

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1034/2019 vom 12. November 2019
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	28.11.2019
Rat	19.12.2019

**Bebauungsplan Nr. 319, Meerbusch-Lank-Latum, "Dichterviertel"
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. §§ 1 (8) und 13 BauGB**



Beschlussvorschlag:

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

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) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) für ein Gebiet, das

- im Westen durch die Flurstücke 671, 930 („Rilkestraße“, tlw.), 295,
- im Norden durch das Flurstück 927 („Gonellastraße“),
- im Osten durch die Flurstücke 469, 525, 526, 447, 556, 914 („Fronhofstraße“, tlw.),

- 288, 271, 931 („Rilkestraße“, tlw.), 283 und im Süden durch die Flurstücke 248, 967, 968, 969, 970 begrenzt ist,
- maßgebend ist der im Bebauungsplan Nr. 319 dargestellte Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB, der Bestandteil dieses Beschlusses ist -, den einfachen Bebauungsplan Nr. 319, Meerbusch-Lank-Latum, „Dichterviertel“ aufzustellen, der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:
 - Erhalt des kleinteiligen Gebietscharakters und der typischen Gebäudekubaturen
 - Regelung des Maßes der baulichen Nutzung
 - Erhalt der gebietsprägenden Dachlandschaft

Der Rat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 319 im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Alternativen:

Kein Bauleitplanverfahren, Beurteilung nach § 34 BauGB

Sachverhalt:

Es liegt ein Bauantrag für das Grundstück Rilkestraße Nr. 20 vor. Der Bauherr beabsichtigt das bestehende Gebäude abzureißen und ein eingeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss und Flachdach zu errichten.

Das Bauvorhaben wird nach § 34 BauGB beurteilt und ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dies ist hier der Fall. Die Umgebung ist gestalterisch durch Gebäude mit geneigten Dachformen, überwiegend Satteldächern, geprägt. Die Dachform stellt jedoch kein Einfügekriterium nach § 34 BauGB dar.

Faktisch würde das beantragte Gebäude nicht nur durch seine Dachform, sondern insbesondere durch die wesentlich abweichende zweigeschossig wirkende Kubatur einen störenden Fremdkörper darstellen. Ohne planerische Steuerung würde sich die noch vorhandene städtebauliche Homogenität rasch auflösen.

Das Vorhaben wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 01.10.2019 vorgestellt. Der Ausschuss hat die Verwaltung beauftragt, ein Bauleitplanverfahren einzuleiten und einen Aufstellungsbeschluss vorzubereiten, um den städtebaulichen Charakter des Gebiets zu erhalten.

Durch das bisherige Planungsrecht nach § 34 BauGB ist eine wesentlich höhere Ausnutzung der Grundstücke (GFZ) möglich. Die überwiegend eingeschossigen und fast ausschließlich durch stark geneigte Satteldächer geprägten Gebäude könnten aufgrund der maßgeblichen Firsthöhen bei Neubau durch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach ersetzt werden. Diese Gebäude besitzen aufgrund ihrer Kubatur eine gänzlich andere, massivere städtebauliche Wirkung als die derzeitige Bestandsbebauung.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 319 soll zum einen dieser städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegen gewirkt werden, zum anderen sollen die heutigen Ansprüche an Wohnraum berücksichtigt werden.

So ist vorgesehen, dass das Gebiet nach der zulässigen Geschossigkeit gegliedert wird. An der Gonellastraße sollen zweigeschossige Gebäude mit Satteldach zulässig sein; im übrigen Plangebiet nur eingeschossige Gebäude mit Satteldach. Bei festgesetzter eingeschossiger Bebauung soll ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig sein, wenn dieses innerhalb eines Satteldachs liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist. Weiterhin soll über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und maximale Anzahl der Wohnungen die städtebaulich gewünschte Entwicklung erreicht werden.

Zusätzlich soll die zulässige Dachform und –neigung als landesrechtliche Bestimmung nach § 9 (4) BauGB mit in den Plan aufgenommen werden. Flachdächer sollen nur bei untergeordneten An- und Ausbauten zulässig werden. Prägend bleibt das Satteldach. Auch die Farbigkeit und Materialität der Dächer soll geregelt werden.

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 319, Meerbusch-Lank-Latum, "Dichterviertel"