

Stadt Meckenheim
Der Bürgermeister
-Planungsdezernat-
Bahnhofstraße 25
53340 Meckenheim



RA Dr. Schellenberger

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Familienrecht
- Mietrecht
- Arbeitsrecht

RA Kalenberg

Tätigkeitsschwerpunkte:

- Sozialrecht
- Verwaltungsrecht
- Kommunalrecht

RA Schöndube

Interessenschwerpunkte:

- Zivilrecht
- Verkehrsrecht

Interessenschwerpunkte:

- Grundstücksrecht
- öffentliches Baurecht

28.03.2008§/bo

Bei Antwort bitte angeben:

Az.: 00105/08 / Ö

...../.. Stadt Meckenheim

Betreff: Öffentliche Auslegung des Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit zeige ich Ihnen an, dass Frau [REDACTED], 53340 Meckenheim, uns gebeten hat, ihre Interessen Ihnen gegenüber zu vertreten.

Gegen die Planung melden wir Bedenken an, soweit es um den Abschnitt zwischen Baumschulenweg und K 53 geht.

Zum Sachverhalt sei vorab folgendes festgestellt:

Frau [REDACTED] ist Inhaberin des Obstbaubetriebes in Meckenheim, [REDACTED].

Bewirtschaftungsgrundlage des Unternehmens ist die am Baumschulenweg gelegene Parzelle Flur [REDACTED], groß 4 ha; andere Grundstücke bewirtschaftet das Unternehmen nicht.

Der Flächennutzungsplan stellt in seiner 43. Änderung dieses Grundstück als Fläche für die Landwirtschaft, Verkehrsfläche und Wohnbaufläche dar. Meine Mandantin ist auch im Besitze eines Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 119, der den Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezüglich der Straßenführung auf dem Grundstück Flur 20 Nr. 62 entspricht.

Der offen gelegte Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 weicht von dem geltenden Flächennutzungsplan ab. Von dem im Zuge des Baumschulenweges vorgesehenen

Kreisverkehr schneidet die Trasse der neuen Straße das Grundstück meiner Mandantin nahezu diagonal, so dass nicht wirtschaftlich zu bearbeitende Restflächen entstehen.

Für die im Flächennutzungsplan vorgesehene Wohnbebauung in dem Bereich zwischen Baumschulenweg und Swistbach hat die Stadt Meckenheim ein Bebauungsplanverfahren noch nicht eingeleitet.

Bei dieser Planungssituation ist davon auszugehen, dass der Betrieb meiner Mandantin zunächst Flächen für den Straßenbau und sodann weitere Flächen für die nördliche Stadterweiterung abgeben muss.

Der Mehrfacheingriff in die Betriebsstruktur dieses Obstbaubetriebes ist unbedingt zu vermeiden.

In jedem Fall sind die Folgen des Eingriffs in einem Bodenordnungsverfahren zu regulieren.

Bei der Entscheidung über die Bedenken von Frau [REDACTED] ist zu berücksichtigen, dass für die Planung der Ortsumgehung zwischen Baumschulenweg und K 53 kein Zeitdruck vorhanden ist, ferner dass ein Defizit der Harmonisierung der Verkehrsplanung und der Bauleitplanung in diesem Bereich besteht.

Daher wird vorgeschlagen:

1. Von der Fortführung des Verfahrens betreffend den offen gelegten Plan Nr. 119 wird mit Rücksicht auf das Grundstück Flur [REDACTED] zur Zeit Abstand genommen, soweit es um den Abschnitt der Umgehungsstrasse zwischen Baumschulenweg und K 53 geht.

2. In jedem Fall wird beantragt,

die Trasse der neuen Straße in dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 so zu verschieben, dass die künftigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, 43. Änderung, entsprechen.

Für den Vorschlag 1) sprechen zahlreiche Gründe:

- Die nördliche Stadterweiterung ist grundsätzlich, insbesondere wegen der Entwicklung der Stadtstruktur sehr zu begrüßen. Wichtig ist die dadurch gegebene Erhöhung der Zentralität der Altstadt.

Dieser Erfolg wird dadurch geschmälert, dass die nördliche Stadterweiterung nur in einem Abschnitt und nicht insgesamt realisiert werden soll.

Hinzu kommt, dass die durch den Straßenbau betroffenen und nicht in die Stadtentwicklung einbezogenen Grundstückseigentümer mit Sicherheit nicht kooperationsbereit sind. Ihr Interesse, Grundstücke für die Umgehungsstraße bereit zu stellen, fehlt,

weil ihre privaten und wirtschaftlichen Belange in der Planung überhaupt nicht berücksichtigt werden. Daher wird auch der für den Kreisverkehr im Zuge des Baumschulenweges erforderliche Grunderwerb aus der Parzelle Flur 20 Nr. 62 auf freiwilliger Basis nicht möglich sein.

- Das Verhältnis der hier betroffenen Bürger und der Stadt Meckenheim ist durch Ereignisse in der Vergangenheit belastet. Es geht um das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 19; aufgrund eines städtebaulichen Vertrages hat damals die Stadt Meckenheim die Bürger an den Planungskosten und den Kosten für die Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages beteiligt. Als die Bürger gezahlt hatten, hat die Stadt Meckenheim die Planung aufgegeben, ohne ihre Vertragspartner zu beteiligen.
- Die Reihenfolge der nördlich des Baumschulenweges vorgesehene Straßenbaumaßnahme und der künftigen Wohnflächenentwicklung führt auch zu konkreten Nachteilen für die Bürger. Die zur Zeit im Außenbereich geplante Straße braucht weniger Lärmschutz, als wenn die Straßenplanung bereits jetzt Rücksicht auf ein benachbartes Wohngebiet nehmen muss. Wenn die Wohnbebauung dem Straßenbau folgt, ist der Lärmschutz zusammen mit der Erschließung ausschließlich von den Bürgern zu erbringen.

Für den Vorschlag zu 2)

Die Abweichung der Trasse der Umgehungsstraße im Bebauungsplan Nr. 119 von der im Flächennutzungsplan dargestellten Trasse scheint auf die Einflussnahme einzelner Grundstückseigentümer zurückzuführen zu sein.

Die Folge sind eine weniger effektive Straßenführung und große Schäden bei der Bewirtschaftung der in Anspruch zu nehmenden Grundstücke.

Die Straßenführung nach dem jetzt offen gelegten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 hat geringere Kurvenradien als die Trasse nach dem Flächennutzungsplan. Die engeren Kurven bedingen eine Einschränkung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit. Bei der zu erwartenden hohen Verkehrsbelastung dieser Straße durch den gewerblichen Zielverkehr, den Umgehungsverkehr in Richtung Bonn und die Binnenverkehre liegt hierin ein nicht vertretbarer und überflüssiger Nachteil.

Der Vorteil der Stadt Meckenheim ist, dass die Stadtverwaltung mit einem Grundstückseigentümer weniger verhandeln muss, dessen Betroffenheit allerdings sehr gering war.

Demgegenüber wird für den Eigentümer des Grundstücks Flur XXXXXXXXXX auf einer Länge von 2x 240 Meter die Bewirtschaftung der – jetzt dreieckigen – Restgrundstücke erheblich erschwert. Die Erschwerung verhindert auf Teilflächen sogar die Bewirtschaftung.

Dieser Darstellung des drohenden Schadens kann nicht entgegen gehalten werden, dass der Schaden nicht den Eigentümer, sondern den künftigen Straßenbaulastträger trifft, da die Belange des Grundstückseigentümers im Zusammenhang mit dem Grund-

erwerb reguliert werden. Dieser Einwand ist nur teilweise richtig und bestätigt die Korrekturbedürftigkeit der Planung.

Im Ergebnis ist festzustellen,

1. dass gewichtige Gründe dafür sprechen, nur den Bebauungsplan Nr. 119, Teilplan 1 – Süd – der Rechtskraft zuzuführen und
2. ferner, dass die Einleitung der nördlichen Stadterweiterung, Abschnitt 2, mit dem Ziel zu prüfen ist, diese städtebauliche Entwicklung mit der Planung des Bebauungsplanes Nr. 119, Teilplan 2 – Nord -, abzustimmen.
Gleichzeitig sollten die Grundstückseigentümer die Gewissheit erhalten, dass ihre Belange in einem Umlegungsverfahren gewahrt bleiben.

Mit freundlichen Grüßen


Kalenberg
Rechtsanwalt

53340 Meckenheim
Tel.: 02225-
09.04.2008

Eingegangen
10.04.2008 09:41
Stadt
Meckenheim Amt

Stadt Meckenheim
Bauordnungsamt
Bahnhofstraße 22
53340 Meckenheim

Betr.: Bebauungsplan „Am Wiesenpfad“
Hier: Einspruch gegen den Bebauungsplan -Straßenbau und Bepflanzung-

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lege ich gegen den o.g. Bebauungsplan Einspruch ein.

Ich habe von Frau [REDACTED] das Grundstück „Am Wiesenpfad“ im Erbbaurecht gepachtet.

Diese Fläche wurde von mir an die [REDACTED] verpachtet mit der Absicht, diese zu erweitern. Durch den von Ihnen neu geplanten Bebauungsplan wäre die Nutzung durch die [REDACTED] auf Dauer praktisch völlig unmöglich gemacht. Auch eine Enteignung, mit der dieser Plan vollzogen werden müsste, scheidet aus meiner Sicht aus.

Über eine Nachricht Ihrerseits wäre ich sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

ENGELS KRINGS ORTH DECKER

Rechtsanwälte

Rechtsanwälte Engels pp., Oststr. 7, 53879 Euskirchen

Stadt Meckenheim
Geschäftsfeld Stadtentwicklung
Produktbereich Stadtplanung
z. H. Frau Dipl.-Ing. Leersch
Zimmer 028 und 033
Bahnhofstr. 22

53340 Meckenheim

Ralf Engels*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Steuerrecht
Fachanwalt für Familienrecht

Johannes Krings*
Rechtsanwalt
Tätigkeitsschwerpunkt
Baurecht
Fachanwalt für Miet- u.
Wohnungseigentumsrecht

Gerhard Orth*
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Edgar Decker
Rechtsanwalt

Dr. Karl-Heinz Decker
Rechtsanwalt
Tätigkeitsschwerpunkt
Verwaltungsrecht

Bürozeiten:
Mo, Di, Do 08:30 - 12:00
13:00 - 18:00
Mi und Fr 08:30 - 12:00
13:00 - 16:00

* auch zugelassen bei
dem OLG KÖLN



09.04.2008
1131/04G39 D/jl
(bitte stets angeben)

Sekretariat RA Dr. Decker
Telefon (02251) 9429-11
Frau Oferath

Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119
Verbindung Rheinbacher Straße / L 158 - Am Wiesenpfad / K 53
Stellungnahme zum o. g. Entwurf des B-Plans
Hier: Bedenken und Anregungen

Sehr geehrte Damen und Herren,

in obiger Angelegenheit vertreten wir die Interessen von Frau [REDACTED],
sowie deren Tochter, Frau [REDACTED], beide wohnhaft in Meckenheim,
[REDACTED].

Eine uns legitimierende Vollmacht liegt bei. //

Frau [REDACTED] und Frau [REDACTED] sind jeweils Eigentümerin von mehreren Grundstücken, gelegen in Meckenheim "Im Wiesenpfad" bzw. Gewerbegrundstück an der K 53.

Die Eigentumsverhältnisse unserer Mandantinnen gestalten sich wie folgt:

Grundstück Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], Gewerbegebiet,
Grundstück Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED],
Grundstück Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED],
Gewerbegrundstücke,
im Schwerpunkt Flur [REDACTED], wohl Flurstücke [REDACTED] Fr. [REDACTED],

Grundstück Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED],
Grundstück Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], Fr. [REDACTED].

Oststr. 7

53879 Euskirchen

Tel.: 02251/ 9429-0

Fax.: 02251/ 9429-24

Umsatz-Steuer-Nr.: 209/5748/0464

-2-

Durch die beabsichtigten Planungen werden bei ihrer Realisierung unsere Mandantinnen in erheblichem Maße in ihren Eigentumsrechten beeinträchtigt.

1.)

Zur Trassenführung der geplanten Straße allgemein wird folgendes vorgetragen:

In der öffentlichen Bekanntmachung ist zum B-Plan 119 folgendes ausgeführt:

"Ein Bebauungsplan mit der Bezeichnung 119 "Verbindung L 158 (Rheinbacher Str.) - Am Wiesenpfad / K 53 " soll in der Straßenführung von der Rheinbacher Straße L 158 bis zum Baumschulenweg (L 163) als Planfeststellungsersatz für die Straßenführung der L 163 über den Bahnübergang (BÜ) Baumschulenweg und der Kalkofenstraße dienen und die baurechtliche Grundlage für eine stadinterne Straßenverbindung zwischen dem Baumschulenweg und dem Straßenzug "Am Wiesenpfad / K 53" (Lüftelberger Straße) einschl. der erforderlichen Eingrübungsmaßnahmen bilden."

Es wird angestrebt, die Straßenverbindung vom Baumschulenweg über die nunmehr geplante Straße zur Lüftelberger Straße zu schaffen als sogenannter Planfeststellungsersatz für die Straßenführung der L 163. Dabei ist bislang nicht geklärt, ob diese Straßenführung für eine klassifizierte Straße zum Kreuzungspunkt auf der Baumschulenallee und damit zur Verlagerung der L 163 führt.

Darüber hinaus ist festzustellen, dass ab dem Kreuzungspunkt im Baumschulenweg bis zur Lüftelberger Straße, also von einer klassifizierten Straße L 163 zur Kreisstraße 53 bislang überhaupt kein Straßenbaulastträger feststeht. Hier wird also praktisch im Vorgriff auf eine mögliche notwendig werdende Planfeststellung durch einen Baulastträger einer klassifizierten Straße bereits im Wege der Schaffung eines B-Plans ein möglicher Planfeststellungsersatz für eine Straßenführung einer klassifizierten Straße vorgegeben.

Dies ist aber unter den derzeitig obwaltenden Umständen nicht zu erkennen. Insofern ist zunächst davon auszugehen, dass es sich bei der geplanten Straße um eine gemeindliche Straße handelt, mit der Folge, dass die damit verbundenen Einschränkungen (z. B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zu dem Gewerbegrundstück) nur dann einen Sinn machen, wenn auch eine entsprechend klassifizierte Straße hier ausgewiesen wird, die ein entsprechendes Verkehrsaufkommen beinhalten könnte.

Die bloße Tatsache, dass hier ein Straßenbaulastträger überhaupt nicht erkennbar ist und ggf. gesucht wird, lässt es zweifelhaft erscheinen, hier überhaupt diese Straße im Rahmen eines sogenannten Planfeststellungsersatzes auszuweisen.

Im Übrigen ist nicht erkennbar, warum die Trassenführung dieser Straße vom Baumschulenweg zur Lüftelberger Straße in der vorgegebenen Trassenlinie verlaufen muß.

-3-

Abgesehen von der Tatsache, dass gerade in diesem Trassenstück, wie selbst im B-Plan-Entwurf dargestellt, sich nachweislich ehemalige römische Siedlungsreste befinden, wird angeregt, die Trassierung dieser Straße so zu wählen, dass zunächst die Trassenführung dieser Straße in der vorgesehenen Form lediglich von der Bahnhofstraße bis zum Baumschulenweg realisiert wird.

Die Fortführung dieser Trasse vom Kreuzungsbauwerk Baumschulenweg zur K 53 sollte ersatzlos gestrichen werden. Wenn die Straße von der Rheinbacher Straße bis zum Baumschulenweg geführt wird, übernimmt sie vollends die ihr zugedachten Verkehrs- und Erschließungsfunktionen.

Wenn man den in Meckenheim entstehenden Verkehr schnell an das überörtliche Straßennetz anschließen möchte, bietet sich eine großräumige Verbindung vom Kreuzungsbauwerk Baumschulenweg in nördliche Richtung an den Bebauungsgebieten an der K 53 vorbei an, um auf diese Weise den Verkehr aus den geplanten Baugebieten und den bereits bebauten Gebieten an der K 53 auf die Bundesstraße mit Anschluß an die Autobahn zu lenken.

Die Führung der Trasse in der vorliegenden Form ist mit schwerwiegenden Folgewirkungen verbunden. Daher wird erneut vorgeschlagen, notfalls die geplante Trasse nördlich zu verschwenken und etwa gut 100 m - 150 m weiter nördlich durch eine vorhandene Baulücke auf die K 53 auslaufen zu lassen.

Auf diese Weise würde bodendenkmalpflegerischen, landwirtschaftlichen und wirtschaftlichen Bedenken in erheblichem Maße Rechnung getragen.

2.)

Landwirtschaftliche Gesichtspunkte:

Die Straßentrasse in der vorliegenden Form, ausgehend vom Baumschulenweg bis zur K 53, zerschneidet wertvolle Ackerflächen sowohl im Rahmen der Parzelle ■ (■) als auch im Rahmen der vier landwirtschaftlichen Parzellen unserer Mandantinnen.

Unsere Mandantin Frau ■ führt den landwirtschaftlichen Betrieb ihrer Eltern in Meckenheim fort und wird diesen Betrieb auch in Zukunft fortführen.

Neben dem Erwerbsobstbau hat Frau ■: seit einigen Jahren mit Erfolg einen intensiven Spargelanbau forciert. Es ist beabsichtigt, auf den Parzellen Flur ■ Flurstücke ■, also auf insgesamt zusammenhängenden 16 Morgen, ebenfalls Spargelanbau zu betreiben.

Soweit die Flächen noch im Eigentum von Frau ■ stehen, ist zu erwarten, dass diese Flächen in Kürze im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge auf Frau ■ übertragen werden.

-4-

Derzeitig befindet sich der älteste Sohn von Frau [REDACTED] (17 Jahre) in einer entsprechenden Fachausbildung, so dass dieser in Kürze den landwirtschaftlichen Betrieb der Großeltern und seiner Mutter fortsetzen kann im Rahmen eines intensiven Anbaus von Spargel sowie der bestehenden Obstplantagenwirtschaft.

Die hier angesprochenen zusammenhängenden Flächen von 40.000 qm unserer Mandantinnen eignen sich sowohl aufgrund der Bonität der Böden als auch der Tatsache, dass hier entsprechende Bewässerungsmöglichkeiten im Rahmen vorhandener Brunnenanlagen gegeben sind, in besonderem Maße für den qualifizierten Gemüse- und Obstanbau.

Durch die besondere Hofnähe dieser Flächen und der damit verbundenen Nähe zu den vorhandenen Kühlhäusern bietet dieser Standort für den Spargelanbau eine spezielle Priorität, da gewährleistet ist, dass nach dem Stechen des Spargels in kürzester Zeit ein Verbringen in die Kühlräume durchgeführt werden kann, da jedwede UV-Strahlung den Spargel entsprechend verfärben lässt und die Qualität dadurch deutlich mindert.

Dies ist ein Gesichtspunkt, auf den auch die Landwirtschaftskammer NW im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung eine bestimmte Aussage treffen wird.

Festzustellen ist, dass die Wirtschaftsgebäude in der Ortslage Meckenheim zunehmend für einen modernen Betrieb, wie er von den Mandantinnen geführt wird, nicht ausreichen.

Die zunehmend notwendige maschinelle Bewirtschaftung der hofnahen Flächen mit schwerem Gerät führt immer wieder zu erheblichen Verkehrsbelastungen in der Ortslage Meckenheim. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, auf den hofnahen Flächen, die hier angesprochen sind, eine entsprechende Lagerhalle zu errichten, um hier auch entsprechende Kühlhäuser zu etablieren und die Gerätschaften sowie die notwendigen Lagerutensilien, in Sonderheit Kisten für den Obstbau, in das Produktionsgebiet bzw. aus dem Stadtbereich Meckenheim heraus zu verlagern.

Insofern ist auch daran gedacht, wenn auch nicht konkret nachzuweisen, den gesamten Betrieb auf diese Flächen auszusiedeln, da hier in unmittelbarer Nähe zu diesem Betrieb die notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden sind und auf Dauer der Betrieb in der Ortslage Meckenheim nur einen störenden Faktor darstellen wird.

Aus diesem Grunde ist die Verschiebung der Trasse aus betriebs- und volkswirtschaftlichen Gründen geboten.

Aber selbst, wenn die Trasse in der jetzigen Form bebauungsplanmäßig festgesetzt würde, wird dies zu erheblichen Schwierigkeiten für die Bewirtschaftung der Flächen unserer Mandantinnen führen.

-5-

Mit Ausnahme der Parzelle ■■■ werden die drei weiteren Parzellen ■■■■ und ■■■■ derart durchschnitten, dass eine wirtschaftliche Nutzung so gut wie unmöglich ist. Dies gilt insbesondere für die Bewirtschaftung der Flächen mit schwerem Gerät, insbesondere Dreiachserfahrzeugen.

In dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargestellt ist eine entsprechende Freiflächenerschneidung mit Barrierewirkung. Dies gilt nicht nur unter dem Gesichtspunkt des landschaftspflegerischen Aspektes, sondern hier insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit der betroffenen Eigentümer im Rahmen der dort betriebenen Landwirtschaft.

Sollte die Straße in der vorgegebenen Form realisiert werden, besteht für unsere Mandantinnen teilweise überhaupt keine Möglichkeit, die entsprechenden Grundstücke überhaupt anzufahren.

Wegen der Überquerung der Swist weist die Straßentrasse im Bereich der Flurstücke ■■■■■ erhebliche Böschungen auf mit der Konsequenz, dass eine Zufahrt zu den Restgrundstücken unserer Mandantschaft von der neuen Trasse nicht mehr gegeben ist.

Derzeitig erfolgt die Zufahrt zu den entsprechenden Grundstücken über den parallel zur L 163 verlaufenden Wirtschaftsweg bzw. von der L 163 kommend über die Wegeparzelle 72.

Durch die neue Straßentrassierung ist aber eine entsprechende Sperrwirkung eingetreten, so dass die Parzellen ■■■■■ jenseits der Straßentrasse überhaupt nicht mehr durch Wirtschaftswege angefahren werden können.

Sollte die Straße überhaupt realisiert werden, muß sichergestellt werden, dass eine entsprechende Über- oder Unterfahrung dieser Straße durch den vorhandenen Wirtschaftsweg gewährleistet sein muß, da sonst diese Flächen überhaupt nicht mehr angefahren werden können.

Durch die Lage der Trasse im Kreuzungsbereich dieses Wirtschaftsweges mit dem Verbindungsweg Parzelle 72 zur L 163 wird ebenfalls verhindert, dass man auf diesem Wege an die Restgrundstücke unserer Mandantinnen heranfahren kann. Es ist also erschwerend festzustellen, dass bei einer Realisierung der Planung in der vorgesehenen Art eine entsprechende hofnahe Erreichbarkeit der Flächen, die wegen des Spargelanbaus und der damit verbundenen Qualitätssicherung notwendig ist, nicht mehr gegeben ist.

Durch das Abschneiden der Zufahrt über den Weg Parzelle 72 und die vorgesehene Unterbrechung des parallel zur L 163 verlaufenden Wirtschaftsweges wird

-6-

nicht nur die Erreichbarkeit der Restgrundstücke unserer Mandantinnen verhindert.

Durch den Wegfall der Erreichbarkeit über den Weg Parzelle 72 ist auch jedwede Wendemöglichkeit entfallen. Das heißt, dass die Flächen mit schwerem Gerät so gut wie nicht mehr angefahren werden können und Fremdfahrzeuge ohne jede Wendemöglichkeit gezwungen sind, auf den Flächen unserer Mandantinnen mit den damit verbundenen Flurschäden zu wenden.

Dieses Argument gilt auch für die Parzellen [REDACTED] u. s. w. in Richtung Fa. Ley, da der Weg Parzelle 72 hier praktisch keine Zubringer- bzw. Wendefunktionen mehr aufweist.

Es ist also davon auszugehen, dass bei Verwirklichung der Planung die Restflurstücke [REDACTED] und ein großer Teil des Flurstücks [REDACTED] überhaupt nicht mehr angefahren werden können.

Der Rest des nicht in Anspruch genommenen Flurstücks [REDACTED] ist diagonal durchschnitten, so dass auch hier eine sinnvolle Nutzung im Rahmen einer vernünftigen landwirtschaftlichen Nutzung mit Spargelanbau oder ggf. Obstplantagen nicht gegeben ist.

Laut aktueller fachlicher Stellungnahme des Spargelanbauberaters der Landwirtschaftskammer NRW vom 04.04.2008 handelt es sich bei Spargelanbau um eine Dauerkultur, die für einige Jahre beerntet wird.

Die Erträge schwanken je nach Sorte und Standort sehr stark.

Auf dem hier vorhandenen lehmigen Ton mit guter Wasserversorgung sind Erträge von 7000 Kilogramm im Durchschnitt der Jahre erreichbar.

Dies sind bei Abzügen für die Abschnitte und unverkäuflicher Ware ca. 5250 Kilogramm vermarktungsfähige Ware.

In der Direktvermarktung werden zur Zeit 6,00 € je Kilogramm Spargel erzielt.

Hiervon sind Kosten für die Ernte, Aufbereitung und Vermarktung von ca. 3,00 € je Kilogramm abzuziehen.

Bei dieser Beispielsrechnung ist ein Deckungsbeitrag auf den Grundstücken unserer Mandantinnen von ca. 15.750,00 € pro ha im Jahr zu erzielen.

Eine genaue Wirtschaftlichkeitsberechnung bleibt vorbehalten und kann auf Anforderung jederzeit schriftlich vorgelegt werden. Bei Bedarf wird um einen entsprechenden Hinweis gebeten.

- 7 -

Würde die Planung in der vorgesehenen Form realisiert werden, wäre auf Dauer die Existenz dieses landwirtschaftlichen Betriebes auch für die bereits in der Ausbildung befindliche künftige Generation nicht mehr gewährleistet.

Wie bereits in der Stellungnahme zum Flächennutzungsplan seitens der Verwaltung der Stadt Meckenheim auf Seite 3 vorgetragen worden ist, ist zwar seitens der Einwender eine Existenzgefährdung durch den für die Baumaßnahme erforderlichen Flächenbedarf genannt worden, konnte jedoch nicht spezifiziert nachgewiesen und daher überprüft werden.

Insbesondere war bereits im Flächennutzungsplanverfahren vorgeschlagen worden, diese Problematik ins Bebauungsplanverfahren und die damit verbundenen weiteren Verhandlungen zu verlagern.

Unsere Mandantschaft ging davon aus, dass sich die Angelegenheit zwischenzeitlich erledigt hätte.

Durch die neuerliche Offenlage des B-Plan-Entwurfes ist allerdings insofern nunmehr die Möglichkeit gegeben, spezifiziert hier die entsprechenden existenzgefährdenden Tatbestände zu quantifizieren.

Im Übrigen musste festgestellt werden, dass im flußnahen Bereich auf den Grundstücken unserer Mandantinnen unter der Signatur A2 eine nach Meinung der Mandantinnen überdimensionierte öffentliche Grünfläche von 10 m auf ihrem Grundstück festgesetzt werden soll, die zudem noch ein Schutzgebiet bzw. Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechtes darstellt.

Hierdurch erfährt die Ackerfläche im Bereich des Swistbaches eine weitere Einschränkung als sogenannte öffentliche Grünfläche. Hier wird zusätzlich eine erhebliche Fläche in 10 m Breite entlang des Bachverlaufs der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Insofern wird angeregt, von dieser Festsetzung als öffentliche Grünfläche, da sie in erheblichem Maße ebenfalls die Ackernutzung einschränkt, sowie der Festlegung der Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Ausweisung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes abzusehen.

Auf diesen öffentlichen Grünflächen sind Anpflanzungen und Maßnahmen nur gemäß den Festsetzungen des B-Plans zulässig. Gemäß 7. Abs. 2 sind die Ausgleichsflächen am Swistbach (A2) als Ufergehölzsaum in einer Breite von 10 m ab Oberkante der Böschung festgesetzt. Dort dürfen nur standortheimische Gehölze nach Vorgabe der Pflanzenliste III verwendet werden. Insofern wird angeregt, diese Ausgleichsflächen in dieser Form nicht festzusetzen.

Schließlich ist unter M4 festgesetzt, dass auf der Westseite der als Verbindungsstraße festgesetzten Verkehrsfläche auf der Fläche M4 Baumreihen anzulegen sind. Da diese Anpflanzungen in unmittelbarer Nähe zu den Restackerflächen unserer Mandantinnen ihren Standort haben sollen, wird angeregt, auf diese Pflanzung zu verzichten, da naturgemäß von hochstämmigen Bäumen eine

-8-

entsprechend starke Schattenwirkung ausgeht und gleichzeitig im Einzugsbereich dieser Bäume eine ackermäßige Behinderung durch Entzug des notwendigen Wassers und wertvoller Nährstoffe eintreten wird.

Durch die zu erwartende starke Wurzelbildung der Bäume in die Parzelle unserer Mandantinnen hinein ist die insbesondere für den Spargelanbau notwendige Tiefenlockerung von einem Meter nicht mehr gewährleistet.

Soweit bei den Hinweisen unter Ziff. 5 auf die Einrichtung des Wasser- und Bodenverbandes eingegangen und angeregt wird, diese Einrichtungen ggf. umzusetzen bzw. zu verlegen, muß insofern eine Konkretisierung erfolgen, dass durch diese Maßnahmen eine Verschlechterung der Bewässerungssituation auf den Restgrundstücken unserer Mandantinnen verhindert und sichergestellt wird, dass in gleicher Weise eine Bewässerungsmöglichkeit geboten wird, wie dies bisher der Fall ist.

3.)

Zu den Festsetzungen betreffend der Grundstücke, die im B-Plan Nr. 27 in der aktuellen Fassung als Gewerbegebiet festgesetzt sind, im Eigentum von Frau [REDACTED] stehen und im B-Plan-Entwurf unter anderem als Flur [REDACTED], Flurstücke [REDACTED] und [REDACTED] eingetragen sind:

Bevor auf die konkreten Abweichungen gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 27 in der Form der 9. Änderung eingegangen wird, ist zunächst folgendes festzustellen:

Es wird zunächst angeregt, wie bereits oben dargestellt, die Festsetzung der Straßentrasse für den Teilabschnitt Baumschulenweg bis zur K 53 ersatzlos fallenzulassen, da der Sinn einer solchen Straße nicht erkennbar ist und für alle Beteiligten mit erheblichen Kostenbelastungen verbunden sein wird, die im Rahmen einer durchzuführenden Kosten-Nutzen-Analyse als unverantwortbar angesehen werden müssen.

Sollte die Straße dennoch aus Sicht der Stadt gebaut werden, wäre zu überlegen, da diese Straße etwa 1/3 der Breite des Gewerbegrundstücks - wohl Flurstück [REDACTED] - einnimmt, die Trasse so weit in das Gelände Fahrenberger zu verlegen, dass sie in gleicher Weise das Gelände Fahrenberger wie das Gelände unserer Mandantin [REDACTED] erschließen könnte.

Die damit verbundenen Synergieeffekte insbesondere im Rahmen einer effektiveren Erschließung eines größeren Gebietes werden angeregt.

Damit verbunden könnte von der Trassenführung in der jetzt vorgesehenen Form Abstand genommen werden.

Die Trassierung der Straße, die das im B-Plan Nr. 27 festgesetzte Gewerbegebiet durchschneidet, ist in der jetzigen Form für unsere Mandantin inakzeptabel.

-9-

Die Straße führt durch rechtskräftig festgesetztes Gewerbegebiet. Das im alleinigen Eigentum unserer Mandantin [REDACTED] stehende Gewerbegebiet ist im Rahmen der Schaffung eines Erbbaurechtes an einen Erbbauberechtigten übertragen worden.

Dieses Erbbaurecht hat noch eine Restlaufzeit von ca. 80 Jahren. Insofern wird angeregt, sich unmittelbar mit der Inhaberin des Erbbaurechtes ins Benehmen zu setzen und die Problematik auch mit der Erbbaurechtsinhaberin zu erörtern und entsprechende Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

Die nachfolgenden Ausführungen werden daher unter diesem Vorbehalt vorgetragen, da der Heimfall des Erbbaurechtes spätestens in ca. 80 Jahren realisiert werden wird.

Insofern wird angeregt, die Problematik unmittelbar mit der Erbbaurechtsnehmerin zu erörtern und unsere Mandantin entsprechend zu beteiligen.

Nach Einsichtnahme in die Planungsunterlagen ist davon auszugehen, dass die geplante Straße auf dem Gewerbegrundstück zum Teil in einer Hochlage geführt werden muß und in einer festgesetzten Breite von 24 m gewerblich nutzbare und im B-Plan Nr. 27 uneingeschränkt festgesetzte Gewerbefläche in Anspruch nimmt.

Die gewerbliche Fläche unserer Mandantin verfügt auf dem Grundstück - wohl Flurstück [REDACTED] - lediglich über eine Breite von 88 m.

Die Realisierung der Straße in einer dazu notwendigen Breite von 24 m würde zu einer nutzbaren Breite des Gewerbegebietes von nur 64 m führen. Dies hätte dann zur Folge, dass das Grundstück in dieser Form darüber hinaus nur noch sehr eingeschränkt nutzbar sein kann.

Hinzu kommt, dass durch die festgesetzte Baugrenze parallel zu dieser Straße in einer Größenordnung von etwa 4 m eine weitere Einschränkung der baulichen Nutzung vorgegeben ist.

(In der Planzeichenerklärung ist eine Baugrenze angesprochen und mit einer unterbrochenen Linie dargestellt. In der zeichnerischen Darstellung ist jedoch keine unterbrochene Linie zur Bauweise und zu überbaubaren Flächen dargestellt, so dass unsere Mandantin ggf. von einer festgesetzten Baulinie im Bereich des Gewerbegebietes ausgehen muß. Sollte dies der Fall sein, ist im Folgenden der Begriff der Baugrenze durch "Baulinie" zu ersetzen.)

Dies ist insoweit eine bedeutende Einschränkung auch gegenüber der jetzt festgesetzten Nutzung im noch geltenden B-Plan Nr. 27.

Die damit verbundene schlauchartig zu nutzende Fläche ist für die Errichtung von Hallen etwa zum Zwecke der Spedition und Lagerung absolut ungeeignet.

-10-

Hier muß berücksichtigt werden, dass insbesondere in diesem Bereich für schwere LKW die Sicherheit der gefahrlosen Umfahrung der zu errichtenden Hallen gewährleistet sein muß.

Gleichzeitig muß aber auch gewährleistet werden, dass ein entsprechendes Rangieren auch der schweren Fahrzeuge jederzeit möglich ist.

Bei einer Reduzierung der nutzbaren Fläche auf praktisch 60 m Grundstücksbreite ist dies nicht mehr gegeben.

Sollte die geplante Straße tatsächlich gebaut werden, ist mangels erkennbarem Baulastträger für eine klassifizierte Straße von der Gemeinde als Baulastträger auszugehen.

Dies würde bedeuten, dass für den Erbbaurechtsnehmer bzw. den Eigentümer Erschließungskosten in Sonderheit nach BauBG und KAG anfallen würden, die in einer Größenordnung entstehen würden, die mangels der möglichen Weitergabe an die Nutzer wirtschaftlich zum Ruin des Erbbaurechtsnehmers bzw. des Eigentümers führen müssten, da diese Beträge im Rahmen einer Verpachtung nicht weitergegeben werden können.

Daher wird nochmals angeregt, sollte die Straße dennoch eine Verbindung zwischen dem Baumschulenweg und der K 53 herstellen, in diese Gesamtüberlegungen auch das angrenzende Grundstück der ehemaligen Fa. Fahrenberger mit einzubeziehen.

Das Argument, dass man bislang mit dem Insolvenzverwalter zu einer vernünftigen Lösung nicht gekommen ist, darf nicht herangezogen werden, städtebaulich notwendige Überlegungen nur deshalb zurückzustellen, weil derzeit mit dem Insolvenzverwalter eine sinnvolle Verwertung des ehemaligen Geländes Fahrenberger nicht erreicht werden kann.

Der Sinn einer städtebaulichen Planung kann sich nicht an Momentaufnahmen, wie sie hier vorgegeben sind, orientieren.

Gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan Nr. 27 in der Fassung der 9. Änderung erfahren die Grundstücke unserer Mandantin im Bereich der gewerblichen Nutzung eine erhebliche Einschränkung.

Abgesehen von der Flächeninanspruchnahme für die Straßentrasse ist zunächst festzustellen, dass in dem Bereich zu dem Erschließungsohr früher eine Baugrenzenfestlegung bestanden hat, während nunmehr die Wegetrassierung sich zum Nachteil des Grundstücks unserer Mandantin verschoben hat, die gewerblich nutzbare Fläche verkleinert hat und gleichzeitig auch hier eine entsprechende Baubeschränkung auf einer Breite von 7 m festgesetzt werden soll, die als privates Grün nach G 5 bepflanzt werden muß.

-11-

Gleiches gilt für die nunmehr neu eingeführte Baubeschränkung (wohl Baugrenze) entlang der geplanten Trasse der Verbindungsstraße.

Schließlich ist durch die Schaffung einer neuen Baubeschränkung im Bereich zum Swistbach hin festzustellen, dass hier eine erhebliche Einschränkung der möglichen Bebaubarkeit zusätzlich durchgeführt worden ist.

Während nach den Festsetzungen des alten B-Plans Nr. 27 im Rahmen der Baugrenzenfestlegung eine wesentlich größere Fläche überbaubar war, ist nunmehr durch die Festlegung der neuen Baugrenze festzustellen, dass hier entsprechend eine Reduzierung der Ausnutzungsmöglichkeiten gegeben ist.

Insofern wird beantragt, die alte Baugrenzenfestsetzung auf den gesamten Grundstücken wieder herzustellen und diese Festlegungen in den neuen B-Plan zu übernehmen.

Im Übrigen ist festzustellen, dass die im Überschwemmungsgebiet festzusetzenden einschränkenden Ausweisungen in der Form nicht gerechtfertigt erscheinen, da im Nachbargrundstück, Flurstück 350, erst vor Kurzem umfangreiche Hochbaumaßnahmen im Überschwemmungsgebiet genehmigt worden sind.

Insoweit wird eine Gleichbehandlung mit dem Nachbargrundstück geltend gemacht.

Im Übrigen musste festgestellt werden, dass die Trasse der vorgesehenen Straße, sofern sie auf dem Gelände unserer Mandantin verläuft, wegen der Anböschungen, die im Zuge des Brückenbauwerkes notwendig werden, gemäß Festsetzung Nr. 4 für das Grundstück der Mandantin mit einer weiteren Einschränkung verbunden ist.

Hier ist festgelegt, dass Ein- und Ausfahrten in den im Plan gekennzeichneten Bereichen im Bereich der Straßenverbindung Kreisverkehrsplatz Baumschulenweg - Am Wiesenpfad am Baumschulenweg jeweils zu den angrenzenden Gewerbeflächen nicht zulässig sind. Gleiches ergibt sich aus der Planzeichenerklärung unter Ziffer 5.

Hier ist festzustellen, dass neben den oben bereits vorgegebenen Einschränkungen hier durch die Schaffung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrtmöglichkeit eine weitere gravierende Einschränkung gegeben ist, die die Verwertung des Grundstücks weiter reduziert.

Da lediglich eine Zufahrt über das sogenannte Erschließungsohr - ehemals Fahrenberger - vorgesehen ist, ist praktisch nur eine Zufahrt zu dem Grundstück möglich.

Angesichts der schlauchartigen, nunmehr vorgegebenen Größenordnung dieses Grundstücks wird die Wertigkeit des Geländes stark eingeschränkt, da hier, wenn

-12-

überhaupt, dann mit Wegerechten gearbeitet werden muß und eine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche nicht gegeben ist.

Insofern ist es notwendig, weitere entsprechende Zufahrten zu schaffen und die Anböschung entsprechend aufzulockern dergestalt, dass eine oder zwei weitere Zufahrten von der geplanten Verbindungsstraße geschaffen werden.

Dies ist planerisch ohne jede Problematik möglich.

Im Übrigen ist festzustellen, dass im Bereich des Swistbaches auf dem Grundstück unserer Mandantin eine 5 m breite, als öffentliche Grünfläche festgesetzte Fläche nunmehr eine weitere Einschränkung gegenüber den vorherigen Festsetzungen des B-Plans Nr. 27 darstellt und entfallen muß.

In den Aussagen des landschaftspflegerischen Fachbeitrags (G 5) und in den textlichen Festsetzungen unter 6 (6), Begrünung und Unterhaltung nicht überbaubarer oder befestigter Grundstücksflächen, ist festgelegt, dass die nicht überbauten bzw. befestigten oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigten Flächen des Gewerbegebietes als Grünflächen anzulegen sind. Die Begrünung kann z. B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der nicht überbaubaren oder für Nebenanlagen zu befestigenden Grundstücksflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzliste IV zu bepflanzen. Dies bedeutet, dass die außerhalb der vorgesehenen Baubegrenzungslinie liegenden Flächen, die einer baulichen Nutzung nicht zugeführt werden dürfen, zu einer Verpflichtung der Begrünung und Unterhaltung von nicht überbauten bzw. befestigten Grundstücksflächen führen, mit der Folge, dass nach der Festsetzung unter Ziff. 9 die Kosten für diese Maßnahmen auf privaten Flächen gemäß den Festsetzungen unter Ziff. 6.6 zu Lasten der Fläche gehen, für die sie festgesetzt sind.

Dies bedeutet im Klartext, dass hier erhebliche Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes als Grünflächen dargestellt werden, die lediglich eine solche Nutzung als Grünflächen erfahren dürfen und im Gegensatz zu den alten Festsetzungen des B-Plans Nr. 27 gewerblich nicht genutzt werden können, wobei die Begrünung dem Eigentümer bzw. dem Erbbauberechtigten obliegt.

Auch dies stellt eine erhebliche Einschränkung der Ausnutzbarkeit der bisher uneingeschränkt gewerblich nutzbaren Fläche dar.

Insofern wird angeregt, von diesen Festsetzungen Abstand zu nehmen und die Festsetzungen, wie sie derzeit in dem gültigen B-Plan Nr. 27 vorhanden sind, in den neuen Plan wieder aufzunehmen. Ansonsten ist ein weiterer entschädigungspflichtiger Tatbestand zu beklagen, der nicht erst bei der Schaffung der möglichen Straße eintritt, sondern schon mit der Rechtskraft des nunmehr offenliegenden B-Plans.

-13-

Diese Wertminderung, die eine zur Zeit nicht bezifferbare Größenordnung einnimmt und auch noch zu einer entsprechenden Verpflichtung des Eigentümers bzw. Erbbaurechtsnehmers zur Anpflanzung von Grüngehölz beinhaltet, stellt einen entschädigungspflichtigen Enteignungseingriff dar, auf den bereits jetzt hingewiesen wird.

Aus diese Grunde wird angeregt, es bei den alten Festsetzungen, wie sie im B-Plan Nr. 27 vorgegeben sind, zu belassen. Dies gilt insbesondere für die textlichen Festsetzungen für die gewerbliche Nutzung auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung 1977 in der Fassung vom 19.12.1986.

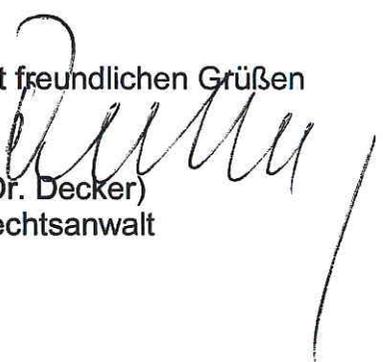
Sämtliche gegenüber den Festsetzungen des B-Plans Nr. 27 nunmehr vorgesehenen Nutzungseinschränkungen im Gewerbegebiet werden abgelehnt.

Die nunmehr unter Nr. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen, die den dort festgelegten Ausschlußkatalog enthalten, sind zu streichen, sofern sie eine Einschränkung gegenüber den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung von 1977 in der Fassung vom 19.12.1986 enthalten.

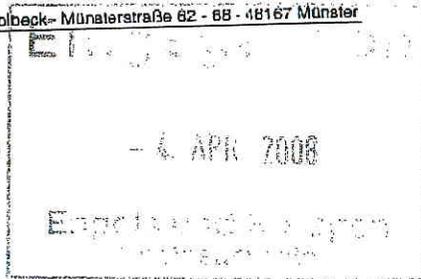
Gleiches gilt für die nach Erlaß des B-Plans Nr. 27 in der letzten gültigen Fassung festgelegten Einschränkungen, unter anderem durch den sogenannten Abstandserlaß. Diese Festlegung muß ersatzlos entfallen.

Für erläuternde Rückfragen stehen meine Mandantinnen und ich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Decker)
Rechtsanwalt

Gartenbauzentrum Münster-Wolbeck - Münsterstraße 62 - 68 - 48167 Münster

Rechtsanwalt
Dr. Decker
Oststraße 13
53879 Euskirchen**Gartenbauzentrum
Münster-Wolbeck**Münsterstraße 62 - 68, 48167 Münster
Tel.: (0 25 06) 3 09 - 0, Fax: - 133
Mail: ralf.grosse-dankbar@lwk.nrw.dewww.gartenbauzentrum.de

Auskunft erteilt	Ralf Große Dankbar
Durchwahl	02506/309-611
Fax	02506/309-633
Mobil	0172/53 53 039
Münster	04.04.2008

Betr. Spargelanbau [REDACTED]**Fachliche Stellungnahme, ohne Anspruch auf eine gutachterliche Stellungnahme z. B. durch vereidigte Sachverständige**

Sehr geehrter Herr Dr. Decker,

Bei einer Spargelanlage handelt es sich um eine Dauerkultur die für einige Jahre beerntet wird. Die Erträge schwanken je nach Sorte und Standort sehr stark. Auf einem lehmigen Ton mit guter Wasserversorgung sind Erträge von 7000 kg im Durchschnitt der Jahre erreichbar. Dies sind bei Abzügen für die Abschnitte und unverkäuflicher Ware ca. 5250 kg vermarktungsfähige Ware.

Nach Aussage von Frau [REDACTED] werden in der Direktvermarktung Durchschnittspreise von ca. 6 € je kg Spargel erzielt. Hiervon sind Kosten für die Ernte, Aufbereitung und Vermarktung von ca. 3 €/kg abzuziehen. Bei dieser Beispielsrechnung wäre ein Deckungsbeitrag von ca. 15.750 €/pro ha und Jahr zu erzielen.

Eine genaue Wirtschaftlichkeitsberechnung kann ich nur nach einer Standortbestimmung auf der Fläche anfertigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im AuftragDipl. Ing. Agr. (FH)
Ralf Große Dankbar
Spargelanbauberater der Landwirtschaftskammer NRW

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

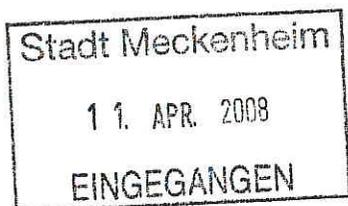
WGZ-Bank Münster	BLZ 400 600 00	Konto-Nr. 403 213	IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE 53
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG	BLZ 380 601 88	Konto-Nr. 2 100 771 015	IBAN: DE27 3806 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE 53
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780			

REDEKER SELLNER DAHS & WIDMAIER RECHTSANWÄLTE

Mozartstraße 4-10 D-53115 Bonn - Postfach 13 64 D-53003 Bonn

Bürgermeister der Stadt Meckenheim
Stadtverwaltung, Bahnhofstraße 22

53340 Meckenheim



Bonn, den 11. April 2008

Reg.-Nr. 5 08 1150

BCR/mi//1150_gg_11.04.08

Sekretariat Rechtsanwalt Dr. Becker:
Frau Juchbäumker / Frau Irrgang
Telefon +49 / 228 / 7 26 25 -105
Telefax +49 / 228 / 7 26 25 - 99

**TELEFAX-voraus (Fristablauf gemäß § 3 Abs. 2
BauGB: 11. April 2004): 02225/ 917-100**

Bonn

PROF. DR. KONRAD REDEKER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. KURT SCHÖN (1928-1986)
PROF. DR. HANS DAHS
DR. KLAUS D. BECKER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
ULRICH KELLER
Fachanwalt für Arbeitsrecht
ULRIKE BÖRGER
Fachanwältin für Familienrecht
DR. FRIEDWALD LÜBBERT
DR. KAY ARTUR PAPE
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. ANDREAS FRIESER
Fachanwalt für Erbrecht
DR. BURKHARD MESSERSCHMIDT
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
MARTIN REUTER
DR. JÜRGEN LÜDERS, VBP
Fachanwalt für Steuerrecht
GERNOT LEHR
THOMAS THIERAU
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
DIETER MERKENS
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
PROF. DR. THOMAS MAYEN
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. KLAUS WALPERT
DR. HEIKE GLAHS
AXEL GROEGER
Fachanwalt für Arbeitsrecht
DR. RONALD REICHERT
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
ANDREAS OKONEK
DR. SIMONE LÜNENBÜRGER
STEFAN TYSER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
PROF. DR. HEIKO LESCH
WOLFGANG KREYSING
DR. JAKOB WULFF
PROF. DR. WOLFGANG ROTH, LL.M.
DR. FRANK HÖLSCHER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. MICHAEL WINKELMÜLLER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. BARBARA STAMM
Fachanwältin für Verwaltungsrecht
PRIV.-DOZ. DR. BERND MÜSSIG
BARTHOLOMÄUS AENGENVOORT
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
ROCHUS WALLAU
DR. SARAH WALZ
DR. JENS WAHLHÄUSER
DR. THOMAS ROTH
Fachanwalt für Medizinrecht
DR. MATTHIAS GANSKE
MARCO RIETDORF
DR. NADINE ZENGERLE
DR. ANNE BUSSENIUS

HANS WOLFRAM KESSLER
CHRISTIAN MENSCHING, LL.M.
DR. MARKUS DIERKSMEIER, LL.M.
DR. CHRISTINE OSTERLOH-KONRAD
PHILIPP HUMMEL
DR. LARS KLEIN
BIANCA HOFMANN

DR. KLAUS KÖPP, M.C.L.

Berlin

DR. DIETER SELLNER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. CHRISTIAN D. BRACHER
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. PETER-ANDREAS BRAND
DR. OLAF REIDT
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
ULRICH BIRNKRAUT
HARTMUT SCHEIDMANN
DR. STEPHAN GERSTNER
DR. MARTIN J. OHMS
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. ULRICH KARPENSTEIN
DR. TOBIAS MASING
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. FRANK FELLEBERG, LL.M.
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
DR. GERNOT SCHILLER
DR. HORST VON HOLLEBEN
GERALD HENNEHÖFER
DR. ANDREAS ROSENFELD
MARTIN REGNATH
SABINE WILDFEUER
DR. MATTHIAS DIEHR
DR. FRIEDERIKE RECK

Brüssel

DR. STEPHAN GERSTNER
DR. ULRICH KARPENSTEIN
DR. HORST VON HOLLEBEN
DR. ANDREAS ROSENFELD
DR. FRIEDERIKE RECK

Karlsruhe

PROF. DR. GUNTER WIDMAIER
TILL GÜNTHER

Leipzig

DR. THOMAS STICKLER
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
IRINA KIRSTIN FESKE
AXEL BOWMANN

London

DR. PETER-ANDREAS BRAND

**Stadt Meckenheim, Bauleitplanung: öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes
(§ 3 Abs. 2 BauGB) Nr. 119 ("Verbindung Rheinbacher Landstraße / L 158 - Am Wiesen-
senpfad / K 53) vom 06. März 2008 bis zum 11. April 2008 einschließlich.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit dem heutigen Schriftsatz zeige ich an, dass wir von der [REDACTED]
Bonn gemeinnützige GmbH (im folgenden Text: [REDACTED]), vertreten durch
Herrn Geschäftsführer [REDACTED], damit beauftragt und bevollmächtigt worden

Bonn
Mozartstraße 4-10
D-53115 Bonn
Tel. +49 / 228 / 72 62 5-0
Fax +49 / 228 / 72 62 5-99
e-mail: bonn@redeker.de

Berlin
Kurfürstendamm 218
D-10719 Berlin
Tel. +49 / 30 / 88 56 65-0
Fax +49 / 30 / 88 56 65-99
e-mail: berlin@redeker.de

Brüssel
60, Avenue de Cortenbergh
B-1000 Brüssel
Telefon: +32 / 2 / 73 80 92-0
Telefax: +32 / 2 / 73 80 92-9
e-mail: bruessel@redeker.de

Karlsruhe
Herrenstraße 23
D-76133 Karlsruhe
Tel. +49 / 721 / 91 34 34-3
Fax +49 / 721 / 91 34 34-4
e-mail: karlsruhe@redeker.de

Leipzig
Mozartstraße 10
D-04107 Leipzig
Tel. +49 / 341 / 21 37 8-0
Fax +49 / 341 / 21 37 8-30
e-mail: leipzig@redeker.de

London
265 Strand
GB-London WC2R 1BH
Tel. +44 / 20 / 74 04 86 41
Fax +44 / 20 / 74 30 03 06
e-mail: london@redeker.de

sind, zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 119 (Begründung und Festsetzungen) im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bis zum Fristablauf am heutigen

11. April 2008

schriftlich Stellung zu nehmen.

Unsere diese heutige Stellungnahme deckende Bevollmächtigung versichere ich anwaltlich, werde aber selbstverständlich umgehend eine schriftliche und von Herrn Geschäftsführer [REDACTED] [REDACTED] unterzeichnete Vertretungsvollmacht nachreichen, wenn Sie dies für erforderlich halten.

In diesem Falle bitte ich um einen kurzen Hinweis.

Ebenso bitte ich Sie vorsorglich, uns den fristgemäßen Eingang meines heutigen Schriftsatzes (Telefax-Voraus) am heutigen 11. April 2008 kurz zu bestätigen.

Zur Sache selbst möchte ich mit der Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB differenzieren: Entscheidend sind für unsere heutigen Überlegungen und Bewertungen des Inhaltes des Bebauungsplanentwurfes Nr. 119 alle jene Sachverhalte und Gegebenheiten, auf die eine derartige Straßenplanung stößt oder stoßen wird und die sich aus dem Standort Meckenheim (Werk 3) der [REDACTED], herleiten lassen. Die dortige Grundstücks-, Bauungs- und Nutzungssituation, die ich für unsere Mandantin der beabsichtigten Planung gegenüber unter Ziffer 1 aufgreifen muss, enthält - und zwar: hinlänglich bekanntermaßen - mehrfache und spezifisch berücksichtigungsbedürftige Besonderheiten, die bei einer derartigen Bauleitplanung / Straßenplanung als abwägungserheblich und als abwägungsgewichtig gemäß § 1 Abs. 7 BauGB nicht außer Betracht gelassen werden dürfen, obwohl es bislang m.E. den Anschein haben kann, dass eine derartige "Ausklammerung" der tatsächlichen und rechtlichen Besonderheiten des Standortes der [REDACTED] beabsichtigt sei oder sein könnte.

Sodann werde ich unter Ziffer 2 einige Gesichtspunkte aufzeigen, die für die rechtliche bzw. planungsrechtliche Tragfähigkeit des Bebauungsplanes Nr. 119 aus unserer Sicht jetzt oder später, also u.a. auch im Nachgang zum Satzungsbeschluss und zum Verfahren gemäß § 10 BauGB von Bedeutung sind. Auch dies deckt die mit § 3 Abs. 2 BauGB geregelte Öffentlichkeitsbeteiligung.

Eine solche Haltung der Stadt Meckenheim als Planungsträger gegenüber der Einrichtung unserer Mandantin wäre allerdings schon ohne jede weitere Kommentierung fatal, denn die mit § 1 Abs. 7 BauGB spätestens auf der Ebene des Satzungsbeschlusses gebotene planerische Abwägung wäre überaus unvollständig und damit auch gleichzeitig mangelhaft gewichtet.

Die in einer solchen Konstellation dann ersichtlichen Konsequenzen liegen auf der Hand; sie ergeben sich im Einzelnen aus §§ 214 ff. BauGB, aus dem Instrumentarium des § 47 VwGO (Normenkontrolle) und aus der - insbesondere zur städtebaulichen Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und zur planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB greifbaren - Judikatur des Oberverwaltungsgerichts NRW.

Die Stadt Meckenheim verfolgt u.a. auch mit diesem Bebauungsplan Nr. 119 - eingebunden in eine städtebauliche Rahmenplanung - das Projekt "Nördliche Stadterweiterung", also eine sicher besonders weitreichende Zweckbestimmung, an der auch dieser Bebauungsplanentwurf Nr. 119 gemessen werden muss. Das in der Entwurfsbegründung genannte gesamtstädtische Verkehrsentwicklungskonzept und ein nach wie vor steigender Wohnflächenbedarf in Meckenheim lassen eine flächenmäßig offensive und räumlich erhebliche Tendenz der städtebaulichen Planung sicherlich zu.

Es kann im Einzelfall aber sein und es ist hier auch so - dass die mit solchen Planungen berührten Belange, die mit den Tätigkeiten der [REDACTED] sogar auch öffentliche Belange sind, - dass solche Belange grundstücksmäßig, nutzungsmäßig, rechtlich und wirtschaftlich frühzeitig einbezogen werden müssen, wenn und soweit sie denn - wie hier ebenfalls - ersichtlich sind und sich darüber hinaus sogar geradezu aufdrängen, weil dem z.B. auch frühere eigene städtische Aktivitäten oder - dem gleichbedeutend - rechtliche und dispositive Aktivitäten der damaligen Entwicklungsgesellschaft Meckenheim-Merl zugrunde liegen.

Es wäre deshalb auch ohne eine im BauGB ausdrücklich so nicht geregelte Verpflichtung des Planungsträgers angemessen, sachgerecht und es wäre auf der Seite unserer Mandantin insbesondere auch überaus erwartungsgemäß gewesen, wenn sich die Stadtverwaltung im Zuge der Planung schon frühzeitig auch gesondert (also außerhalb der insgesamt durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligungen) mit der [REDACTED] in Verbindung gesetzt hätte, um bestehende und seit langem gefestigte Sachverhalte zu klären, um dem sozialen Charakter

der Anlagen und Einrichtungen unserer Mandantin mit der Bearbeitung des Planentwurfes das erforderliche Gewicht geben zu können.

All dies ist leider im Vorfeld der jetzigen öffentlichen Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB aus meiner Sicht, also anhand der mir zur Verfügung stehenden Informationen unterblieben, hätte aber nicht unterbleiben müssen und mit Blick auf § 1 Abs. 7 BauGB im Vorfeld eines späteren Satzungsbeschlusses nicht einmal unterbleiben dürfen.

Ich gehe deshalb davon aus, dass diese auf eine spezifische Beteiligung ausgerichteten Überlegungen, die wir explizit zum Gegenstand der Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die [REDACTED] machen wollen, im weiteren Bebauungsplanverfahren aufgegriffen und umgesetzt werden.

Es ist m.E. aus der heutigen Betrachtung offen, ob mit einem solchen spezifischen Vorgehen alle Einwendungen und kritischen Bewertungen der [REDACTED] am Ende auch wirkungsvoll ausgeräumt werden können.

Es ist also selbstverständlich mit § 3 Abs. 2 BauGB verfrüht, diese Frage heute schon beantwortet zu wollen.

Immerhin kann und wird es aber definitiv nicht darum gehen, jetzige oder auch noch spätere Defizite in der planerischen Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB im Anschluss an das in Krafttreten des Bebauungsplans Nr. 119 gemäß § 10 BauGB auf der Ebene von Entschädigungen zu kompensieren.

Der Planvollzug, der für sich genommen auf einer unvollständigen oder fehlerhaften Abwägung beruht, gestattet eine derartige Kompensation weder im Voraus (ex ante) noch im Nachhinein (ex post).

Diese noch einleitenden Anmerkungen zu den städtebaulichen Zielsetzungen und zu den erkennbaren Umrissen der gesamten städtebaulichen Tendenz, der beabsichtigten Realisierung durch einzelne und getrennte Bebauungspläne etc., scheinen mir der beabsichtigten Tragweite dieser städtebaulichen Planung bzw. dieses gesamten Projektes "Nördliche Stadterweiterung" gegenüber auch "vor die Klammer gezogen" angemessen; denn dadurch interpretiert sich mit den nachfolgenden Ziffern 1 und 2 mancher heute angewendete rechtliche Gesichtspunkt auch im Licht einer solchen vorangestellten und einzelne Aspekte auch übergreifenden Bewertung.

Dies alles vorweg gesagt, nunmehr zu den eine Rolle spielenden einzelnen Aspekten des Bebauungsplanentwurfes Nr. 119, Verbindung Rheinbacher Landstraße / L 158 - Am Wiesenpfad / K 53, wie folgt:

1. Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu den Gesichtspunkten des Planentwurfes, die den Standort Meckenheim (Werk 3) der [REDACTED] unmittelbar betreffen und diesen Standort sogar nachhaltig in Frage stellen.
 - a) Der Standort Werk 3 der [REDACTED] in Meckenheim ist von unserer Mandantin - seiner mittlerweile auch nachhaltig erlangten Bedeutung gemäß - systematisch und kontinuierlich für die Ziele und Zwecke der Einrichtung entwickelt worden. Diese Entwicklung ist nicht nur Hand in Hand mit den die Investitionen tragenden öffentlichen Zuschüssen (Zuwendungen) und Zuwendungsträgern vorgenommen worden, sondern in einem guten und ständigen Benehmen mit der Stadt Meckenheim als Standortgemeinde.

Grundlage dieser systematischen und zweckbestimmten Entwicklung ist der Grundstückskaufvertrag vom 22.10.1998, der zwischen der [REDACTED] und der Entwicklungsgesellschaft Meckenheim-Merl in Bezug auf das ca. 4.800 m² große Baugrundstück (heutige Parzelle 490) abgeschlossen worden ist. Dieser notarielle Grundstückskaufvertrag enthält eine auch für die heutige Stellungnahme und für die rechtliche Position der [REDACTED] nicht unerhebliche Besonderheit.

Zunächst heißt es in § 5 des Vertrages, unterstützt vom Land NRW sei die Verkäuferin Entwicklungsgesellschaft Meckenheim-Merl bestrebt, sowohl auf dem Gebiet des Städtebaus als auch im Wohnungs- und gewerblichen Bau

gute Ergebnisse

zu erzielen.

Es besteht also eine damalige wie heutige städtische und eine sogar beim Land NRW eingeordnete Zielsetzung, solche guten und passenden baulichen, grundstücksmäßigen, nutzungsmäßigen etc. Ergebnisse - naturgemäß - nicht nur zu erzielen, sondern auch beizubehalten und zu stabilisieren.

Unter dieser Oberregelung des Kaufvertrages vom 22.10.1998 ordnet sich dann die besondere Aussage des Vertrages konsequent ein, nach Maßgabe des bestehenden Bebauungsplanes sei der erworbene Grundbesitz von der [REDACTED] zur Errichtung einer Werkstätte für Behinderte bestimmt, die nach dem Schwerbehindertengesetz anerkannt sei. Nutzungsänderungen, so auch zur Errichtung von Einhandelsbetrieben, Verbrauchermärkte etc., seien unzulässig.

Die damit angesprochene und ausdrücklich genannte "Bestimmung" des Kaufgrundstücks für eine - naturgemäß: dauerhafte - gemäß Schwerbehindertengesetz anerkannte Werkstätte für Behinderte enthält auch für jeden zukünftigen kommunalen Planungsträger eine völlig ausreichende "Tiefenschärfe", um dagegen konkurrierende Planungen oder Nutzungen abgrenzen und eine solche Abgrenzung von Fall zu Fall auch mit der "Bestimmung" des Standortes vergleichen zu können.

Die [REDACTED] haben sich im Zuge der dem Grundstückskaufvertrag folgenden Baumaßnahme in enger und von der Verkäuferin für notwendig erachteter Form - Zitat aus dem Kaufvertrag: Der Bebauungsplan enthält nur wenige Festsetzungen - auch noch an die dort so genannte: "städtebauliche Oberleitung" im Planungsbereich gebunden, an die daraus resultierenden Gebäude- und Gestaltungsanforderungen, an die Ausgestaltung der Außenanlagen etc.

Mit alledem hat also mit beträchtlichem Aufwand und erheblichen Investitionen eine Standortentwicklung in Meckenheim begonnen, die nicht nur außerordentlich gewollt und gewünscht, sondern auch mit vielen inhaltlichen Perspektiven abgestimmt war.

Diese Standortentwicklung war und ist auch besonders bedarfsgerecht, trägt den noch darzustellenden Besonderheiten, die im Betrieb der [REDACTED] berücksichtigt werden müssen, besonders Rechnung.

Die [REDACTED], die Aufnahme des dortigen Betriebes für die von der [REDACTED] betreuten Behinderten, Schwerbehinderten und Mehrfach-Schwerstbehinderten enthält also keineswegs nur die leider immer wieder so genannte gewerbliche und gewerblich-betriebliche Perspektive, sondern auch und vor allen Dingen die einer

sehr spezifischen und auf besondere Umgebungs- und Rahmenbedingungen angewiesenen sozialen Einrichtung.

Die Fortsetzung dieser räumlichen Entwicklung vollzieht die [REDACTED] im Jahre 2002 mit dem Zuerwerb einer angrenzenden Grundstücksfläche von etwa 3.000 m², mit der in diesem zweiten Abschnitt vollzogenen Baumaßnahme ([REDACTED]) und mit einem erneuten Werk 3 erweiternden Zuerwerb im Jahre 2004, Gebäude und unbebaute Grundstücksteile.

Bereits mit dieser Annahme eines Kaufvertragsangebotes aus dem Jahre 2002 im Jahre 2004, nach Vorliegen der entsprechenden Zuwendungen für die Kauf- und Investitionsentscheidung unserer Mandantin, ergab sich also für den Standort Meckenheim eine grundstücksmäßige, bauliche und betrieblich-nutzungsmäßige Konstellation erheblichen Umfangs und nachhaltiger sozialer Tragweite.

Die Beschäftigung und die Betreuung der Behinderten, der Schwerst- und Mehrfach-Behinderten, der sich die [REDACTED] auf der Grundlage der Gemeinnützigkeit widmen, betrifft im Werk 3 eine durchschnittliche Belegung von 196 Personen (zzgl. 50 bis 55 Pflege- und Betreuungspersonal, Zivildienstleistende). Hierbei sind diese der Pflege und der Betreuung bedürftigen Personen nicht nur im Falle einer Mehrfach-Behinderung oder einer Schwerstbehinderung darauf angewiesen, von Störungen im Umfeld, besonders auch von Lärmbelästigungen oder sonstigen ungewöhnlichen Vorgängen in der Umgebung der Einrichtung verschont zu bleiben.

Die Entwicklung des Standortes ist deshalb für diese spezielle Belegung ganz gezielt in einer ruhigen Randlage angeordnet, die Grundstücke dafür speziell ausgesucht worden.

Die geplante Straßentrasse, die solche notwendigen Rahmenbedingungen nicht nur in Frage stellt oder beeinträchtigt, sondern mit den zu erwartenden, prognostizierten Kfz-Verkehrsmengen auf dieser zukünftigen Hauptverkehrsstraße definitiv zerstört und beseitigt, - diese Straßenplanung ist ein so erheblicher und diametraler Eingriff in die hier dargestellte grundstücksmäßige, nutzungsmäßige, betriebliche und auch wirtschaftliche Entwicklung des Standortes Meckenheim der [REDACTED], dass dies alles - wie bereits oben gesagt - weder hinsicht-

lich eines etwa erforderlichen aktiven oder passiven Lärmschutzes, noch hinsichtlich sonstiger Gesichtspunkte im Anschluss an einen solchen Bebauungsplan und seinen Vollzug mit Überlegungen der Kompensation oder des Ausgleichs etc. gehandhabt werden kann.

Die Werkstatt der [REDACTED] ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen und hat von zunächst 85 behinderten Mitarbeitern beim Erstbezug im Herbst 2000 nunmehr insgesamt - und damit ist die o.a. Zahl noch einmal deutlich zu korrigieren - fast 200 Mitarbeiter. Die Einrichtung ist mit dem gesicherten sozialen Bezug und mit den Zuschüssen (Zuwendungen) aus öffentlichen Mitteln, aus den Pflegesätzen für die Belegung und die behinderten Mitarbeiter etc. zudem auch weiterhin auf Wachstum ausgerichtet, zumal der Bedarf für ein derartiges Wachstum, für die sachgemäße und umfassende Betreuung der behinderten Mitarbeiter weiter zugenommen hat und zunimmt.

Wenn also der bereits bebaute und investierte Sachstand der [REDACTED], der im Jahre 2008 erreicht ist, für ca. 230 behinderte Mitarbeiter ausgelegt ist, enthalten die für die GmbH maßgebenden und bereits heutigen Planungsgrundlagen bis ca. 2015 oder 2017 die Größenordnung von ca. 275 Plätzen.

Wir müssen in Anbetracht des Bebauungsplans Nr. 119 nicht nur für die Dauer der Straßenbau- und der Brückenbauarbeiten, sondern vor allen Dingen auch für die gesamte Folgezeit davon ausgehen, dass besonders erheblicher Verkehrslärm und dass u.a. auch vom Kfz-Verkehr ausgehende Erschütterungen entstehen, also Auswirkungen und Immissionen auf den Betrieb der GmbH einwirken, die die dort tätigen und teilweise auch ruhenden behinderten Mitarbeiter nachweislich nicht ertragen können, weder generell, noch punktuell. Die Folgen, die mit einer solchen nachhaltigen Veränderung der Rahmenbedingungen einhergehen, sind - auch dies nachweisbar und belegt - Krämpfe, Anfälle, massive und teilweise dann sogar nicht mehr beherrschbare Verhaltensstörungen etc.

Es kann nicht Sinn und nicht Aufgabe einer solchen sozialen Einrichtung und einer in diese Einrichtung eingeordneten gewerblichen Betätigung sein, die bestehenden Belegungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten einer derartigen Gefahrenlage dauerhaft auszusetzen und sich an solche veränderten Bedingungen "anzupassen".

Bei den schützenswerten behinderten Menschen scheidet eine derartige Anpassung von vorne herein aus.

Lärmeinwirkungen, Erschütterungen, Staub- und auch Abgaseinwirkungen auf das Grundstück, die Gebäude und die für die behinderten Menschen ebenfalls notwendigen Außenanlagen wären also eine schon heute hinreichend sichere Grundlage dafür, den Standort in seiner jetzigen Prägung und seinem jetzigen sozialen Gewicht auf Dauer nicht halten zu können, sondern aufgeben zu müssen.

- b) Die bereits dargestellte grundstücksmäßige Entwicklung des Werkes 3 Meckenheim der [REDACTED] ist 2004 nicht abgeschlossen, sondern - wenn auch in einer anderen rechtlichen Form - fortgesetzt worden. Denn weitere Flächen, die zurzeit gewerblich überplant sind, werden von der [REDACTED] schon jetzt dringend benötigt, um den Ablauf der betrieblichen Tätigkeiten besser ordnen und auch für die behinderten Mitarbeiter effektiver gestalten zu können.

Hierbei kann und konnte es also nicht lediglich um die relativ kleine Freifläche vor dem jetzigen Gebäude gehen, die bei einer Verwirklichung der Straßentrasse gemäß Bebauungsplan Nr. 119 unmittelbar an der zukünftigen Hauptverkehrsstraße läge. Insbesondere an Tagen mit warmer sommerlicher Witterung werden aber u.a. auch diese bislang weitestgehend lärmgeschützten und ruhigen Außenflächen unbedingt benötigt.

Auch dafür ist keine Kompensation zu erkennen.

Die angesprochene und dem Betrieb angemessene Flächenintensität, die für bestimmte betriebliche Abläufe eingesetzt werden soll und natürlich auch der Wirtschaftlichkeit der Abläufe dient, ist von der [REDACTED] durch den Abschluss eines Grundstücks- bzw. eines Erbbaurechts-Pachtvertrages im August 2007 mit Blick auf nunmehr beträchtliche Flächen, die unmittelbar in der zukünftigen Straßentrasse liegen würden, gewährleistet worden.

Gepachtet ist für die Zwecke der [REDACTED] mit Vertrag vom 29.8.2007 von der Inhaberin des Erbbaurechtes, Frau [REDACTED], das gesamte dem Erbbaurecht unterliegende Grundstück Flur [REDACTED], Flurstück [REDACTED], welches un-

mittelbar an die bebauten Grundstücke [REDACTED] angrenzt, also insoweit eine erhebliche und besondere Eignung für die Entwicklung des Standortes aufweist; diese Entwicklung ist mit dem bislang geltenden Bauplanungsrecht (Bebauungsplan Nr. 27) ganz und gar im Einklang.

Das von den [REDACTED] gepachtete Erbbaurecht bezieht sich auf das Flurstück 351 mit insgesamt 16.368 m², davon zurzeit wegen der übernommenen Pachtverträge noch nicht verfügbar Teilflächen von ca. 6.000 m² ([REDACTED]) und ca. 4.600 m² ([REDACTED]).

Nach Beendigung der betreffenden Verträge [REDACTED] im Jahre 2012 und [REDACTED] im Jahre 2009 oder 2010 sollen auch diese Freiflächen auf der Grundlage des Pachtvertrages und des bestehenden Erbbaurechtes (bis Juni 2091) in das Gesamtkonzept der Einrichtung übernommen werden.

Würde die Straßenplanung gemäß Bebauungsplanentwurf Nr. 119 realisiert, wäre also in dieser Hinsicht, also bezüglich der Parzelle 351, u.a. auch im notwendigen Grunderwerb ohne eine planakzessorische Enteignung und ohne die dann folgenden gerichtlichen Anfechtungsmöglichkeiten nicht zu verfahren sein.

Die im Entwurf des Bebauungsplans enthaltene Straßentrasse beseitigt zudem die Zulässigkeit der gewerblichen Bebauungsmöglichkeiten ohne eine speziell darauf ausgerichtete Abwägung.

In dieser Hinsicht würden also die gesamten durch den Pachtvertrag langfristig geregelten Nutzungsmöglichkeiten auf der gesamten Fläche der Parzelle Nr. 351 endgültig verloren gehen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind aber bereits fest und endgültig in der Disposition der betrieblichen Abläufe enthalten.

Der gesamte Holz verarbeitende Bereich der Einrichtung, der sich auf Paletten, Kisten, Verschlüge etc. speziell auch für die Export-Industrie spezialisiert hat, hat seinen Umsatz und damit seine Wirtschaftlichkeit, seine Beiträge zum wirtschaftlichen Gesamtkonzept in den vergangenen 7 Jahren nahezu verfünffacht. Dieser Bereich soll und wird weiter Wachstum zeigen, sodass die gepachtete Fläche (Lagerplatz für fertige Produkte) unbedingt - und zwar: dauerhaft - einbezogen werden muss.

Die beabsichtigte Straßenplanung entwertet also weitestgehend nicht nur das auf der Grundlage des notariellen Vertrages vom 27.03.1991 () bestehende und noch bis 2091 existierende Erbbaurecht, sondern natürlich auch den darauf aufbauenden, für die Entwicklung des Standortes von der bereits eng einbezogenen Pachtvertrages.

Auch auf der vollzugsrechtlichen und auf einer möglichen enteignungsrechtlichen Ebene wird dieser gesamte Sachverhalt also besonders erhebliche rechtliche Probleme mit sich bringen müssen.

Auch diese gesamte spezifische Problematik sieht aber die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 119 nicht.

- c) Es kommt für den - auch insoweit also kaum denkbaren - Vollzug eines derartigen Bebauungsplanes bzw. einer derartigen Straßenplanung hinzu, dass die Begrenzung der Straßentrasse auch die Grundstücksgrenze Parzelle 490 / Parzelle 538 einerseits und Parzelle 351 andererseits überschreitet. Teile der Straßentrasse liegen also auch schon auf den baulich und betrieblich, sozial genutzten Grundstücken der .

Die gesamte planungsrechtliche, aber auch schon vollzugsrechtliche Argumentation, die sich - zunächst: notwendigerweise - der ca. 16.300 m² großen Parzelle Flur 22, Flurstück 351 zuwendet, wird also in einer durch die Bebauung und den Betrieb, durch die sozialen Aufgaben verschärften Art und Weise auch auf die Eigentumsgrundstücke der [] bezogen werden müssen.

In Anbetracht dieser massiven Eingriffssituation, die der Bebauungsplan mit sich bringen würde, ist es sicher unangemessen, wenn die Entwurfsbegründung unter Ziffer 7 (Bodenordnung) lediglich und lapidar darauf hinweist, für Teile des Plangebietes sei zur Realisierung der Planung eine Bodenordnung erforderlich; diese könne privatrechtlich oder im Rahmen einer Umlegung nach BauGB durchgeführt werden.

Dass dies alles so und so lapidar angesprochen durchgeführt werden kann, ergibt sich aus den einschlägigen gesetzlichen und bauplanungsrechtlichen Vorschriften; deren Anwendung auf den Einzelfall enthält allerdings doch manche und durchaus

manchmal auch überraschende rechtliche Besonderheit, die hier aus dem Standort und aus seiner Empfindlichkeit, seiner sozialen Bedeutung, seiner kontinuierlichen und erfolgreichen Entwicklung, auch aus der weiteren und bereits angesprochenen zukünftigen Entwicklung etc. abgeleitet werden muss.

Mit dem bloßen und sehr kurz greifenden Begriff "Bodenordnung" gemäß BauGB sind diese Sachverhalte auch im Vorfeld der gesamten planerischen Abwägung sicher nicht ausreichend oder angemessen zu bewerkstelligen.

- d) Ein - deshalb zurzeit so auch noch nicht denkbarer bzw. ein rechtlich kaum darstellbarer - Vollzug des Bebauungsplans Nr. 119 nach Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB zerstört die gesamten notwendigen Rahmen- und "Lebensbedingungen", mit denen Werk 3 Meckenheim der [REDACTED] überhaupt erst zu existieren vermag. Die schutzbedürftigen, pflegebedürftigen, betreuungsbedürftigen, die behinderten und mehrfach-behinderten, schwerst-behinderten Menschen, die auf eine uneingeschränkte Funktionalität und Professionalität dieser Einrichtung Tag für Tag angewiesen sind, bedürfen auch in der planerischen Abwägung des ganz besonderen und kaum zu überwindenden Wertes.

Gegen diese menschlichen Werte, denen sich die Einrichtung und die Anlagen widmen, besteht aber die Planung, und zwar m.E. - also: ohne eine jede angemessene Kompensationsmöglichkeit - diametral.

Damit ist natürlich auch die Frage aufgeworfen, welche Planungsalternativen und welche Varianten zu berücksichtigen waren. Die Entwurfsbegründung nennt hierbei (Bl. 5) - und dies bedarf einer besonderen Abgrenzung gegenüber der hier für die [REDACTED] geltend gemachten massiven Betroffenheit - nennt eine Verlegung der Trasse aufgrund der veranschlagten mittelfristigen Verkehrsmenge auf der Hauptverkehrsstraße von 9.100 bis 11.600 Kfz pro Tag, die mit einer erheblichen Lärm- und Immissionsbelastung einhergehe, Verlegung der Trassenführung in die jetzige Lage, um die "bebaubaren Bereiche nicht zu belasten".

Wenn aber im Zuge von Alternativen, Varianten oder sonstigen Lösungsansätzen für eine derartige zukünftige Hauptverkehrsstraße unter entsprechender Verkehrsprognose ein bestimmter Bereich als "nicht zu belasten" auch schon begründungsmäßig gekennzeichnet ist und dies dann natürlich u.a. auch die Ebene der

planerischen Abwägung durchschlägt, hätte erwartet werden dürfen und müssen, ein solches "Nichtbelastungsgebot" auch auf die besondere Qualität und die vom "durchschnittlichen" Gewerbebetrieb deutlich unterschiedliche Charakterisierung des Standortes der [REDACTED] zu beziehen.

Auch für diese Überlegung gibt aber leider die gesamte Planung mit der vorliegenden Entwurfsbegründung nichts her.

Im Zuge der gesamten Entwicklung des Projektes "Nördliche Stadterweiterung" legt die Entwurfsbegründung (Bl. 11) u.a. Wert auf die dort getroffene Feststellung, im Stadtgebiet von Meckenheim gebe es keinen zweiten Standort für eine Stadterweiterung mit vergleichbaren Qualitäten.

Der immerhin schon vorhandene und seit vielen Jahren gewachsene, entwickelte und erfolgreiche Standort Meckenheim der [REDACTED] steht zwar nicht auf einer Stufe mit der gesamten Stadterweiterung, wohl aber standortgemäß für sich selbst und für die Erfüllung der ihm vorgegebenen, also u.a. auch mit dem Schwerbehindertengesetz definierten Aufgabenstellungen.

Wenn der Standort infolge des Bebauungsplans Nr. 119 eine derartige Gewährleistung der rechtlichen, wirtschaftlichen, sozialen und menschlichen Aufgabenstellungen nicht mehr ermöglicht, nimmt der Bebauungsplan Nr. 119 letztlich - und bislang sogar ungesehen und unerkannt - die Aufopferung des bislang erfolgreichen Standortes schlicht und einfach in Kauf.

Natürlich wird man im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gegen diese Argumentation einwenden wollen, der Standort Meckenheim der [REDACTED] werde keineswegs geopfert oder aufgeopfert; er könne und müsse sich den dann neuen Gegebenheiten durch "Planungen oder Maßnahmen" anpassen; so also auch der mit der Straßenplanung entfallenden Fläche des Flurstücks Nr. 351?

So also im Sinne von Anpassung auch im Blick auf die mit der Hauptverkehrsstraße zwangsläufig verknüpften Verkehrslärmeinflüsse, Erschütterungen etc., die die bereits oben dargestellten Ausfallerscheinungen bei den behinderten und schwerstbehinderten Mitarbeitern gerade zu provozieren?

All dies lässt erkennen, dass die Einwendung einer "Anpassung" jetzt und auch

zukünftig nicht im mindesten tragfähig sein wird, um auch auf dieser Ebene die notwendige Rechtfertigung des Bebauungsplans Nr. 119 herbeizuführen, nicht jedenfalls gegenüber dem Standort der [REDACTED] und den dort lebenden und betreuten Mitarbeitern.

Es liegt auf der Hand, dass sich damit auch die Aussage eines "durchschnittlichen" oder "normalen" Gewerbebetriebes auf den Grundstücken der [REDACTED] relativiert bzw. dass sich eine solche Wertung selbstverständlich dem Betrieb und der Einrichtung gegenüber nicht aufrechterhalten lässt.

Dem steht auch keineswegs entgegen, wie offenbar eine derartige Argumentation unterlegt sein soll, dass sich die Grundstücke und die Gebäude der [REDACTED] in einem derzeit überplanten Gewerbegebiet befunden haben und befinden.

Entscheidend ist die bislang gewährleistete Charakteristik dieses Gewerbegebietes und die überaus ruhige Randlage, in der sich Grundstücke und Gebäude befinden.

Dies alles ist mit der konsequenten und bedarfsorientierten, mit der durch öffentliche Zuwendungen und Zuschüsse getragenen Entwicklung des Standortes herbeigeführt und mit dem am Anfang stehenden Grundstückskaufvertrag vom 22.10.1998 mit der Entwicklungsgesellschaft Meckenheim-Merl sogar den Käufer, die [REDACTED] verpflichtend ausgestaltet worden.

Es besteht also auch im Sinne dieser die Interessenlage und die Belange prägenden Kontinuität keine Veranlassung, dies alles mit seiner hier dargestellten und spezifischen Nutzungsintensität an Ort und Stelle einer Straßenplanung aufzuopfern, die bei gleicher oder annähernd gleicher Funktionalität auch andere Wege gehen kann, ohne dass es Aufgabe der [REDACTED] ein könnte oder müsste, solche anderen Wege zu entwickeln und dem Träger der kommunalen Planungshoheit gegenüber aufzuzeigen und zu begründen.

- e) Die [REDACTED] nehmen für die Zwecke der planerischen Abwägung nicht nur gewerbliche oder privatwirtschaftliche Belange in Anspruch, sondern sind unmittelbar und notwendigerweise Teil einer jedenfalls auch öffentlichen Verantwortung für behinderte, schwerstbehinderte und mehrfachbehinderte

Menschen nach Maßgabe des Schwerbehindertengesetzes, der Arbeitsförderung etc..

Es geht bei dieser Planung also nicht nur um wirtschaftlich-grundstücksmäßige und um betriebliche oder organisatorische Gesichtspunkte, die jeweils der Ebene der in § 1 Abs. 7 BauGB genannten privaten Belange zuzuordnen sind.

Es geht vielmehr weit darüber hinaus, auch um einen menschlich besonders wesentlichen Teil aus dem Spektrum der gesetzlich geregelten und geschützten öffentlichen Belange.

Nicht nur die Eigentumsgarantie des Art. 14 GG streitet aus unserer Sicht gegen eine derartige Planung und die durch den Vollzug verursachten Eingriffe, sondern auch die rechtlichen und verfassungsmäßigen Gewährleistungen, die das Schwerbehindertengesetz voraus- und umsetzt.

Damit entsteht aber durch diesen Bebauungsplanentwurf und diese beabsichtigte Straßenplanung eine besonders deutliche und tiefgreifende Konfliktsituation.

Zentrale Aufgabe der kommunalen Bauleitplanung ist es aber nicht, zur Entstehung derartiger Konfliktsituationen beizutragen, sondern umgekehrt: etwa vorhandene städtebauliche Konfliktsituationen, Spannungsverhältnisse etc. mit dem Abwägungsgebot und dem städtebaulichen Erforderlichkeitsgrundsatz, mit den Berücksichtigungsgeboten des § 1 Abs. 6 BauGB systematisch aufzuarbeiten und durch eine ordnungsgemäße Planungsentscheidung zu beseitigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB spricht innerhalb des Kataloges der Berücksichtigungsgebote nicht nur von den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, sondern unter diesem Oberbegriff auch und gerade von den Bedürfnissen der jungen, der alten und der behinderten Menschen.

Darüber hinaus gilt es auch im Rahmen der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, die Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit zu eruieren und natürlich auch damit gegebenen Besonderheiten, die den Standort der [REDACTED] prägen, zu berücksichtigen.

Im Ergebnis müssen wir deshalb bei diesen Vorgaben für die kommunale Bauleit-

planung und bei dieser zurzeit sehr bedarfsgerechten Gesamtsituation des Standortes damit rechnen, dass die Planung auch bei den Betroffenen, bei den betroffenen Eltern und Betreuern der behinderten Mitarbeiter ganz entschiedene Widerstände auslösen.

Es kann nicht sein, dass im Zuge und im Rahmen der gegebenen kommunalen Planungsbedingungen innerhalb einer Frist von nahezu 10 Jahren kontinuierlich in eine bestimmte und überaus erfolgreiche Richtung gearbeitet werden darf, die Ergebnisse und die Fortsetzungen einer derartigen erfolgreichen sozialen Arbeit aber dann unvermittelt mit einer derartigen Verkehrsplanung abgebrochen und ohne eine jede Ausgleichs- oder Kompensationsmöglichkeit beseitigt werden.

Auch die städtebauliche Planung verpflichtet sich u.a. mit den genannten gesetzlichen Berücksichtigungsgeboten zu einem Mindestmaß an Kontinuität und Verlässlichkeit.

Der Standort Meckenheim der [REDACTED] gründet seine Entwicklung und seine derzeitige soziale und wirtschaftliche Bedeutung auf eine solche Kontinuität und eine mindeste Verlässlichkeit im Hinblick auf die erforderliche Stabilität, Beibehaltung etc. der gesamten für behinderte und schwerstbehinderte Menschen erforderlichen Rahmenbedingungen.

Wenn dies zugrunde gelegt und als für diese Bauleitplanung auch "einschlägig" bewertet worden ist, wird der gesamte und massive rechtliche Widerstand, der sich gegen diese Straßenplanung richtet, auch bei dem kommunalen Planungsträger selbstverständlich werten und werten müssen.

2. Stellungnahme gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu Gesichtspunkten, die unabhängig vom Standort und vom Betrieb der [REDACTED] (Werk 3) planungs- und damit also auch verfahrenserheblich sind.
 - a) Der Bebauungsplan Nr. 119 ist in Bezug auf die für notwendig erachteten Veränderungen der Straßenführung der L 163 der Ersatz für die ansonsten notwendige straßenrechtliche Planfeststellung, § 38 Abs. 1 und Abs. 4 S. 1 StrWG. Hierbei ist - selbstverständlich - unschädlich, dass der Bebauungsplanentwurf neben der Straßenplanung und der Trassierung bei der Art der baulichen Nutzung gemäß

Ziffer 3.1 der Entwurfsbegründung weitere (gewerbliche) Festsetzungen enthält.

An der gesetzlichen Ermächtigung, die § 38 Abs. 4 S. 1 StrWG zugunsten der kommunalen Bauleitplanung beinhaltet, ist auch - als solcher - nicht zu zweifeln, wohl aber daran, dass - inhaltlich gesehen - solche die Planfeststellung ersetzende Bebauungspläne gemäß § 9 BauGB weniger fehleranfällig seien, als die im straßenrechtlichen Planfeststellungsverfahren zustande kommenden Planfeststellungsbeschlüsse.

Obwohl die rechtliche Formwahl mit § 38 Abs. 1 StrWG einerseits und § 38 Abs. 4 S. 1 StrWG, § 9 BauGB andererseits also existiert, geht die Planungspraxis mittlerweile davon aus, dass die Straßenplanung qua Bauleitplanung schon aus grundsätzlichen Erwägungen nicht als empfehlenswert angesehen werden kann.

Ob dies im Einzelfall möglicherweise sogar auf die städtebaulichen Erforderlichkeitskriterien des § 1 Abs. 3 BauGB "durchschlagen" kann, damit also u.a. auch auf eine Relativierung oder eine Modifizierung der in § 38 Abs. 4 S. 1 StrWG enthaltenen Aussage, lasse ich offen.

Auf die Bedenken, denen der die Planfeststellung ersetzende Bebauungsplan inhaltlich und grundsätzlich ausgesetzt ist, weise ich vorsorglich aber hin.

Dies gilt insbesondere, wenn ich den so ausdrücklich geltend gemachten und betonten städtebaulichen Entwicklungs- und Gesamtzusammenhang sehe, in dem sich der Bebauungsplan Nr. 119 neben anderen und in der Entwurfsbegründung genannten Bebauungsplänen befindet und der deshalb natürlich - von der Rahmenplanung ausgehend - auch durchaus etwas rechtlich "Untrennbares" an sich hat.

Der Bebauungsplan, der den straßenrechtlichen Planfeststellungsbeschluss ersetzt, hat deshalb durch seine räumliche Perspektive, durch seine Festsetzungen etc. eine Straßentrasse nicht etwa nur aufzuzeigen, sondern planungsrechtlich verbindlich festzusetzen und zu regeln, die auch eine in sich eigenständige Funktionalität (Verkehrsbedeutung) besitzt. Die Straßenplanung muss also auch sinnvoll sein und bleiben, wenn anderweitige Planungsbestandteile sich verzögern oder - aus welchen Gründen dann auch immer - überhaupt nicht zum Zuge kommen sollen.

Im vorliegenden Fall kann ich der Trassierung, die der Bebauungsplanentwurf Nr. 119 enthält, aber eine solche eigenständige Verkehrsbedeutung gerade nicht abgewinnen.

Eine solche Trasse der L 163 n ist (gerade auch im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB) nicht (mehr) funktional und nicht erforderlich, wenn aus anderen und außerhalb des Bebauungsplans Nr. 119 liegenden Gründen die planerische und zeitliche, funktionale Verbindung mit dem Bebauungsplan Nr. 118 (Bahnhof-Nördliche Stadterweiterung I) aufgegeben werden muss oder aufgegeben wird.

- b) Die Entwurfsbegründung (Ziffer 1.2) weist darauf hin, aufgrund der Besonderheit der geplanten Straßenführung der L 163 n sei eine parzellenscharfe Abgrenzung des Geltungsbereiches nicht möglich. Die Gesamtgröße des Plangebietes im räumlichen Geltungsbereich betrage etwa 13,5 ha.

Der Bebauungsplan, der auch räumlich rechtsverbindliche Festsetzungen enthält bzw. trifft, kann aber gerade auf eine derartige "parzellenscharfe" Abgrenzung seines räumlichen Geltungsbereiches nicht verzichten. Dies gilt also selbstverständlich auch für den Bebauungsplan, der die straßenrechtliche Planfeststellung ersetzt.

- c) Bei der Art der baulichen Nutzung gemäß § 8 BauNVO (Gewerbefläche - GE) wird man die Frage stellen müssen, ob für den beabsichtigten Ausschluss der so genannten nahversorgungsrelevanten Sortimente eine ausreichende und tragfähige städtebauliche Begründung vorliegt. Aus meiner Sicht ist dies aber gerade in Bezug auf mögliche Nahversorgungsfunktionen zu bezweifeln, wenn ich den allgemeinen Ansatz, Planungsziel der Gemeinde sei es, eine nach städtebaulichen Ordnungskriterien ausgerichtete Einzelhandelsentwicklung sicher zu stellen, berücksichtige (Bl. 13) und wenn ich darüber hinaus (Bl. 14 der Entwurfsbegründung) sehe, dass für die nördliche Stadterweiterung selbst und für das dort erwartete Kundenpotential eine wirtschaftliche Tragfähigkeit für neue Einzelhandelsstandorte generell bezweifelt ist.

Auch die dort genannte Abgrenzung zur Entwicklung eines dritten Versorgungspools halte ich für wenig geeignet, um die genannten Nahversorgungsfunktionen generell auszuschließen, wenn auch nur mit den dort genannten Sortimenten.

Eine ausreichende inhaltliche Vertiefung der erforderlichen städtebaulichen Begründung ist dies mit den genannten Ansätzen jedenfalls nicht.

- d) Die Zulässigkeit bedingter Nutzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Ziffer 3.4 der Entwurfsbegründung) meint mit § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 (bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig) grundsätzlich auch nur besondere städtebauliche Gründe, nicht aber den mit der Fachplanung gemäß § 38 BauGB einhergehenden Regelfall, hier den der abzuwartenden bahnrechtlichen Entwidmung gemäß § 23 AEG.

Für die hier vorliegende (und also der Regel des § 38 BauGB entsprechende) Konstellation kann deshalb ohne die genannten besonderen städtebaulichen Gründe gerade nicht zurückgegriffen werden. Solche besonderen Gründe sind aber weder genannt, noch ersichtlich.

3. Zusammenfassung und Fazit.

Die gemäß Entwurf und Entwurfsbegründung beabsichtigte Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 119 besitzt eine schon jetzt erkennbare und massive Eingriffsqualität gegenüber der gewachsenen erfolgreichen sozialen Struktur, die sich am Standort Meckenheim der [REDACTED] seit dem ersten Grundstückserwerb abzeichnet. Die Straßenplanung, die der Bebauungsplan vorsieht, zerstört und beseitigt eine gewachsene soziale und wirtschaftliche Existenz, die das Werk 3 Meckenheim besitzt und deren Weiterentwicklung nachhaltig beabsichtigt ist. Auch diese Weiterentwicklung ist Bestandteil der schon jetzt maßgebenden wirtschaftlichen und rechtlichen Dispositionen.

Es sei also auch in der Zusammenfassung noch einmal herausgestellt, dass es sich bei der Massivität der zu erwartenden Eingriffe in die Lebensverhältnisse der behinderten Mitarbeiter der [REDACTED] nicht nur um eine so oder so zu bewältigende Beeinträchtigung oder um die Erfordernisse einer bestimmten, jedenfalls aber auf der Ebene des Bebauungsplanes schon bestimmaren Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme handelt.

Wenn man diese Aussage aber zugrunde legt und nach Lage der Dinge zugrunde legen muss, zeigt sich, dass die planerische Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sich mit der grundsätzlichen Fragestellung der jetzigen und zukünftigen Standortexistenz auseinan-

dersetzen muss.

Auch dafür würde der Bebauungsplan Nr. 119 dann - mit allen daraus ersichtlichen rechtlichen Problemstellungen - die planungsrechtliche und städtebauliche Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB und das insgesamt ordnungsgemäße Ergebnis der Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in Anspruch nehmen müssen.

Es zeichnet sich m.E. aber ab, dass eine solche ordnungsgemäße planerische Abwägung und eine solche Einordnung in die städtebauliche Erforderlichkeit inhaltlich scheitern werden, wenn dafür an den Einzelheiten des Bebauungsplanentwurfes und den dafür gegebenen Begründungen festgehalten, dies alles also dann auch im entscheidenden Zeitpunkt, im Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 1 BauGB zugrunde gelegt wird.

Das gesamte planungsrechtliche und vollzugsrechtliche Risiko, mit dem dieser Bebauungsplanentwurf einhergeht und welches er m.E. im Hinblick auf den Standort [REDACTED] überdeutlich aufzeigt, wird es für die [REDACTED] erforderlich machen, wird es aber gleichzeitig auch rechtfertigen, mit allen gegebenen rechtlichen Mitteln gegen eine derartige menschliche und wirtschaftliche, betriebliche und nutzungsmäßige Entwertung des Standortes anzutreten.

Anders stellt sich die jetzige und die zukünftige Sachlage wohl nur dann dar, wenn im Vorfeld von notwendigen Änderungen des Bebauungsplanentwurfes und des Konzeptes alsbald sehr konkrete Verhandlungen, Gespräche etc. mit der Geschäftsführung und den Vertretern der [REDACTED] aufgenommen und durchgeführt werden.

Auch dabei kann und darf es aber aus unserem heutigen Blickwinkel nicht um wie auch immer geartete oder inhaltlich ausgestaltete "Bestandgarantie" für den jetzigen Bebauungsplanentwurf Nr. 119 gehen, sondern um die konsequente und durchgreifende Überarbeitung eines jetzigen Bebauungsplanentwurfes, der ansonsten eine bereits 10jährige soziale, wirtschaftliche und gemeinnützige Aufgabenwahrnehmung ganz und gar in Abrede stellt.

Es ist aber die gesetzliche Aufgabe der Bauleitplanung und die Aufgabe der Stadtentwicklung der städtebaulichen Ordnung etc. gerade generell und auch hier nicht, die von der Planung angetroffenen und schutzwürdigen Realitäten zu übergehen und sich vom

Ausmaß der Schutzbedürftigkeit dieser grundstücksmäßigen und nutzungsmäßigen Realitäten vorher nicht einmal ausreichend überzeugt zu haben.

Die [REDACTED] wird sich - und auch dies hat gute und richtige Tradition - jeder Verhandlung und jedem offenen Gespräch nicht widersetzen, sondern der Stadt Meckenheim dafür selbstverständlich zur Verfügung stehen.

Davon kann und sollte also jetzt Gebrauch gemacht werden. Anderenfalls droht mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans Nr. 119 eine planungsrechtliche Lösung, die im Ansatz und auch im Ergebnis durch alle ausgelösten Betroffenheiten außerordentlich gefährdet ist und deren zeitlicher und sonstiger Aufwand erst einmal vertan wäre.

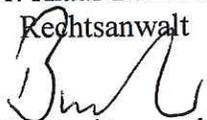
Die städtische Bauleitplanung wird den Standort und seine Gesamtentwicklung also ernst nehmen müssen und für die Zwecke der Planung zu gewichten haben. Dies alles ist vorweg keine Frage der Inanspruchnahme von planerischer Gestaltungsfreiheit; denn dies kann nur gelten, wenn auch die im Einzelfall "scharfen" Konsequenzen einer derartigen planerischen Entscheidungs- und Gestaltungsfreiheit gesehen werden.

Dies aber ist gerade im Blick auf den Standort Meckenheim der [REDACTED] [REDACTED] bislang nicht der Fall.

Mit freundlichen Grüßen

(Dr. Klaus D. Becker)

Rechtsanwalt



i.V. Rechtsanwalt