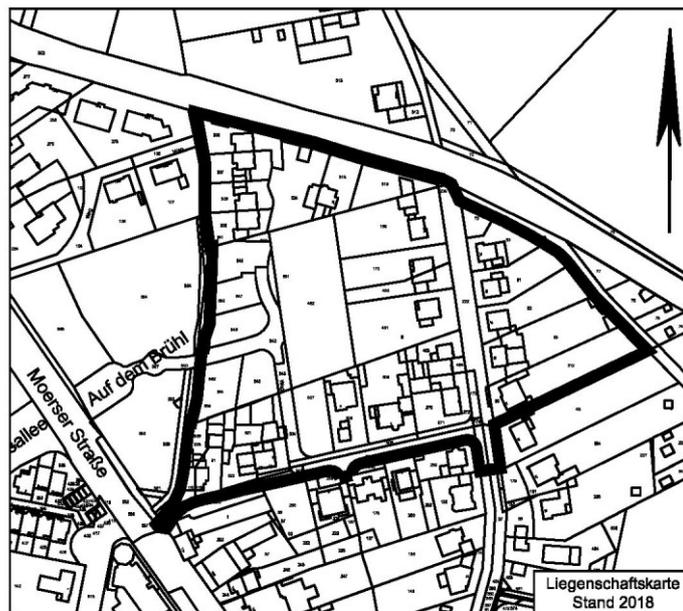


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0941/2019 vom 22. Mai 2019
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	06.06.2019 27.06.2019

Bebauungsplan Nr. 311, Meerbusch-Büderich, "Am Pützhof / Am Breil"

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

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



Beschlussvorschlag:

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

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt das städtebauliche Konzept gemäß Anlage 2 zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

für das Gebiet, das die Grundstücke umfasst, die sich angrenzend an den ehemaligen Bauhof an der Moerser Straße befinden und das

- im Westen durch den Schackumer Bach,

- im Norden durch die Südgrenze der Baugrundstücke "Am Breil" 28 und 28 d sowie das Flurstück 524,
- im Osten durch die Ostgrenze der Baugrundstücke "Am Breil" 18, 21, 25, 27, 29, 31
- im Süden durch die Nordgrenze der Baugrundstücke "Am Pützhof" 4, 6, 8, 20, 22, 24 begrenzt ist,

maßgebend ist der dargestellte Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB, der Bestandteil dieses Beschlusses ist,

den Bebauungsplan Nr. 311 Meerbusch-Büderich "Am Pützhof / Am Breil" aufzustellen,

der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Sicherung und Weiterentwicklung des Gebiets als aufgelockerter zentrumsnaher Wohnstandort
- Ausweisung von Wohnbauflächen

Der Rat beschließt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

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

Der Ausschuss für Planung und Entwicklung stimmt dem städtebaulichen Konzept (Anlage 2) und dem Erläuterungsbericht (Anlage 3) zu und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung des Konzepts durchzuführen.

Alternativen:

keine

Sachverhalt:

Die Bebauungspläne Nr. 82 Meerbusch Büderich Brühl sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 wurden durch das OVG Münster für unwirksam erklärt. Daher sieht sich die Stadt Meerbusch angehalten zur städtebaulichen Sicherung Planungsrecht für das in Rede stehende Areal angrenzend an den ehemaligen Bauhof zu schaffen. Es erweist sich als zweckmäßig, das Plangebiet des ehemaligen Bebauungsplans Nr. 82 aufzuteilen und die Bebauungspläne Nr. 310 und 311 neu aufzustellen. Im Bereich des ehemaligen Bauhofs wird auf Grundlage des Siegerentwurfs eines Bieterverfahrens bereits ein Wohnquartier realisiert. Im Plangebiet des Planes Nr. 311 liegen die dahinter angrenzenden, überwiegend brachliegenden Flächen bis zum Anschluss an die angrenzende Wohnbebauung "Am Breil" und "Am Pützhof".

Das hier in Rede stehende Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Meerbusch im Ortsteil Büderich. Zurzeit sind hier alle Vorhaben nach § 34 BauGB zu genehmigen. Damit wären auch mehrgeschossige Baukörper zulässig, die zu Konflikten mit der Umgebungsbebauung führen können. Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, stellt die Stadt Meerbusch den Bebauungsplan Nr. 311 Meerbusch-Büderich, Am Pützhof / Am Breil auf. Ziel ist es, die Bestandssituation zu sichern und eine weiterhin aufgelockerte, kleinteilige städtebauliche Struktur zu entwickeln.

Im Bestand sind vornehmlich Ein- bis Zweifamilienhäuser vorhanden. Die Grundstücke sind für die

Entstehungszeit des Gebietes typisch dimensioniert. Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Nachverdichtung mit Wohnbauvorhaben städtebaulich geordnet werden, um damit für Meerbusch wichtige Wohnbauflächen an einem sehr gut integrierten Standort zu schaffen. Dabei sollen ausschließlich Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser ermöglicht werden. Die Höhenentwicklung sowie die Dimensionierung als auch die Zahl der Vollgeschosse der zukünftigen Gebäude sollen sich am Bestand orientieren.

Die Erschließung des Gebietes ist bereits heute gesichert, der endgültige Ausbau steht jedoch noch aus. Der südliche Teil des Gebiets wird über die öffentlichen Straßen „Am Brühl“, „Am Pützhof“ als auch „Auf dem Brühl“ erschlossen. Der nördliche Teil des Plangebietes wird über zwei Privatwege erschlossen. Zur Erschließung zusätzlicher Baugrundstücke im Innenbereich des Plangebietes sind zwei weitere Privatwege geplant. Diese sollen über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert werden.

Insgesamt soll der Wohnstandort in seiner derzeitigen Qualität erhalten bleiben und diese durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden. Aus diesem Grund sollen zukünftig im Wesentlichen nur die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltung“ zulässig sein.

Finanzielle Auswirkung:

Durch den Beschluss entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:

Geltungsbereich
Bebauungsplan Nr. 311, Meerbusch-Büderich, "Am Pützhof / Am Breil"

Anlage 2:

Städtebauliches Konzept
Bebauungsplan Nr. 311, Meerbusch-Büderich, "Am Pützhof / Am Breil"

Anlage 3:

Erläuterungsbericht
Bebauungsplan Nr. 311, Meerbusch-Büderich, "Am Pützhof / Am Breil"