

eines Friedhofs, wie dieses durch den Einwender unter Nr. 4 erfolgt, sind keine Belange, die durch [REDACTED] zu vertreten wären. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen (Nrn. 1 bis 4) wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

**6. [REDACTED], Langenfeld, Schreiben vom 02.10.2013**

Der Einwender, [REDACTED], ist Anwohner, aber nicht Eigentümer des Grundstücks [REDACTED], das an das Plangebiet angrenzt.

[REDACTED] beschreibt unter Nr. 1 des Schreibens vom 02.10.2013, dass er befürchtet, dass sog. „Schichtenwasser“ aus dem südlich des Baches geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsbecken zum Keller seines Wohnhauses an der Virneburgstraße gelangen und diesen vernässen kann. Wie die Vernässung durch sog. „Schichtenwasser“ konkret gemeint sein soll und welche Verbindung zur geplanten Regenwasserbehandlung besteht, wird nicht näher ausgeführt. Weitere Gründe für diese Befürchtungen werden nicht genannt.

Das Wohngebäude von [REDACTED] liegt in einer Entfernung von rd. 150 m zum geplanten Regenrückhalte- und Versickerungsbecken. Zwischen diesem Becken und dem entfernt liegenden Wohnhaus verläuft der Reusrather Bach. Den geologischen Karten nach ist das Relief des unterliegenden Grundgesteins dem Rhein zugewandt; d.h. der Grundwasserstrom ist nach Westen bzw. Südwesten gerichtet.

Eine Erklärung wie nun dieses sog. Schichtenwasser der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage unterhalb der Erdoberfläche die Distanz von fast 150 m und ein dazwischen liegendes Gewässer überwinden und entgegen der Grundwasserfließrichtung laufen soll, liefert die Stellungnahme nicht. Die Überlegungen des [REDACTED] erscheinen nicht daher plausibel und werden in dem Schreiben auch nicht weiter belegt. Die Befürchtungen von [REDACTED] werden wegen dem o.g. Abstand und den topografischen Gegebenheiten nicht geteilt. Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Die unter Nr. 2 geäußerten Feststellungen eines faktischen Überschwemmungsgebietes entsprechen nicht den Informationen, die der Stadt Langenfeld Rhld. vorliegen. Von den am Verfahren beteiligten Wasserbehörden wurden diese Vermutungen ebenfalls nicht bestätigt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Wahrscheinlichkeit einer Überflutung von bestehenden und geplanten Häusern an der Virneburgstraße bzw. Am Ohrenbusch wird durch die nach der Erschließung der Neubaugebiete stattfindende geordnete Erfassung und Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers deutlich gemindert.

Es wird davon ausgegangen, dass der Friedhof entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien betrieben wird. Die Formulierung von Auflagen für den Bau oder Betrieb eines Friedhofs, wie dieses durch den Einwender unter Nr. 4 erfolgt, sind keine Belange, die durch [REDACTED] zu vertreten wären. Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen (Nrn. 1 bis 4) wird aus den genannten Gründen nicht gefolgt.

**7. [REDACTED], [REDACTED], Langenfeld, E-Mail vom 07.10.2013**

In der Stellungnahme wendet sich der Verfasser, [REDACTED] grundsätzlich gegen die Planung. Eine unmittelbare Planungsbetroffenheit des Einwenders z.B. in

Eigentumsrechten besteht nicht und wird auch im Schreiben vom 07.10.2013 nicht angegeben. [REDACTED] ist weder Grundstückseigentümer im Plangebiet selbst noch im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs. Zu Beginn des Schreibens wird die Planung mit Verweis auf Alternativvorschläge auf seiner privaten Internetseite grundsätzlich abgelehnt.

Der auf der Internetseite formulierte Vorschlag (auf [http://\[REDACTED\]](http://[REDACTED]) / Stand 16.10.2013) sieht vor, dass die ehemalige Gärtnerei südlich des Reusrather Baches mit barrierefreien Geschosswohnungen für Senioren bebaut werden soll. Es wird angeregt, die verbleibenden Grünflächen unter Einbindung des nahen Friedhofs als eine ortsnahe Grünzone für Spaziergänge zu gestalten und als innerstädtische Durchlüftungszone zu erhalten.

Für einen solchen Geschosswohnungsbau wird ein „echtes Bedürfnis“ unterstellt, ohne hier entsprechende Quellen anzugeben, die eine solche Forderung stützen. Es wird vielmehr vermutet, dass eine Vielzahl von Senioren nach adäquatem Wohnraum mit Rund-um-Betreuung sucht und bei entsprechendem Angebot ihr Grundstück gerne veräußern will. Ferner ist es nach Meinung von [REDACTED] erforderlich, den Friedhof mit einem ausreichend dimensionierten Parkplatz auszustatten.

Der Bebauungsplan Re-54 kommt den wesentlichen Forderungen des Einwenders entgegen und schafft die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für eine der Siedlungsstruktur angepassten Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen. Demnach ist hier Geschosswohnungsbau auf dem ehemaligen Gärtnereigelände zulässig. Auch einer Pflege bzw. Betreuung der dort wohnenden Bürgerinnen und Bürger stehen die Festsetzungen des Plans nicht entgegen. Selbst eine angemessene Stellplatzversorgung des Katholischen Friedhofs wird durch den Plan eröffnet. In diesen Punkten ist kein Widerspruch zwischen den Forderungen des [REDACTED] auf seiner Internetseite und den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich erkennbar.

Eine Gestaltung der verbleibenden Freifläche als eine große Parkanlage für die Reusrather Bevölkerung ist in der angeregten Form nicht möglich. Der Flächennutzungsplan, der als stadtweites Zielprogramm für zukünftige beabsichtigte Bodennutzung und die Stadtentwicklung darstellt, wurde im Jahre 1989 geändert, um hier in Zukunft Bebauungsplanung für ein neues Wohngebiet zu betreiben. Das 1989 formulierte Entwicklungsziel wird nun durch die Aufstellung des Bebauungsplan Re-54 konkretisiert. Die Zielrichtung hier Wohnungsbau zu betreiben bleibt im Fokus der planerischen Überlegungen. In Zuge des Planungsprozesses mit seinen Beteiligungsstufen wurden unterschiedliche Lösungsvarianten diskutiert, die Planung mehrfach angepasst und der Entwurf teilweise sogar grundlegend überarbeitet. Die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange aber auch die unterschiedliche Interessen, die an eine solche Freifläche aus verschiedenen Motivationen heraus gestellt werden, sind in den Entwurf eingeflossen, ohne das eigentliche Planungsziel – eine wohnbauliche Entwicklung – aus den Augen zu verlieren. Der offengelegte Entwurf ist eine durch das Verfahren „gereifte Planfassung“, in die die verschiedenen Ideen, Anregungen und fachlichen Belange eingeflossen sind. Eine erneute Diskussion über die grundsätzliche Zielrichtung, eine Reduzierung des Bauumfangs sowie die Planung einer öffentlichen Parkanlage, ist aus fachlicher Sicht nicht zielführend, da der gewünschte Belang im Entwurf bereits berücksichtigt wurde; wenn auch nicht in dem Umfang, den sich der Einwender wünscht. Die Planung einer öffentlich zugänglichen Grünfläche für Freizeit und Erholung ist als Belang – neben vielen anderen öffentlichen und privaten Belangen – in die Planung eingeflossen und wurde in dem Umfang berücksichtigt wie dieses mit allgemeinen Planungszielen vereinbar ist.

Der Anregung von [REDACTED], die verbleibenden Grünflächen unter Einbindung des nahen Friedhofs als eine ortsnahe Grünzone für Spaziergänge zu gestalten und als innerstädtische Durchlüftungszone zu erhalten, wird daher nicht gefolgt. Die Anregungen im Bereich der Gärtnerei seniorengerechten Geschosswohnungsbau und einen ausreichendes Stellplatzangebot für den Friedhof zu ermöglichen, wurden durch den Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt.

Im Schreiben vom 07.10.2013 vertritt [REDACTED] des Weiteren seine Meinung zu den Themen Biotop- und Landschaftsschutz, ohne hieraus Anregungen oder Bedenken zum Bebauungsplan Re-54 vorzubringen. Auch das Unverständnis für die Plangebietserweiterung zur Offenlage ist als Meinungsäußerung zu werten, ebenso wie die Mutmaßungen über die Gründe dafür. Erschließungskosten sind den gesetzlichen Regelungen entsprechend zu erheben. Ob und in welchem Umfang ein Privateigentümer im Plangebiet für Erschließungskosten herangezogen wird, ist für das Bauleitplanverfahren aus stadtplanerischer Sicht nicht relevant.

Die persönlichen Einschätzungen über den Bedarf an Grabstellen und die Ausführungen über Jahrgangsstärken bzw. Beerdigungskultur gehen an den stadtplanerischen Themen vorbei und sind für die Bebauungsplanung nicht relevant.

Auch die Forderung nach einem Parkplatz für den katholischen Friedhof ist bauleitplanerisch nur insofern als Belang so sehen, als dass dieser durch getroffene Textfestsetzungen in einem bedarfsgerechten Umfang als zulässig angesehen werden kann. Die Umsetzung eines Stellplatzes obliegt dem Friedhofsbetreiber und nicht der Stadt Langenfeld Rhld. Aus diesem Grund kann auch diese Meinungsäußerung, sofern sie als Anregung zum Bebauungsplan gemeint war, keine weitergehende Berücksichtigung finden, die über den bereits getroffenen Regelungsinhalt der Festsetzungen hinausgeht.

#### Beschlussvorschlag:

Dem Vorschlag einer erneuten Variantenprüfung und einer Änderung der Planung, wie im Schreiben angeregt, wird nicht gefolgt. Die Empfehlung, im Bereich der Gärtnerei seniorengerechten Geschosswohnungsbau und ein ausreichendes Stellplatzangebot für den Friedhof zu ermöglichen, wurden durch den Bebauungsplanentwurf bereits berücksichtigt.

#### **8. [REDACTED], Langenfeld, Schreiben vom 04.10.2013**

Die unter Nr. 1 beschriebenen Befürchtungen und daraus abgeleiteten pauschalen Haftungsansprüche sind für das Bauleitplanverfahren nicht relevant. Zudem ist unklar woraus sich die angesprochenen Haftungsansprüche herleiten. Die Einwenderin ist Anwohnerin, aber weder Grundstückseigentümerin im Gebiet noch im unmittelbaren Umfeld. Ihre diesbezügliche Androhung bleibt daher unter Zurückweisung unberücksichtigt. Die Stadt Langenfeld Rhld. kann nicht dafür verantwortlich gemacht werden, dass sich [REDACTED] seinerzeit für eine Mietwohnung in der Nähe eines Gewässers bzw. in einem Gelände mit feuchten Böden entschieden hat.

Die unter Nr. 2 geäußerten Feststellungen eines faktischen Überschwemmungsgebietes sind nicht korrekt und nicht durch Quellen belegt. Von den am Verfahren beteiligten Wasserbehörden wurden diese Vermutungen nicht bestätigt. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

Die Wahrscheinlichkeit einer Überflutung von bestehenden und geplanten Häusern an der Virneburgstraße bzw. Am Ohrenbusch wird durch die nach der Erschließung der Neubaugebiete stattfindende geordnete Erfassung und Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers deutlich gemindert.

Die pauschale Regressforderung im Schadensfall, die durch die Einwenderin zwar angemerkt, jedoch nicht näher beschrieben wird, auf welches Eigentum oder welchen privaten Belang sich dieser mutmaßliche Haftungsfall beziehen soll, wird als unbegründet zurückgewiesen und bleibt bei der Planung unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass der Friedhof entsprechend den gesetzlichen Vorgaben und Richtlinien betrieben wird. Die Formulierung von Auflagen für den Bau oder Betrieb