

# Einwendungen

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46  
in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Am Alten Teich

- A. Ergebnisprotokoll Bürgerversammlung
- B. Behandlung Einwendungen
- C. Liste der Einsprechenden (NÖ)

## A. Ergebnisprotokoll Bürgerversammlung

Stadtplanung und Bauaufsicht  
Az.: 61-26-03/3.Ae.46

11. Juli 2016

### Ergebnisprotokoll

Ort: Bürgerhaus im Sitzungssaal (Raum 103, 1 OG)  
in Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße 21

Zeit: Dienstag, den 5. Juli 2016 von 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr

Anwesend: Herr Damblon,  
Vorsitzender des Ausschusses für Planung und Liegenschaften  
ca. 14 Bürgerinnen und Bürger  
Herr Assenmacher, Technischer Beigeordneter  
Frau Steffens, Fachbereich 4, Stadt Meerbusch  
Frau Fischer, Fachbereich 4, Stadt Meerbusch  
Frau Herrmann, Fachbereich 4, Stadt Meerbusch  
Frau Gröne, 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 Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens und erklärt die in der Bauleitplanung vorgesehenen Möglichkeiten für Bürgerinnen und Bürger zu Äußerung von Anregungen und Bedenken, gemäß § 3 Baugesetzbuch „Beteiligung der Öffentlichkeit“. Anschließend stellt sie den städtebaulichen Entwurf, der der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt, vor.

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet geschaffen werden. Die vorhandene Grünfläche wird teilweise in den Geltungsbereich mit einbezogen; der bestehende Bolzplatz bleibt von der Änderung unberührt.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 46 (von 1975) setzt am Standort eine eingeschossige Hofhausbebauung sowie eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und Bolzplatz fest. Die Wohnbebauung ist bisher nicht umgesetzt und der Kinderspielplatz nicht angelegt worden. Gemäß Bodengutachten ist im Änderungsbereich eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich. Im Sinne einer nachhaltigen Flächenrevitalisierung in Ergänzung zur vorhandenen Reihenhausbebauung und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse bietet es sich somit städtebaulich an, die vorhandene Bebauungsstruktur entlang der Kierster Straße durch Reihenhauszeilen zu ergänzen.

Die Bebauungsplanänderung ermöglicht eine an der Umgebungsbebauung orientierte Wohnbebauung mit jeweils drei mal zwei gegeneinander versetzten, zur Kierster Straße hin orientierten Doppelhäusern, mit Satteldächern und seitlich angeordneten Stellplätzen und Garagen.

Für die zu fällenden Bäume sind Ersatzpflanzungen geplant.

Frau Steffens fügt hinzu, dass im Zuge der Behördenbeteiligung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW die Erschließung der Baufelder abgestimmt worden ist.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baufelder erfolgt über die vorhandene „Kierster Straße“, die in diesem Abschnitt eine Kreisstraße / K1 ist.

Herr Assenmacher geht darüber hinaus auf die bereits vorhandene Bebauung im Umfeld ein, die ebenfalls größtenteils durch zweigeschossige Bauweise geprägt ist. Bezüglich der Ausgabung der angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Deponie werden nochmals Mes-

sungen vorgenommen, die erst nach einer länger anhaltenden Trockenphase durchgeführt werden können. Aus diesem Grund liegt noch kein Ergebnis vor.

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern werden folgende Fragen und Einwendungen vorgebracht, die von Frau Steffens (S), Herrn Assenmacher (A) oder Herrn Damblon (D) wie folgt beantwortet werden.

Frage 1: Wird die Hecke zwischen Fahrbahn und Radweg entfernt?

S: Aufgrund des frühen Planungsstadiums kann dies nicht abschließend beantwortet werden. Zum einen muss die Verkehrssicherheit weiterhin gewährleistet sein, zum anderen müssen die Grundstücke aber auch erschlossen werden.

Frage 2: Um die große Pappel an der Florianstraße zu erhalten, sollte das Baufeld um 4 m nach rechts verschoben werden. Wie kann der Erhalt der Pappeln, die einen Sichtschutz darstellen, gewährleistet werden?

A: Pappeln haben keinen hohen ökologischen Wert; sie sind daher als nicht schützenswert anzusehen. Jedoch sind Ersatzpflanzungen geplant.

S: Verschiebt man die Baufenster um 4 m nach Südosten, entstünde dann ein Konflikt mit den vorhandenen Bäumen auf der anderen Seite des geplanten Gebäudes. Diese könnten dann nicht erhalten bleiben. Im Übrigen setzt der rechtskräftige Bebauungsplan an dieser Stelle ebenfalls Wohnbebauung fest.

Frage 3: Wie sieht die Einfriedung der Grundstücke aus?

A: Bei dem hier vorliegenden Plan handelt es sich lediglich um einen Entwurf. Die Art der Einfriedung hängt vom Erwerb der Grundstücke ab. Im Falle eines Einzelverkaufes wird es voraussichtlich zu einer Einfriedung durch die Käufer kommen. Gestalterische Vorgaben zur Einfriedung (wie: Höhe, Material, etc.) sollen im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Frage 4: Wenn die Häuser nicht mehr als Flüchtlingsunterkünfte genutzt werden, stellt sich die Frage der Abfallentsorgung. Kann die Abfalltonne um das Haus herum zur Leerung bereitgestellt werden, oder muss diese durch das Erdgeschoss (Wohnzimmer) gefahren werden?

A: Im Vorgartenbereich besteht die Möglichkeit eingegrünte Abstellplätze für die Mülltonnen zu schaffen. Ein möglicher Abtransport der Grünabfälle aus dem Garten durch einen Mistweg wird derzeit geprüft.

Frage 5: Wieviel Quadratmeter Garten steht pro Haus zur Verfügung?

A: Die Gärten sind mindestens ca. 60 m<sup>2</sup> groß; wobei die Eckgrundstücke und die Grundstücke mit seitlichen Garagen größer sind.

Frage 6: Die ursprüngliche Planung ging von einer eingeschossigen Bauweise aus. Die Bebauungsplanänderung soll nun zweigeschossig werden. Wie kann verhindert werden, dass die gegenüberliegenden, eingeschossigen Häuser an der Kierster Straße verschattet werden?

S: Die Planung sieht einen Abstand von etwa 30 m zur gegenüberliegenden Bebauung an der Kierster Straße vor. Aus diesem Grund kann nicht von einer Verschattung ausgegangen werden.

Frage 7: Gibt es eine Gestaltungssatzung, die u. a. die Art der Einfriedung oder die Fassadengestaltung regelt?

S: Aufgrund des frühen Planungsstandes wurden bisher noch keine konkreten Aussagen zur Gestaltung getroffen, dies geschieht im nächsten Verfahrensschritt. Es wird gestalterische Vorgaben geben, die die Zulässigkeit von bestimmten Materialien (für die Fassadengestaltung, Einfriedungen, etc.) festsetzen. Die Materialwahl orientiert sich dabei an der Umgebungsbebauung. Im Zuge der Beteiligung der Öffentlichkeit, als nächster Verfahrensschritt, werden die Bebauungsplanänderung sowie die Begründung für einen Monat im Technischen Dezernat ausgelegt. Die Bürger haben dann erneut die Möglichkeit, sich am Verfahren zu beteiligen und Stellungnahmen abzugeben.

Frage 8: Werden im Plan die entfallenden Bäume gekennzeichnet?

S: Im Bebauungsplan werden lediglich die Bäume gekennzeichnet, die zu erhalten sind und die Bäume die anzupflanzen sind. In der Begründung werden Aussagen zum Baumbestand gemacht. Auf der Katastergrundlage ist ersichtlich, wo vorhandene Bäume sind und welche durch die geplanten Baufenster entfallen. Für die Planungsbedingt zu fällenden Bäume wird seitens der Stadt Meerbusch - als freiwillige Leistung - eine Ersatzpflanzung an einem anderen Standort vorgenommen.

Ergänzung: Von den Bürgerinnen und Bürger wird der Wunsch geäußert, möglichst viel Baumbestand zu erhalten, auch wenn es sich um Pappeln handelt, die keine hohe ökologische Wertigkeit genießen. Eine freiwillige Ersatzpflanzung der Stadt Meerbusch für diejenigen Bäume, die durch die Planung gefällt werden müssen, wird begrüßt.

Frage 9: Kann die Bürgerschaft erst in der öffentlichen Auslegung sehen, ob die jetzigen Anregungen berücksichtigt worden sind?

S: Ob Anregungen umgesetzt wurden, sieht man im nächsten Verfahrensschritt (Beteiligung der Öffentlichkeit, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch). Nachdem der Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung über die eingegangenen Stellungnahmen entschieden hat, werden die Einwender, gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch, über das Ergebnis der Prüfung ihrer Stellungnahme schriftlich benachrichtigt.

Frage 10: Ist die Frage der Müllorganisation bereits geklärt? Wird es Container geben oder erhält jeder Haushalt seine eigenen Tonnen?

A: Die Organisation hängt vom späteren Erwerb und der Nutzung ab. Bei einem Einzelverkauf wird für jedes Haus jeweils ein Müllabstellplatz vorgehalten. Die gestalterischen Vorgaben, wie zum Beispiel die Eingrünung der Standorte für die o. g. Nebenanlagen, werden im Bebauungsplanentwurf durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

S: Eine gestalterische Festsetzung zur Eingrünung der Müllplätze gewährleistet darüber hinaus ein geordnetes Erscheinungsbild.

Frage 11: Verursacht das Blockheizkraftwerk Lärmauswirkungen?

A: Die Größe des Blockheizkraftwerkes ist eher gering, erfahrungsgemäß verursacht ein BHKW auch keinen Lärm (Beispiele dafür gibt es in Meerbusch).

Frage 12: In einer der vergangenen Ausschusssitzungen wurde mitgeteilt, dass die Garagen nicht direkt gebaut würden. Sind die Garagen in der Kostenkalkulation berücksichtigt?

A: Die Garagen sind nicht in der Kostenkalkulation enthalten und werden im ersten Realisierungsabschnitt auch nicht gebaut.

Frage 13: Kann der Bau auch ohne erneute Schadstoffmessung beginnen?

A: Die Mülldeponie wird durch die Planung nicht tangiert. Eine erneute Messung ist beauftragt. Sie kann allerdings erst durchgeführt werden, wenn die Wetterverhältnisse es erlauben.

Frage 14: Wie werden die Flächen gestaltet, die für den späteren Bau der Garagen gedacht sind?

A: Die Flächen, die für die Garagen vorgesehen sind, werden nicht hergerichtet. Sie bleiben grün bzw. werden neu eingesät.

Frage 15: Wann wird im Falle eines Rückganges der Flüchtlingszahlen mit dem Baubeginn zu rechnen sein?

A: Diese Bürgerinformationsveranstaltung ist nicht gedacht, um über die Flüchtlingspolitik und Zahlen zu sprechen. Es wird lediglich die Planung für den Bereich Am Alten Teich, im Rahmen der 3. Bebauungsplanänderung Nr. 46, vorgestellt. Die Flüchtlingszahlen sind im Augenblick nicht einzuschätzen. Man muss eine kurzfristige Handlungsfähigkeit gewährleisten, da nicht absehbar ist wie sich die Flüchtlingszahlen entwickeln werden.

Frage 16: Es kann also sein, dass die Umsetzung der geplanten Reihenhäuser noch einige Jahre verzögert wird, wenn die Flüchtlingszahlen kontinuierlich sinken? Dann würde erst in einigen Jahren die Fläche vermarktet werden?

A: Der vorgestellte Entwurf sieht eine Wohnbebauung am Standort vor. Um der Nachfrage an Wohnraum im Stadtteil Lank-Latum nachzukommen, wird - durch die Bebauungsplanänderung - die rechtliche Grundlage zur Realisierung eines Wohngebietes an der Kierster Straße geschaffen.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Einwendungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Ratsherr Damblon um 19:00 Uhr die Bürgerversammlung.

Anschließend liegen die Planunterlagen eine Woche im technischen Rathaus der Stadt aus. Die Bürgerinnen und Bürger haben während dieser Zeit die Möglichkeit sich über die Planung zu informieren sowie Stellungnahmen und Anregungen abzugeben.

## B. Behandlung der Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Vorentwurf der 3. Änderung des Bebauungsplaners Nr. 46 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Am Alten Teich

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
<b>Einwender 1</b>	<b>Schreiben vom 12. März 2016</b>
<p>Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen die geplante Bebauung des städtischen Grundstückes Kierster Straße/ehem. am Dicken Loch.</p> <p>Als Begründung möchte ich folgende Punkte anführen;</p> <p>Die geplante 2,5-geschossige Reihenhausbebauung ist, gemessen an der üblichen Umgebungsbebauung mit fast ausschließlich 1,5-geschossiger Bauweise mit Ein- und Zweifamilienhäusern, nicht angemessen.</p> <p>Der entstehende, massive Bauriegel verschattet mein Grundstück .....in den Abendstunden bei tiefstehender Sonne unangemessen und beeinträchtigt mich damit im Genuss meines Eigentums erheblich, da gerade dies die Zeit ist, in der man sich nach der Arbeit im Garten aufhalten kann.</p> <p>Durch die der Umgebung unangemessene Bebauung ist eine negative Wertentwicklung der umliegenden Grundstücke zu befürchten. Dies gilt insbesondere, weil die geplante Bebauung laut Aussagen der Stadt „in einfachster Weise“ erfolgen soll, während die bestehende Altbauung durchweg eher hochwertig ist.</p> <p>Als zusätzliche Bemerkung sei mir gestattet festzustellen, dass die Information der Öffentlichkeit an dieser Stelle sehr schlecht erfolgt ist. Mir und vielen Nachbarn war etwa der Termin der Bürgerinformation nicht bekannt. Bei einem zeitlich so gehetzten Verlauf hätte eine Information per Handzettel erfolgen müssen, wie dies bei ungleich unwichtigeren Themen (Straßenbau etc.) ja passiert.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Das Bauvorhaben fügt sich durch die geplante Reihenhausbebauung in die Umgebungsbebauung, hier als Weiterführung der vorhandenen zweigeschossigen Reihenhausbebauung an der Carmenstraße, ein. Durch die versetzte Anordnung von jeweils 2 Doppelhäusern entsteht gleichzeitig ein Pendant zur gegenüber liegenden Doppelhausbebauung entlang der Kierster Straße. Aufgrund der, im weiteren Umfeld vorzufindenden überwiegenen Zweigeschossigkeit, schlägt die Planung ebenfalls eine städtebaulich vertretbare zweigeschossige Bebauung vor. Diese weist aufgrund der festgesetzten Dachneigung von 35 Grad eine maximale Firsthöhe von etwa 10,50 m auf. Der Ausbau mit Satteldach und die Traufständigkeit zur Straße hin wird aus der vorhandenen Umgebung übernommen.</p> <p>Die Aussage einer Bebauung in „einfachster Weise“ wird mit den gestalterischen Festsetzungen in der anschließenden Bebauungsplanänderung relativiert. Die Architektur sowie die Materialwahl orientierten sich dabei eng an der Umgebungsbebauung. Im Bebauungsplan werden entsprechende gestalterische Regelungen - wie zum Beispiel Fassadenmaterialien - festgesetzt, die in der Baugenehmigung auf Einhaltung geprüft werden.</p> <p>Der Einwand der Verschattung des Grundstücks in den Abendstunden wird aufgrund der Entfernung von etwa 150 m (von der Terrasse aus gemessen) und einer innerörtlichen Lage als nicht angemessen betrachtet. Zumal eine direkte Verschattung des Grundstücks eher von den Häusern Nr. 20 bis Nr. 26 an der Kierster Straße ausgeht.</p>

	<p>Zum Einwand der schlechten Information der Öffentlichkeit über die Bürgerbeteiligung:  Bei der angesprochenen Bürgerinformation handelte es sich nicht um die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB, sondern um eine Informationsveranstaltung zum Thema der Unterbringung von Flüchtlingen in Meerbusch im März 2016. Bei dieser Veranstaltung wurde die geplante Bebauung an der Kierster Straße als ein möglicher Standort für eine Flüchtlingsunterkunft vorgestellt. Termin und Ort der Veranstaltung wurden ortsüblich bekanntgemacht.  Der während dieser Informationsveranstaltung vorgestellte städtebauliche Entwurf wurde seitens der Verwaltung überarbeitet und als 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 in einer Infoveranstaltung im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung, gemäß § 3 (1) BauGB, am 5. Juli 2016 im Bürgerhaus in Meerbusch-Lank-Latum zur Diskussion gestellt.  Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt der Stadt Meerbusch öffentlich bekannt gemacht. Die gesetzliche Informationspflicht ist damit erfüllt.  Anschließend lag der Entwurf zur Einsichtnahme bis einschließlich 13. Juli 2016 im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, Abteilung Stadtplanung in Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße 21, im EG/Raum 015 aus. In dieser Zeit wurde der Bürgerschaft weiterhin Gelegenheit gegeben, sich zu informieren und/oder Anregungen und Einwände abzugeben.  Die Stellungnahme des Einwenders wurde – obwohl sie bereits vor der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eingereicht wurde – als Einwendung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung berücksichtigt.</p>
<p><b>Einwender 2</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>Schreiben vom 6. Juli 2016</b></p>
<p>Folgende Einwände bitte ich Sie bei der Gestaltung und Planung zu berücksichtigen:  Erhalt der 3 Pappeln an der Florianstrasse als Sicht- und Lärmschutz zu unserem Grundstück ..... Hierzu empfehlen wir entweder die erste Garage in der Planung zu entfernen oder die Baufenster ca. 4 Meter nach rechts zu verschieben, so dass die Garage außerhalb der Baumkrone beginnen kann.</p>	<p><b>Den Einwendungen wird nicht gefolgt.</b></p> <p>Pappeln haben keinen hohen ökologischen Wert; sie sind daher als nicht schützenswert anzusehen. Jedoch sind für die zu fällenden Bäumen Ersatzpflanzungen geplant.  Verschiebt man das Baufenster um 4 m nach Südosten, entstünde ein Kon-</p>

<p>Die Bäume rechts des Planungsgebietes bestehen übrigens ebenfalls aus mittelgroßen Linden wie auch innerhalb des Planungsgebietes und haben daher keinen anderen Charakter.</p> <p>Die Pappeln hingegen sind besonders groß und für uns, wie in der zur Vorlage FB4-0417-2016 Kurzerläuterung unter Punkt 4 genannt, besonders erhaltenswert.</p> <p><i>„Im und angrenzend des Plangebietes ist jedoch ein alter Baumbestand vorhanden, welcher sowohl aus umweltschützender als auch aus städtebaulicher Sicht als erhaltenswert einzuschätzen ist.“</i></p> <p>Erstellung einer Gestaltungssatzung für die Reihenhäuser, in der eine Teilverklinkerung und das Einfrieden mit Hecken oder Zäunen festgesetzt ist.</p>	<p>flikt mit den Bäumen auf der anderen Seite der geplanten Gebäude. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan setzt an dieser Stelle ebenfalls Wohnbebauung fest, der Erhalt der vorhandenen Bäume ist jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>Bäume haben zwar eine sichtschiezende Wirkung, sie haben allerdings keinerlei lärmschiezende Wirkung. Durch die geplante Heckenanpflanzung (in einer maximalen Höhe von 1,80 m) im Bereich der Stellplätze an der Florianstraße, wird ein Sichtschutz auf das Grundstück des Einsprechers gewährleistet.</p> <p>Die Artenschutzprüfung (Stand Juli 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet sich als brachliegendes Grünland mit Sukzessionsgehölzen unterschiedlichen Alters darstellt und die Bebauungsplanänderung nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen des Artenschutzes führt.</p> <p>In der Bebauungsplanänderung werden gestalterische Vorgaben zu bestimmten Materialien (wie Fassadengestaltung, Einfriedungen, etc.) festgesetzt. Dabei orientieren sich die Materialwahl sowie die Architektur an der Umgebungsbebauung.</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------