

Anlage:  
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung  
nach § 3 (1) BauGB  
(zur Vorlage FB4/1805/2023)

Behandlung der

Stellungnahmen

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 in  
Meerbusch – Lank-Latum  
„Wohnbebauung Gonella Höfe am Ortseingang Uerdinger Straße Ecke Gonellastraße“

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

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 in Meerbusch-Lank-Latum

„Wohnbebauung Gonella Höfe am Ortseingang Uerdinger Straße Ecke Gonellastraße“

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
<b>EinwenderIn 1</b>	<b>Schreiben vom 19.01.2022</b>
<p>vorausgeschickt: ich unterstütze die Schaffung neuen Wohnraums unbedingt und begrüße die geplante Bebauung an genannter Stelle dementsprechend.</p> <p>Zur Ausführung sind mir folgende Überlegungen entstanden: äußerliche Gestaltung: die planerisch vorgestellte Ausführung erscheint wenig attraktiv. Architektonisch wird auf die momentan allorts zu findenden zwar zweckmäßig, aber beliebig wirkenden und langweiligen kubistischen Elemente zurückgegriffen. Eine phantasievolle Gestaltung wäre im Eingangsbereich des Ortsteils Lank-Latum eine Chance auf eine „besondere Note“ im Eingangsbereich unseres gemütlichen Dorfes.</p> <p>Parkraum: in den engen Wohngebieten, anschließend an den Komplex, so auch z.B. bei uns im Bereich Arndtstr./Claudius- und Gonellastr. ist es bereits jetzt „proppenvoll“. Wenn der Komplex so viele Wohneinheiten enthalten soll müssen für jede Wohneinheit mit entsprechender Kapazität ein oder mehrere Parkplätze vorgesehen sein. Dabei sollte auch die Zahl der Zweitwagen berücksichtigt werden.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Ortseingang städtebaulich zu akzentuieren und mit der gewählten Architektur insbesondere dem Orts- und Landschaftsbild Rechnung zu tragen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Umfeld ein heterogenes Siedlungsbild aufweist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan erreicht durch die Fassadengestaltung einen Bezug zur nieder-rheinischen Bautradition, gleichzeitig wird eine eigenständige Identität erzielt. Auch der Grundstückszuschnitt erfordert bereits einen besonderen, architektonischen und städtebaulichen Umgang. Gleichzeitig sind im Rahmen der Bauleitplanung die Anforderungen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB zu berücksichtigen. Die Qualität der äußeren Gestalt wird durch den verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt</p> <p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b> Zwar kann ein mutmaßlicher Parkdruck im Umfeld des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden, der vorliegende Bebauungsplan ist dafür aber auch nicht ursächlich, auch kann der vorliegende, vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Parkraumsituation im Umfeld beisteuern. Gleichwohl werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in Gänze auf den privaten Grundstücksteilen</p>

soziale Ausrichtung: es wäre wünschenswert, wenn beim Neuwohnungs-  
bau sozial verträgliche Kaufpreise bzw. Mieten ermöglicht werden.

in Form einer Tiefgarage untergebracht, sodass keine darüber hinaus ge-  
hende Beanspruchung des öffentlichen Parkraums durch den bauordnungs-  
rechtlichen Stellplatzbedarf erfolgt und die bestehende Parkraumsituation  
nicht zusätzlich verschärft wird.

Für die Stadt Meerbusch ist die Aufstellung einer kommunalen Stellplatzsat-  
zung vorgesehen (voraussichtliche Beschlussfassung im Rat am  
26.10.2023). Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt bereits  
die Anforderungen der Stellplatzsatzung. Nach derzeitigem Stand sind für  
die geplanten 31 Wohneinheiten insgesamt 37 Pkw- und 92 Fahrrad-Stell-  
plätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die Planung sieht 6 zusätzliche Abstell-  
plätze für Lastenräder vor. Der Stellplatznachweis erfolgt abschließend im  
Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Miet- oder Verkaufspreise sind nicht unmittelbar Gegenstand der Bauleit-  
planung. Für die Stadt Meerbusch liegt kein politischer Grundsatzbeschluss  
zur einheitlichen Verpflichtung von öffentlich gefördertem Wohnraum bei  
der Errichtung von Wohngebäuden vor. Etwaige Quotierungen wären ein-  
zelfallbezogen im Rahmen von z.B. Bebauungsplanverfahren zu prüfen.  
Aufgrund der fehlenden, politischen Beschlusslage steht eine einzelfallbezo-  
gene Quotierung im Gegensatz zum verfassungsgemäßen Gleichbehand-  
lungsgrundsatz.

Die Flächenverfügbarkeiten und Möglichkeiten auf dem vorhandenen  
Grundstück erlauben es nicht, die Förderbestimmungen für öffentlich geför-  
derten Wohnraum zu erfüllen bzw. würden die Ausnutzbarkeit des Grund-  
stückes erheblich einschränken.

Der Bebauungsplan verfolgt u.a. das Ziel zur kurzfristigen Deckung des ho-  
hen Wohnraumbedarfs, die Wiedernutzbarmachung der brachgefallenen  
Gewerbefläche, die Erneuerung und Fortentwicklung des Ortseingangs im  
Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sowie die Berücksichtigung der Wohnbe-  
dürfnisse der Bevölkerung durch kostensparendes Bauen.

**EinwenderIn 2**

**Schreiben vom 20.01.2022**

Aus den uns vorliegenden Bauplänen geht hervor, dass das geplante Bauvorhaben 2 bis 4 geschossige werden soll. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten befürchten wir, dass unsere Wohnqualität leidet. Da unser Grundstück auf der Rückseite 3 bis 4 Meter tiefer als Straßenniveau liegt, denken wir, dass zu wenig Licht auf unser Grundstück fällt.

Auch glauben wir das die geplanten 38 Stellplätze der Tiefgarage nicht ausreichen für 34 Wohneinheiten sind. Was zu einem Parkplatzproblem führen könnte.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden insgesamt die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW zu den jeweiligen Nachbargrenzen eingehalten bzw. sogar teils deutlich unterschritten. Die Bebauung sieht bereits eine Zurückstaffelung der oberen Geschosse vor, sodass dadurch auf die bestehende Nachbarbebauung Rücksicht genommen wurde. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen können wesentliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Verschattung, Privatsphäre) grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Gleichwohl wurde in Bezug auf das Verschlechterungsverbot eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt, um die Erheblichkeit möglicher Verschattung an den Fassaden der Nachbarbebauung feststellen zu können. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass Teilbereiche der Fassaden der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung zum Teil zusätzlich verschattet werden. Die Anforderungen der DIN 17037 können jedoch über weiterhin gut besonnte Fassaden erfüllt werden. Die Auswirkungen auf die Besonnungssituation der direkten Nachbarbebauung sind somit als zumutbar zu bewerten.

**Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.**

Zwar kann ein mutmaßlicher Parkdruck im Umfeld des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden, der vorliegende Bebauungsplan ist dafür aber auch nicht ursächlich, auch kann der vorliegende, vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Maßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Parkraumsituation im Umfeld beisteuern. Gleichwohl werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in Gänze auf den privaten Grundstücksteilen in Form einer Tiefgarage untergebracht, sodass keine darüber hinaus ge-

	<p>hende Beanspruchung des öffentlichen Parkraums durch den bauordnungsrechtlichen Stellplatzbedarf erfolgt und die bestehende Parkraumsituation nicht zusätzlich verschärft wird.</p> <p>Für die Stadt Meerbusch ist die Aufstellung einer kommunalen Stellplatzsatzung vorgesehen (voraussichtliche Beschlussfassung im Rat am 26.10.2023). Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt bereits die Anforderungen der Stellplatzsatzung. Nach derzeitigem Stand sind für die geplanten 31 Wohneinheiten insgesamt 37 Pkw- und 92 Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die Planung sieht 6 zusätzliche Abstellplätze für Lastenräder vor. Der Stellplatznachweis erfolgt abschließend im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens.</p>
<p><b>EinwenderIn 3</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>Schreiben vom 21 01 2022</b></p>
<p>wie bereits telefonisch besprochen möchte ich Einspruch zu dem geplanten Neubauprojekt an der Gonellastrasse Ecke Uerdingerstr. auf dem Grundstück vormals Autohaus Albrecht erheben.</p> <p>Mir gehört das Einfamilienhaus an der Gonellastr. 87 direkt angrenzend an das oben genannte Grundstück. Durch die beschriebene Höhe und die Lage des Neubaus direkt an meinem Grundstück angrenzend wird meinem Garten und die südlich gelegenen Wohnzimmer das Tageslicht komplett genommen. Dies hätte für meine Familie und für meine Mutter, die in meinem Haus eine Wohnung hat, erhebliche Einschränkung der Wohn- bzw. Lebensqualität zur Folge.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b></p> <p>Mit Umsetzung des Bebauungsplanes werden insgesamt die bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW zu den jeweiligen Nachbargrenzen eingehalten bzw. sogar teils deutlich unterschritten. Die Bebauung sieht bereits eine Zurückstaffelung der oberen Geschosse vor, sodass dadurch auf die bestehende Nachbarbebauung Rücksicht genommen wurde. Mit der Einhaltung der Abstandsflächen können wesentliche negative Auswirkungen auf die Nachbarbebauung (Besonnung, Belichtung, Belüftung, Verschattung, Privatsphäre) grundsätzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Gleichwohl wurde in Bezug auf das Verschlechterungsverbot eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt, um die Erheblichkeit möglicher Verschattung an den Fassaden der Nachbarbebauung feststellen zu können. Im Ergebnis der Untersuchung ist festzuhalten, dass Teilbereiche der Fassaden der unmittelbar angrenzenden Bestandsbebauung zum Teil zusätzlich verschattet werden. Die Anforderungen der DIN 17037 können jedoch über weiterhin gut besonnte Fassaden erfüllt werden. Die Auswirkungen auf die Besonnungssituation der direkten Nachbarbebauung sind somit als zumutbar zu bewerten.</p>

<p>Desweiteren würde der Neubau den Wert meiner Immobilie erheblich mindern.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die Veränderung des Verkehrswertes eines Grundstücks, die durch planerische Festsetzungen eines Bebauungsplans für außerhalb des Plangebiets gelegene Grundstücke eintritt, stellt grundsätzlich keinen schutzwürdigen Belang dar. Das Grundstück und somit auch das Gebäude ist nicht unmittelbar von den Festsetzungen berührt, da dieses nicht im Plangebiet liegt. (vgl. VGH Kassel, Urteil vom 07.04.2014 - 3 C 914/13.N)</p> <p>Es kommt dabei ebenfalls auf die (neu) zugelassenen Nutzungen und die unmittelbar zu erwartenden tatsächlichen Beeinträchtigungen an. Da es sich bei der geplanten Nutzung ebenfalls um Wohnnutzung handelt, kann keine Betroffenheit erkannt werden. Eher ist mit einer Aufwertung zu rechnen, da die bisherigen planungsrechtlichen Vorgaben zur Zulässigkeit einer Tankstelle mit erheblichen Störpotenzialen verbunden waren sowie der aktuelle bauliche Zustand des Plangebietes durch Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes insgesamt städtebaulich aufgewertet wird. Auch kommt es mit der Umsetzung des Bebauungsplanes durch die schallabschirmende Planbebauung zu einer immissionsschutzrechtlichen Verbesserung für die unmittelbare Nachbarbebauung an der Gonellastraße.</p>
<p><b>EinwenderIn 4</b></p>	<p style="text-align: right;"><b>Schreiben vom 21 01 2022</b></p>
<p>Es fehlen die Angaben zum Stellplatznachweis. Ich bitte um Darlegung.</p>	<p><b>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</b>  Die aktuellen Kennziffern der Planung wurden in der Begründung fortgeschrieben. Für die Stadt Meerbusch ist die Aufstellung einer kommunalen Stellplatzsatzung vorgesehen (voraussichtliche Beschlussfassung im Rat am 26.10.2023). Der Vorhaben- und Erschließungsplan berücksichtigt bereits die Anforderungen der Stellplatzsatzung. Nach derzeitigem Stand sind für die geplanten 31 Wohneinheiten insgesamt 37 Pkw- und 92 Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Die Planung sieht 6 zusätzliche Abstellplätze für Lastenräder vor. Der Stellplatznachweis erfolgt abschließend im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens.</p>