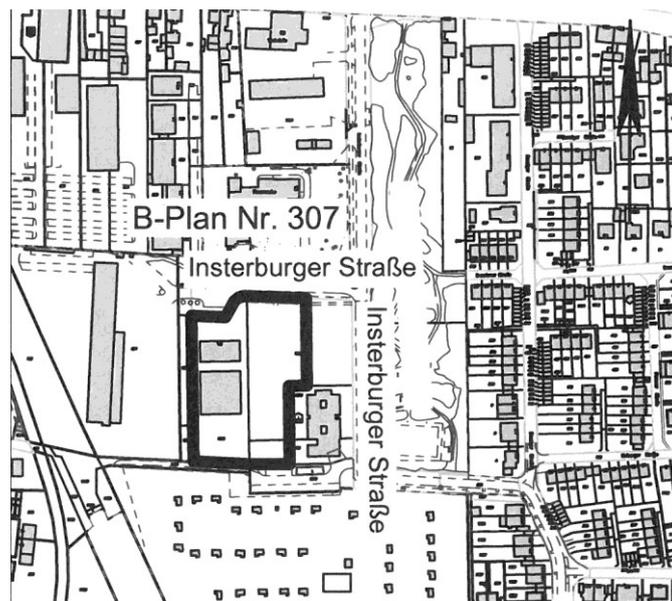


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0513/2016 vom 27. Oktober 2016
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	15.11.2016
Rat	15.12.2016

Bebauungsplan Nr. 307, Osterath, Insterburger Straße im Bereich südlich der Feuerwache

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. §§ 1 (8) und 13a BauGB

2. Öffentlichkeitsbeteiligung



Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. §§ 1 (8) und 13a BauG

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

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) in Verbindung mit §§ 1 (8) und 13a BauGB Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch den Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722),

für ein Gebiet, das im Norden durch die Insterburger Straße begrenzt wird, im Osten an das bisher unbebaute Flurstück 1387 sowie an einen Kindergarten angrenzt, im Süden durch einen Parkplatz sowie einen Fuß- und Radweg begrenzt wird und im Westen an gewerblich genutzte Flächen entlang der Bahnschienen angrenzt,

maßgebend ist der im Plan Nr. 307 dargestellte Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB, der Bestandteil dieses Beschlusses ist,

den Bebauungsplan Nr. 307, Meerbusch-Osterath, Insterburger Straße im Bereich südlich der Feuerwache aufzustellen,

der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Ausweisung von Wohnbauflächen
- Neuordnung der Gewerbeflächen

2. Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer Bürgerbeteiligung mit Versammlung durchzuführen.

Alternativen:

keine

Sachverhalt:

Es besteht in der Stadt Meerbusch aktuell großer Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum. Dieser Bedarf ist in den vergangenen Monaten weiterhin gestiegen, da nicht nur die älteren öffentlich geförderten Wohnungen zu ersetzen sind, für die zukünftig die Preisbindung entfällt, sondern auch ein erhöhter Bedarf an Sozialwohnungen für anerkannte Flüchtlinge besteht.

Gleichzeitig sind jedoch die Flächen, die für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung stehen, im Stadtgebiet von Meerbusch begrenzt, so dass - um der großen Nachfrage nach geeigneten Wohnstandorten gerecht zu werden - auch Grundstücke in den Fokus rücken, die bislang für anderweitige Nutzungen vorgesehen waren. Dies ist bei einem städtischen Grundstück an der Insterburger Straße (Flurstück Nr. 1389) der Fall. Es befindet sich innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes, angrenzend an Wohnnutzung, Kindergarten und Grünfläche. Das Grundstück konnte bisher nicht veräußert werden, eine bauliche Entwicklung ist somit bislang noch nicht erfolgt. Es bietet sich deshalb an, diese Fläche nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten, sondern sie stattdessen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da eine Wohnnutzung innerhalb eines Gewerbegebietes nicht zulässig ist. Zukünftig soll in diesem Bereich des Plangebietes, analog zur festgesetzten Nutzung auf dem benachbarten Grundstück, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren zu können.

Auf den bislang noch unbebauten Grundstücken im südlichen Teil des Plangebietes soll die gewerbliche Nutzung beibehalten werden. Die Art der zulässigen Gewerbebetriebe sowie die Ausgestaltung der überbaubaren Flächen sowie eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind im Verlauf des weiteren Verfahrens zu konkretisieren, damit die gewerbliche Nutzung mit der angestrebten Wohnnutzung im Plangebiet verträglich ist.

Ein Teilbereich des Plangebietes befindet sich derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 173 A. Hier ist als Art der Nutzung eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen, allerdings wurden entsprechende Parkplätze in diesem Bereich weder realisiert noch ist eine zukünftige Realisierung erforderlich, da hier bereits eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung steht. Aus diesem Grund sollen diese Flächen zukünftig ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen und hier eine entsprechende Nutzung – analog zur bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes – ausgewiesen 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:
Geltungsbereich

Anlage 2:
Kurzerläuterung

Anlage 3:
Lageplan und Perspektiven der geplanten Wohnbebauung (Stand: 17.10.2016)