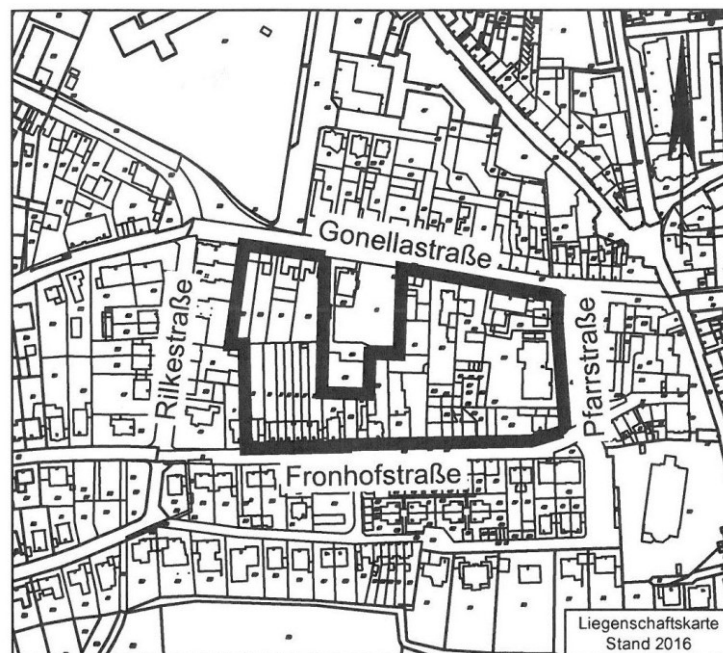


|                                          |                                                   |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>     | Drucksache: FB4/0836/2018<br>vom 5. November 2018 |
| Gremium                                  | Sitzungstermin                                    |
| Ausschuss für Planung und Liegenschaften | 20.11.2018                                        |

**Bebauungsplan Nr. 301, Meerbusch-Lank-Latum, Fronhofstraße / Gonellastraße  
Durchführung einer Eigentümerbeteiligung / alternativ: Aufhebung des  
Aufstellungsbeschlusses**



**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, die Verwaltung mit der Durchführung einer Eigentümerbeteiligung zu beauftragen.

**Alternativen:**

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

Der Rat der Stadt beschließt seinen am 29.05.2013 gefassten und am 28.04.2016 erneut gefassten Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gebiet, das durch die Fronhofstraße, die Gonellastraße, die Pfarrstraße und im Westen durch die westlichen Grenzen der Hausgrundstücke

Gonellastraße Nr. 42 und Fronhofstraße Nr. 55 begrenzt ist; aufzuheben.

### **Sachverhalt:**

Der bisherige Sachverhalt wurde dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften bereits in der Sitzung am 05.12.2017 mit der Beschlussvorlage FB4/0651/2017/1 vorgestellt:

Die gefassten Aufstellungsbeschlüsse hatten als vorrangiges Planungsziel, die Ausweisung von Wohnbauflächen unter dem Aspekt der Innenentwicklung, um somit dem Bedarf an Wohnraum im Meerbuscher Ortsteil Lank-Latum gerecht zu werden.

Im April 2017 erreichten die Verwaltung Schreiben von vielen Eigentümern von Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, in denen eine weitere städtebauliche Entwicklung des Innenbereiches von den Eigentümern abgelehnt wurde.

Aufgrund dieser Tatsache fand am 05.06.2017 eine Informationsveranstaltung statt, in der die betroffenen Eigentümer über die Ziele des Bebauungsplanes und ein mögliches weiteres Vorgehen informiert wurden. Anhand des Gestaltungsplanes wurden noch einmal die grundsätzlichen Bebauungsmöglichkeiten vorgestellt und diskutiert.

Die Diskussion hat allerdings gezeigt, dass überwiegend seitens der betroffenen Eigentümer kein Interesse mehr an einer städtebaulichen Entwicklung des Innenbereiches und einer Bebauung der rückwärtigen Gartengrundstücke besteht. Diese sollen vielmehr im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Im Rahmen der Erarbeitung der Baulandentwicklungsstrategie für Meerbusch ist aber auch deutlich geworden, dass die Flächen ein Potential zur Auslastung vorhandener Infrastruktur, insbesondere im Kita-Bereich, bieten.

Um das Bebauungsplanverfahren zielführend weiterführen zu können, ist es deshalb dringend erforderlich, zunächst bei den betroffenen Grundstückseigentümern eine grundsätzliche Akzeptanz für eine städtebauliche Entwicklung zu schaffen. Dies kann gelingen, wenn die Eigentümer noch besser im Planungsprozess eingebunden werden können.

Ein geeignetes Instrument hierfür ist eine Eigentümerbeteiligung, die gemeinsam mit den Grundstückseigentümern, der Verwaltung und einem externen Planungsbüro durchgeführt wird.

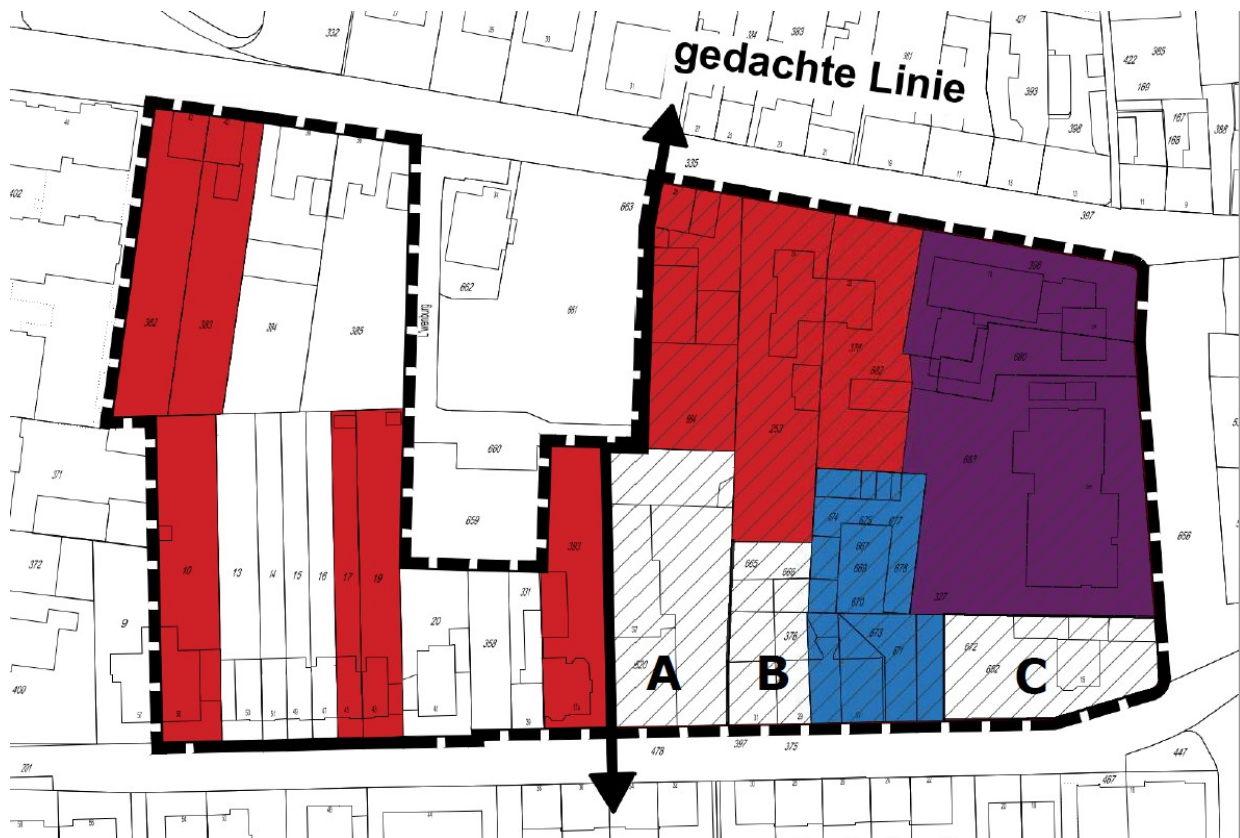
Im Rahmen der Eigentümerbeteiligung, die beispielsweise an einem Wochenende stattfinden kann, soll den Eigentümern die Möglichkeit gegeben werden, ihre Interessen und Ideen in den Planungsprozess mit einzubringen. Dabei werden sie von professionellen Planerinnen und Planern unterstützt. Das Ergebnis ist ein städtebaulicher Entwurf, der dann von allen, Grundstückseigentümer, Verwaltung und Politik, mitgetragen wird.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 05.12.2017 dazu folgende Beschlüsse gefasst:

- Ablehnung des Beschlussvorschlags über die Aufhebung des am 29.05.2013 gefassten und am 28.04.2016 erneut gefassten Beschluss über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet.
- Ablehnung des Alternativvorschlags über die Durchführung einer Planungswerkstatt, um die Akzeptanz der Grundstückseigentümer für eine städtebauliche Entwicklung zu erhöhen.
- Annahme eines Antrags der Fraktionen CDU und Bündnis 90/Die Grünen die Verwaltung zu beauftragen, den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 301 an einer gedachten Linie zwischen Gonellastraße 28 und Fronhofstraße 37a in zwei Bereiche zu teilen. Der östliche Teil des Geltungsbereichs soll zeitnah städtebaulich neu strukturiert und das Verfahren weiter geführt werden, die städtebaulichen Entwicklungen im westlichen Teil sollen zunächst ruhen. Der Rat der Stadt Meerbusch ist diesem Antrag in seiner 26. Sitzung am 14.12.2017 mit sei-

nem Beschluss gefolgt.

Die Verwaltung hat in Folge dieser Beschlüsse nochmals insbesondere die Eigentumsverhältnisse, die Mitwirkungsbereitschaft der einzelnen Eigentümer und die Verfügbarkeiten des östlichen Bereichs geprüft. Das Ergebnis ist in einem Plan visualisiert worden:



Von den Eigentümern der rot-eingefärbten Grundstücke geht dabei keine Mitwirkungsbereitschaft aus.

Auf der lila-eingefärbten Fläche befinden sich der Kindergarten und die Kirche, deren Flächen nicht für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Auf der blau-eingefärbten Fläche befinden sich ein Mehrfamilienhaus sowie ein zugehöriger Garagenhof mit bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen. Eine Entwicklung dieser Fläche ist daher nur erschwert möglich.

Die übrigen Grundstücke (grau-schraffiert) stehen uneingeschränkt für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Teile A und C können, entlang der Frohnhoferstraße, auch heute schon gemäß §34 BauGB entwickelt werden. Hier wäre eine zweigeschossige Bebauung mit Dach zulässig. Auch für die Entwicklung des hinteren Bereichs des Teils A besteht bereits Planungsrecht gemäß §34 BauGB aufgrund der neuen, öffentlichen Erschließungsstraße. Der hintere Bereich des Teils B ist nur eingeschränkt entwickelbar, da im hinteren Bereich zu wenig Fläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung steht. Für alle Teile ist der Nachweis der notwendigen Stellplätze, aufgrund der Platzverhältnisse und der gewünschten städtebaulichen Qualität nur in Tiefgaragen möglich.

Bei Betrachtung des ganzen Straßengevierts, wäre jedoch eine positive Entwicklung für das Gesamtgebiet aufgrund der fehlenden städtebaulichen Ordnung nicht zu erwarten.

Zudem sind mittlerweile zwei Zurückstellungen über die Errichtung sowie die Erweiterung eines Mehrfamilienhauses in dem Gebiet erfolgt. Über die Zurückstellungen ist bis zum 14.05.2019 zu entscheiden. Der Erlass einer Veränderungssperre würde zwar einen weiteren Bearbeitungszeitraum von 12 Monaten bedeuten, aufgrund der oben geschilderten Rahmenbedingungen, sieht die Verwaltung dies als nicht zielführend an.

Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs, schlägt die Verwaltung die Durchführung einer Eigentümerbeteiligung für das gesamte Gebiet vor, um möglichst mit allen Beteiligten einen Konsens zu finden.

Sollte dies nicht gewünscht oder möglich sein, schlägt die Verwaltung alternativ die Aufhebung des am 29.05.2013 gefassten und am 28.04.2016 erneut gefassten Beschlusses über die Aufstellung eines Bebauungsplans für das Gebiet vor.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Es ergeben sich Kosten für die Beauftragung eines externen Planungsbüros.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter