

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/0374/2016 vom 16. März 2016
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	05.04.2016
Rat	28.04.2016

## **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl Aufstellungsbeschluss § 2 (1) BauGB i. V. m. §§ 1 (8) und 13a BauGB**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 1 (8) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), für ein Gebiet, das

im Westen durch die östliche Grenze der vorhandenen Straße „Moerser Straße“,  
im Norden durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 104, Nr. 105 und Nr. 107,  
im Osten durch die östliche Begrenzungslinie des Verlaufs des Schackumer Baches,  
begrenzt ist; maßgebend ist die Festsetzung des räumlichen Geltungsbereiches gemäß § 9 (7) BauGB in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, der Bestandteil des Beschlusses ist.

Die Planung soll folgende Planungsziele zur Grundlage haben:

- Ausweisung von Wohnbauflächen
- Regelung der überbaubaren Grundstücksflächen, Geschossigkeit und Dachformen

Der Rat der Stadt beschließt, zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltbericht durchzuführen.

### **Alternativen:**

keine

### **Sachverhalt:**

Planungsziel ist weiterhin die Entwicklung des westlichen Teilbereiches des Plangebietes des ehema-

ligen Bauhofes unter der Prämisse einer flexibleren Bebaubarkeit. Der Verwaltung ist es seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 82 nicht gelungen, das Grundstück an Dritte zu veräußern. Dies liegt einerseits an den derzeit im Rechtsplan Nr. 82 dargestellten relativ eng gefassten Festsetzungen und andererseits an den zu hohen sonstigen Anforderungen im ersten Auslobungstext.

Um in einem 2. Ausschreibungsverfahren (siehe hierzu auch Vorlage FB6/0334/2015) den Bietern mehr Gestaltungsspielraum zu geben, soll nun der Plan geändert werden. Hierfür ist eine Entwurf erarbeitete worden, der den Bietern mit dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan zur Verfügung gestellt werden soll. Wesentliche Änderungen sind:

- tiefere Baufenster an der Moerser Straße
- variablere Baufenster im Bereich der hinter liegenden Stadtvillen. Hierbei werden weiterhin die Sichtachsen zur Bestandsbebauung freigehalten. Ebenso wird im Auslobungstext ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weiterhin max. 4 Punkthäuser gefordert werden.
- durchgängige Möglichkeit einer maximalen Dreigeschossigkeit
- Die Straßenrandbebauung soll weiterhin aus städtebaulichen Gründen ein Satteldach erhalten.
- Die Verortung einer konkreten Lage für öffentliche Parkplätze wird zugunsten einer Entwurfsabhängigen Lösung aufgegeben. Entsprechend wird im Auslobungstext die Einplanung von mind. 15 öffentlichen Stellplätzen gefordert

Nach dem die Ergebnisse der zweiten Ausschreibungsphase vorliegen, kann der Änderungsplan auf die konkreten städtebaulichen und architektonischen Aussagen angepasst werden. Dieser Plan ist dann Grundlage für die Offenlage. Spätere Problemstellungen im Genehmigungsverfahren können somit vermieden werden.

### **Finanzielle Auswirkung:**

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

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

### **Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1: Übersichtsplan 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl

Anlage 2: Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl