

Behandlung der

Stellungnahmen

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

und

der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

nach § 4 (2) BauGB

**zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 in
Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen
im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp**

- A. Behandlung der Stellungnahmen
- B. Liste der Einsprechenden (nicht öffentlich)
- C. Liste der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden

A. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 in Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
Einwender 1	Schreiben vom 29.06.2016
<p>Sehr geehrter Frau Mielke-Westerlage, sehr geehrte Damen und Herren.</p> <p>Hiermit legen wir Einspruch gegen die 1. B-Plan Änderung des Bebauungsplans 276 „Strümpfer Busch“ fristgerecht ein.</p> <p>Begründung Die Anbindung des neuen Baugebietes soll in einem Ringschluss über beide Teile der Gerhart-Hauptmann- Straße führen. Auch die als verkehrsberuhigte geplante Straße zwischen der Heinrich-Heine-Straße 17/21 und der Gerhart-Hauptmann-Straße 10 (beim Fußgänger-Durchbruch in Richtung Feuerwehr und Schule) soll laut Planungsausschuss in beiden Richtungen voll befahrbar sein. Dieser Straßenbereich hat keine Fußgängerwege und ist in der Breite beschränkt, es können keine zwei Fahrzeuge aneinander vorbeifahren. Dieser Weg wird von allen Schulkindern als Schulweg verwendet, hier ist eine große Gefahrenquelle. Es gibt keine Alternative als Schulweg. Hierzu wurde bereits eine Eingebung am 26.06.2015 verfasst, die alle Details enthält. Die Erwiderng des Planungsausschusses der Stadt Meerbusch vom 5.4.2016 ist nicht korrekt und an keiner Stelle nachvollziehbar. Ein „gefährloses Miteinander“ (Zitat aus der Ablehnung des Planungsausschusses) ist hier nicht zu erwarten. Eine sich selbst erklärende Bilddokumentation ist beigefügt, diese wurde dem Planungsausschuss und Herrn Assenmacher am 06.04.2016 zur Verfügung gestellt (siehe Anlage 1).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die zu erwartende Verkehrssituation am Durchgang zur Schule und die Ausbauplanung für die Gerhart-Hauptmann-Straße und die Planstraße 1 ist nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Beide Straßen wurden jedoch im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen, so dass im Rahmen der späteren Ausbauplanung für die Straßen die Aspekte einer Verkehrsberuhigung und damit auch der Verkehrssicherheit für Kinder entsprechend berücksichtigt werden können.</p> <p>Die Abpollerung bestimmter Bereiche der öffentlichen Verkehrsflächen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Unabhängig davon soll aber bei der Umsetzung des Gebietes über eine verkehrsrechtliche Anordnung eine Abpollerung vorgenommen werden.</p>

Seit der Ablehnung hat ein Ortstermin am 27.04.2016 stattgefunden, an diesem haben u.a. neben Herrn Michael Assenmacher auch die Schulleitung der Martinusschule Frau Weddeling-Wolff als auch die Leitung der KiTa Schatzinsel Frau Knigge-Meitza teilgenommen.

Herr Assenmacher hat DEN ANWESENDEN EINE ABPOLLERUNG (SIEHE BEIGEFÜGTES GESPRACHSPROTOKOLL - Anlage 2) zugesichert.

Herr Assenmacher hat uns zugesichert die Anpassungen an dem B-Plan als auch der Ausbauplanung zu initiieren. Der vorliegende Entwurf der 1. B-Plan Änderung berücksichtigt diesen Aspekt nicht.

Laut Bestätigung von Herrn Deußen (telefonisch am 14.06.2016) ist auch keine Änderung der Ausbauplanung aus ausdrücklich politischen und NICHT sicherheitstechnischen Gründen geplant. Konkrete Aussagen: „weil „theoretisch alles gut gehen müsste“ und er „einen Präzedenzfall in jedem Fall vermeiden will“ (in Bezug auf eine mögliche Abpollerung oder Einbahnstraßenregelung). Dies obwohl eine entsprechende Regelung beispielsweise bereits bei der Hermann-Hesse-Straße (ebenfalls im Baugebiet „Strümper Busch“) umgesetzt wurde. Hier wurden sogar zweiseitige Bürgersteige und eine sehr breite Straßenführung realisiert.

Wir bitten um die entsprechende Anpassung der Anbindungsplanung, hier beispielsweise konkret um die Abpollerung des betreffenden Straßenbereiches.

Sie haben jetzt die Möglichkeit im Namen der Stadt Meerbusch den Schulweg unserer Kinder sicherer zu machen.

Wir hoffen, dass kein Personenschaden erforderlich ist, um nachträglich die Situation zu entschärfen, sondern im Vorfeld eine sinnvolle Regelung gefunden werden kann. Ein Zustand wie bei der Ecke Xantener Straße/ Bergfeld) und den Zuständigkeitsdiskussionen mit dem Land NRW ist zwingend zu vermeiden - Sie haben dies in diesem Fall selber vollständig in Ihrer Hand. Wir bitten Sie dem entgegenzuwirken und von der Umsetzung des Vorhabens an besagter Stelle in der vorgesehenen Form abzusehen.

Bei Fragen zu den aufgeführten Punkten stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Bitte bestätigen Sie uns den fristgerechten Eingang dieses Schreibens und halten Sie uns bitte auf dem aktuellen Stand dieses Verfahrens und eben-

falls zu Ihrer Entscheidung.	
Einwender 2	Schreiben vom 28.06.2016
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir haben die von der Stadt Meerbusch geplanten Änderungen des Bebauungsplans 276 geprüft und erheben hiermit Widerspruch gegen die geplanten Änderungen.</p> <p>Wir haben von der Stadt Meerbusch das Grundstück unseres Hauses erworben. Im starken Vertrauen auf ein Wohnen gemäß der gültigen Planung, die eine sehr einheitliche, dem angestrebten Charakter des Baugebietes abgestimmte Bebauung vorgibt.</p> <p>Die Stadtplaner haben uns gegenüber klar gemacht, dass es der Stadt Meerbusch sehr wichtig ist, eine einheitliche Baugestaltung des Baugebietes zu erwirken. Dies ist auch aus den Gestaltungssatzungen ersichtlich. Wir selbst mussten uns strikt an diese Vorgaben halten. Selbst kleinere Änderungswünsche unsererseits wurden von der Stadt mit Verweis auf die Planung und den gewünschten Charakter abgelehnt.</p> <p>Heute will die Stadt - in ihrer Doppelrolle als Verkäufer und Stadtplaner - den Charakter des Baugebietes in massiver Weise verändern. Wir finden es extrem befremdlich, dass die Stadt so unterschiedlich agiert und mit derart zweierlei Maß misst.</p> <p>Neben vielen weiteren Unzulänglichkeiten der Planungsänderung, ist zu bemängeln, dass die wesentlich größere Baudichte zu einem massiv geringen Versickern von Grundwasser führen wird. Bei den mittlerweile im Stadtgebiet und der Region üblichen starken Regenfällen ist der Wasserablauf der Gerhart-Hauptmann-Straße nicht für eine ausreichende Entwässerung ausgelegt. Wird die angestrebte Baudichte umgesetzt, besteht ein signifikant erhöhtes Risiko eines Wasserrückstaus, der zu einer Beschädigung der Bausubstanz der anliegenden Häuser führen kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Baugebiet wird in seinem baulichen Charakter durch eine Durchmischung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau, Kettenhäusern und Reihenhäusern (teilweise in geschlossener Bauweise auf einer Länge von mehr als 50 m errichtet) sowie Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Vor allem an den Plangebietsrändern des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 276 dominieren Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau. Der Charakter des Baugebietes wird somit durch die neuen Festsetzungen nicht verändert.</p> <p>Die Gestaltungssatzung wird bezogen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplans angepasst und entsprechend geändert.</p> <p>Alle zukünftigen Bauvorhaben werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren auch weiterhin danach beurteilt, ob die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 sowie die Festsetzungen der Änderung der Gestaltungssatzung eingehalten werden.</p> <p>Insofern gelten für die bisherigen Erwerber die gleichen Rahmenbedingungen wie für zukünftige Käufer.</p> <p>Die bisher festgesetzte GRZ von 0,4 bleibt auch nach der Änderung des Bebauungsplans erhalten, so dass eine höhere bauliche Verdichtung nicht zu befürchten ist. Für die neue Erschließung im Plangebiet (Planstraße 1) wird in etwa eine Fläche von 970 m² benötigt. Von dieser Fläche sind jedoch noch die Flächen für öffentliche Parkplätze und öffentliches Grün in Abzug zu bringen. Dem gegenüber steht eine festgesetzte Erschließungsfläche von 533 m² für die bisher geplanten GFL-Flächen, die allerdings aufgrund der nicht vorhandenen Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge noch weiter hätten ausgebaut werden müssen. Die Größe der Baufenster wird im Vergleich zu</p>

Wir bitten nachdrücklich von einer Planungsänderung abzusehen.	den bisherigen Festsetzungen noch leicht reduziert, so dass sich insgesamt betrachtet im Vergleich zur ursprünglichen Planung nur eine geringfügig höhere Versiegelung ergibt. Ein erhöhtes Risiko eines Wasserrückstaus besteht dadurch aber nicht.
Einwender 3	Schreiben vom 30.06.2016
<p>Sehr geehrter Herr Wanders,</p> <p>ich erhebe hiermit Einspruch gegen die oben genannte Bebauungsplan-Änderung mit folgenden Begründungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die aktuelle Planung entspricht nicht dem vorhandenen Gebietscharakter! <ul style="list-style-type: none"> • Im Wohngebiet dominieren Einzel- und Doppelhäuser, die hauptsächlich durch Familien (Eigentümer/Selbstnutzer) bewohnt werden. • Die Erhöhung der zulässigen First- / Traufhöhen und Anzahl Vollgeschosse sowie die Änderung der Bebauung in Reihenhäuser entspricht nicht dem vorhandenen Charakter des Gebiets. • Die gesamte Gerhart-Hauptmann-Str. entlang (ca. 90 m) würde bei dem ausliegenden Entwurf einseitig mit einer Einfriedung versehen werden. Dies ist gebietsuntypisch und städtebaulich fragwürdig. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Baugebiet wird in seinem baulichen Charakter durch eine Durchmischung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau, Kettenhäusern und Reihenhäusern (teilweise in geschlossener Bauweise auf einer Länge von mehr als 50 m errichtet) sowie Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Vor allem an den Plangebietsrändern des bisher gültigen Bebauungsplans Nr. 276 dominieren Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau.</p> <p>Innerhalb des Wohngebietes wurden bereits Reihenhausbauungen realisiert, die den für den Änderungsbereich geplanten Festsetzungen entsprechen. Es finden sich mehrere Baukörper mit einer Firsthöhe von 11,0 m, einer Traufhöhe von 7,0 m sowie zwei Vollgeschossen.</p> <p>Es ist somit offensichtlich, dass die nunmehr im Änderungsbereich geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe) nicht von den bisherigen Festsetzungen und den bereits realisierten Bauvorhaben abweichen.</p> <p>Zur geplanten Einfriedung entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße ist anzumerken, dass die für den Bebauungsplan Nr. 276 geltende Gestaltungssatzung im Rahmen ihrer 2. Änderung bezogen auf die zulässige Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen modifiziert wird. Die in diesem Bereich zulässige Einfriedung darf zukünftig in einer Höhe von max. 2,00 m ausgeführt werden. Aufgrund der negativen städtebaulichen Wirkung einer durchgängigen Mauer oder eines massiven Zauns muss diese allerdings als Hecke oder sonstige Pflanzung entsprechend der 2. Änderung der Gestaltungssatzung realisiert werden.</p>

<p>2. Die ausliegende Planung widerspricht den Marketing-Aspekten, mit denen wir als Grundstückskäufer / Selbstnutzer durch die Stadt Meerbusch überzeugt wurden!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei Ausschreibungen und in persönliche Gesprächen wurde immer auf die Einfamilienhausbebauung mit zu erwartender hoher gestalterischer Qualität verweisen! • Eine einfache Fertig-Reihenhausbebauung mit hoher Bewohnerdichte widerspricht den bisherigen Marketing-Argumenten der Stadt Meerbusch. 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Weder bisherige noch zukünftige Marketing-Aspekte sind Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass die hohe gestalterische Qualität innerhalb des Wohnquartiers auch zukünftig durch die weiterhin geltenden Regelungen der Gestaltungssatzung bzw. ihrer 2. Änderung gewährleistet werden.</p>
<p>3. Vertragliche Verpflichtung der bisherigen Käufer im Bebauungsplan-Gebiet sollte ebenfalls für den Veräußerer, also die Stadt Meerbusch, gelten!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erwerber von Grundstücken im Neubaugebiet „Am Strümper Busch“ wurden von der Stadt Meerbusch vertraglich verpflichtet, den Bebauungsplan 276 und die dazu gehörige Gestaltungssatzung 25 einzuhalten. Beides würde durch den ausliegenden Entwurf maßgeblich geändert. • Diese zahlreichen Vorschriften und Einschränkungen wurden seitens der Stadt genauestens überwacht, um das gewünschte einheitliche Erscheinungsbild sicherzustellen. Jetzt sollte die Stadt sich ebenfalls an diese Vereinbarungen halten. 	<p>Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt.</p> <p>Alle zukünftigen Bauvorhaben werden im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren danach beurteilt, ob die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 sowie die Festsetzungen der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25 eingehalten werden.</p> <p>Insofern gelten für die bisherigen Erwerber die gleichen Rahmenbedingungen wie für zukünftige Bauherren.</p>
<p>4. Die Straßenplanung gefährdet Kinder auf Ihrem Weg zum Schul- und Sportzentrum, die Parkplatzplanung ist für die Praxis untauglich!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die zu erwartende Verkehrssituation am Durchgang zur Schule (keine Gehwege / Randsteine / Kurve schwer einsehbar) ist risikobehaftet: Die Abbindung sollte zum Schutz unserer Kinder erneut geprüft werden. • Es sind lediglich 5 öffentliche Parkplätze für das neue Gebiet mit 21 Häusern geplant. Dies wird nicht ausreichen und sollte neu geplant 	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Mögliche Verkehrssituationen und allgemeine Gefahrenpotentiale sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens, sofern sie nicht durch die vorliegende Planung initiiert werden.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans hat zum Ziel, vorhandene Baurechte neu zu ordnen. Insofern wird an dieser Stelle kein „neues“ Baugebiet erschlossen. Es ist somit davon auszugehen, dass kein weiterer bzw. neuer Durchgangsverkehr im bestehenden Neubaugebiet „Strümper Busch“ entsteht.</p>

<p>werden.</p>	<p>Beide Straßen wurden im Bebauungsplan als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen, so dass im Rahmen der späteren Ausbauplanung für die Straßen die Aspekte einer Verkehrsberuhigung und der Verkehrssicherheit für Kinder entsprechend berücksichtigt werden können.</p> <p>An öffentlichen Parkplätzen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden zukünftig im Bereich der Planstraße 1 fünf Parkplätze und im Rahmen des geplanten Ausbaus der Gerhart-Hauptmann-Straße mindestens 20 neue Parkplätze entstehen, so dass eine ausreichende Zahl öffentlicher Parkplätze für alle Bewohner im Bereich der Planstraße 1 / Gerhart-Hauptmann-Straße gewährleistet werden kann.</p>
<p>5. Wirtschaftliche Aspekte sprechen ebenfalls gegen die Bebauungsplanänderung!</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei einem Verkauf der 20 geplanten Wohneinheiten gemäß erstem Änderungsentwurf aus 2015 an Selbstnutzer würde die Stadt Einnahmen in Höhe von ca. 1,7 Mio. EUR erzielen (angenommen ca. 5.000 qm zu 340 €/qm inkl. Straßenerschließung und Kanalanbindung). • Bei einem Verkauf des Reihenhausgrundstücks an Investoren würde die Stadt ca. 650.000 EUR erzielen (angenommen ca. 2.200qm zu 299 €/qm): restliche Grundstücke vermutlich schwer bis nicht mehr vermarktbar. <p>Es wird gebeten, die Einwände bei der Überarbeitung der Planung zu berücksichtigen und den bisherigen Gebietscharakter zu schützen und zu erhalten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die finanziellen Rechenbeispiele des Einwenders können nicht nachvollzogen werden, da sich das Nettobauland durch die neu festgesetzte Erschließungsstraße nicht um 2.800 m² reduziert hat, wie die Stellungnahme suggeriert.</p> <p>Außerdem ist anzumerken, dass kommunale Bauleitplanung nicht in erster Linie gewinnorientiert sein muss. Im vorliegenden Fall ist eine nachhaltige Stadtentwicklung, die der aktuellen Nachfragesituation und den jetzigen Wohnansprüchen entspricht, wichtiger, als der durch Verkäufe maximal zu erzielende Profit.</p> <p>Dennoch ist aufgrund der durchgeführten Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 mehr als wahrscheinlich, dass sich die Vermarktungsmöglichkeiten für die städtischen Grundstücke durch die planerische Neuordnung der bisher unbebauten Flächen und eine Anpassung an derzeit nachgefragte Wohnformen verbessern werden.</p> <p>Im Übrigen sind die aufgeführten Berechnungen nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>Einwender 4</p>	<p style="text-align: right;">Schreiben vom 30.06.2016</p>
<p>Sehr geehrter Herr Wanders,</p> <p>hiermit reiche ich offiziell Einspruch gegen die geplante Änderung des Be-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

bauungsplans 276 Meerbusch - Strümper Busch / Im Plötschen im Rahmen der Auslegungsfrist ein.

Begründung

Ursprüngliche Vermarktung des Wohngebiets „Am Strümper Busch“:

2007 haben wir uns für ein Grundstück am Strümper Busch interessiert und später auch gekauft.

Von der Stadt und den Medien wurde dieses Gebiet / diese Grundstücke folgendermaßen beworben:

Stadt Meerbusch Grundstücksmesse, 13. Oktober 2007 (siehe Anlage)

- Meerbuscher Grundstücke bleiben heißbegehrtes Gut
- Grüner Wohnen in Meerbusch
- Familienfreundlich
- hoher Kaufpreis der Grundstücke

Artikel in der Rheinischen Post vom 15. Oktober 2007 (siehe Anlage)

- "Ein Haus im Traumstadtteil"
- Altersruhesitz
- Strenge Vergaberichtlinien durch Punktesystem / Bewerbungsverfahren und Auflagen

Internetportal der Stadt Meerbusch vom 17. Juni 2009

- hohe Nachfrage und sehr positiver Verkauf von Grundstücken im Neubaugebiet „Am Strümper Busch“
- 219 Menschen haben in 67 Häusern ein Traum vom Eigenheim im Grünen realisiert
- familienfreundliche Nähe zu Schulen u. Kindergärten / Spielplatz

Aktueller Charakter unseres Wohngebietes „Am Strümper Busch“:

Unser Gebiet weist eine sehr gute Entwicklung (Vermarktung) 2009 bis heute auf.

Hier gibt es keine Leerstände. Es ist eine bevorzugte Wohngegend. Hier

<p>wohnen von der Stadt ausgewählte Bürger, die nach einem Punktesystem der Stadt den Zuschlag zum Grundstück erhalten haben. Bei privat vermieteten Objekten findet sich schnell ein Mieter, selbst zu hohen Preisen. Es dominieren Einzel- und Doppelhäuser, die durch Familien bewohnt werden.</p>	
<p><u>Geplante Änderung des Wohngebiets:</u> Der ursprüngliche Bebauungsplan von 2004 sah seine Bebauung von 11 - 13 Häusern vor. Nun sind es 21 Häuser auf der gleichen Fläche. Dies entspricht einer knappen Verdoppelung. First- und Traufhöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse sollen gebietsuntypisch erhöht / verändert werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 276 wurde die Anzahl der Gebäude nicht abschließend geregelt. Neben Einzelhäusern waren ebenfalls Doppelhäuser zulässig. Bei einer Realisierung der Baukörper in Form von Doppelhäusern wäre eine größere Anzahl an Wohneinheiten entstanden als die seitens des Einsprechers aufgeführten 11 – 13.</p> <p>Durch die Festsetzungen im Änderungsbereich des Bebauungsplans findet ebenfalls keine Festlegung der zukünftigen Anzahl der Wohneinheiten statt. Derzeit steht lediglich fest, dass in dem Bereich, für den als abweichende Bauweise Kettenhäuser festgesetzt werden, zukünftig 7 Einzelhäuser sowie westlich und östlich davon ebenfalls jeweils ein Einzelhaus entstehen werden. Nördlich der Planstraße 1 sind zukünftig sowohl Einzel- und Doppelhäuser als auch Hausgruppen in Form von Reihenhäusern zulässig, so dass die zukünftige Anzahl der Wohneinheiten erst im Baugenehmigungsverfahren ermittelt werden kann.</p> <p>Innerhalb des Wohngebietes wurden bereits Reihenhausbauungen realisiert, die den für den Änderungsbereich geplanten Festsetzungen entsprechen. Vor allem an den Plangebietsrändern finden sich bereits Baukörper mit einer Firsthöhe von 11,0 m, einer Traufhöhe von 7,0 m und zwei realisierten Vollgeschossen.</p> <p>Es ist somit offensichtlich, dass die nunmehr im Änderungsbereich geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe) nicht von den bisherigen Festsetzungen und den bereits realisierten Bauvorhaben abweichen.</p>
<p><u>FAZIT:</u> Durch die geplante Änderung des Bebauungsplans wird der Charakter un-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

<p>seres Wohngebietes nachhaltig verändert. Eine Vermarktung an Selbstnutzer ist aus wirtschaftlichen Gründen für die Stadt sinnvoll, vielversprechend und würde den Charakter erhalten. Dies sollte bei der Planung berücksichtigt werden. Ich bitte Sie meinen Einspruch bei der geplanten Änderung zu berücksichtigen.</p>	<p>Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 galt bisher die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den zulässigen Nutzungen Wohngebäude sowie ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Nun wird für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. Zudem weichen die geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht von den bisherigen Festsetzungen und den bereits realisierten Bauvorhaben im Baugebiet ab. Die seitens des Einsprechers befürchtete nachhaltige Veränderung des Charakters des Wohngebietes kann deshalb nicht nachvollzogen werden.</p>
<p>Einwender 5</p>	<p style="text-align: right;">Schreiben vom 29.06.2016</p>
<p>Sehr geehrter Damen und Herren, sehr geehrter Herr Wanders,</p> <p>in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen des Herrn ... vertreten. Das Bestehen der auf uns lautenden Vollmacht wird anwaltlich versichert. Wir vertreten zudem die rechtlichen Interessen weiterer 22 von den o.g. Änderungen des Bebauungsplans 276 betroffenen Anliegern der Gerhart-Hauptmann-Straße, Heinrich-Heine-Straße sowie der Straße am „Strümper Busch“, die den geplanten Änderungen des Bebauungsplans 276 mit großer Sorge entgegensehen. Die geplanten Änderungen unterliegen erheblichen rechtlichen Bedenken, die unsere Mandanten dazu veranlasst haben, den in dieser Form vorliegenden Bebauungsplan im Falle des entsprechenden Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Meerbusch einer gerichtlichen Überprüfung im Wege des Normenkontrollverfahrens und des einstweiligen Rechtsschutzes durch das zuständige OVG NRW zu unterziehen. Wir bitten vor diesem Hintergrund ebenso höflich als auch dringlich, die bisherige Planung zu über-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>denken. Gerne stehen wir auf der Basis der von uns im Folgenden geltend gemachten rechtlichen Bedenken für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.</p> <p>Namens und kraft Vollmacht unseres Mandanten erheben wir im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung die folgenden Einwendungen gegen die avisierten Änderungen des Bebauungsplans 276.</p>	
<p>1.</p> <p>Die Änderung des Bebauungsplans 276 setzt ebenso wie der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 276 für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Es muss sicherlich nicht vertieft werden, dass Anlass für die geplante Änderung ausschließlich die Planung der Stadt Meerbusch ist, in dem Plangebiet 12 Reihenhäuser für die Unterbringung von insgesamt 144 Asylbewerbern zu errichten. Offensichtlich soll die Änderung des Bebauungsplans 276 hierfür die erforderlichen bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen. Demnach gehen wir davon, dass die Änderungsplanung anlassbezogen ist und es sich bei einem Satzungsbeschluss betreffend die Änderungen um ein „lex Asyunterkunft“ handelt. Wir teilen daher nicht die im Vorfeld geäußerte Auffassung der Verwaltung, dass die Nutzung der vorgesehenen Bebauung für Flüchtlinge erst in einem Baugenehmigungsverfahren auf ihre Rechtmäßigkeit überprüft werden kann.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Auffassung der Verwaltung, dass eine Beurteilung darüber, welche Bauvorhaben zukünftig im Plangebiet zugelassen werden können, erst im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren erfolgen kann, gilt weiterhin. Abgesehen davon ist dies jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Darüber hinaus wäre eine generelle Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden im Plangebiet auch unter Zugrundelegung des bisherigen Planungsrechtes zulässig gewesen – unabhängig davon, ob ein entsprechendes Gebäude als Wohngebäude oder als Anlage für soziale Zwecke beurteilt worden wäre – denn Anlagen für soziale Zwecke waren auch schon bisher ausnahmsweise zulässig.</p>
<p>2.</p> <p>Die geplanten Änderungen verletzen unseren Mandanten sowie die weiteren Anlieger in ihrem Gebietsprägungserhaltungsanspruch entsprechend § 15 Abs. 1 S. 1 BauNVO. Der vorgesehenen Planung steht -unabhängig von der geplanten Flüchtlingsunterkunft- der Gebietsprägungserhaltungsanspruch entgegen, weil die vorgesehene weitere Bebauung mit bis zu 20 Wohneinheiten sich zwar unter die Regelbebauung nach § 4 BauNVO subsumieren lässt, jedoch bei einer generell-typisierenden Betrachtung in dem Baugebiet unseres Mandanten gebietsunverträglich ist, weil sie den Charakter des Baugebiets konterkariert (vgl. BVerwG NVwZ 2002, 118; BVerwG NVwZ 2008, 786; Decker JA 2007, 55; Roeser in: König/Roeser/Stock, BauNVO, 3. Aufl., 2014 § 15 Rdnr. 7; Fickert/Fieseler, BauNVO, 12. Aufl., 2014, § 16 Rdnr. 3). Die Eigenart des Baugebiets ergibt sich aus seiner allgemeinen Zweckbestimmung, den sonstigen Festsetzungen des Bebau-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 276 galt bisher die Festsetzung Allgemeines Wohngebiet (WA) mit den zulässigen Nutzungen Wohngebäude sowie ausnahmsweise Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</p> <p>Nun wird für den Änderungsbereich als Art der baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO ebenfalls ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.</p> <p>Es bleibt somit festzuhalten, dass der Anspruch der Anwohner sowohl auf einen Gebietserhalt (WA bleibt WA) als auch auf einen Gebietsprägungserhalt (es sind zukünftig identische Nutzungen zulässig) erfüllt wird.</p> <p>Darüber hinaus gilt, ob ein Vorhaben im Einzelfall nach Lage, Umfang, An-</p>

<p>ungsplans und insbesondere auch dem Planungswillen, soweit er sich aus der Begründung des Bebauungsplans und seiner Entstehungsgeschichte ergibt. Entscheidend ist auch die örtliche Situation, in die ein Gebiet hineingeplant wird (OVG Hamburg, Beschluss vom 07.09.2012, Az.: 2 Bs 165/12).</p>	<p>zahl oder Zweckbestimmung dem prägenden Gebietscharakter widerspricht, kann erst im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO abschließend geprüft werden und ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>a) Der Charakter des Wohngebiets zeichnet sich dadurch aus, dass es als ein Familienwohngebiet mit Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften deklariert wurde. Bewohnt wird das Gebiet schwerpunktmäßig von jungen Familien, deren Kinder im Kindergarten- oder Grundschulalter sind. Besondere Bedeutung kommt dem Umstand zu, dass die Grundstücke in dem betroffenen Baugebiet seitens der Stadt Meerbusch selbst an die zumeist jungen Familien veräußert worden sind. Geworben wurde etwa mit dem plakativen Slogan vom „Haus im Traumstadtteil“ und der „grünen Lage“. Diesbezüglich wurde ein Bewerbungsverfahren durchgeführt und die Familien nach einem Punktesystem ausgewählt. Kriterien waren etwa der vorherige Wohnsitz in Meerbusch, die Arbeitsstelle in Meerbusch, Besuch der Kinder in Meerbuscher Schulen und Anzahl der Kinder. Unsere Mandanten haben die durchaus hochpreislichen Grundstücke erworben in dem Vertrauen darauf, dass es sich um ein Familiengebiet handelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Baugebiet wird in seinem baulichen Charakter durch eine Durchmischung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau, Kettenhäusern und Reihenhäusern (teilweise in geschlossener Bauweise auf einer Länge von mehr als 50 m errichtet) sowie Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Vor allem an den Plangebietsrändern des bisherigen Bebauungsplans Nr. 276 dominieren Reihenhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau.</p> <p>Auch in diesen Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern wohnen Familien mit Kindern. Dies ist auch in den nunmehr festgesetzten Einzel-, Doppel-, Reihen- und Kettenhäusern gewährleistet, so dass der Charakter eines „Familienwohngebietes“ durch die Änderung des Bebauungsplans erhalten bleibt.</p> <p>Abgesehen davon ist jedoch die Klassifizierung eines „Familienwohngebietes“ nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.</p>
<p>b) Durch die nunmehr vorgelegte Änderung wird der Gebietscharakter -auch bei Außerachtlassung der geplanten Flüchtlingsunterkunft-verändert. Durch das Abweichen von den ursprünglichen bauplanungsrechtlichen Anforderungen verliert das Baugebiet sein einheitliches Erscheinungsbild. Die Planung sieht eine weit höhere Verdichtung der Bebauung vor. Die ursprüngliche Planung sieht in dem betreffenden Gebiet eine freizügige Bauweise mit genügend Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden vor. Die geplante Bauweise führt dazu, dass ein Gefühl des „Eingekesseltsein“ entsteht. Dies wird dadurch verstärkt, dass die geplante Änderung die Möglichkeit eröffnet, einen 60m langen Block zu bauen. Allein hierdurch wird der Gebietscharakter fundamental geändert. Hinzu kommt, dass die Firsthöhe von 10m auf 11 m hochgesetzt wurde.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die bereits realisierten Reihenhausbauungen an den Plangebietsrändern weisen Größenordnungen von 7 Wohneinheiten (WE), zwei Mal 8 WE und 10 WE auf. Die Gesamtlänge der Baukörper beträgt bis zu 60 m.</p> <p>Die maximale Traufhöhe dieser Baukörper wird im Bebauungsplan Nr. 276 auf 7 m und die maximale Firsthöhe auf 11 m festgesetzt. An markanten städtebaulichen Punkten wurde die Traufhöhe sogar auf 10 m und die Firsthöhe auf 14 m erhöht. Auf dem als Mischgebiet (MI) ausgewiesenen Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Änderungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit ein Wohn- und Geschäftshaus mit Wohnungen im Geschosswohnungsbau realisiert. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans entsteht hier ein Baukörper mit einer Gesamtlänge von etwa 58 m und mit einer Gebäudehöhe, die im Eckbereich des Gebäudes annähernd</p>

	<p>14 m beträgt. Es ist somit offensichtlich, dass die nunmehr im Änderungsbereich geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe), der Bauweise (offene Bauweise als Einzel-Doppel- und Reihenhäuser sowie abweichende Bauweise als Kettenhäuser) und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht von den bisherigen Festsetzungen und den bereits realisierten Bauvorhaben abweichen. Die bisher festgesetzte GRZ von 0,4 bleibt auch nach der Änderung des Bebauungsplans erhalten, so dass eine höhere bauliche Verdichtung nicht zu befürchten ist. Im Vergleich zu den ursprünglichen Festsetzungen wurde die maximale Gebäudehöhe bei den nun geplanten Kettenhäusern von ursprünglich 10,0 m auf zukünftig nur noch 7,0 m reduziert. Damit müsste sich das subjektive Gefühl des „Eingekesseltseins“ für die Einsprechenden im Vergleich zur ursprünglichen Planung eher verringern. Durch die Festsetzung „offene Bauweise“ ist es entgegen des Einwandes des Einsprechenden nicht möglich, „einen 60 m langen Block zu bauen“, die Gebäudelänge ist bei einer offenen Bauweise auf 50 m begrenzt. Abgesehen davon wurde jedoch bereits ausführlich erläutert, dass an den Plangebietsrändern bereits Gebäude realisiert wurden, die eine Gesamtlänge von mehr als 50 m aufweisen. Abschließend ist festzustellen, dass Abweichungen von das Nutzungsmaß betreffenden Festsetzungen in der Regel den Gebietscharakter unberührt lassen und lediglich Auswirkungen auf das Baugrundstück und die sich unmittelbar anschließenden Nachbargrundstücke haben. Zum Schutz der Nachbarn ist damit grundsätzlich das drittschützende Rücksichtnahmegebot ausreichend. Ein darüber hinausgehender, von einer tatsächlichen Beeinträchtigung unabhängiger Anspruch auf Einhaltung der Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ist regelmäßig nicht zu bejahen (vgl. BVerwG v. 23.6.1995 - 4 B 52.85).</p>
<p>c) Die in der Begründung der geänderten Planung genannten Planungsziele sind nicht nachvollziehbar. Wir unterstellen, dass die Änderung des Bebauungsplans 276 ausschließlich zu dem Zweck erfolgt, in dem Gebiet die Er-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die in der Begründung dargestellten Planungsziele behalten nach wie vor ihre Gültigkeit:</p>

<p>richtung der 12 Reihenhäuser zum Zwecke der Unterbringung von Asylbewerbern durchzusetzen.</p>	<p>Durch eine Neuordnung der bisher unbebauten Flächen soll eine nachhaltige Entwicklung des nördlichen Teilbereiches des bereits realisierten Wohngebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters ermöglicht werden. Außerdem wird auf die Beantwortung des Punktes 1. der Anregungen des Einsprechenden verwiesen.</p>
<p>aa) Entgegen den bisherigen Stellungnahmen der Verwaltung handelt es sich bei der Unterbringung von 144 Asylbewerbern in 12 Reihenhäusern nicht um eine Wohnnutzung. Durch die Charakterisierung der Unterbringung von Flüchtlingen als „Wohnnutzung“ soll offensichtlich von der erheblichen bodenrechtlichen Problematik und den absehbaren bodenrechtlichen Spannungen abgelenkt werden. Bei einer Gesamtschau der in jüngster Zeit ergangenen Rechtsprechung zeigt sich, dass es keinen Fall gibt, bei denen in Gebäuden innerhalb eines Gebietes, das faktisch einem reinen Wohngebiet entspricht, eine derart hohe Anzahl von Flüchtlingen untergebracht werden soll. Eine Wohnnutzung liegt nur dann vor, wenn eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie die Freiwilligkeit des Aufenthalts gewährleistet ist (BVerwG BauR 1998, 676; OVG Hamburg NVwZ-RR 2013, 990; VG Hamburg). Gemessen an diesen Begriffsmerkmalen handelt es sich bei der geplanten Flüchtlingsunterkunft schon deshalb um keine Wohnnutzung, weil es an der Eigengestaltung und Freiwilligkeit des Aufenthalts fehlt. Der Aufenthalt in der Unterkunft wird aufgrund einer öffentlich-rechtlichen Einweisung erfolgen, die als Auflage zur Aufenthaltsgestattung gemäß §§ 53 Abs. 1, 60 Abs. 2 Nr. 1 AsylVfG ergeht. Die Bewohner halten sich während des Asylverfahrens nur temporär dort auf. Die fehlende Möglichkeit, die Unterkunft frei zu wählen, setzt sich in der mangelnden Eigengestaltung des Aufenthalts in den Reihenhäusern fort. Der Aufenthalt in einem Reihenhaushaus mit 12 Bewohnern führt dazu, dass dem Einzelnen der Rückzug in die Privatheit nicht ermöglicht wird.</p> <p>Bei dem Vorhaben handelt es sich demnach um eine Anlage für soziale Zwecke im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (VGH Hessen, Beschluss vom</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Unterbringung von 144 Asylbewerbern in 12 Reihenhäusern ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Aus diesem Grund erfolgt auch keine Charakterisierung der Unterbringung von Flüchtlingen als „Wohnnutzung“. Die Zulässigkeit zukünftiger Nutzungen ist im Rahmen späterer Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und zu beurteilen.</p> <p>Entgegen der Äußerung des Einsprechers ist das Wohngebiet im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 276 auch nicht als Reines Wohngebiet ausgewiesen; es entspricht auch „faktisch“ nicht einem Reinen Wohngebiet. Die nunmehr festgesetzte Art der baulichen Nutzung (WA) und die zulässigen Nutzungen entsprechen – wie bereits ausführlich erläutert wurde – den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans.</p>

<p>18.09.2015, Az.: 3 B 1518/15). Danach sind zwar Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig, Auch hier kollidiert jedoch die Einrichtung mit dem Gebietsprägungserhaltungsanspruch sowie mit dem ungeschriebenen Merkmal der Gebietsverträglichkeit, das im Rahmen des § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nach ständiger Rechtsprechung als zusätzlicher Filter zu berücksichtigen ist.</p>	
<p>bb) Das Vorhaben ist hier gebietsunverträglich, da es mit der Eigenart des Gebiets städtebaulich nicht verträglich ist. Das Vorhaben ist hier generell geeignet, unsere Mandanten in dem Allgemeinen Wohngebiet zu stören und ihren Gebietsprägungserhaltungsanspruch zu verletzen. Relevant sind diesbezüglich die Auswirkungen, die typischerweise von dem Vorhaben der beabsichtigten Art ausgehen (OVG Hamburg, Beschluss vom 22.01.2015, Az.: 9 E 4775/14). Die konkrete Art der Nutzung der geplanten Einrichtung überschreitet unter Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Situation die Grenze des für die Anwohner Zumutbaren. Die extrem hohe Belegungszahl führt hier dazu, dass dort Personen aus den unterschiedlichsten Regionen der Erde und unterschiedlichen Kulturen und Religionen auf engstem Raum Zusammenleben. Es entspricht den Erfahrungswerten, dass bei einer derart großen Anlage für soziale Zwecke eine Abhängigkeit der Emmissionen von der Belegungszahl bzw. dem großen räumlichen Umfeld der Unterkunft besteht (OVG Hamburg, aaO; VG Hamburg, Beschluss vom 22.01.2015, Az.: 9 E 4775/14). Eine derart große Unterkunft mit einer Belegungszahl von 144 Menschen löst typischerweise einen verstärkten Ziel- und Quellverkehr aus, der die Verkehrsbelastung in dem Wohngebiet spürbar und nicht hinnehmbar erhöht. Da alle Personen ein Asylverfahren betreiben, bringt dies naturgemäß mit sich, dass täglich Besuche von weiteren Personen, wie etwa Sozialarbeitern, Behördenmitarbeitern, Dolmetschern, Rechtsanwälten, Medizinern usw. zum Tagesablauf gehören.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Realisierung einer Asylbewerberunterkunft ist nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Die von einer baulichen Anlage ausgehenden Störungen und Belästigungen sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nur insoweit auf ihre Nachbarverträglichkeit zu prüfen, als sie typischerweise bei der bestimmungsgemäßen Nutzung auftreten und von bodenrechtlicher Relevanz sind.</p> <p>Ob ein Vorhaben im Einzelfall nach Lage, Umfang, Anzahl oder Zweckbestimmung zu unzumutbaren Störungen und damit zu einer Verletzung des Gebietscharakters führt, wird nachgeordnet im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO geprüft. Die von den Einwendern befürchteten Störungen und Belästigungen sind somit nicht Gegenstand bauplanungsrechtlicher Betrachtung.</p>
<p>cc) Die überhöhte Belegungszahl führt auch dazu, dass sich aufgrund der unerträglichen räumlichen Enge die Bewohner nicht nur in den Reihenhäusern, sondern in größerer Zahl auch im Freien vor den Häusern aufhalten werden.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Realisierung einer Asylbewerberunterkunft ist nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>

<p>Dies ist ebenfalls geeignet, erhebliche Unruhe In das Gebiet zu bringen und hat Auswirkungen auf die Wohnruhe unserer Mandanten, die das Wohngebiet bislang geprägt hat. Die Auswirkungen beruhen auf den besonderen Verhältnissen der Flüchtlingsunterkunft, die in anderen Einrichtungen für soziale Zwecke nicht zu finden sind (OVG Hamburg, aaO; VG Hamburg, aaO.).</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Punkt bb) verwiesen. Befürchteten Belästigungen kann im Übrigen nicht mit Mitteln des öffentlichen Baurechts, sondern nur im jeweiligen Einzelfall mit denen des Polizei – und Ordnungsrechts oder des zivilen Nachbarrechts begegnet werden. (vgl. BayVGH, Beschluss vom 21.08.2015, Az.: 9 CE 15.1318).</p>
<p>dd) Nach ständiger Rechtsprechung kommt es für die zu befürchtenden Störungen nicht auf das konkrete Maß der Lärmimmissionen an. Es ist darauf hinzuweisen, dass es gerade zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB gehört, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen zu berücksichtigen (OVG Hamburg aaO.).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Realisierung einer Asylbewerberunterkunft ist nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens. Es wird auf die Stellungnahme zu Punkt bb) verwiesen.</p>
<p>3. Die Planung verletzt auch die privaten Belange unseres Mandanten im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB. Durch den im Bebauungsplanentwurf geplanten Würfel im linken Bereich kommt es im Sommer zu einer nicht hinnehmbaren Beschattung des Grundstückes unseres Mandanten. Dies verletzt ihn in seinen subjektiven Rechten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass mit der Begriffsdefinition „geplanter Würfel im linken Bereich“ das westlichste Baufenster im Geltungsbereich des Änderungsplanes gemeint ist. Für dieses Baufenster werden eine maximale Traufhöhe von 4,0 m und eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt. Die Entfernung vom nächstgelegenen Punkt der dargestellten Baugrenze zum nächstgelegenen Wohngebäude in der Gerhart-Hauptmann-Straße beträgt ca. 26 m. Damit werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstände mehr als erfüllt. Außerdem ist anzumerken, dass eine Sonneneinstrahlung aus nördlicher Richtung in der nördlichen Hemisphäre selbst im Sommer nicht möglich ist, da nördlich des nördlichen Wendekreises der höchste Sonnenstand immer im Süden verbleibt. Die befürchtete Verschattung von Grundstücken südlich der Gerhart-Hauptmann-Straße kann bei der vorliegenden Planung somit definitiv ausgeschlossen werden.</p>
<p>4. Die vorgesehene Planung führt auch zu unüberwindbaren Stellplatzproblemen. Durch den damit einhergehenden Parksuchverkehr kommt es zu weiteren Beeinträchtigungen, die sich mit dem Gebietscharakter nicht in Einklang</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Realisierung einer Asylbewerberunterkunft ist nicht Regelungsgegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p>

<p>bringen lassen. Die Rechtsprechung geht von einem Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je 10 Bewohner aus. Allein danach wären bei der Errichtung der Asylbewerberunterkunft mindestens 14 Stellplätze, statt der geplanten 6 Stellplätze zu erwarten. Nicht anders sieht es aus, wenn 20 neue Wohneinheiten geplant werden. Zwar sind die bauordnungsrechtlichen Vorschriften hinsichtlich der zu errichtenden Stellplätze nicht drittschützend. Aufgrund der eklatanten Fehlberechnung kann sich unser Mandant jedoch auf eine Verletzung des Rücksichtnahmegebotes aus § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO berufen (VG Ansbach, Urteil vom 12.09.2012, Az.: An 9 K 11.01743).</p>	<p>Es wird auf die Stellungnahme zu Punkt bb) verwiesen.</p> <p>Hinsichtlich des Stellplatznachweises auf privaten Grundstücken wird ebenfalls auf die nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren verwiesen. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen wird im Baugenehmigungsverfahren gemäß § 51 der Landesbauordnung (BauO NRW) ermittelt.</p> <p>An öffentlichen Parkplätzen innerhalb der ausgewiesenen Verkehrsflächen werden zukünftig im Bereich der Planstraße 1 fünf Parkplätze und im Rahmen des geplanten Ausbaus der Gerhart-Hauptmann-Straße mindestens 20 neue Parkplätze entstehen, so dass eine ausreichende Zahl öffentlicher Parkplätze für alle Bewohner im Bereich der Planstraße 1 / Gerhart-Hauptmann-Straße gewährleistet werden kann.</p>
<p>5. Die geplanten Änderungen führen sowohl bei der Errichtung der Asylbewerberunterkunft aber auch bei der Errichtung von 20 neuen Wohneinheiten zu einer erheblichen Wertminderung der Grundstücke unserer Mandanten, die diese im Vertrauen auf den Bestand eines ruhigen Familiengebietes von der Stadt Meerbusch erworben haben. Entsprechende gutachterliche Ausführungen und Erfahrungsberichte liegen uns bereits vor. Die Wertminderung ist dann ein Abwägungskriterium, wenn sie wie im vorliegenden Falle die Folge einer für unseren Mandanten unzutreffenden Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeit seines Grundstücks ist (BVerwGE 101,364; BayVGH, Beschluss vom 21.08.2015, Az.: 9 CE 15.1418; VG Ansbach, Beschluss vom 13.01.2016 -3 S 15.02436). Dadurch ist das Rücksichtnahmegebot nach § 15 Abs. 1 S. 2 BauNVO verletzt. Im Rahmen der bei der Berücksichtigung des Rücksichtnahmegebotes vorzunehmenden Interessenabwägung ist auf Seiten der Schutzbedürftigkeit der Stadt Meerbusch zu berücksichtigen, dass sie die Grundstücke an unsere Mandanten mit den oben dargestellten Anpreisungen selbst verkauft hat und das Vertrauen unserer Mandanten aufgrund der beabsichtigten Änderungen des Gebietspräges erheblich enttäuscht ist.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Zum angesprochenen Vertrauen auf den Bestand eines ruhigen Familiengebietes wird auf die Ausführungen unter 2 a) verwiesen.</p> <p>Eine befürchtete Wertminderung ist zudem nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens. Einen allgemeinen Rechtssatz des Inhalts, dass der Einzelne einen Anspruch darauf hat, vor jeglicher Wertminderung bewahrt zu werden, gibt es nicht (vgl. BVerwG v. 13.11.1997 - 4 B 195.97 - NVwZ-RR 1998, 540). Eine durch eine Nachbarbebauung bewirkte Wertminderung eines Grundstücks führt nur dann zu einem Abwehranspruch gegenüber dem Nachbarvorhaben, wenn die Wertminderung die Folge einer Verletzung des Rücksichtnahmegebotes oder einer anderen nachbarschützenden Norm ist.</p> <p>Die seitens des Einsprechers zur Begründung einer möglichen Wertminderung herangezogenen Rechtsprechungen bestätigen im Übrigen diese Rechtsauffassung. Die entsprechenden Klageverfahren hatten in Bezug auf eine mögliche Wertminderung (aufgrund der Unterbringung von Asylbewerbern) allesamt keinen Erfolg.</p>
<p>Es erscheint treuwidrig im Sinne des auch im öffentlichen Rechts zu berücksichtigenden § 242 BGB (<i>venire contra factum proprium</i>), wenn sich die Stadt Meerbusch nunmehr auf den öffentlichen Belang der sachgerechten</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Realisierung einer Asylbewerberunterkunft ist nicht Regelungsgegen-</p>

<p>Unterbringung von Asylanten beruft. Dies gerade vor dem Hintergrund, dass es für diese Aufgabe sehr wohl besser geeignete Alternativgebiete gibt, innerhalb derer kein Gebietsprägungserhaltungsanspruch bestehen dürfte.</p> <p>Demnach bitten wir höflich, die geplanten Änderungen zu überdenken und hiervon im Interesse unserer Mandanten Abstand zu nehmen.</p>	<p>stand dieses Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Es ist seitens des Einsprechers zudem nicht möglich, sich im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens auf den § 242 BGB zu berufen.</p> <p>Aufgrund der kommunalen Planungshoheit hat die Stadt Meerbusch jederzeit das Recht, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung eigenverantwortlich zu gestalten. Dies umfasst sowohl die Neuaufstellung als auch die Änderung von bestehenden Bebauungsplänen.</p>
<p>Einwender 6 (BDA Düsseldorf)</p>	<p style="text-align: right;">Schreiben vom 29.06.2016</p>
<p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Angelika Mielke-Westerlage, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>hiermit möchten wir, der BDA Düsseldorf, auf einige Punkte bezüglich der Änderung des B- Plan 276 hinweisen. Gemäß der Begründung ist das Planungsziel dieses Bebauungsplanes eine nachhaltige Entwicklung des Baugebietes durch die Bebauung, die nach unserer fachlichen Ansicht nicht erlangt wird.</p> <p>Aus Sicht des BDA - Düsseldorf gibt es folgende Kritikpunkte zu dieser Bebauungsplanänderung:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 276 wurde am 30.08.2004 rechtskräftig. Seitdem sind die Bautätigkeiten im Plangebiet weit fortgeschritten, nur für den jetzigen Änderungsbereich erwies sich eine Vermarktung als schwierig. Dies lag vor allem an der relativ ungeordneten Bebauungsstruktur mit ungünstig zueinander angeordneten Baufenstern. Durch diese Anordnung ergaben sich unterschiedliche Größen der zu den Baukörpern gehörigen Freiflächen, die zum Teil überdimensioniert, zum Teil aber auch für die geplanten Haustypen zu klein waren. Hinzu kam die relativ problematische Erschließung der Grundstücke über Privatwege ohne adäquate Wendemöglichkeit.</p> <p>Insgesamt entspricht der Teilbereich nicht mehr der heutigen Nachfragesituation und den jetzigen Wohnansprüchen, so dass ein Planungerfordernis gegeben ist.</p> <p>Planungsziel für den Änderungsbereich ist es deshalb, durch eine Neuordnung der bisher unbebauten Flächen eine nachhaltige Entwicklung des nördlichen Teilbereiches des bereits realisierten Wohngebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters zu ermöglichen. Hierzu ist ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet worden.</p>
<p>1. Erschließung</p> <p>Der ursprüngliche B-Plan 276 sieht eine kammförmige Erschließung nördlich der Planstrasse 3 (Gerhardt-Hauptmann-Straße) vor. In der Änderungsplanung wird eine weitere öffentliche Planstrasse 1 eingeführt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die neue Erschließungsstraße (Planstraße 1) ist als Einbahnstraße mit Straßenbreiten zwischen 4,50 m und 6,00 m konzipiert. Eine Breite von 4,50 m</p>

<p>Die neue Planstraße ist mit 4,5m Breite eng bemessen und bietet keine erkennbaren Stellplatzflächen im öffentlichen Raum. Es ist nicht genügend Raum für Gehwege vorhanden. Eine Ausweisung als vielfältig nutzbare, verkehrsberuhigte Fläche, ist nicht zu erkennen.</p>	<p>ist zukünftig nur in wenigen Teilbereichen der Erschließungsstraße vorhanden. Parkplatzflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind sowohl innerhalb der Planstraße 1 als auch in größerer Anzahl in der Gerhart-Hauptmann-Straße vorgesehen. Die Anlage von Gehwegen ist nicht erforderlich, da die Straße als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird. Die öffentliche Verkehrsfläche wird in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dargestellt. Allerdings fehlte bisher, wie vom Einwender richtigerweise angemerkt wurde, die Kennzeichnung der geplanten Zweckbestimmung. Diese Zweckbestimmung (verkehrsberuhigter Bereich) wird in der Legende zur Planzeichnung als redaktionelle Änderung nachgetragen.</p>
<p>Darüber hinaus erzeugt sie eine Insellage der durch Sie erschlossenen Häuser, was in einem ungünstigen Verhältnis von Verkehrsfläche zu bebaubarer Fläche resultiert. Für die neue Straße werden ca. 1.400qm Baugrund geopfert. Darüber hinaus wird, unter Abzug der Flächen für Einfahrt und Garagen, die nutzbare überbaubare Fläche kleiner: 1.762qm anstelle 1.766qm. Aus der Verschlechterung des Verhältnisses von Erschließung zur Nutzfläche resultiert, dass die Gebäude wesentlich dichter zu einander stehen müssen. Aspekte der Sozial-Distanz scheinen nicht gewährleistet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die vom Einwender genannten Flächenangaben von 1400 m² als „geopfelter Baugrund“ und von 1762 m² überbaubarer Fläche anstelle von 1766 m² können inhaltlich nicht nachvollzogen werden. Gemäß den eigenen Berechnungen wird für die neue Erschließung im Plangebiet (Planstraße 1) eine Fläche von etwa 970 m² benötigt. Von dieser Fläche sind für eine Vergleichbarkeit mit dem bisher geltenden Bebauungsplan jedoch noch die Flächen für öffentliche Parkplätze und öffentliches Grün in Abzug zu bringen. Dem gegenüber steht eine festgesetzte Erschließungsfläche von 533 m² für die bisher geplanten GFL-Flächen. Hierzu ist jedoch anzumerken, dass in der ursprünglichen Planung für die Privatwege keine Wendeanlagen vorgesehen waren. Dies hätte neben einer schwierigen Verkehrsführung im Gebiet auch zur Folge gehabt, dass die gesamte Müllabfuhr ausschließlich über die Gerhart-Hauptmann-Straße hätte abgewickelt werden müssen. Die hierfür möglicherweise erforderlichen Flächen für Mülltonnensammelflächen auf den privaten Grundstücken müssten für eine objektive Beurteilung des Sachverhaltes noch zur Erschließungsfläche hinzu addiert werden. Für die Baufenster ergeben die eigenen Berechnungen, dass diese im ursprünglichen Bebauungsplan eine Flächengröße von 2114 m² hatten und</p>

	<p>die Größe in der neuen Planung 2000 m² beträgt. Somit bleibt insgesamt festzuhalten, dass die Unterschiede bezogen auf überbaubare Flächen und notwendige Flächen für die Erschließung zwischen der bisherigen und der neuen Planung nicht so groß sind wie vom Einsprecher bemängelt wird.</p> <p>Zum Einwand, dass Aspekte der Sozial-Distanz nicht gewährleistet scheinen, ist anzumerken, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen in der Planung berücksichtigt wurden sowie in den zukünftigen Baugenehmigungsverfahren abschließend geprüft werden. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO ist ebenfalls nicht erkennbar.</p>
<p>2. Grundstücke und Gebäudekörper</p> <p>Die neu vorgelegte Planung legt gegenüber der gültigen Planung eine weitgehend monotone Gebäudestruktur fest, die zeitgenössischer Wohnbebauung nicht gerecht wird. Die vorgenannte Übererschließung führt dazu, dass die Gebäudekörper unangemessen nah an der Straße liegen. Auch die nutzbaren Gartenflächen sind eng und durch die direkte Nähe, entweder zur Straße (bei den Kettenhäuser teilweise knapp 5m) oder zum Lärmschutzwand, nur eingeschränkt nutzbar. Andere Gärten sind, bezogen auf das Verhältnis Gebäude zur Gartenfläche recht groß (z.B. die Gärten im Nordwesten und Westen des Baugebietes vor der Lärmschutzwand).</p> <p>Unter Berücksichtigung von Abstandsflächen ist die Nähe der Bauflächen von teilweise unter 1m zu dem ca. 4m hohen Lärmschutzwand von nicht darstellbar. Die Funktion des Lärmschutzwalls für die angrenzende neue Bebauung erscheint darüber hinaus nicht ausreichend für die Gebäude gegeben, so dass Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden selbst notwendig werden. Daher verschlechtert die vorgelegte Änderung des B-Planes die negativen Aspekte des ursprünglichen städtebaulichen Entwurfs noch einmal.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Das zu großen Teilen bereits realisierte Gesamtgebiet wird in seinem baulichen Charakter durch eine Durchmischung von Reihenhäusern, Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Auch die Festsetzung für eine abweichende Bauweise für sogenannte „Kettenhäuser“ mit einseitigem Grenzabstand findet sich im Bebauungsplan Nr. 276. Insofern weicht die festgesetzte Bauweise nicht von den bisher geplanten und realisierten Haustypen im Plangebiet ab und entspricht zudem einer zeitgenössischen Wohnbebauung. Aus diesem Grund kann nicht nachvollzogen werden, warum die Änderungsplanung nunmehr eine monotone Gebäudestruktur festlegen soll.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen sind für die Errichtung einer den heutigen Wohnansprüchen genügenden Bebauung ausreichend dimensioniert. Auch die zukünftigen Grundstückstiefen wurden im Gesamtgebiet in vergleichbaren Tiefen (z. B. Gerhart-Hauptmann-Straße, südlicher Bereich) bereits realisiert.</p> <p>Die Einhaltung von Abstandsflächen wird im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft. Es sei jedoch vorsorglich darauf hingewiesen, dass der Lärmschutzwand aufgrund der teilweisen Lage auf eigenem Grundstück hier keine Abstandsflächen auslöst und ein Heranrücken der Bebauung an den Lärmschutzwand bezogen auf Abstandsaspekte somit unbedenklich ist.</p> <p>Das Plangebiet ist nach Norden, Westen und nach Osten durch einen Lärm-</p>

	<p>schutzwall – in Kombination mit Lärmschutzwänden – eingefriedet. Die zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen notwendigen Höhen sind auf der Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (2003) zum Bebauungsplan Nr. 276 festgesetzt worden.</p> <p>Die zu erwartende Lärmbelastung wurde im Rahmen des Änderungsverfahrens unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzanlage und der aktuell vorliegenden Verkehrszahlen nochmals prognostiziert und beurteilt. Die gutachterlich ermittelten erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen wurden anschließend in die textlichen Festsetzungen und in die Planzeichnung übernommen, so dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei einer Realisierung der Planung zukünftig eingehalten werden.</p>
<p>3. Wirtschaftliche Folgen</p> <p>Neben den planerischen Defiziten hat die Planung auch wirtschaftliche Nachteile, sowohl für die Stadt Meerbusch, als auch für die Nutzer der Grundstücke:</p> <p>a) Die in Punkt 1 genannte Übererschließung führt zu unangemessenen Mehrkosten für die Stadt durch den Bau und Unterhalt der Straße (1.400qm), der zugehörigen Straßenbeleuchtung, Kanäle, etc.. Die Kosten hierfür wurden bislang nicht beziffert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Wie bereits dargelegt, können die Flächenberechnungen des Einwenders bezogen auf die neu geplante Erschließung nicht nachvollzogen werden. Das Schreiben des Einwenders versucht zudem zu suggerieren, dass kommunale Bauleitplanung grundsätzlich gewinnorientiert sein müsste. Selbstverständlich sind Kosten ein abwägungsrelevanter Belang in der Bauleitplanung. Der rein monetäre Erlös muss aber nicht das oberste Kriterium einer bauleitplanerischen Abwägung sein. Abwägungskriterien sind vielseitig und werden grundsätzlich im Einzelfall, wie es der Gesetzgeber verlangt, gegeneinander und untereinander, abgewogen.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde eine nachhaltige und auf die Bedürfnisse und Wünsche der zukünftigen Bewohner dieses Areals abgestimmte Stadtentwicklung einem (nur scheinbar) monetären Mehrerlös in der Abwägung vorangestellt.</p> <p>Denn wie bereits erläutert hatte sich die Vermarktung der Grundstücke innerhalb des Änderungsbereiches bislang als schwierig erwiesen. Dies lag zum einen an der geplanten Erschließung der Grundstücke über Privatwege mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten und zum anderen an der festgesetzten Bebauungsstruktur, die nicht der aktuellen Nachfragesituation und den jetzigen Wohnansprüchen entspricht.</p> <p>Es ist mehr als wahrscheinlich, dass sich die Vermarktungsmöglichkeiten für</p>

	<p>die städtischen Grundstücke durch eine planerische Neuordnung der bisher unbebauten Flächen und eine Anpassung an derzeit nachgefragte Wohnformen verbessern werden.</p> <p>Die durch die neue öffentliche Erschließung entstehenden Erschließungskosten können somit durch einen zeitnahe Veräußerung der sich in städtischem Eigentum befindlichen Grundstücke als Bauland ausgeglichen werden. Kosten für die Erschließung werden zudem bei der Ermittlung des Verkaufspreises berücksichtigt.</p>
<p>b) Die (zukünftigen) Eigentümer der Gebäude an der Lärmschutzwand, müssen neben der Errichtung der Lärmschutzwand weitere Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Häusern tragen. Zusammen mit der Verkleinerung der nutzbaren Fläche werden die Grundstücke dadurch unattraktiver. Im Falle der Selbstnutzung durch die Stadt für sozialen Wohnungsbau, wird die Stadt die Kosten für Lärmschutzwand und weitere Maßnahmen selbst tragen müssen. Auch diese anteiligen Neubaukosten wurden bislang nicht beziffert.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Der Lärmschutzwand und die Lärmschutzwand wurden bereits realisiert. Die entsprechenden Kosten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 276 ermittelt. Den zukünftigen Eigentümern, deren Grundstücke direkt an den Lärmschutzwand angrenzen, entstehen somit keine zusätzlichen Kosten durch die erforderlichen aktiven Lärmschutzmaßnahmen.</p> <p>Passive Schallschutzmaßnahmen waren auch schon im bisherigen Bebauungsplan Nr. 276 für die Baufenster festgesetzt, die sich in unmittelbarer Nähe zum Kreisverkehr Am Strümpfer Busch / Osterather Straße befanden. Die Kosten für notwendige passive Schallschutzmaßnahmen sind im Bereich des festgesetzten Lärmpegelbereichs III überschaubar und werden aufgrund der sowieso existierenden erhöhten Anforderungen an die Wärmedämmung häufig bereits durch den Einbau der standardmäßig erforderlichen Außenbauteile und Fenster erreicht.</p> <p>Eine etwaige zukünftige Selbstnutzung der Stadt von bestimmten Grundstücken beispielsweise für sozialen Wohnungsbau ist nicht Regelungsgegenstand des Änderungsverfahrens. Aus diesem Grund müssen und können entsprechende Neubaukosten im Rahmen dieses Verfahrens auch nicht beziffert werden.</p>
<p>4. Fazit Die offengelegte Planung weicht erheblich von der in der Beschlussvorlage FB4/0211/2015 ab, in dem Baukörperstellungen, Dachformen und Geschossigkeit abgeändert wurden. Entgegen der Beschlussvorlage wird es Auswirkungen auf den städtischen Haushalt geben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Es ist in der Bauleitplanung – wie dem BDA als Verband von freiberuflich tätigen Architekten und Architektinnen sicherlich auch bekannt ist – nichts Ungewöhnliches, dass sich eine Planung zwischen Aufstellungsbeschluss bzw. frühzeitiger Öffentlichkeitsbeteiligung und Rechtskraft noch ändert</p>

<p>Schon der mit der Beschlussvorlage vorgelegte städtebauliche Entwurf enthält einen Großteil der o.g. Nachteile. Diese wurden mit der Umsetzung in den Entwurf des B- Plans verschärft.</p> <p>Planerische Alternativen im Vorfeld fehlen, wodurch den politischen Entscheidungsträgern notwendige Diskussionsgrundlagen fehlen.</p> <p>Wir müssen daher feststellen, dass die in Offenlage befindliche Planung keine Verbesserung im Sinne der Planungsziele der Stadt Meerbusch darstellt.</p> <p>Wir empfehlen die Planung zurückzunehmen, bzw. einen alternativen Entwurf zu erarbeiten.</p>	<p>und diese im Verlauf des Verfahrens weiterentwickelt wird.</p> <p>Bezogen auf die angesprochene Beschlussvorlage sind die Änderungen im konkreten Fall jedoch geringfügig. Die Festsetzung der überbaubaren Flächen weicht nur unwesentlich von den im städtebaulichen Vorentwurf dargestellten Baukörpern ab. Die zusätzliche Festsetzung von Hausgruppen neben Einzel- und Doppelhäusern entspricht dem Charakter des bisherigen Bebauungsplans.</p> <p>Die Geschossigkeit wurde zwar für einige Flächen von I auf II geändert, allerdings wurden die entsprechenden maximalen Gebäudehöhen nur geringfügig um 1 m erhöht und im Bereich der festgesetzten Kettenhäuser im Vergleich zur Beschlussvorlage sogar noch reduziert. Diese Reduzierung der maximalen Gebäudehöhe macht in diesem Bereich die Festsetzung eines Flachdaches erforderlich, da die Ausführung eines Satteldaches bei einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von nur 7,00 m bautechnisch nicht möglich ist. Dies wurde im Rahmen der 2. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25 entsprechend berücksichtigt.</p> <p>Negative Auswirkungen auf den städtischen Haushalt wird es, wie bereits ausführlich erläutert, nicht geben.</p> <p>Die Notwendigkeit der Erarbeitung von planerischen Alternativen wird aufgrund der Tatsache, dass es sich um ein relativ kleines Plangebiet handelt und die nunmehr vorliegende Planung unter der Prämisse der Erhaltung des bestehenden Gebietscharakters entwickelt wurde, nicht gesehen.</p>
--	---

C. Liste der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden

Bebauungsplan Nr. 276, 1. Änderung _____ FNP - Änderung

Meerbusch - Strümp, Am Strümpes Busch / Im Plötschen

- 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 8.6.16 bis 8.7.16

	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden		Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
1	Rhein-Kreis Neuss	X		X
1a	Rhein-Kreis Neuss Tiefbauamt			
2	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung (Antrag und Anschreiben nur in Schriftform und Postweg) über FB 1	X		
3	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53 Bauleitplanverfahren (1 Papierfass. + digital per Mail)			
4				
5	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	X		
6	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	X		
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG	X		
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			
14	Finanzamt Neuss (nur Offenlage)			
15	Industrie- und Handelskammer			
16	Handwerkskammer			
17	Kreishandwerkerschaft			
18	Wasser- und Schifffahrtsamt			
19	Deichverband Neue Deichschau Heerdt (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)			
20	Deichverband Meerbusch-Lank			
21	Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Bänder)			
22	Deutsche Telekom AG, PTI 13 (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)			
23	Unitymedia Kabel BW	X		
24	WBM – STW, Vertrieb			

	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden	Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
24 a	WBM – STW, Vertrieb		
25	Amprion GmbH (<i>RWE Hochspannungsnetz</i>)		
26	Westnetz GmbH Regionzentrum Neuss (<i>Grund-/Ausführungsplanung, Dokumentation</i>)	X	
27	Westnetz GmbH Spezialservice Strom (<i>Dortmund</i>)		
28	Air Liquide, Ferngasleitungen Rhein-Ruhr		
29	Thyssengas GmbH (<i>RWE Transportnetz Gas</i>)	X	
30	PLEdoc GmbH	X	X
31	Flughafen Düsseldorf		
32	DFS Deutsche Flugsicherung		
33	Rheinbahn AG		
34	SWK Mobil GmbH (<i>Stadtwerke Krefeld SWK Bus</i>)	X	X
35	BVR - Busverkehr Rheinland		
36	DB – Netz (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)		
37	DB – Bahnhöfe (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)		
38	DB - Services Immobilien (<i>Köln</i>)		
39	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW		
40	BUND (<i>Ortsgruppe Meerbusch</i>)		
41			
42	Stadtverband der Kleingärtner e.V.		
43	Verein Linker Niederrhein (<i>Wanderwege</i>)		
44	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
45	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW		
46	Evgl. Kirchengemeinde Büderich (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)		
47	Evangelische Kirchengemeinde Osterath		
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		
53	Landesverband der Jüdischen Gemeinde (<i>nur Friedhof Latum</i>)		
54	Stadt Krefeld		

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden		Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
55	Stadt Düsseldorf		
56	Stadt Neuss <i>(Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)</i>		
57	Stadt Kaarst		
58	Stadt Willich		
59	Stadt Duisburg		
60	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband <i>(Geschäftsstelle Mönchengladbach)</i>		
61	Bezirksregierung Regionalentwicklung <i>(FNP-Berichtigung)</i>		
62	Bezirksregierung Regionalentwicklung <i>(Einzelhandel)</i>		