

Behandlung der

Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 313 in
Meerbusch-Lank-Latum, „Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße“

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 313 in Meerbusch Lank-Latum, „Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße“

Stellungnahmen	Abwägung
Stellungnahme 1 vom 15. Dezember 2020 Einwender 1 Kapellmann Rechtsanwälte, 40219 Düsseldorf	
1. Unzulässige Hinterlandbebauung Die Konzeption des Bebauungsplanes soll eine unzulässige Hinterlandbebauung ermöglichen, die so ohne Vorbild und weit ab von einer geordneten städtebaulichen Entwicklung bzw. Nachverdichtung ist. Es ist festzustellen, dass auf keinem Grundstück in der Nachbarschaft überhaupt eine Hinterlandbebauung vorhanden ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. zu 1. Unzulässige Hinterlandbebauung Durch den Bebauungsplan wird eine ortskernnahe Innentwicklung ermöglicht, die der Rat der Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplans aktivieren möchte. Hintergrund ist die anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum die in Meerbusch-Lank-Latum ungebrochen besteht. Die Planung folgt damit auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem auf vorhandene und geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges in Ortskernnähe zurückgegriffen wird. Aufwändige Erschließungsinfrastruktur mit zusätzlicher Versiegelung wird nicht benötigt und der Siedlungsdruck auf den Außenbereich vermindert. Die Tatsache, dass unbebaute Grundstücke vorhanden sind, eröffnet überhaupt erst die Möglichkeit für eine Innenentwicklung und stellt kein Argument gegen den Bebauungsplan dar. Ebenso stellt das Vorhandensein von Vorbildern im Umfeld zu einem geplanten Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Voraussetzung dar. Es gehört zum Wesenskern eines Bebauungsplanes, planungsrechtliche Möglichkeiten zu eröffnen, die bislang nicht möglich sind.

Genauso ist festzustellen, dass die geplante Kubatur der Baukörper ebenfalls ohne jegliches Vorbild in der näheren Umgebung ist. Die beiden Baufenster beinhalten jeweils Baukörper mit einer Tiefe von 20 m sowie einer Breite von 16 m. Die Grundfläche allein eines Baukörpers beträgt somit 320 m².

Bereits dies zeigt, dass der im vom Projektentwickler zur Verfügung gestellten Video angestellte Vergleich (Dimension von 2 Doppelhaushälften) - freundlich ausgedrückt - beschönigend ist. Hinzu kommen die zulässigen drei Vollgeschosse zzgl. eines denkbaren Staffelgeschosses. Auch insoweit stellt das Video die Bebauung gemäß Bebauungsplan nicht korrekt dar. Dort wird eine 2,5-geschossige Bebauung vorgestellt, die so aber nicht Gegenstand der Festsetzungen ist. Insgesamt lässt der Bebauungsplanentwurf den Betrachter ziemlich fassungslos zurück.

Die Annahme, die fraglichen Baukörper könnten als Hinterlandbebauung (!) in eine städtebaulich sinnvolle Beziehung zu der Nachbarbebauung „Taubenacker“ bzw. der Wohnbebauung an der Claudiusstraße sowie Schulstraße treten, ist abwegig.

Auf das Thema Vorbilder wurde zuvor bereits eingegangen. Hinsichtlich der Angaben zur Baufenstergröße ist festzuhalten, dass die künftige Planung unterhalb dessen liegt, was das aktuell gültige Planungsrecht zulässt. So setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124, Uerdinger Straße / Schulstraße von 1985 für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem zweigeschossigen großen Baufenster (38,00 m x 20,00 m = 760 qm), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Tiefgarage fest, die in etwa die gleichen Ausmaße hat wie die TG des geplanten Bauvorhabens. Der Bebauungsplan Nr. 313 setzt für den Bereich neben der Villa drei Baufenster fest. Wobei die Gebäudekubaturen den üblicherweise im Wohnungsbau festgesetzten Bautiefen mit einer für innerstädtischen Lagen verträgliche GRZ von 0,3 bis maximal 0,4 entsprechen.

Der Erklärfilm, der zur Verdeutlichung der Planung den anrainenden Grundstückseigentümern zur Verfügung gestellt wurde, zeigt die neuen Baufenster mit den abgestuften Geschossen. Die Darstellung der Geschosse liegt unter der dreigeschossigen Festsetzung des Bebauungsplanes und entspricht den in Rede stehenden 2, 5 Geschossen. Wobei sich die Höhen der Neubauten mit 10,50 m an die Höhen der Nachbarbebauung orientieren. Insofern ist es richtig, dass das Video die Darstellung des Bebauungsplanes nicht übernimmt, jedoch die beabsichtigte Planung des Investors darstellt.

Die in Rede stehende Annahme kann nicht nachvollzogen werden, da sie weder im Erklärfilm des Investors noch in der Begründung zum Bebauungsplan geäußert wurde.

Mit dem Bebauungsplan möchte man in Ortskernnähe Innenentwicklung ermöglichen und dazu bewusst die vorhandenen Grundstückspotenziale auch ausnutzen. Dabei dient ein gewisses Maß an Dichte auch dem verantwortungsvollen Umgang mit Grund und Boden, wie zuvor bereits erläutert. Gerade deswegen ist eine Orientierung an der zumindest zum Teil weniger dichten Umgebungsbebauung (z. B. der Straße Taubenacker) hier grade nicht das

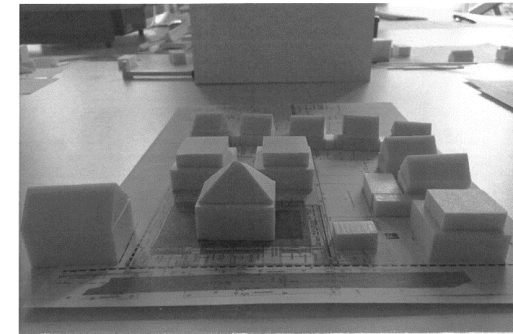
Bei geordneten städtebaulichen Entwicklungen erfolgt regelmäßig eine Abstufung der Bebauung mit höheren Baukörpern an der Erschließungsstraße und kleineren, niedrigeren Baukörpern im hinteren Grundstücksbereich. Vorliegend erfolgt das genaue Gegenteil.

Ziel. Gleichwohl stellt die Planung einen städtebaulich vertretbaren Kompromiss zwischen einer verdichteten Innenentwicklung in Ortskernnähe auf der einen und den nachbarschaftlichen Belangen auf der anderen Seite dar, was u. a. durch die Gestaltung des Staffelgeschosses sowie den Abstand zwischen Baufenster und nördlicher Grundstücksgrenze verdeutlicht, wodurch über das gesetzliche Mindestmaß hinaus Abstände zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung eingehalten werden. Durch die Abstufung der Geschosse der Neubauten in Richtung Nachbarbebauung wird zudem Rücksicht auf die nördlich angrenzenden Bestandsgebäude genommen und somit ein städtebaulicher Übergang geschaffen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist keineswegs nur dann gegeben, wenn eine Höhenabstufung von Außen nach Innen erfolgt. Dass das hier genannte Prinzip in der Praxis anzutreffen ist, ist nicht zu bestreiten. Es ist jedoch irreführend zu suggerieren, dass es das einzig denkbare Prinzip für eine geordnete städtebauliche Entwicklung sei, wie zahlreiche Beispiele aus der gebauten Praxis zeigen. Zudem muss unterschieden werden, ob auf einer größeren Freifläche eine Quartiersplanung entsteht oder ob es sich um individuelle, im Maßstab eher kleinteilige Maßnahmen der Innenentwicklung handelt, bei der regelmäßig eine auf den Einzelfall angepasste städtebauliche Entwicklung erfolgt. Anzumerken ist zudem, dass die Baufenster eine maximale Höhe von 10,50 m vorsehen, was 3,75 m niedriger ist, als die Firsthöhe der denkmalgeschützten Villa. Insofern gibt es hier eine Höhenabstufung der Neuplanung im hinteren Grundstücksteil gegenüber des bestehenden Denkmals an der Gonellastraße, welche in der nachfolgenden Darstellung eines Massenmodells deutlich wird.

Der im Video gepriesene Abstand von 4,5 m bzw. 9 m zur Grundstücksgrenze und 17 m bzw. 21,5 m zu den Gebäuden am „Taubenacker“ bezieht sich ausschließlich auf das bauordnungsrechtliche Abstandsflächenrecht. Wie der Landesgesetzgeber im Zuge der Novelle der Bauordnung verdeutlicht hat, stellen die heutigen Abstandsflächenregelungen das Minimum desjenigen dar, was unter Berücksichtigung der abstandsflächenrechtlichen Belange noch hinnehmbar ist. Erst recht sagen die Überschreitungen der Abstandsflächen nichts darüber aus, inwieweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der Gebäude im Umfeld vorliegt.

Vor allem aber lässt diese Betrachtungsweise völlig außer Acht, dass sämtliche Gebäude im Umfeld über großflächige Gartenanlagen verfügen. Dies lässt sich wunderbar aus den Entfernungen zu den Gebäuden am „Taubenacker“ herleiten: die festgestellten Abstände vom 17 m bzw. 21,5 m resultieren nur zum deutlich kleinerem Teil aus dem Abstand der geplanten Baukörper zur gemeinsamen Grundstücksgrenze. Der überwiegende Teil der Entfernung kommt durch die Gartenanlagen der Bebauung am „Taubenacker“ zustande. So betragen die Tiefe der Gärten bei den Gebäuden Taubenacker 7 und 9 12,50 m und damit fast das Dreifache von dem geplanten Abstand



Der Abstand der geplanten Wohnbebauung von min. 4,50 m zur Grundstücksgrenze und etwa 17,00 m zu den Gebäuden „Taubenacker“ entspricht einem innerstädtischen Wohnen und verletzt die Nachbarrechte unter dem Gesichtspunkt des Rücksichtnahmegebotes keineswegs. Im Übrigen entspricht der Mindestabstand (zu betonen ist, dass überwiegend ein höherer Abstand eingehalten wird) ungefähr dem Abstand, der zwischen den Bestandsgebäuden Schulstraße 14 und Taubenacker 1 besteht. Darüber hinaus ist festzuhalten, dass hier anerkannt wird, dass die Abstandsflächen großzügiger ausfallen, als es das gesetzliche Mindestmaß erfordert. Damit wird zugleich deutlich, dass im Zuge der Planung die Belange der Nachbarschaft erkannt und in die Planungsüberlegungen mit aufgenommen wurden.

Es ist nicht ganz ersichtlich, was genau hier kritisiert bzw. gefordert wird. Es ist grundsätzlich üblich, dass Wohngebäude auf einem Grundstück möglichst im Norden platziert werden, um den Gartenbereich nach Süden ausrichten zu können. Um möglichst viel an südlicher Gartenfläche zu erhalten, wird nicht selten ein Baufenster soweit wie möglich an die nördliche Grundstücksgrenze geschoben. Dies lässt sich auch gut an der Bebauung in der Straße „Taubenacker“ selbst erkennen.

des neuen Baukörpers zur gemeinsamen Grundstücksgrenze. Will man tatsächlich eine Bebauung zulassen, die den Maßstab der Umgebung aufnimmt, müsste somit der Abstand zur Grundstücksgrenze statt 4,5 m in Wirklichkeit 12,5 m betragen.

Abschließend dürfen wir darauf hinweisen, dass die für den Projektentwickler unerwartete denkmalrechtliche Unterschützstellung des Bestandsgebäudes Claudiusstraße 27 natürlich keine städtebauliche Rechtfertigung dafür darstellt, quasi als Kompensation eine massive Hinterlandbebauung zu ermöglichen. Die Versuche, diese Kompensation städtebaulich zu begründen, stellen nichts anderes als eine erkennbare Alibi-Abwägung dar. Auch dies führt zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

2. Rückwärtige Erschließung

Die überdimensionierte Hinterlandbebauung bringt entsprechende Probleme mit sich. Genau dies ist der Grund, weshalb eine solche Hinterlandbebauung jedenfalls auf Basis des § 34 BauGB ausscheidet und Nachbarrechte verletzt.

Der Bebauungsplanentwurf sieht hierfür an den beiderseitigen Grundstücksgrenzen des Grundstücks Claudiusstraße 27 eine Zufahrt für PKW vor. An der westlichen Grenze ist dieses durch ein GFL-Recht gesichert. Die östliche Grenze beinhaltet die Festsetzung einer Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Ergänzt wird dies durch die Andeutung der Tiefgaragenrampe. Wie dem Erläuterungsvideo zu entnehmen ist, soll die Tiefgarage für die ca. 12 Wohneinheiten rund 20 Stellplätze aufweisen. Angesichts der denkbaren Größe der Tiefgarage über das gesamte Grundstück und damit direkt bis an die Nachbargrenze (im Video anders behauptet) ist eine noch größere Anzahl von Stellplätzen denkbar. Dieser zusätzliche An- und Abfahrtsverkehr wird zukünftig in den rückwärtigen Grundstücksbereich hineingetragen, der von einer solchen Belastung bisher befreit gewesen ist.

Festzuhalten bleibt, dass die Planung zur Rücksichtnahme gegenüber dem Bestand überwiegend größere Abstände vorsieht, als es das Abstandsflächenrecht einfordert und darüber hinaus das gleiche Prinzip der Baufensteranordnung auf dem Grundstück verfolgt wird, wie es im Bereich Taubenacker besteht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aus den Beschlusslagen des Rates lassen sich die hier geäußerten Unterstellungen nicht nachvollziehen, vielmehr zeigen sie die städtebauliche Zielsetzung (wie oben beschrieben), die mit der Planung verfolgt wird.

zu 2. Rückwärtige Erschließung

Wie unter Punkt 1. eingangs schon beschrieben, setzt der Bebauungsplan keine Hinterlandbebauung fest. Der hier zu § 34 BauGB hergestellte Bezug wird zur Kenntnis genommen. Da es sich hier jedoch um eine Bebauungsplanverfahren handelt, erscheint eine Vertiefung hierzu nicht sachgerecht.

Die beidseitigen verkehrlichen - ausschließlich privaten - Erschließungen, in einer Breite von 3,50 m bzw. 4,00 m wurden so angeordnet, dass sie den Blick auf das Denkmal von der Claudiusstraße aus offenhalten und die zu erhaltenden Bäume sowie den zu begrünenden Bereich des Vorgartens der Villa von unnötigen Verkehren freihalten. Wobei die Erschließungen nur in den seitlichen Abstandsflächen im Bereich der Claudiusstraße zulässig sind. Neben der TG Einfahrt steht ebenfalls die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der rückwärtigen Baufenster, der Versorgungsträger sowie Rettungsfahrzeugen festgesetzt ist, zur Verfügung. Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde dahingehend geändert, dass für die Villa anstelle der Garage nur oberirdische Stellplätze im Bereich der Claudiusstraße zulässig sind. Ansonsten ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (ca.

Dabei offenbart sich das entscheidende Problem einer solchen Hinterlandentwicklung, nämlich neben der Versiegelung der bisherigen Freiflächen die Herbeiführung von Immissionskonflikten durch die verkehrstechnische Erschließung der eigentlich eben nicht an einer Straße gelegenen und damit unerschlossenen Grundstücksteile.

Festzustellen ist in rechtlicher Hinsicht, dass die geplante Erschließung sowohl die von uns vertretene Eigentümerin des Objekts Claudiusstraße Frau X, sowie dem Eigentümers des Objekts Schulstraße Herr X, in eigenen Rechten verletzt. Wie auch der Stadt Meerbusch bekannt sein dürfte sieht das OVG NRW in ständiger Rechtsprechung eine rückwärtige Anlage von Stellplätzen als unzumutbar an, weil damit ein Konfliktpotenzial in den Blockinnenbereich getragen wird. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche dienen gerade als Ruhezone und sollen deshalb von verkehrsbedingten Emissionen freigehalten werden.

Zuletzt: OVGNRW, Beschluss vom 26.08.2020, Az.: 10 B1010/20 (juris).

Das OVG NRW hat in einem von mir erstrittenen Beschluss bereits eine Tiefgaragenrampe direkt an der Grundstücksgrenze zur Erschließung von sechs Tiefgaragenplätzen als unzumutbar eingestuft.

OVG NRW, Beschluss vom 27.07.2018, Az.: 10 B 690/18, NRW-Rechtsprechungsdatenbank.

Ich darf Ihnen versichern, dass die dort zu beurteilende Situation im Hinblick auf die Belästigungswirkung der rückwärtigen Erschließung noch weit von dem entfernt gewesen ist, was die Betroffenen vorliegend bei Umsetzung des Bebauungsplans zu erwarten haben.

20 Stellplätzen) ausschließlich in der Tiefgarage vorgesehen, die auch schon im Bebauungsplan Nr. 124 festgesetzt ist. Das bedeutet, dass sämtliche Motorgeräusche, das Schlagen der Türen, das Be- und Entladen ausschließlich in der Tiefgarage stattfinden und gerade im rückwärtigen Grundstücksbereich die Immissionen des An- und Abfahrtsverkehrs deutlich reduziert bzw. gänzlich vermieden werden.

Um die Vorgaben der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für die Nutzung der Tiefgarage mit den angegebenen Parametern einzuhalten, wird die Rampe komplett eingehaust sowie eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand an der Westseite der Einfahrt geführt. Diese, für die Nachbarbebauung lärmschützenden Maßnahmen resultieren aus der schallimmissionstechnischen Bearbeitung des Büros „grasy+zanolli, Bergisch-Gladbach, Stand 5. Mai 2021“.

Durch die o. g. Maßnahmen kann, gemäß den Aussagen des Gutachtens davon ausgegangen werden, dass keine störende Lärmbelastung in den in Rede stehenden Bereich hineingezogen wird.

Die zitierten Gerichtsurteile sind nicht mit der Planung vergleichbar. Die Lage der Tiefgaragenrampe befindet sich zu gleichen Teilen an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Parkplatz (Flurstück 336) und des privaten Flurstücks 337 (Schulstraße Nr. 16). Wobei die Rampe sich entlang des privaten Grundstücksbereiches schon in Tieflage befindet und komplett eingehaust ist, sodass von keiner störenden Lärmbelastung für das in Rede stehende Grundstück auszugehen ist. Dies bestätigen auch die Ergebnisse des o. g. Schallschutzgutachtens.

Aufgrund dieses Befundes ist es rechtlich ausgeschlossen, den vorliegenden Bebauungsplanentwurf rechtswirksam zu einem Satzungsbeschluss zu bringen. Die planerische Abwägung kann nicht gelingen. Die vorgesehene rückwärtige Bebauung verursacht Probleme, die nicht lösbar sind. Es fehlt schlicht an einer Möglichkeit, die rückwärtigen Grundstücksflächen in einer Art und Weise zu erschließen, die den Anforderungen an das Rücksichtnahmegebot und die Zumutbarkeit von Stellplätzen nebst Zufahrten genügt. 3. Ergebnis Aufgrund dieses Befundes steht fest, dass der Bebauungsplan einer Überprüfung im Normenkontrollverfahren nicht standhalten wird. Gleiches gilt für eine in Umsetzung des Bebauungsplans erteilte Baugenehmigung. Sollte die Stadt Meerbusch wider Erwarten das Bebauungsplanverfahren zu Ende führen und Baugenehmigungen für die rückwärtige Bebauung erteilen, werden wir unsere Mandantinnen und Mandanten zur Ergreifung der einschlägigen Rechtsschutzmöglichkeiten raten müssen.	Durch die Anordnung des ruhenden Verkehrs werden keinerlei Konflikte ausgelöst, die zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung der Nachbarschaft führen. Die Anforderungen an das Rücksichtnahmegebot sind durch die oben beschriebenen Festsetzungen gegeben. zu 3. Ergebnis Die Voraussagen zum Ausgang eines möglichen Normenkontrollverfahrens werden zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme 2 vom 8. Dezember 2020 Einwender 2 / Sammelstellungnahme	
Sehr geehrte Damen und Herren, vielen Dank für Ihre E-Mail vom 30. November 2020. Leider zwingt uns Corona zur schriftlichen Kommunikation. In der nun weggefallenen Informationsveranstaltung wäre ein direkter Gedankenaustausch möglich gewesen, der die beiderseitigen Standpunkte und Argumente schneller sichtbar gemacht hätte. Die jetzt geforderte schriftliche Form sollte deshalb nicht zu einer Einbahnstraße des Informationsflusses von uns zu Ihnen führen, wie das	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bedingt durch die Corona-Pandemie war es zum Zeitpunkt der anvisierten Bürgerversammlung leider nicht möglich, diese als eine Präsenzveranstaltung durchzuführen. Aus diesem Grund wurde die betroffene Nachbarschaft durch die Stadtverwaltung per E-Mail vom 30. November 2020 auf die formelle frühzeitige Beteiligung in Form einer digitalen Auslegung der bisherigen Bebauungsplanunterlagen (in der Zeit vom 7. Dezember 2020 bis 18.

ein wenig in Ihrem Schreiben durchscheint. Wir erwarten schon ein Feedback von Ihnen auf unsere Besorgnisse.	Dezember 2020) aufmerksam gemacht. Zur Erläuterung des Bebauungsplan-vorentwurfes wurde vom Vorhabenträger ein „Erklärfilm“ bereitgestellt, in welchem der Architekt das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Gonel-lastraße 27 erläutert. Den „Erklärfilm“ konnte zusammen mit den Planungs-unterlagen unter den angegebenen Weblinks abrufen. Diese Möglichkeit wurde von Einwender 2 genutzt und eine Stellungnahme abgegeben, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurde und somit Ein-gang in die Abwägung erhalten hat. Die Möglichkeit, wie sie eine Präsenz-veranstaltung geboten hätte, in einen direkten Austausch treten zu können, konnte auf diesem Wege in der Tat nicht angeboten werden. In der zuvor erwähnten E-Mail wurde auch auf das weitere Bauleitplanverfahren und den Umgang mit den Stellungnahmen hingewiesen.
Die Entstehung des Bebauungsplan-Vorentwurfs 313 ist durchaus bemer-kenswert.	Zur Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes Nr. 313 Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124, Uerdinger Straße / Schulstraße von 1985 setzt für den Planbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem zweigeschossigen großen Baufenster (38,00 m x 20,00 m), einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 sowie eine Tiefgarage fest, die in etwa die gleichen Ausmaße hat wie die TG des geplanten Bauvorhabens. Am 4. Februar 2019 hat die Eigentümerin des Flurstücks 93 den Abbruch der bestehenden Villa Claudiusstraße Nr. 27 angezeigt. Zuvor hatte sie der Ver-waltung bereits vorgetragen, an deren Stelle ein Mehrfamilienhaus mit Tief-garage mit einer Gebäudetiefe von 20 m und 2 Vollgeschosse mit Staffelge-schoss gemäß den Festsetzungen des derzeit geltenden o. g. Bebauungspla-nes errichten zu wollen. Dies entspricht jedoch nicht der heute gewollten städtebaulichen Entwicklung. Das Umfeld ist durch kleinteiligere, in sich ge-gliederte Bestandsbebauung geprägt. Ein Gebäude in diesem Ausmaß würde dem städtebaulichen Charakter der Claudiusstraße widersprechen. Eine Überprüfung der planungsrechtlichen Situation des Gebiets bzw. der Bebauungspläne Nr. 124 „Uerdinger Str. / Schulstraße“ von 1985 und Nr. 142 „Uerdinger-/ Claudiusstraße (nördlicher Teil)“ von 1983 hat gezeigt, dass

Im Frühjahr 2019 wurde der ansehnliche Baumbestand im Park der Villa Jansen gefällt. Er bestand aus großen Buchen, fünfzig Jahre alten Trompetenbäumen und einer wunderschönen, vierzig Jahre alten Zeder. Es gab vorab keinerlei Erklärung zu dieser brutalen Maßnahme. Die Bäume könnten jetzt	für diesen Bereich ein Planungserfordernis besteht. Die großzügigen Festsetzungen dieser Pläne erlauben eine massive Bebauung der Grundstücke, welche, bezogen auf die Bestandsbebauung der näheren Umgebung, strukturunverträglich und städtebaulich nicht gewünscht ist. Mit dem vom Rat der Stadt Meerbusch am 27. Juni 2019 per Aufstellungsbeschluss eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens Nr. 313, wird u.a. die Zielsetzung verfolgt, die überdimensionierten Baufelder aufzulösen und auf ein strukturverträgliches Maß zurückzuführen. Die kleinteiligen Bestandsstrukturen sollen in die Planung aufgenommen, gesichert und weiterentwickelt werden. In dem Zuge sollen zudem strukturverträgliche Nachverdichtungspotenziale gesichert werden. Diese werden in dem fußläufig zum Ortszentrum günstig gelegenen Plangebiet im Rückwärtigen Bereich (aus Sicht der Gonellastraße) gesehen. Denn das Thema, die Nachfrage nach Wohnraum, gerade in innerstädtischen Lagen, ist auf Grund der ungebrochenen Nachfrage nach Wohnraum im Stadtteil Meerbusch-Lank-Latum durch die Ausweisung von Bebauungsmöglichkeiten nach wie vor erforderlich. Die Möglichkeit für die Erschließung und Aktivierung von Baulandreserven ist weitgehend ausgeschöpft. Deshalb ist es notwendig, auf vorhandene und geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges zurückzugreifen. Unter dem Aspekt der Stärkung des Ortsbildes und der Bereitstellung von attraktivem Wohnformen zielt der Bebauungsplan auch auf eine zentrumsorientierte und insbesondere ggf. altengerechte Wohnbebauung ab. Vor dem Hintergrund basiert die Entstehung des Bebauungsplanes auf nachvollziehbaren städtebauliche Zielsetzungen. Laut Auskunft des Fachbereiches Grünflächen (SB 11) ist die Fällung der Bäume nicht Anzeigepflichtig gewesen, da sie im B-Plan Nr. 124 nicht als zu erhalten festgesetzt sind und es zu diesem Zeitpunkt noch keine Baumschutzsatzung gab. Nach einer gemeinsamen Begehung der
---	---

noch stehen. Wer so etwas macht, verspielt jeden Goodwill und muss sich über Widerstand nicht wundern. Dann wurde die Villa Denkmalschutz gestellt. In erstaunlich kurzer Zeit wurde danach der neue Bebauungsplan-Vorentwurf auf den Weg gebracht. In der Ratssitzung in der letzten Augustwoche haben wir die Sorge geäußert, dass die Planung möglicherweise nicht den Kriterien nachhaltiger Stadtplanung entspricht. Ein Ratsmitglied sagte danach wörtlich: „Es ist an der Zeit, dass wir den Leuten reinen Wein einschenken, wie es zu dieser Planung gekommen ist, genau das wünschen wir uns. Haben noch andere Umstände bei der Planung eine Rolle gespielt? Welchen Einfluss hatte der Investor? Jetzt sehen wir, dass zwei mächtige Gebäude mit Flachdach in den Park der Villa gebaut werden sollen. Wie das mit dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Villa im Einklang steht, ist doch sehr fraglich. Wir haben uns im Internet umgesehen, wie das in anderen Städten gelöst wurde. Überall bilden Villa und Park ein Ensemble. Warum nicht hier? Der Charakter der neuen Gebäude passt nicht ins Umfeld mit seinen Satteldächern. Wir empfinden es als eine Bausünde, die man sich dann mindestens fünfzig Jahre anschauen muss. Die Gebäude sind eher optimiert hinsichtlich des wirtschaftlichen Resultates. Außerdem wird die Nähe der Gebäude zu den vorhandenen Einfamilienhäusern zu nachbarlichen Konflikten führen. Sozialverträgliche Bebauung sieht anders aus.	Verwaltung mit dem Fachbereich SB 11 wurde der Baumbestand erhoben und festgelegt was im B-Plan Nr. 313 u. a. auch zu erhalten festgesetzt wird. Im Zuge der Prüfung der Abrissanzeige der Villa stellte sich heraus, dass für das Gebäude ein Denkmalverdacht besteht. Das Gutachten des LVR bestätigte, dass die Villa Claudiusstraße Nr. 27 als Baudenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetzes NRW gilt. Die Eintragung als Denkmal ist derzeit verfahrensrechtlich abgeschlossen. Zu der in Rede stehenden Äußerung des Ratsmitglieds kann keine Stellungnahme abgegeben werden, da der Verwaltung dazu leider keine Erklärung vorliegt. Die Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes, mit den vom Rat der Stadt Meerbusch beschlossenen Planungszielen wurden zu Beginn der Erwidernung dieser Stellungnahme beschrieben. Durch den Bebauungsplan wird eine ortskernnahe Innentwicklung ermöglicht, die der Rat der Stadt durch die Aufstellung des Bebauungsplans aktivieren möchte. Hintergrund ist die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum die in Meerbusch-Lank-Latum ungebrochen besteht. Die Planung folgt damit auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem auf vorhandene und geeignete Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges in Ortskernnähe zurückgegriffen wird. Aufwändige Erschließungsinfrastruktur mit zusätzlicher Versiegelung wird nicht benötigt und der Siedlungsdruck auf den Außenbereich vermindert. Die Tatsache, dass unbebaute Grundstücke vorhanden sind, eröffnet überhaupt erst die Möglichkeit für eine Innenentwicklung und stellt kein Argument gegen den Bebauungsplan dar. Ebenso stellt das Vorhandensein von
---	--

Die Stadt Meerbusch hat vor einiger Zeit das Klima begutachten lassen. Danach war das Klima in dem hier angesprochenen Bereich bereits kritisch. Sollte so gebaut werden, würde es Umschlagen in einen nicht mehr erträglichen Zustand. In den letzten beiden Sommern war das Fehlen der Bäume schon überdeutlich zu spüren. Die Stadt Meerbusch bezeichnet sich selbst als „Stadt im Grünen“. Vielleicht sollte man in diesem Fall dann auch entsprechend beschließen.	Vorbildern im Umfeld zu einem geplanten Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Voraussetzung dar. Es gehört zum Wesenskern eines Bebauungsplanes, planungsrechtliche Möglichkeiten zu eröffnen, die bislang nicht möglich sind. Der Abstand der geplanten Wohnbebauung von min. 4,50 m zur Grundstücksgrenze und etwa 17,00 m zu den Gebäuden „Taubenacker“ entspricht einem innerstädtischen Wohnen und löst keine nachbarlichen Konflikte aus. Nach einer gemeinsamen Begehung der Verwaltung mit dem Fachbereich SB 11 wurde der Baumbestand erhoben und festgelegt, was im B-Plan Nr. 313 zu erhalten festgesetzt wird. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 auf mindestens 20 % und im WA4 auf mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Begrünung angelegt werden muss. Des Weiteren werden durch die Festsetzungen zur Flachdachbegrünung, der Vorgärten und in der Begründung in einem gesonderten Kapitel 7. Umweltbelange auf die Belange des Artenschutzes, des Klimaschutzes, des Immissionsschutzes (Schallgutachten), der Altlasten, der Altablagerungen und des Gewässerschutzes eingegangen. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Erhalt des angesprochenen städtischen Klimas unter dem Aspekt der „Stadt im Grünen“ angemessen berücksichtigt wird.
--	--