

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1047/2019 vom 12. November 2019
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	28.11.2019
Rat	19.12.2019

**Bebauungsplan Nr. 320, Meerbusch-Büderich, "Römerstraße, nördlicher Teil"
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13 a BauGB**



Beschlussvorschlag:

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

Der Rat der Stadt beschließt gem. § 2 (1) in Verbindung mit §§ 1 (8) und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) für ein Gebiet, das

- im Westen durch die Ostgrenze der Baugrundstücke Humboldtstr. 6, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, die Humboldtstr. selbst, die Von-Bodelschwingh-Straße sowie die Ostgrenze des Fußwegs entlang der Von-Bodelschwingh-Straße 13,
- im Norden durch die Südgrenze des Baugrundstücks Neusser Straße 19 a,
- im Osten durch die Neusser Straße, die Ostgrenze des Baugrundstücks Neusser Straße 19b sowie die Westgrenze der Baugrundstücke Neusser Straße 21, 21a, 21b, 23, 23a, 25, 25a, 25b sowie Am Kapitelbusch 13, 14, 15, 19, 20, und
- im Süden durch die Nordgrenze des das Baugrundstücks Am Kapitelbusch 22 die Römerstraße sowie die Nordgrenze der Baugrundstücke Römerstraße 31, des Sonnenweg 2, 4, 6, 8, 10, 12 und 14 begrenzt ist,

maßgebend ist der im Bebauungsplan Nr. 320 dargestellte Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB, der Bestandteil dieses Beschlusses ist,

den Bebauungsplan Nr. 320, Meerbusch-Büderich, "Römerstraße, nördlicher Teil" aufzustellen, der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Sicherung des Bestands als Wohn- und Geschäftsstandort mit aufgelockerter Bebauung
- Weiterentwicklung als zentrumsnaher Wohnstandort
- Ausweisung von Mischgebietsflächen
- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Neuordnung der Baufelder
- Höhenbegrenzung auf ca. 48,0 m ü. NHN im Maximum
- Schutz der Ruhezeiten in den Hausgärten.

Der Rat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 320 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Alternativen:

Kein Bauleitplanverfahren

Sachverhalt:

Nördlich des Plangebiets hat sich ein für Büderich wichtiger Nahversorgungsstandort entwickelt. Gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Meerbusch ist dieser als Nahversorgungszentrum für kurzfristige Bedarfe zu betrachten. Abgegrenzt wird dieser mit der östlichen Straßenkante der Neusser Straße. Der westliche Teil ist derzeit im Bebauungsplan Nr. 174 als Mischgebiet festgesetzt. Hier befinden sich neben Wohnnutzungen auch Gastronomie und verschiedene Dienstleistungen. Daran anschließend, ab der Römerstr. Nr. 1, in südlicher Richtung gibt es eine gastronomische Nutzung sowie einen Herrenausstatter. Im weiteren Verlauf überwiegt jedoch die Wohnnutzung. Lediglich ein kleinerer Gartenbaubetrieb sowie eine Tischlerei befinden sich im südlichen Bereich des Plangebiets. Die Römerstraße wird als untergeordneter Zubringer nach Büderich genutzt. Der Einmündungsbereich, im Kreuzungspunkt zur Neusser Straße, ist schalltechnisch durch die Neusser Straße beeinflusst. Planungsrechtlich sind innerhalb des in Rede stehenden Gebiets derzeit ein Großteil der Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen. Im Sinne einer geordneten, städtebaulichen Planung, auch im Hinblick auf die Entwicklungspotentiale innerhalb des Nahversorgungszentrums Büderich sollen die Charakteristiken der vorhandene Bebauung sowie mögliche Potenziale zur Weiterentwicklung des Gebiets planungsrechtlich definiert werden. Daher

stellt die Stadt Meerbusch den Bebauungsplan Nr. 320 Meerbusch-Büderich, "Römerstraße, nördlicher Teil" auf.

Innerhalb des Gebiets befinden sich zahlreiche ältere Gebäude, deren Zustand nahe legt, dass diese im Falle eines Grundstücksverkaufs Neubauten weichen könnten. Daher ist ein erklärtes Ziel, die Bestandssituation zu sichern und mögliche Nachverdichtungen im Sinne einer maßvollen, städtebaulichen Struktur zu entwickeln.

Das Plangebiet soll in seiner Art der baulichen Nutzung zoniert werden. Dabei soll der nördliche Teil der Nutzungsstruktur sowie der schalltechnischen Belastung entsprechend seiner derzeitigen Prägung als Mischgebiet (MI), der südliche Teil in Anlehnung an die aufgelockerte Bebauungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Bestehende, für ein WA unverträgliche Nutzungen, sollen gem. des § 1 (10) BauNVO planungsrechtlich gesichert werden.

Die Erschließung des Gebietes ist bereits heute über die Neusser Straße gesichert.

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. 320, Meerbusch-Büderich, "Römerstraße, nördlicher Teil"