

Anlage1: Behandlung Stellungnahmen gem. § 3 (1) und (2) sowie § 4 (1) BauGB
(zur Vorlage FB4/1514/2022)

Behandlung der

Stellungnahmen

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) und (2) BauGB
und

der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB

**zum Vorentwurf und zum Entwurf des Bebauungsplanes 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 |
|---|---|
| <p>Stellungnahme 1 vom 15. Dezember 2020 Einwender 1 Kapellmann Rechtsanwälte, 40219 Düsseldorf</p> | |
| <p>1. Unzulässige Hinterlandbebauung</p> <p>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.</p> | <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. zu 1. Unzulässige Hinterlandbebauung</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |

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 Tiefgarage 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 eine der Planung entsprechende Bebauung mit abgestuften Geschossen. Die Höhen der Neubauten sind mit 10,50 m an den Höhen der Nachbarbebauung orientiert. Insofern ist es richtig, dass das Video die Darstellung des Bebauungsplanes nicht übernimmt, jedoch die beabsichtigte Planung des Investors darstellt.

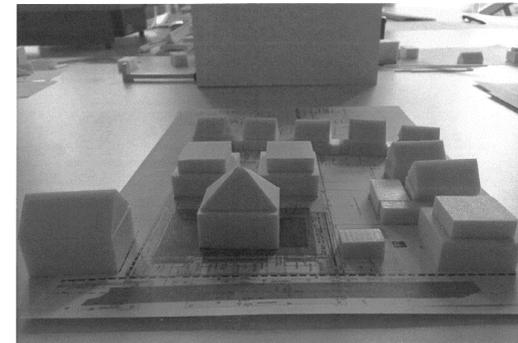
Die in Rede stehende Annahme kann nicht nachvollzogen werden, da sie weder im Erklärfilm des Investors noch in der Begründung zum Bebauungsplan geäußert wurde.

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 zum Teil weniger dichten Umgebungsbebauung (z. B. der Straße Taubenacker) hier eben nicht das 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 Planung von Staffelfgeschossen sowie den Abstand zwischen den

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.

geplanten Baufenstern und der nördlichen Grundstücksgrenze deutlich wird, infolge dessen deutlich über das gesetzliche Mindestmaß hinausgehende Abstände zur nördlich angrenzenden Bestandsbebauung eingehalten werden. Durch die Abstufung der Geschosse der Neubauten wird in besonderer Weise Rücksicht auf die nördlich angrenzenden Bestandsgebäude genommen und somit ein städtebaulicher Übergang geschaffen.

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist keineswegs nur dann gegeben, wenn eine Höhenabstaffelung 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 Höhenabstaffelung der Neuplanung im hinteren Grundstücksteil gegenüber dem bestehenden Denkmal, 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 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 Unterschutzstellung 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.

Der Abstand der geplanten Wohnbebauung von min. 4,50 m zur Grundstücksgrenze und etwa 17,00 m zu den Gebäuden „Am 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. Es besteht Einigkeit darüber, dass hier 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 zweckmäßig und grundsätzlich üblich, dass Wohngebäude so ausgerichtet werden, dass die zugehörigen Gärten gut besonnt werden 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.

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. Die Unterschutzstellung der Villa Jansen ist ein veranlassendes Moment für die vorliegende Planung. Das unterstellte Kompensationsgeschäft besteht nicht.

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. 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 Eigentümer 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 Ruhezonen und sollen deshalb von verkehrsbedingten Emissionen freigehalten werden.

zu 2. Rückwärtige Erschließung

Wie eingangs schon beschrieben, setzt der Bebauungsplan keine Hinterlandbebauung fest. Der hier zu § 34 BauGB hergestellte Bezug wird zur Kenntnis genommen, ist jedoch im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens 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 erhaltenden Bereich des Vorgartens der Villa von unnötigen Verkehren freihalten. Neben der TG Einfahrt steht ebenfalls die Fläche, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten der Versorgungsträger sowie Rettungsfahrzeugen festgesetzt ist, zur Verfügung. Der Bebauungsplan lässt oberirdische Stellplätze nur im Bereich der Claudiusstraße zu. Ansonsten ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in der Tiefgarage (ca. 20 Stellplätze) vorgesehen, die auch schon im Bebauungsplan Nr. 124 festgesetzt ist. Das bedeutet, dass sämtliche Rangiergeräusche, das Schlagen der Türen und das Be- und Entladen von Fahrzeugen 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.

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.

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

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 ein wenig in Ihrem Schreiben durchscheint. Wir erwarten schon ein Feedback von Ihnen auf unsere Besorgnisse.

Die Entstehung des Bebauungsplan-Vorentwurfs 313 ist durchaus bemerkenswert.

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. Dezember 2020) aufmerksam gemacht. Zur Erläuterung des Bebauungsplanvorentwurfes wurde vom Vorhabenträger ein „Erklärfilm“ bereitgestellt, in welchem der Architekt das geplante Vorhaben auf dem Grundstück Godelstraße 27 erläutert. Der „Erklärfilm“ konnte zusammen mit den Planungsunterlagen unter den angegebenen Weblinks abgerufen werden.

Diese Möglichkeit wurde von Einwender 2 genutzt und eine Stellungnahme abgegeben, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurde und somit Eingang in die Abwägung erhalten hat. Die Möglichkeit, wie in einer Präsenzveranstaltung 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.

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 Tiefgarage mit einer Gebäudetiefe von 20 m und 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss gemäß den Festsetzungen des derzeit geltenden o. g. Bebauungsplanes errichten zu wollen. Dies entspricht jedoch nicht der heute gewollten städtebaulichen Entwicklung. Das Umfeld ist durch kleinteiligere, in sich gegliederte Bestandsbebauung geprägt. Eine Bebauung dem durch die Eigentümerin ursprünglich vorgeschlagenem 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 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 (mehr) gewünscht ist.

Mit dem vom Rat der Stadt Meerbusch am 27. Juni 2019 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.

Dabei 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 die Nachfrage nach Wohnraum, gerade in innerstädtischen Lagen, ist im Stadtteil Meerbusch-Lank-Latum unverändert sehr hoch. Die Möglichkeiten zur Erschließung und Aktivierung von Baulandreserven an anderer Stelle sind weitgehend ausgeschöpft. Deshalb ist es notwendig, die Bebauung vorhandener und geeigneter unbebauter Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges zu ordnen. Unter dem Aspekt der Stärkung des Ortsbildes und der Bereitstellung von attraktivem Wohnformen zielt der Bebauungsplan

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 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

auch auf eine zentrumsorientierte und 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 Bebauungsplan Nr. 124 nicht als zu erhalten festgesetzt sind und es zu diesem Zeitpunkt noch keine Baumschutzsatzung gab. Nach einer gemeinsamen Begehung der 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 die Verwaltung dazu über keinerlei Erkenntnis verfügt. Die Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes, mit den vom Rat der Stadt Meerbusch beschlossenen Planungszielen, wurde zu Beginn der Erwiderung zu den Ausführungen der Einwender 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 in Meerbusch-Lank-Latum. Die Planung folgt 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

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.

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.

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 in einem Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Voraussetzung für die Zulässigkeit einer Planung dar. Es gehört zum Wesenskern eines Bebauungsplanes, planungsrechtliche Möglichkeiten zu eröffnen, die zuvor nicht bestehen.

Der Abstand der geplanten Wohnbebauung von min. 4,50 m zur Grundstücksgrenze und etwa 17,00 m zu den Gebäuden „Am 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 Begrünung 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.

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 313 „Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße“ in Meerbusch Lank-Latum

| Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise | Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge |
|--|---|
| Einwender 1 | Schreiben vom 27. September 2021 |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, der von der Stadt Meerbusch geplante Bebauungsplan 313 auf dem Gelände der Villa Jansen ist aus unserer Sicht aus vielfältigen Gründen abzulehnen:</p> <p>1. Die Bebauung mit zwei kubusförmigen Gebäuden mit Flachdächern passt sich in keiner Weise an die bestehende Bebauung der Nachbarschaft mit Doppelhäusern und Satteldach an. Insbesondere im Taubenacker werden die dort bestehenden Gebäude geradezu optisch erschlagen. Im Übrigen wird dadurch auch der Villencharakter der Villa Jansen massiv geschädigt, schließlich gehört zu einer Villa auch ein parkähnlicher Garten.</p> | <p>Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.</p> <p>Zu 1. 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. Die kubusförmigen Häuser orientieren sich an den Höhen der Nachbarbebauung und liegen mit ihren Maximalhöhen von 10,50 m unterhalb der Firsthöhe der Villa. Die Gebäude entsprechen den heutigen architektonischen Ansprüchen mit üblicherweise im Wohnungsbau festgesetzten Bautiefen und einer innenstadtverträglichen GRZ von 0,3 bis maximal 0,4. Sie weisen zudem Höhenabstufungen in Richtung Taubenacker und Villa aus, um so einen Übergang zu den Bestandsgebäuden zu erwirken. Der Charakter des parkartigen Anwesens der Villa Jansen wird nicht zuletzt durch die Freihaltung der der Straße zugewandten Gartenflächen von Bebauung gewährleistet, die in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert ist.</p> |

2. Durch die intensive Bebauung wird das bestehende Mikroklima, das bereits durch die rigorose Abholzung seitens des Investors, sowohl im Parkbereich als auch durch die Entfernung der Fassadenbegrünung weiter verschlechtert. Gerade in Bezug auf die zu erwartenden zukünftigen Hitzeperioden ist diese nicht mehr zeitgemäß. Schließlich hat die Stadt bereits aufwendige Klimaanalysen durchführen lassen, warum wird dies nicht berücksichtigt?!

3. Die in Zukunft immer häufiger auftretenden Starkregenfälle werden durch die intensive Bebauung vermehrt zu Schäden in diesem Bereich führen (das Ahrtal lässt grüßen!). Die Stadt möchte doch eine Starkregenkarte erstellen, warum wartet man diese nicht ab, insbesondere da sich das Baugrundstück 5 im Hochwasser-Schutzgebiet befinden. Die Anwohner, gerade im Taubenacker, haben aktuell bereits 'Angst vor vollgelaufenen Kellern, wie wir durch intensive Gespräche in der Nachbarschaft, auch in Bezug auf die Punkte 1 u. 2, erarbeitet haben.

4. Die Änderung des Bebauungsplanes in derartig üppiger Art und Weise lässt auf ein Entgegenkommen der Stadt (oder sollte man lieber Kuhhandel sagen) schließen. Schließlich fiel in einer Ratssitzung im August 2020 der Satz: Wir sollten den Bürgern sagen, wie es zu dieser Änderung des Bebauungsplanes kam.

Zu 2. und 3.

Laut Auskunft des Fachbereiches Grünflächen (SB 11) ist die Fällung der Bäume nicht anzeigepflichtig gewesen, da diese 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 Verwaltung mit dem städtischen Sachbereich SB 11 (Grün) wurde der Baumbestand erhoben und festgelegt, was im B-Plan Nr. 313 als zu erhalten festgesetzt werden soll.

Im Bebauungsplan 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 wird durch Festsetzungen zur Flachdachbegrünung und Vorgärten sowie ausführliche Darlegungen 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. Dabei werden auch Aspekte der Vorsorge gegen Hochwasserereignisse berücksichtigt.

Ein Aufschub der Planung bis zu einem Abschluss der Starkregenkartierung ist nicht möglich, da an dem Standort bereits zum heutigen Zeitpunkt Bau-recht besteht, das wesentlich intensivere Eingriffe in den Bestand ermöglichen würde (siehe nächster Abschnitt) und auf dessen Ausnutzung der Bauherr der geplanten Wohngebäude freiwillig verzichtet.

Zu 4.

Die aktuelle Planung liegt wesentlich unterhalb dessen, was das bis dahin gültige Planungsrecht zulässt. So setzt der bislang geltende 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 einer Tiefgarage fest, die in etwa die gleichen Ausmaße hat wie die des geplanten Bauvorhabens. Zu der in Rede stehenden Äußerung des Ratsmitglieds kann keine Stellungnahme abgegeben werden, da der Verwaltung keine entsprechenden Erkenntnisse vorliegen. Die mit der Aufstellung des

| | |
|---|---|
| <p>Zusammenfassend können wir nur sagen, dass diese Planung in keiner Weise zu einer guten Nachbarschaft führen wird und der Streit vorprogrammiert ist. Der Charakter des Viertels wird zerstört. Es wird kein Wohnraum für Meerbuscher Familien geschaffen, sondern es werden Luxuswohnungen errichtet. Auch wenn der Investor in seinem Propagandafilm vom Frühjahr den dort gezeigten Porsche in den neusten Bildern durch einen kleinen Fiat und ein Kind ersetzt hat, gibt es wohl kaum schlechtere Verdummungsversuche seitens des Architekten, der in keiner Weise das Gespräch mit den Anwohnern gesucht hat.</p> <p>Diejenigen Verantwortlichen, die die Planung beschließen wollen, sollten unter Abwägung der aufgezählten Fakten erkennen, dass eine umweltfreundliche, nachhaltige und sozialverträgliche Planung so nicht gegeben ist und diese entsprechend, am besten mit allen Betroffenen, revidieren.</p> | <p>Bebauungsplanes verfolgten Intentionen wurden zu Beginn der Erwidernung dieser Stellungnahme genannt.</p> <p>Durch die städtebauliche Arrondierung des Baugebiets mit zwei bzw. drei Baufenstern im rückwärtigen Bereich wird eine geordnete Innenentwicklung sichergestellt, die den Charakter des Viertels nicht negativ beeinflusst. 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. Die private, zurzeit ungenutzte Grünfläche der Villa wird für eine Innenentwicklung zur Verfügung gestellt, die die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum ermöglicht.</p> <p>Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen und mit den Unterlagen zum Satzungsbeschluss dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften vorgelegt.</p> |
| <p>Einwender 2</p> | <p style="text-align: right;">Schreiben vom 9. Oktober 2021</p> |
| <p>Sehr geehrte Damen/Herren</p> <p>Ich erhebe Einspruch gegen den Bebauungsplan 313 der Stadt Meerbusch! Die Änderung des Bebauungsplans durch die Stadt nach dem Verkauf der Villa mit 2 kubischen Gebäuden passt nicht in das Wohngebiet! Die Villa verdient eine passende großzügige Grünfläche, um auch den Artenschutz zu gewährleisten, das Mikroklima zu fördern, das Hochwasser-Schutzgebiet auch als solches zu erhalten, was durch eine intensive Bebauung nicht mehr möglich ist!</p> | <p>Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.</p> <p>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.</p> <p>Die Tatsache, dass unbebaute Grundstücksflächen vorhanden sind, eröffnet überhaupt erst die Möglichkeit für eine Innenentwicklung und stellt kein Argument gegen den Bebauungsplan dar. Ebenso stellt das Vorhandensein von</p> |

Ich erwarte eine Klimaanalyse vor einer Bebauung, die berücksichtigt wird! Gerade in den Zeiten des Klimawandels, der schlimmsten Ereignisse im Ahrtal und der zu erwartenden Hitzeperioden sollte es für die Stadt ein Absolutes Muss sein, ihre Bewohner weitestgehend zu schützen

Ich erwarte die Erstellung einer Starkregenkarte! Die intensive Bebauung lässt vermehrt Schäden durch Starkregen erwarten. Schon jetzt ist die Sorge auf dem Taubenacker groß, dass die Keller volllaufen, aber vor allem: Wir befinden uns hier in einem Hochwasser-Schutzgebiet! Was ist, wenn dieses zerstört wird? Wer trägt da die Verantwortung?

Anscheinend geht es aber gar nicht mehr um den einzelnen Menschen. Wie soll denn ein friedliches Miteinander und gutes soziales Umfeld entstehen können?

Die Änderung des Bebauungsplans lässt den Schluss zu, dass die Stadt dem Investor auf eine großzügige Art entgegengekommen ist, denn zu Anfang hatte der Investor andere Pläne!

Vorbildern im Umfeld zu einem geplanten Bebauungsplanverfahren keine rechtliche Voraussetzung dar. Es gehört zum Wesenskern eines Bebauungsplanes, planungsrechtliche Möglichkeiten zu eröffnen, die bislang nicht bestehen.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18. August 2020 das Klimafolgenanpassungskonzept beschlossen und hat die Verwaltung beauftragt, die dort aufgeführten Maßnahmen sukzessive, nach vorherigen Beratungen in den Fachausschüssen, umzusetzen.

Im Bebauungsplan 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 und Vorgärten – dokumentiert in einem gesonderten Kapitel **7. Umweltbelange** der Begründung – auf die Belange des Artenschutzes, des Klimaschutzes, des Immissionsschutzes (Schallgutachten), der Altlasten bzw. Altablagerungen und des Gewässerschutzes eingegangen. Eine „intensive Bebauung“ des Plangebiets ist auch im Hinblick auf die vorgesehene Festsetzung einer GRZ von lediglich 0,3 ausgeschlossen. Vor diesen Hintergründen ist eine Beeinträchtigung des Hochwasserschutzes durch die Bebauungsaufstellung nicht zu erwarten.

Ein friedliches Zusammenleben kann durch einen Bebauungsplan nicht erzwungen werden. Beim Aufeinandertreffen unterschiedlicher Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Wohnformen obliegt es dem Einzelnen, sich in die Gemeinschaft zu integrieren.

Zur Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes Nr. 313:
Der 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.

Bei Tieren, z.B. bei Hühnern gibt es einen Artenschutz: Auf eine bestimmte Fläche dürfen sich X- Hühner aufhalten. Das scheint für Menschen nicht zu gelten, denn warum zerstört man den Charakter der Kleingärten und Doppelhaushälften durch die nicht ins Bild passenden kubischen Bauten?

Am 4. Februar 2019 hat die Eigentümerin des Flurstücks 93 den Abbruch der bestehenden Villa Claudiusstraße Nr. 27 angezeigt. Zuvor hatte sie der Verwaltung bereits vorgetragen, an deren Stelle ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage mit einer Gebäudetiefe von 20 m und 2 Vollgeschosse mit Staffelgeschoss gemäß den Festsetzungen des derzeit geltenden o. g. Bebauungsplanes errichten zu wollen. Dies entspricht jedoch nicht der heute gewollten städtebaulichen Entwicklung. Das Umfeld ist durch kleinteiligere, in sich gegliederte 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 für diesen Bereich ein Planungserfordernis besteht. Die großzügigen Festsetzungen dieser Pläne würden eine massive Bebauung der Grundstücke erlauben, welche, bezogen auf die Bestandsbebauung der näheren Umgebung, strukturunverträglich und städtebaulich nicht gewünscht ist.

Mit dem Bebauungsplan wird der politische Wille umgesetzt, in Ortskernnähe Innenentwicklung zu ermöglichen und dabei bewusst die vorhandenen Grundstückspotenziale auch zu nutzen. 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 nicht das 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 wird.

Der Charakter der Doppelhausbebauung „Am Taubenacker“ geht dabei nicht verloren, da die dieses Gebiet prägenden Hausgärten in Verbindung mit einer aufgelockerten Bebauung auch das Plangebiet kennzeichnen.

zum Bebauungsplan 313 möchte ich mich wie folgt äußern.
Die geplante Bebauung ist nur möglich unter Einsatz von schwerem Gerät. Hierbei sowie beim Einsatz von Spuntwänden und der Verdichtung des Weges entlang der Grundstücksgrenze werden Erschütterungen im Erdreich unvermeidbar sein. Die Häuser Claudiusstr 31 und 33 sind 1910 erbaut worden und besitzen keine Bodenplatte. Durch die Erschütterungen ist mit starken Schäden insbesondere an meinem Haus als unmittelbar angrenzendes Gebäude. Ich kann nirgendwo im Bebauungsplan ersehen, wo dies berücksichtigt wird und wer für die Schäden aufkommt. Hierzu erbitte ich eine Stellungnahme und ggf. Änderungen im Bauplan.
Durch die nicht vorhandene Bodenplatte werden wir bei steigendem Grundwasser das Problem haben, dass sich Wasser durch die Kellerböden drückt. Durch den Bau der Tiefgarage werden Bodenschichten verändert, sodass sich der Wasserlauf zu unseren Ungunsten verändern kann. Zudem fallen allein durch den Bau der Tiefgarage ca 3000 Kubikmeter Versickerungsraum weg. Da das anfallende unbelastetes Niederschlagswasser versickert werden soll, sehe ich hier ein Problem, besonders bei Starkregenperioden, mit denen in Zukunft wohl öfter zu rechnen ist.
Ich rechne durch das zusätzliche Wasser mit Schäden an der Bausubstanz meines Hauses. Auch hierzu erbitte ich eine Stellungnahme, welche Maßnahmen getroffen werden, um dies zu verhindern.

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Die Einwände hinsichtlich der Bauarbeiten können durch den Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Sollte es zur „Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen“ von Nachbareigentum kommen, ist dies vorrangig ein privatrechtliches Problem.

Grundsätzlich sind bei Bauarbeiten die allgemeinen Anforderungen nach §§ 3 und 11 sowie § 8 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung NRW (BauO NRW) zu beachten:

§ 3 Allgemeine Anforderungen

1) Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben, Gesundheit und die natürlichen Lebensgrundlagen, nicht gefährdet werden, dabei sind die Grundanforderungen an Bauwerke gemäß Anhang I der Verordnung (EU) Nr. 305/2011 zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Beseitigung von Anlagen und bei der Änderung ihrer Nutzung. Anlagen müssen bei ordnungsgemäßer Instandhaltung die allgemeinen Anforderungen des Satzes 1 ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein.

(2) Die der Wahrung der Belange nach Absatz 1 dienenden allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten. Von diesen Regeln kann abgewichen werden, wenn eine andere Lösung in gleicher Weise die Anforderungen des Absatzes 1 erfüllt. Als allgemein anerkannte Regeln der Technik gelten auch die von der obersten Bauaufsichtsbehörde durch Verwaltungsvorschrift als Technische Baubestimmungen eingeführten technischen Regeln.

Im aktuellen Bebauungsplan ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entlang der Grundstücksgrenze nun durchgängig vorgesehen. Auf die dadurch entstehenden Risiken für mein Gebäude habe ich schon hingewiesen. Des Weiteren geht damit auch eine Einschränkung meines persönlichen Rückzugsraumes einher, da nicht nur in der Bau- und Bezugszeit mit massivem Verkehrsaufkommen durch Baufahrzeuge und Möbellieferungen zu rechnen ist, sondern der Weg auch dauerhaft von Post und anderen Lieferdiensten verwendet werden wird. Bei der Anzahl der geplanten Wohnungen und dem seit Jahren steigenden Aufkommen von Paketlieferungen bedeutet dies ein Mehrfaches an Lärm- und CO₂-Belastung durch die genannten Fahrzeuge.

Der § 11 regelt allgemeine Anforderungen an Baustellen:

(1) Baustellen sind so einzurichten, dass bauliche Anlagen ordnungsgemäß errichtet, geändert oder beseitigt werden können und Gefahren oder vermeidbare Belästigungen nicht entstehen.

(2) Bei Bauarbeiten, durch die unbeteiligte Personen gefährdet werden können, ist die Gefahrenzone abzugrenzen und durch Warnzeichen zu kennzeichnen. Soweit erforderlich, sind Baustellen mit einem Bauzaun abzugrenzen, mit Schutzvorrichtungen gegen herabfallende Gegenstände zu versehen und zu beleuchten.

(3) Bei der Ausführung nicht verkehrsfreier Bauvorhaben hat die Bauherrin oder der Bauherr an der Baustelle ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens sowie die Namen und Anschriften der Entwurfsverfassenden Person, der Bauleitung und der Unternehmer für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen.

(4) Bäume, Hecken und sonstige Bepflanzungen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften zu erhalten sind, müssen während der Bauausführung geschützt werden.

Zudem ist § 8 Abs. 5 unter dem Gebot der Rücksichtnahme zu beachten.

§ 8 (5) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur genehmigt werden, wenn dadurch keine Nachteile für Nachbargrundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen entstehen und das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht gestört wird.

Die in Rede stehende Erschließung ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten einer eingeschränkten Klientel - der Anwohner des WA2 (Flurstücke 93, 274 und 276), Erschließungsträger, Ver- und Entsorger sowie Rettungsfahrzeuge - belastet. Der Querschnitt wurde mit 3,50 m bewusst reduziert festgesetzt, damit die Erschließung einer öffentlichen Straße nicht gleicht.

Für Parkvorgängige und Anlieferverkehre steht eine Tiefgarage zur Verfügung, deren Zufahrt sich an der östlichen Grundstücksgrenze befindet (so-

Ich bitte mindestens um eine Stellungnahme, warum es nicht bei der ursprünglich geplanten Zufahrt auf der anderen Seite der Villa geblieben ist, wenn nicht gleich um eine Rückkehr zu diesem Vorhaben, da die Belästigung der Anwohner hier nur einen Bruchteil der Belästigung an meinem Grundstück darstellt.

In diesem Zusammenhang möchte ich darauf hinweisen, dass sich durch die Entfernung der Hecke, die die Grundstücke trennt, auch optisch mit einer Verschlechterung meines persönlichen Rückzugsraums zu rechnen ist. Hierzu bitte ich eindrücklich um eine annehmbare begrünte Alternative.

Zudem sehe ich eine nachhaltige Belästigung für mich und meine Mieter durch den geplanten Standort der Mülltonnen. Diese auf der Südseite zu positionieren bedeutet sie einem Maximum an Sonneneinstrahlung auszusetzen. Dieser Geruchsentwicklung möchte keiner im Eingangsbereich begegnen. Hier bitte ich um Stellungnahme und um Änderung im Plan.

dass die von deren Nutzung ausgehenden Emissionen auf die dort vorhandene Bebauung einwirken). Das bedeutet, dass sämtliche Motorgeräusche, das Schlagen der Türen, das Be- und Entladen ausschließlich in der Tiefgarage stattfinden und gerade im Grundstücksbereich des Einwenders die Immissionen des An- und Abfahrtsverkehrs vermieden werden. Aus diesem Grund ist nicht zu erwarten, dass es - wie angenommen - zu einer unzumutbaren Verkehrsbelastung auf der „schmalen GFL-Fläche“ kommt.

Die Bestandshecke mit einer Höhe von etwa 1,50 m bietet zum heutigen Zeitpunkt keinen ausreichenden Sicht- noch Schutz der Privatsphäre. Der Bauherr wird eine (ggf. begrünte) Abtrennung seines Grundstückes, insbesondere auch unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit, errichten.

Der Standort der Mülltonnen wird eingegrünt, hierzu die nachfolgende textliche Festsetzung Punkt 7. 2.
Abfallbehälter, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche sind mit Hecken oder Sträuchern zu umpflanzen oder mit Rankpflanzen einzugrünen und zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen.
Eine Geruchsbelästigung am Haus des Einwenders ist durch die geschlossenen Behältnisse und den Abstand von etwa 8,00 m zu diesem nicht gegeben.

Eigentlich sollte man annehmen, dass die schrecklichen Starkregen dieses Sommers und die vergangenen Hitzewellen ein Umdenken bezüglich des Bebauungsplanes 313 bewirken würden. Leider ist das nicht der Fall. Nach wie vor soll der Park der Villa maximal für die Bauten genutzt werden. Grossflächiger kann dort nicht gebaut werden. Der Gedanke, eine gute Rendite zu erwirtschaften, hat dabei sicherlich eine Rolle gespielt.

Wenn man im Internet die Seite Umwelt- und Klimaschutz aufschlägt, staunt man über die positiven Einsichten und geplanten Aktivitäten bezüglich Klimaschutz. Erst am 27. Juni 2019 hat die Stadt eine Resolution Klimaschutz vor Ort gestalten beschlossen. Darin ist zu lesen, dass bei der Erstellung u.a. von Gebäuden, die Umweltbelastungen ein wichtiger Faktor der Abwägung und der Entscheidungsgrundlage sind.

Dabei gibt es genügend Unterlagen, die herangezogen werden könnten. Das sind verschiedene Gutachten, die die Stadt in Auftrag gegeben hat und Klimaanalysekarten, die zeigen, dass das Gebiet bereits jetzt klimatisch höchst kritisch ist. Warum werden diese Unterlagen für die Beurteilung des Bebauungsplanes 313 nicht herangezogen, obwohl das so beschlossen wurde?

Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

Durch den Bebauungsplan wird eine geordnete Innentwicklung ermöglicht. Die Planung folgt 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. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu den vorzunehmenden Grundstücksbegrünungen enthalten. Des Weiteren wird durch die Festsetzungen zur Flachdachbegrünung und der Anlage der Vorgärten sowie 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 – die schwerwiegende Verpflichtungen zur Anpassung zulässiger Bauvorhaben an ökologische Anforderungen bedeuten – wird sichergestellt, dass der Erhalt des städtischen Klimas angemessen berücksichtigt wird.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18. August 2020 das Klimafolgenanpassungskonzept beschlossen und hat die Verwaltung, beauftragt die dort aufgeführten Maßnahmen sukzessive, nach vorherigen Beratungen in den Fachausschüssen, umzusetzen. Die Absicht, auf die Konkretisierung von bereits zuvor bestehendem Baurecht – wie sie mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 313 erfolgt – dauerhaft zu verzichten, kann aus dem beschlossenen Konzept auf keinen Fall abgeleitet werden.

Wenn man das nachfolgende Luftbild zugrunde legt, ist erkennbar, dass der Bereich des Plangebiets von Haus- und Vorgärten geprägt ist. Auf dem Grundstück der Villa befindet sich neben dem Wohnhaus noch eine Gemeinschaftsgarage. Nach einer gemeinsamen Begehung der Verwaltung mit dem für das Stadtgrün zuständige SB 11 wurde der Baumbestand erhoben und festgelegt, was im B-Plan Nr. 313 als zu erhalten festgesetzt wird.

In der Begründung des Bebauungsplanes 313 wird zum Klimaschutz lapidar festgestellt, dass das Plangebiet durch private Hausgärten gut durchgrünt sei. Woher weiß man, dass das bezogen auf zukünftige Hitzeperioden und Starkregen ausreicht? Es fehlt eine fundierte Aussage über die Auswirkung der neuen Bebauung auf das Mikroklima in der direkten Umgebung.

Unter engagierten Architekten hat der Zusammenhang zwischen Architektur und sozialem Zusammenhalt einen hohen Stellenwert. Da ist schon die Frage erlaubt, wie die Anwohner miteinander kommunizieren sollen, wenn direkt vor den Gärten der existierenden Einfamilienhäuser zwei kubische Blöcke gesetzt werden, die den Charakter des Viertels zerstören. Ein gelungenes Miteinander ist da kaum vorstellbar.

Hinsichtlich der Auswirkungen einer nach der Planung zulässigen Bebauung auf das Stadtklima ist insbesondere zu erwarten, dass diese erheblich hinter dem zurück bleiben werden, was zuvor zulässig war oder gänzlich ohne Bebauungsplan im dann unbeplanten Innenbereich zulässig wäre.



Mit dem Bebauungsplan möchte die Stadt Meerbusch in Ortskernnähe Innenentwicklung ermöglichen und die vorhandenen Grundstückspotenziale ausnutzen. Dies geschieht selbstverständlich mit der Planung von Neubauten, die den aktuell bestehenden architektonischen Anforderungen entsprechen. Das Kriterium des Einfügens ist nicht gleichbedeutend mit Uniformität und hindert nicht daran, auch Vorhaben zuzulassen, die in der näheren Umgebung so noch nicht vorhanden sind. Ein gelungenes zwischenmenschliches Miteinander kann durch einen Bebauungsplan nicht erzwungen werden. Selbstverständlich würde die dauerhafte Freihaltung eines unbebauten

| | |
|--|---|
| <p>Es bleibt festzuhalten, dass der Bebauungsplan 313 zu einer Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität führt und deshalb gründlich revidiert werden muss.</p> | <p>Grundstücks angrenzend an das eigene Grundstück keine Voraussetzung für Kommunikation in der Nachbarschaft darstellen.</p> <p>Die Sorge vor einer objektiven Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität wird nicht geteilt.</p> |
| <p>Kapellmann Rechtsanwälte Schreiben vom 4. Oktober 2021</p> | |
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Vorab ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplanentwurf gegenüber dem Vorentwurf aus der frühzeitigen Beteiligung nicht nennenswert geändert hat. Die Auseinandersetzung mit den diesseits erhobenen Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung lässt zudem erkennen, dass der Sinngehalt nicht zutreffend erfasst worden ist. Im Einzelnen:</p> <p>1. Hinterlandbebauung Mit dem Bebauungsplan soll erstmals die Möglichkeit geschaffen werden, im Blockinnenbereich eine Hinterlandbebauung zu ermöglichen. Allein der Verweis auf eine beabsichtigte und gewünschte Innenverdichtung genügt zur städtebaulichen Rechtfertigung nicht. In Zeiten des Klimawandels und zunehmender extremer Wetterereignisse wie Starkregen müssen auch in innergemeindlichen Gebieten ausreichend Grün- und Freiflächen verbleiben, um den mit dem Klimawandel einhergehenden Phänomenen Rechnung zu tragen.</p> | <p>Den Stellungnahmen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und wie folgt beantwortet.</p> <p>1. Hinterlandbebauung Die Planung folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem sie auf eine vorhandene und geeignete Fläche (Flurstück 93), welche sich innerhalb des Siedlungsgefüges in Ortskernnähe befindet, zurückgreift und diese für eine geordnete Neubebauung bereit stellt. Hierdurch wird auf eine aufwändige Erschließung mit zusätzlicher Versiegelung verzichtet. Durch die Bebauungsplanaufstellung wird die Schaffung zusätzlichen Wohnraums vorbereitet, was der anhaltenden hohen Nachfrage in Meerbusch-Lank-Latum entspricht. Für ein unbebautes Areal in exponierter Lage stellt sich auch unter sozialen Gesichtspunkten die Frage nach einer sinnvollen Nutzung, die dem Wohl der Allgemeinheit entspricht.</p> <p>Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zu den vorzunehmenden Grundstücksbegrünungen enthalten. Des Weiteren wird durch die Festsetzungen zur Flachdachbegrünung und der Anlage der Vorgärten sowie 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.</p> |

Unabhängig davon bedarf jede Hinterlandbebauung aufgrund der mit ihr typischerweise einhergehenden erstmaligen Belastung der rückwärtigen Ruhebereiche der angrenzenden Grundstücke eingehender Überlegungen im Hinblick auf ihre städtebauliche Sinnhaftigkeit und Nachbarverträglichkeit, dies lässt die vorliegende Planung vermissen. Es handelt sich vielmehr um ein klassisches Beispiel dafür, wie unter dem Deckmantel einer Innenverdichtung in Wirklichkeit ein städtebauliches Spannungsverhältnis geschaffen wird, dass sich nur aus der Historie, nämlich der für den Investor unerwarteten Unterschutzstellung des straßenseitigen Denkmals erklären lässt.

Der verfehltete Ansatz lässt sich der Abwägungsentscheidung zur frühzeitigen Beteiligung wunderbar entnehmen. So wird zur Rechtfertigung der Dimensionierung der Hinterlandbebauung auf das bisher gültige Planungsrecht verwiesen. Dies sah indessen eine Straßenbebauung vor, was nun mal städtebaulich und für die Nachbarschaft eine gänzlich andere Situation ist.

Wie die Abwägungsentscheidung zudem selbst feststellt, beinhaltet der Bebauungsplan nicht die beabsichtigte Planung des Investors.

Die vermeintlich nachbarverträgliche Abstufung der Bebauung durch den

Durch diese Festsetzungen – die schwerwiegende Verpflichtungen zur Anpassung zulässiger Bauvorhaben an ökologische Anforderungen bedeuten – wird sichergestellt, dass der Erhalt des angesprochenen städtischen Klimas unter dem Aspekt der „Stadt im Grünen“ angemessen berücksichtigt wird. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18. August 2020 das Klimafolgenanpassungskonzept beschlossen und hat die Verwaltung beauftragt, die dort aufgeführten Maßnahmen sukzessive – nach vorherigen Beratungen in den Fachausschüssen – umzusetzen. Widersprüche zu der hier gegenständlichen Planung ergeben sich nicht.

Es besteht kein unbedingtes Recht auf den Erhalt der freien Landschaft oder/und eines unbebauten Grundstücks angrenzend an das eigene Grundstück. Zwischen den bestehenden Gebäuden und der durch den Bebauungsplan ermöglichten Bebauung entsteht eine Nachbarschaft, die aufgrund von ausreichenden Grenzabständen keine städtebaulich relevanten Konflikte erwarten lässt. Ein städtebauliches Spannungsverhältnis ist somit nicht gegeben. Der Verweis auf die Historie des Bebauungsplanes geht fehl, da, wie schon eingangs beschrieben, sich das Grundstück aufgrund seines Zuschnitts und des Standorts der denkmalgeschützten Bestandsbebauung sehr gut für die geplante Bebauung eignet.

Der Verweis auf das nach dem Bebauungsplanes Nr. 124 Zulässige macht deutlich, wie und in welchem Maß das Villengrundstück nach diesem Plan bebaut werden könnte. Es ist richtig, dass in dem bislang gültigen Plan eine Straßenrandbebauung festgesetzt ist, die jedoch mit den Ausmaßen (38,00 m x 20,00 m) eine Fläche von 760 m² aufweist und damit erheblich größer als die nunmehr geplante Bebauung, sowie eine Tiefgarage, die in etwa die gleichen Ausmaße hat wie die des geplanten Bauvorhabens.

Zur Entstehungsgeschichte des Bebauungsplanes Nr. 313:
Am 4. Februar 2019 hat die Eigentümerin des Flurstücks 93 den beabsichtigten Abbruch der bestehenden Villa Claudiusstraße Nr. 27 angezeigt. Zuvor hatte sie der Verwaltung bereits vorgetragen, an deren Stelle ein Mehrfamili-

kleinen vorgelagerten, lediglich zweigeschossig bebaubaren Teil des Baufens-
ters, verkennt die massive Wirkung des möglichen Baukörpers auf Basis der
Bebauungsplanfestsetzungen. Eine Vergleichbarkeit mit der denkmalge-
schützten Villa besteht schon deshalb nicht, weil deren Höhe maßgeblich aus
dem Dach herrührt, das mit den Neubauten nicht vergleichbar ist. Zudem
befindet sich die Villa in großer Entfernung zu den rückwärtigen Grund-
stücksbereichen der Bebauung „Am Taubenacker“. Der Abstand von ledig-
lich 4,5 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze ist in der näheren Umge-
bung ohne Vorbild. Üblicherweise befinden sich in den rückwärtigen Grund-
stücksbereichen die Gärten der Wohnnutzungen. Diese weisen regelmäßig
eine deutlich größere Tiefe als die erforderlichen Abstandsflächen oder die
hier im Raume stehenden 4,5 m. Gerade auch dieser Umstand steht im er-
kennbaren Widerspruch zu der städtebaulichen Struktur des Umfelds.

Die in der Abwägung angesprochene vermittelnde Lösung zwischen der teils
großteiligen Bebauung im Umfeld und der Bebauung „Am Taubenacker“
lässt sich dem Bebauungsplanentwurf nicht entnehmen. Tatsächlich ist die
gesamte Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kleiner dimen-
sioniert als die beiden rückwärtig geplanten Gebäude. Eine Ausnahme bildet
lediglich der Komplex an der Uerdinger Straße, der seinerseits schon im er-
kennbaren Widerspruch zum sonstigen städtebaulichen Umfeld steht. Im-
merhin befindet er sich wenigstens in einer Straßenrandsituation, bildet also
keine Hinterlandbebauung.

lienhaus mit Tiefgarage mit einer Gebäudetiefe von 20 m und 2 Vollge-
schosse mit Staffelgeschoss gemäß den Festsetzungen des derzeit immer
noch geltenden o. g. Bebauungsplanes errichten zu wollen. Dies entspricht
jedoch nicht der heute angestrebten städtebaulichen Entwicklung dieses Be-
reichs. Das Umfeld ist durch kleinteiligere, in sich gegliederte Bestandsbebau-
ung geprägt. Ein Gebäude in dem ursprünglich geplanten Ausmaß würde
dem städtebaulichen Charakter der Claudiusstraße widersprechen. Eine
Überprüfung der planungsrechtlichen Situation des Gebiets bzw. der Bebau-
ungspläne Nr. 124 „Uerdinger Str. / Schulstraße“ von 1985 und Nr. 142
„Uerdinger-/ Claudiusstraße (nördlicher Teil)“ von 1983 hat gezeigt, dass für
diesen Bereich ein Planungserfordernis besteht. Die großzügigen Festsetzun-
gen dieser Pläne erlauben eine massive Bebauung der Grundstücke, welche,
bezogen auf die Bestandsbebauung der näheren Umgebung, strukturunver-
träglich und deshalb städtebaulich nicht gewünscht ist.

Die Planung stellt einen städtebaulich vertretbaren Kompromiss zwischen ei-
ner verdichteten Innenentwicklung in Ortskernnähe auf der einen und den
nachbarschaftlichen Belangen auf der anderen Seite dar, was u. a. die Ge-
staltung der Abstufung der Bebauung sowie den Abstand zwischen Baufen-
ter und nördlicher Grundstücksgrenze verdeutlicht wird, durch den über das
gesetzliche Mindestmaß hinaus Abstände zur nördlich angrenzenden Be-
standsbebauung eingehalten werden. Durch die Abstufung der Geschosse
der Neubauten in Richtung Nachbarbebauung wird zudem Rücksicht auf die
nördlich angrenzenden Bestandsgebäude genommen und somit ein städte-
baulicher Übergang geschaffen. Gleiches gilt für die Höhenentwicklung zur
denkmalgeschützten Villa. Die Baufenster weisen Maximalhöhen von 10,50
m aus, die Villa eine Firsthöhe von 14,25 m. Der Abstand der geplanten
Wohnbebauung von min. 4,50 m zur Grundstücksgrenze und etwa 17,00 m
zu den Gebäuden „Taubenacker“ entspricht innerstädtischem Wohnen und
löst keine nachbarlichen Konflikte aus.

Das Vorhandensein von Vorbildern im Umfeld zu einem geplanten Bebau-
ungsplanverfahren stellt keine rechtliche Voraussetzung für eine entspre-

Mit Interesse wird zur Kenntnis genommen, dass ausweislich der Abwägung aus den Beschlussvorlagen des Rates die geäußerte Vermutung zur Verknüpfung zwischen der Unterschützstellung und der Schaffung des überdimensionierten, städtebaulich nicht nachvollziehbaren Baurechtes für die Hinterlandbebauung, nicht erkennbar ist. Die Beschränkung der Aussage auf „aus den Beschlussvorlagen des Rates“ spricht für sich selbst.

2. Rückwärtige Erschließung

Die rückwärtige Erschließung ist nach wie vor nicht nachbarverträglich. Eine verbindliche Festlegung der im Lärmschutzgutachten geforderten Parameter durch den Bebauungsplan erfolgt nicht. Dies verstößt gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung auf Bebauungsplanebene. Darüber hinaus ist Maßstab nicht allein die TA Lärm, da es vorliegend um eine Zumutbarkeitsbewertung im Rahmen des Gebotes der Rücksichtnahme geht. Auf die einschlägige Rechtsprechung des OVG NRW ist bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung hingewiesen worden.

chende Planung dar. Es gehört zum Wesenskern eines Bebauungsplanes, planungsrechtliche Möglichkeiten zu eröffnen, die bislang nicht bestehen. Gleichwohl stellt der Bebauungsplan, wie ausgeführt, einen städtebaulich vertretbaren Kompromiss zwischen einer verdichteten Innenentwicklung in Ortskernnähe und den nachbarschaftlichen Belangen auf der anderen Seite dar.

Vorrangiges Planungsziel des Bebauungsplanes ist die Aufnahme, Sicherung und Weiterentwicklung der kleinteiligen Bestandsstrukturen. Die dem Rat und seinen Ausschüssen zur Verfügung gestellten Beschlussvorlagen zeigen in diesem Sinn die städtebauliche Zielsetzung auf, die mit der Planung verfolgt wird.

2. Rückwärtige Erschließung

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 keine nachbarschaftliche Belange beeinträchtigen. Dabei sind befahrbare Flächen für die Erschließung des Gebiets nur in stark beschränkte Bereichen angrenzend an die Claudiusstraße zulässig. Um die Lärmsituation im Plangebiet einschätzen zu können und geeignete lärmschützende Maßnahmen festzusetzen, wurde eine schallimmissionstechnische Bearbeitung des Büros grasy+zanolli, Bergisch-Gladbach (Stand 5. Mai 2021) in Auftrag gegeben. Der Gutachten hat neben der Straßenverkehrslärmbelastung auch die Lärmbelastung untersucht, die von der Tiefgarage ausgeht. Alle ermittelten lärmschützenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

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). Dabei befindet sich die Rampe entlang des privaten Grundstücksbereiches schon in Tieflage und ist komplett eingehaust, so dass von keiner störenden Lärmbelastung für das in Rede stehende Grundstück

Festzustellen ist zudem, dass die Argumentation der Stadt sich ausschließlich auf die östliche Erschließung bezieht. Der Bebauungsplan setzt indessen genauso an der westlichen Grundstücksgrenze eine mit einem GF-Recht zu belastende Fläche fest. Dort ist weder eine lärmtechnische Betrachtung erfolgt noch sind Maßnahmen wie eine Einhausung oder eine Lärmschutzwand geplant. Die entsprechende Fläche wird von den zukünftigen Bewohnern sowie Lieferdiensten, Paketfahrzeugen etc. als Vorfahrt genutzt werden können. Dies ist für die westlich angrenzende Wohnbebauung unzumutbar, da deren Gartenbereiche bisher als Ruhezone ohne jegliche Vorbelastung dienen.

Fazit

Es bleibt daher dabei, dass der Bebauungsplan in dieser Form nicht in wirksamer Form als Satzung beschlossen werden kann. Die Abwägungsfehler sind bereits durch den Beschluss über die Behandlung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung dokumentiert.

auszugehen ist. Dies bestätigen auch die Ergebnisse des o. g. Schallschutzgutachtens.

Die Erschließung im westlichen Bereich ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten einer eingeschränkten Klientel - der Anwohner des WA2 (Flurstücke 93, 274 und 276), Erschließungsträger, Ver- und Entsorger sowie Rettungsfahrzeuge - belastet. Für Parkvorgänge und Anlieferverkehre steht im östlichen Bereich eine Tiefgarage, wie sie auch schon im Bebauungsplan Nr. 124 festgesetzt war, zur Verfügung. Der Querschnitt der Grundstückszufahrt wurde bewusst mit 3,50 m festgesetzt, damit diese private Erschließung nicht mit einer öffentlichen Straße verwechselt werden kann. Entsprechend wird es nicht zu der angenommenen unzumutbaren Verkehrsbelastung auf der „schmalen GFL-Fläche“ kommen, die deren Einhausung o. ä. erforderlich machen würde.

Die Voraussagen zum Satzungsbeschluss und dem Auftreten von Fehlern durch den Beschluss über die Behandlung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB werden zur Kenntnis genommen.

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB

zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 313 „Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße“ in Meerbusch Lank-Latum

| LVR-Amt für Bodendenkmalpflege | Schreiben vom 12. Oktober 2021 |
|--|--|
| <p>Sehr geehrte Damen und Herren, für die Beteiligung in o.a. Verfahren danke ich Ihnen. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Die im Westen des Plangebiets sich anschließende Limesstraße (NGP 2007/0053) wird durch die Planung nicht tangiert. Bedenken bestehen deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Erhebungen zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurden und die im Archiv des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege vorliegenden Daten überwiegend auf zufälligen Beobachtungen beruhen. Eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation ist grundsätzlich ohne Durchführung systematischer Geländeerhebungen nicht möglich. Die Existenz von Bodendenkmälern kann deshalb auch für das Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW wird in diesem Zusammenhang verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Telefon 02801/776290, Fax 02801/7762933, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Es wird angeregt, einen entsprechenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen.</p> | <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Hinweis wird unter D. 3. Bodendenkmalpflege ergänzt.</p> |

Sehr geehrte Frau Herrmann, sehr geehrte Damen und Herren,
die Stadt Meerbusch beabsichtigt, einen neuen Bebauungsplan im Bereich „Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße“ aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan soll die aktuell vorhandene Bebauung planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzung geschaffen werden, um weitere Gebäude errichten zu können. Zu der Planung nimmt die Industrie- und Handelskammer wie folgt Stellung:

Im östlichen Teil des Plangebietes ist die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Die textlichen Festsetzungen sehen unter Ziffer 1.1 vor, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise vorgesehenen Nutzungen insgesamt ausgeschlossen werden. Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein regt an, die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausnahmsweise zuzulassen.

Da nach dem Planentwurf auch die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Anlag für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden, würden die sonstigen wohngebietsverträglichen Gewerbebetriebe mit einem Ausschluss ungerechtfertigt benachteiligt.

Eine Vielzahl kleinerer Gewerbebetriebe ist traditionell auch in Wohngebieten ansässig. Diese treten häufig nach außen hin kaum in Erscheinung, bedürfen jedoch auch einer entsprechenden Baugenehmigung für die gewerbliche Nutzung, wenn sie einen Raum in einem Wohnhaus für den Betrieb in Anspruch nehmen möchten. Betroffen hiervon sind z. B. Versicherungsvertreter, Kosmetikstudios, Immobilienmakler, Internetagenturen sowie weitere Einzelunternehmer. Die betriebliche Praxis zeichnet sich dadurch aus, dass keine weiteren Beschäftigten vor Ort tätig sind und dass der Kundenverkehr - wenn überhaupt - nur geringfügig ist.

Vielfach werden diese Betriebe neben einem Hauptberuf ausgeübt oder dienen Personen, die gleichzeitig die eigene Familie betreuen, als zusätzliche Einkommensquelle. Diese Unternehmen im häuslichen Bereich können aufgrund der geringen Umsätze und zeitlich beschränkten Betriebszeiten keine Räume oder Gebäude in Gewerbegebieten oder Mischgebieten in Anspruch nehmen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Argumentation folgend wird die textliche Festsetzung, Ziffer 1.1. unter „zulässig sind“, um

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

ergänzt und

unter „nicht zulässig sind“

~~—sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe~~

gestrichen.

In der Begründung werden unter Kapitel 5.1 „Art und Maß der baulichen Nutzung“ die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe ergänzend aufgeführt.

Bodenschutz und Altlasten

Teile des Plangebiets sind von den archivierten Altstandorten Me-0083,00 und Me-0191,00 betroffen. Eine am 11.08.2005 durchgeführte Ortsbesichtigung hat ergeben, dass es sich bei den o.g. Altstandorten um Flächen handelt, die fast komplett neu mit Wohn- und Geschäftshäusern bebaut worden sind. Teilweise sind die Häuser mit Tiefgaragen unterkellert. Sofern überhaupt altlastenspezifische Verunreinigungen vorgelegen haben, sind diese im Rahmen der Neubebauung entfernt worden. Die Löschung aus dem Altlastenkataster wurde der Stadt Meerbusch am 16.08.2005 bekanntgegeben.

Hinweise:

Ich weise auf Ihre gesetzlichen Anzeigepflichten hin und bitte Sie, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 3.02.2015 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 313, Claudiusstraße, Stadt Meerbusch, gegeben.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und der zukünftigen Vermeidung der Verbrennung fossiler Energieträger wird die Bereitstellung von Energie für Heizung und Warmwasser zukünftig vermehrt über die Technik der Wärmepumpen (z.B. Geothermie und Luftwärmepumpen) erfolgen. Hier sind insbesondere die sog. Luftwärmepumpen eine bevorzugte Anlagentechnik.

Den Stellungnahmen wird teilweise gefolgt.**Bodenschutz und Altlasten**

Der Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen unter D. Hinweise, Punkt 6. Altablagerung aufgeführt.

Immissionsschutz

Diese Geräte werden als sog. Stationäre Geräte (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme- Pumpen u. ä. Anlagen) in Wohngebieten im Außenbereich aufgestellt und führen dort zu Immissionskonflikten durch Nachbarbeschwerden und z.T. zu erheblichen Belästigungen.

Zur Bewältigung dieser Konflikte hat das MULNV mit Erlass vom 2.04.2014 einen Leitfaden für die Beurteilung der Geräuschimmissionen derartiger Anlagen eingeführt („Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme- Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)", Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.03.2013 in der Fassung vom 24.03.2020). In dem Erlass empfiehlt das Ministerium diesen Leitfaden zur Vermeidung von Immissionskonflikten im Rahmen der Bauleitplanung als Erkenntnisquelle anzuwenden.

Da die dort genannten Anlagen in der Regel keiner Baugenehmigung bedürfen, der Konflikt also nicht auf ein nachfolgendes Genehmigungsverfahren verlagert und dort gelöst werden kann, rege ich an, zur Vermeidung von Immissionskonflikten für die Aufstellung derartiger Anlagen einen entsprechenden Hinweis mit dem Verweis auf diesen Leitfaden in den Bebauungsplan aufzunehmen:

„Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" vom 28.03.2013 i.d.F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten.

Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz
<https://www.lai-immissionsschutz.de>
veröffentlicht."

Hinsichtlich des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes nehme ich wie folgt Stellung.

Aus Sicht der Gesundheitsförderung, der Prävention und des Gesundheits-

Ein entsprechender Hinweis wird in den textlichen Festsetzungen unter D. Hinweise ergänzt.

schutzes ist die Verkehrslärmbelastung im Nahbereich der Straßen besorgniserregend, insbesondere aufgrund der Überschreitung der Schwelle der Gesundheitsgefährdung, die tagsüber bei 70 dB(A) bis 75 dB(A) und nachts bei 60 dB(A) bis 65 dB(A) liegt. An der Uerdinger Straße wird somit mit einem Lr.Tag = 76 dB(A) sogar der obere Grenzwert der Schwelle der Gesundheitsgefährdung überschritten, so dass hier gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gegeben sind.

Es handelt sich hierbei um bestehenden Bebauungen und Nutzungen. Die Lärmbelastung zeigt jedoch, dass eine Lärminderung an der Uerdinger Straße für die Zukunft aus gesundheitsbehördlicher Sicht erforderlich ist. Dies kann der vorliegend zu beurteilende Bebauungsplan Nr. 313 jedoch nicht leisten, vielmehr handelt es sich um eine Aufgabe der Lärmaktionsplanung. Eingehender zu bewerten ist die Lärmsituation für die geplanten Nachverdichtungen. Diese liegen in durch bestehende Bebauung geschützten rückwärtigen Bereichen. Dadurch sind hier - unter Berücksichtigung der in verdichteten Räumen aus hiesiger Sicht vertretbaren Überschreitung der Orientierungswerte zur DIN 18005 um bis zu 5 dB(A) - wohngebietsverträgliche Werte zu erwarten.

Zur Festsetzung der passiven Lärmschutzmaßnahmen gebe ich folgende Anregungen.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109 sollte in Isophonen dargestellt werden, um hier eine eindeutige Festsetzung zu erreichen.

Die textliche Festsetzung Nr. 6 ist aus hiesiger Sicht zu unbestimmt. Ich rege folgende Formulierung, basierend auf einer Isophonendarstellung des L_a , an.

BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen i. S. d. der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 (DIN 4109-1:2018- 01), Nrn. 1 und 3.16, sind

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Nach Rücksprache mit dem Schallschutzgutachter sind die maßgeblichen Außenlärmpegel im Plan enthalten. An den Bestandsgebäuden wurden die Außenlärmpegel entlang der straßenseitigen Gebäudekanten ausgewiesen. Im Bereich der Nachverdichtung wurden die Außenlärmpegel entlang der festgesetzten Baugrenzen dargestellt. Da es sich an dieser Stelle um Baugrenzen handelt, könnte ein Zurück-, bzw. Vorspringen des tatsächlichen Gebäudes zu anderen Pegelbereichen führen. Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine schon ausgearbeitete Planung handelt, ist allerdings nicht davon auszugehen, dass die zukünftige Bebauung das Baufenster überschreitet oder es unterschreitet. Insofern ist der Inhalt der Festsetzung und der Begründung derselbe wie in der Stellungnahme gefordert. Die getroffene Festsetzung ist demnach nicht zu unbestimmt. Darüber hinaus werden in den textlichen Festsetzungen die Ausnahmen der getroffenen Festsetzungen klar geregelt.

technische Vorkehrungen nach DIN 4109-1:2018-01 entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels, der der Planzeichnung zu entnehmen ist, zu treffen.

Zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind demnach für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen - unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten - die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteile einzuhalten:

Bau-Schalldämm-Maß: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

| | |
|-------------------------------------|--|
| Dabei ist: | |
| L_a | der der Planzeichnung zu entnehmende maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5. |
| $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien |
| $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches |
| $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ | für Büroräume und Ähnliches |
| Mindestens einzuhalten sind: | |
| $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien |
| $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches |

Lärmschutzwand

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 36,84 m ü. NHN zu errichten.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch anerkannte Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichend sind.

Artenschutz

Aus hiesiger Sicht ist mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten im Plangebiet zu rechnen.

Es ist nicht nachvollziehbar oder begründet, wie das Ergebnis unter Ziffer 7.2

Ausnahmeregelung

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Lärmschutzwand

Die Festsetzung ist unter Punkt 6. aufgeführt.

Artenschutz

In der Begründung, Kapitel 7.2 Artenschutz muss folgendes ~~gestrichen~~ und ergänzt werden:

der Begründung zustande gekommen ist. Hierzu ist eine Dokumentation entsprechend der Maßgaben des Leitfadens „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen - Bestandserfassung und Monitoring MKULNV Nordrhein-Westfalen Az.: III-4 - 615.17.03.13, erforderlich, um das Ergebnis nachvollziehen zu können.

Zu den Ausführungen unter Ziff. 7.2 ist zudem noch anzumerken, dass nicht nur streng, sondern auch besonders geschützte Arten dem Regime des § 44 BNatSchG unterliegen.

Der Hinweis auf § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG geht vorliegend hinsichtlich der vorhandenen Bäume wohl ins Leere, da diese in Hausgärten und somit auf gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen.

Meine Stellungnahme kann erst nach Vorliegen ergänzender Unterlagen erfolgen.

Es ist ~~nicht~~ mit dem Auftreten streng und besonders geschützter Arten zu rechnen.

Eine Dokumentation entsprechend den Maßgaben des Leitfadens „Methodenhandbuch zur Artenschutzprüfung in Nordrhein-Westfalen – Bestandserfassung und Monitoring –“ sieht eine Potenzialanalyse vor.

Gebäude sind generell als Lebensstätten für verschiedene europäisch geschützte Arten geeignet:

- für mehrere gebäudenutzende Fledermausarten (z. B. Zwergfledermaus) als Sommerquartier, Wochenstube oder Winterquartier,
- für mehrere Gebäudebrüter unter den Vogelarten, zum Teil mit wiederkehrend genutzten Brutstätten (z. B. Schwalben), in Kolonien (z. B. Mehlschwalben) oder einzeln, an der Fassade, auf Vorsprüngen, in Nischen.

Da bei dem bestehenden Gebäude derzeit keine Veränderung absehbar ist – hier ist die durch Baulinien definierte überbaubare Fläche eng an den Bestand angepasst –, kann die Konfliktbewältigung auf die Umsetzungsebene verlagert werden.

Die Bauflächen in den übrigen Grundstücksbereichen sind im Bestand noch nicht baulich genutzt – es handelt sich um Gärten mit Bäumen, Hecken und Sträuchern –, daher müssen für diese Angaben zum möglichen Artenschutzkonflikt erfolgen.

Diesbezüglich wurde durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ein geeignetes Fachbüro eingeschaltet, das eine entsprechende Untersuchung des für die Neubauten bzw. die Tiefgarage vorgesehenen Grundstücksbereichs vorgenommen hat. Die Untersuchung hat keinen Hinweis auf zu erwartende Verstöße gegen beachtliche Artenschutzrechtliche Verbote infolge einer zulässigen Bebauung ergeben.

Brandschutz

Gegen den o.g. Bebauungsplan in vorliegender Form bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

1. Die Grundstücke bzw. Gebäude müssen in einer solchen Breite an eine befahrbare Verkehrsfläche grenzen oder von dieser einen gradlinigen Zugang oder eine Zufahrt haben, so dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsgeräten wie unter § 5 der BauO 2018 NRW und der DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr- jederzeit gewährleistet ist.

Hierbei wird besonders darauf hingewiesen, dass die Straßen nicht als bloße Zufahrt, sondern in den bebauten Bereichen auch als Aufstellflächen gesehen werden muss. Die Mindestbreite der Fahrbahn ist daher bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 (Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes max. 7 m über der angrenzenden Geländeoberfläche) mit min. 4 m festzulegen.

2. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVGW - mit min. 48m³/h (800 l/min)

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass zum Schutz für in Gehölzen oder in Gebäuden brütende Vogelarten Artenschutzmaßnahmen erforderlich werden, sind ungeachtet dessen Maßnahmen aufgrund der in § 44 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) verankerten Regelungen erforderlich. So sollen Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) nicht zwischen dem 01.03. und dem 30.09. eines Jahres, also nur außerhalb der Brutzeiten der europäischen Vogelarten, erfolgen. Außerdem muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln können. Alternativ sind die zu räumenden Flächen und zu räumenden Strukturen vor Arbeitsbeginn auf Brutvorkommen von Vögeln zu überprüfen. Die Überprüfung muss durch eine qualifizierte Fachkraft durchgeführt werden. Werden keine Brutvorkommen festgestellt, können die Arbeiten zur Baufeldräumung (Gehölzarbeiten, Rückbauarbeiten) begonnen werden. Die Wahl dieser Maßnahme ist der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Vorfeld mitzuteilen; werden auf den zu räumenden Flächen oder in den zu räumenden Strukturen Bruten von Vögeln festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

Brandschutz

Die Stellungnahme wurde mit dem Träger ausführlich besprochen. Die drei Baufenster im Innenbereich sind der Gebäudeklasse 4 zuzuordnen, da sie in einer Maximalhöhe von 10,50 m errichtet werden sollen. Die diesbezüglich einzuhaltenden besonderen Anforderungen sind unter Punkt 4 der Stellungnahme dokumentiert. Da der Bebauungsplan, aufgrund der örtlich bestehenden Flächenverfügbarkeit, Aufstellflächen für Hubrettungsfahrzeuge nicht im erforderlichen Umfang berücksichtigen kann, muss ein baulicher Rettungsweg nachgewiesen werden. Der Bauherr muss diesbezüglich einen Brandsachverständigen beauftragen, der das Ausmaß und die Anordnung eines solchen Rettungsweges festsetzt.

sicherzustellen. Hierbei darf die Entfernung zur ersten Wasserentnahmestelle 150 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind entsprechend zu kennzeichnen und dürfen weder zugestellt noch zugeparkt werden können.

3. Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes, insbesondere bei Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die Straßen müssen daher im Hinblick auf Abmessungen, Verkehrsführung und Einbau von Hindernissen so gestaltet werden, dass die nachstehend aufgeführten Risiken vermieden werden:

- Durch regelwidriges Parken anderer Verkehrsteilnehmer außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze, muss immer noch eine Zu- bzw. Durchfahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge von mindestens 3 m Breite jederzeit gewährleistet sein.
- Bei Einbau von Schwellen- und Rüttelstrecken besteht die Gefahr einer zusätzlichen Schädigung bei Transporten von Notfallpatienten im Rettungsdienst.
- Selbst bei kleinsten Geschwindigkeiten kann der Verletzte ein zusätzliches Transporttrauma erleiden, zumindest empfindet er verstärkt Schmerzen.
- Die Hindernisse stehen dem Ziel eines möglichst schonenden Verletzten-transportes daher eindeutig entgegen.
- Bauliche Hindernisse quer zur Fahrbahn zwingen Großfahrzeuge der Feuerwehr zur Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit. Zeitverzögerungen im Einsatzfall, insbesondere bei der Menschenrettung sind daher unvermeidlich.

4. Für den Bereich der Straßen mit Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 (Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes mehr als 7 m über der Geländeoberfläche) ist zu beachten, dass für den Einsatz des Hubrettungsfahrzeuges die Fahrbahn eine Mindestbreite von 3,50 m haben muss. Zusätzlich muss, um den Hubrettungssatz (Leiterpark) ausschwenken zu können, entlang der den Gebäuden abgewandten Seite ein mindestens 2 m breiter Geländestreifen frei von festen Hindernissen bleiben. Dieser Streifen darf keinesfalls ein Parkstreifen sein, da der Leiterpark von hinten bestiegen werden muss. Allenfalls können in diesem Streifen einzelne Bäume hingenommen werden, die voneinander einen Abstand von mindestens 10 m haben. Eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge muss nach DIN 14 090 min. 5 Meter breit sein.