

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0907/2019 vom 14. März 2019
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	28.03.2019
Rat	11.04.2019

Bebauungsplan Nr. 309, Meerbusch-Langst-Kierst, "Schützenstraße / Langster Straße"

1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §13a BauGB

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB



Beschlussvorschlag:

1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §13a BauGB

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

Der Rat der Stadt beschließt, seinen am 29.06.2017 gefassten Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 309, Meerbusch-Langst-Kierst, „Schützenstraße / Langster Straße“, für das Gebiet, welches im Norden durch die Bebauung nördlich der Langster Straße, im Westen durch die Bebauung durch die Reithalle, im Süden durch die Bebauung südlich der Schützenstraße und im Osten durch die Straße „Am Dyck“, die Schützenstraße und den Kierster Mühlenweg begrenzt ist,

- um die Flurstücke 17, 18, 23, 29, 132, 176 (teilweise) und 177 (teilweise) nördlich der Langster Straße zu verkleinern sowie
- um die Flurstücke 44, 45, 46, 47, 50, 51, 52, 173, 196, 198, 201, 202 (teilweise), 203, 204, und südlich der Schützenstraße zu vergrößern.

Maßgebend ist der im Bebauungsplan Nr. 309 dargestellte Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.

Planungsziel ist der Erhalt des dörflichen Charakters, eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungskern bei Freihaltung der gewachsenen Ortsränder, eine planungsrechtliche Steuerung der Verträglichkeit der vorhandenen Nutzungen sowie der Erhalt und die Sicherung vorhandener Betriebe.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

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

Alternativen:

Verzicht auf Bebauungsplanung und Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

Sachverhalt:

1. Änderung des Geltungsbereiches

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 29.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 309, Meerbusch-Langst-Kierst, „Schützenstraße / Langster Straße“ gemäß § 2 (1) BauGB i. V. m. §§ 1 (8) und 13a BauGB beschlossen. Der räumliche Geltungsbereich wurde mit dem Aufstellungsbeschluss mit einer Größe von 7,5 ha vorläufig abgegrenzt. Nach einer vertiefenden Bestandsaufnahme vor Ort, Auswertung aller Bauakten und Entwicklung von möglichen Festsetzungen schlägt die Verwaltung vor, den Geltungsbereich in einigen Bereichen anzupassen, um die tatsächliche Grundstücksnutzung abzubilden und zu sichern. Sofern die Nutzung über den durch Satzung festgesetzten Innenbereich hinausgeht (z.B. Hausgärten, Betriebsbereiche), wurde der Geltungsbereich erweitert. Zur Vermeidung von Konfliktlagen und übergroßen Baugrundstücken wurde dieser in anderen Teilbereichen reduziert (z.B. Hundepension mit Genehmigung nach § 35 (2) BauGB, Baumschulflächen, selbständige Grünflächen). Der Geltungsbereich umfasst nunmehr ca. 7,3 ha und ist in Anlage 1 dargestellt.

2. Ergänzung der Planungsziele

Planungsziel gemäß Aufstellungsbeschluss war bisher nur der Erhalt des dörflichen Charakters des Gebiets. Die Planungsziele werden nunmehr ergänzt um eine maßvolle Nachverdichtung im Siedlungskern bei Freihaltung der gewachsenen Ortsränder, eine planungsrechtliche Steuerung der Verträglichkeit der vorhandenen Nutzungen sowie der Erhalt und die Sicherung vorhandener Betriebe.

Dem Aufstellungsbeschluss vorausgegangen war eine Diskussion im zuständigen Ausschuss für Planung und Liegenschaften, der die denkmalrechtliche Erlaubnis nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW) für ein beantragtes Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht er-

teilt hatte. Daraufhin musste die Untere Bauaufsichtsbehörde die Baugenehmigung versagen. Der Antragsteller hat sich inzwischen auf dem Klageweg im verwaltungsrechtlichen Verfahren mit Urteil vom 04.10.2018 die Baugenehmigung erstritten.

Es wird das Erfordernis gesehen, die begonnene Bebauungsplanung weiterzuführen, um die weitere städtebauliche Entwicklung im Sinne der Planungsziele zu ordnen.

3. Stellungnahme der Verwaltung zum Antrag Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 26.01.2019

zu 1) An dem Bebauungsplan wird seit dem Aufstellungsbeschluss vom 29.06.2017 (nicht Satzungsbeschluss) kontinuierlich gearbeitet. Im Rahmen der Erarbeitung des Vorentwurfes war eine sorgfältige Bestandsaufnahme durchzuführen, die in 2019 nochmals aktualisiert wurde. Auf die Konsequenzen bezüglich Ergänzung der Planungsziele und Änderung des Geltungsbereiches wurde unter 1.) und 2.) bereits eingegangen.

zu 2a) Im Umgang mit den beiden Baudenkmalen "Haus Kierst" und "Katholische Kapelle St. Martin" ist planerisch Vorsorge zu treffen, damit der Umgebungsschutz gewahrt bleibt und keine störenden An- und Umbauten an den Denkmalen vorgenommen werden dürfen. Die beiden Einzeldenkmale im Plangebiet sollen daher durch Baulinien gesichert werden. Eine innere Baulinie ist nur bei "Haus Kierst" möglich, nicht bei der Kapelle.

zu 2 b und d) Die gewünschte Erhaltung des dörflichen Charakters gemäß Aufstellungsbeschluss ist nicht mit der Festsetzung eines Dorfgebiets gleichzusetzen, sondern vielmehr mit der Sicherung der dorftypischen Nutzungsvielfalt und entsprechenden Baustrukturen. Zur planungsrechtlichen Steuerung der zulässigen Nutzungen unter Beachtung der politisch vorgegebenen Planungsabsichten musste eine geeignete Festsetzungssystematik entwickelt werden. In diesem Zusammenhang waren rechtsgrundsätzliche Fragen zu klären, die mit dem künftigen Umgang mit bisherigen Dorfgebieten (MD) gemäß § 5 BauNVO in Zusammenhang stehen. In dem Plangebiet in Langst-Kierst ist es aufgrund der heute planungsrechtlich vorhandenen Gemengelage schwierig, bei der Erarbeitung eines qualifizierten Bebauungsplans geeignete Gebietskategorien zu finden. In dem Ortsteil liegen einige eigentlich unverträgliche Nutzungen nebeneinander, die in Gewerbe- oder Mischgebieten bzw. Wohngebieten - mit ausreichenden Abständen untereinander – zulässig sind. Hinzu kommen die entprivilegierten ehemaligen Hofanlagen, die heute als Pferdeklarinik und Reiterhof genutzt werden. Beides sind gewerbliche Nutzungen und keine landwirtschaftlichen Betriebe mehr. Der aktuelle Vorschlag der Verwaltung versucht hier eine Lösungsmöglichkeit im Bestand aufzuzeigen. Diese basiert auf der Festsetzungen von Sondergebieten (SO), womit eine Erweiterung der Wohnnutzung in den Randzonen zur freien Landschaft ausgeschlossen wird.

Im Übrigen sollen im Plangebiet neben der Kapelle als Fläche für den Gemeinbedarf überwiegend Allgemeine Wohngebiete (WA) und im Bereich des Kierster Mühlenwegs ein Mischgebiet (MI) festgesetzt werden. Für den Planentwurf sind noch Gutachten (Schall und Geruch) zu fertigen, um die Immissionssituation genauer zu beleuchten und daraufhin ggf. bestimmte Maßnahmen zur Sicherstellung der Verträglichkeit benachbarter Nutzungen in Plan zu verankern. Die maßvolle Entwicklung der bestehenden Gebäudestrukturen sowie die zulässige und erwünschte Nutzung von Baulücken soll im Rahmen der vorgesehenen Planfestsetzungen geregelt werden, ebenso die Anordnung von Stellplätzen und Garagen. Die zulässigen Gebäudehöhen sollen bestandsorientiert begrenzt werden. Hierzu muss jedoch noch eine Vermessung durchgeführt werden, um sich an die Bestandshöhen angleichen zu können.

zu 2 c) Die geforderte Festsetzung von „Nutzungsgrenzen“, d.h. die Gliederung eines Baugebietes, ist in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht möglich. Der Ausschluss der Wohnnutzung in Teilen des Wohngebietes wäre rechtssystematisch nicht zulässig, da die Wohnnutzung den Gebietscharakter prägt. Im übrigen Plangebiet ist aufgrund der vorgesehenen Plangebietsgrenzen und Nutzungsvorgaben (insbesondere durch die beiden vorgesehenen Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen

„Reiterhof“ und „Tierklinik“) eine entsprechende Regelung hinfällig.

Der beigefügte Vorentwurf soll als Grundlage für das anschließende Beteiligungsverfahren dienen und in einer Bürgerversammlung vorgestellt und erörtert 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 neu

Bebauungsplan 309, Meerbusch-Langst-Kierst, „Schützenstraße / Langster Straße“

Anlage 2:

Vorentwurf Planzeichnung

Bebauungsplan 309, Meerbusch-Langst-Kierst, „Schützenstraße / Langster Straße“

Anlage 3:

Erläuterungsbericht

Bebauungsplan 309, Meerbusch-Langst-Kierst, „Schützenstraße / Langster Straße“