

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/769/2014 vom 8. April 2014
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	06.05.2014 15.05.2014

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 in Meerbusch Lank-Latum im Bereich der Albertstraße

1. **Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**
2. **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. _ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Albertstraße hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 3. Februar 2014 bis einschließlich 5. März 2014 öffentlich ausgelegen. Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, eine Umweltprüfung war somit nicht erforderlich.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. Einwender 1

Schreiben vom 26. Februar 2016

Stellungnahme	Beschlussvorschlag
<p>Folgende Bedenken werden geäußert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der geplante Neubau verschattet die Nordseite des Wohnhauses des Einwenders. Dort befindet sich eine Einliegerwohnung mit drei Fenstern, die nach Norden ausgerichtet sind, zwei davon befinden sich im Souterrain. 	<p>Von einer Verschattung im allgemein üblichen Sinne kann hier nicht gesprochen werden, da es sich um die Nordseite eines Gebäudes handelt. Aus nördlicher Richtung fällt auch heute schon kein direktes Sonnenlicht in die Einliegerwohnung. Für Mieter einer nach Norden ausgerichteten Souterrainwohnung ist demnach keine Verschlechterung zu erwarten. Der Abstand der südlichen Baugrenze zur nördlichen Hauswand des Einwenders beträgt zudem insgesamt 11 m. Die erforderlichen</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Das Baufenster für das geplante Gebäude sollte weiter nach Osten verschoben werden. Dies würde sowohl den Lichteinfall für die Einliegerwohnung verbessern als auch eine günstigere Westausrichtung des geplanten Gartens ermöglichen. - Die Firsthöhe des geplanten Neubaus überragt mit 9 m die Firsthöhe des Wohnhauses des Einwenders. 	<p>Abstandsflächen können auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden. Dadurch sind Belüftung und Besonnung des Nachbargrundstücks gewährleistet.</p> <p>Der Garten des geplanten Wohnhauses orientiert sich nach Süden und nach Osten. Im westlichen Grundstücksbereich ist der Eingangsbereich des Wohngebäudes mit Vorgarten geplant. An der Straße sind zu gehörigen beiden Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen vorgesehen. Eine Verschiebung des Baufensters nach Osten würde lediglich den Vorgartenbereich vergrößern, was für das geplante Wohnhaus nicht zumutbar wäre.</p> <p>Die Eingangshöhe des geplanten Wohnhauses orientiert sich an der Straßenkrone der zugehörigen Erschließungsstraße, der Albertstraße. Die Höhe des Kanaldeckels vor dem geplanten Wohnhaus liegt bei 33,10 m über Normalnull (NN). Die Eingangshöhe des geplanten Wohnhauses darf max. 0,20 m darüber, also bei 33,30 m über NN liegen. Als max. Firsthöhe wurden 9,00 m über Eingangshöhe festgesetzt. Daraus ergibt sich eine max. Firsthöhe von 42,30 m über NN. Die Firsthöhe des Wohngebäudes des Einwenders beträgt 41,96 m über NN, also um 0,34 m niedriger. Die Firsthöhe des östlich benachbarten Wohngebäudes beträgt allerdings 43,97 m über NN und liegt damit 2 m höher als die des Gebäudes des Einwenders.</p> <p>Die für das geplante Wohnhaus gewählte max. Firsthöhe fügt sich damit gut in die vorhandene Höhenentwicklung der Bestandsbebauung ein.</p> <p>Die gewählten Festsetzungen werden in der Gesamtabwägung der betroffenen Belange als sinnvoll erachtet, ein angemessener Interessensausgleich wird damit gewährleistet. An der Planung wird festgehalten.</p> <p>Der Stellungnahme wird somit nicht gefolgt.</p>
---	---

Der Stellungnahme wird zum Punkt „Gesundheit“ gefolgt.

Ein textlicher Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

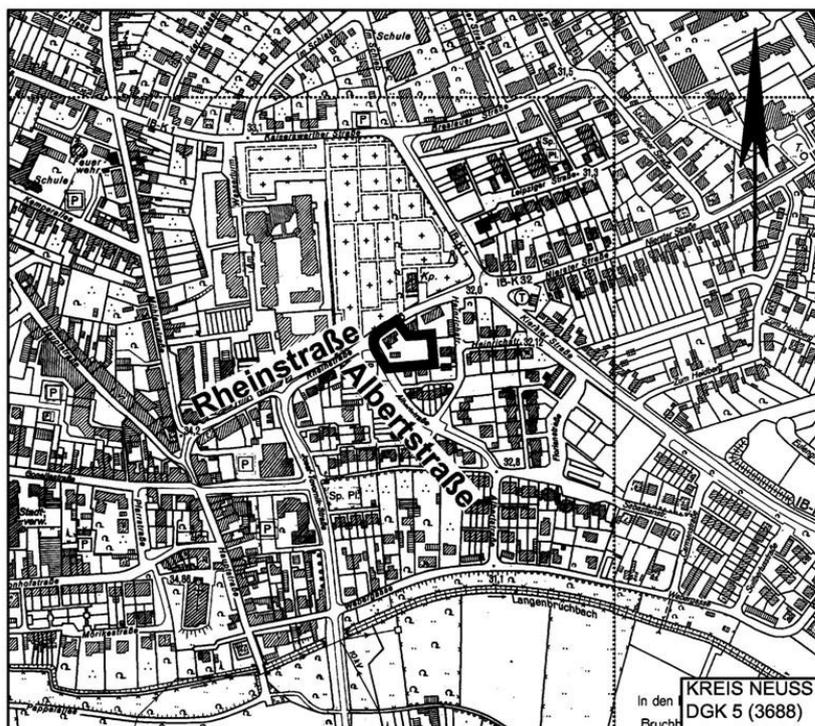
Es wird festgestellt, dass durch diese Ergänzung kein Erfordernis für eine erneute öffentliche Entwürfsauslegung besteht.

2. _ _ _ Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Albertstraße, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2013 (GV.NRW. S. 878).

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 250 der Flur 5 der Gemarkung Lank und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Dabei machte sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 6. Mai 2014 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen.

Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 6. Mai 2014 vor. Die zu dem Abwägungsbeschluss des Ausschusses gehörende Vorlage mit den eingegangenen Stellungnahmen war dem Rat bekannt.

Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 161 außer Kraft.

Sachverhalt:

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 161 hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen vom 3. Februar 2014 bis einschließlich 5. März 2014 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit wurde die als Anlage 1 in Kopie beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 30. Januar 2014 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage 2 in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurde die als Anlage 3 in Kopie beigefügte Stellungnahme vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Folgt der Ausschuss dem Beschlussvorschlag zu den Stellungnahmen, kann der Plan dem Rat zum Beschluss als Satzung empfohlen werden.

Die Aufstellung des Planes erfolgte im beschleunigten Verfahren. Im Rahmen dessen wurde auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet und die Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Dementsprechend entfallen Beschlüsse über die vorzeitigen Beteiligungen.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Stellungnahme Einwender

Anlage 2: Behördenliste

Anlage 3: Stellungnahme Behörde

In Vertretung

gez.

Dr. Just Gérard

Technischer Beigeordneter