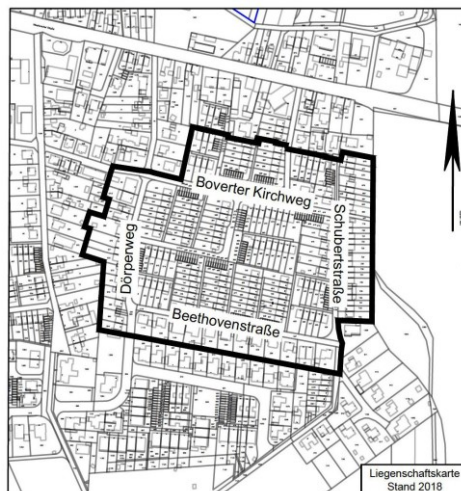


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1048/2019 vom 13. November 2019
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	28.11.2019
Rat	19.12.2019

**Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel"
Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V. mit §§ 1 (8) und 13a BauGB**



Beschlussvorschlag:

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V. mit §§ 1 (8) und 13a 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. IS.3634) für ein Gebiet, das

- entlang der westlichen Straßenseite der Straße Dörperweg durch die Flurstücke 62 bis 584 (Dörperweg 16 bis 42),
- entlang der südlichen Straßenseite der Beethovenstraße durch die Flurstücke 1114 bis 83 (Beethovenstraße 2 bis 24),
- entlang der östlichen Straßenseite der Schubertstraße durch die Flurstücke 876 bis 733 (Schubertstraße 3 bis 47),
- entlang der nördlichen Straßenseite der Straße Boverter Kirchweg durch die Flurstücke 314, 313, 312 (Brahmsweg 9 bis 13), 585 (Mozartplatz 9), 1175 (Schumannstraße)

Be 9), 688, 687, 684, 683 und 1112 (Schumannstraße 2 bis 10) und Flurstück 627 (Schubertstraße),

alle der Flur 4, Gemarkung Osterath begrenzt ist, wobei die aufgelisteten Anwesen im Geltungsbereich liegen

maßgebend ist der im Bebauungsplan Nr. 318 dargestellte Geltungsbereich gemäß § 9 (7) BauGB, der Bestandteil dieses Beschlusses ist, den Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, „Musikerviertel“ aufzustellen, der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Erhalt der homogenen städtebaulichen Struktur und Bauweise der Reihenhaussiedlung mit ihren Randzonen,
- geordnete Erweiterung von notwendigem Wohnraum,
- Sicherung einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft,
- Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten.

Der Rat beschließt, den Bebauungsplan Nr. 318 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung aufzustellen.

Alternativen:

Kein Bauleitplanverfahren, Beurteilung nach § 34 BauGB

Sachverhalt:

Die Siedlung wurde in den 1960 Jahre von der Schmitz KG „aus einem Guß“ geplant und errichtet. Die Reihenhäuser weisen eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 100 m² auf, sowie aufgrund ihres Alters teilweise einen deutlichen Erneuerungsbedarf, auch in energetischer Hinsicht. Um heutigen Wohnansprüchen gerecht zu werden und ein „ Familienwohnen“ zu ermöglichen, liegen der Verwaltung derzeit vier Anträge für einen Ausbau der Dachgeschosse, Anbauten und/oder die Aufstockung von Garagen vor. Diese „sprengen“ jedoch in vorgesehenen Art und Weise die homogene Gestaltung der Siedlung, insbesondere der Dachlandschaft und Struktur (Wohnnutzung im Bereich der Garagenzeilen).

Um zum einen den Bedürfnissen der Eigentümer nach Wohnraumerweiterung und Modernisierung zu entsprechen und zum anderen das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung zu wahren, sollen mit dem Bebauungsplan folgende Ziele erreicht werden:

- Erhalt der homogenen städtebaulichen Struktur und Bauweise der Reihenhaussiedlung mit ihren Randzonen,
- geordnete Erweiterung zur Schaffung von notwendigem Wohnraum,
- Sicherung einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft, ggf. auch der Fassaden und
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Vorgärten.

Weitere Festsetzungen zur Gestaltung von Eingangsbereichen, Einzäunungen, etc. sind denkbar.

Zentrales Planungsziel ist es, Vorgaben zur Ausführung von Dächern und Dachgauben sowie Vorgarten- und ggf. Fassadengestaltungen zu entwickeln, die nachhaltig sind und den städtebaulichen Charakter der Siedlung wahren.

Zur Sicherung der homogenen Gestaltung der Dachlandschaft sollen Festsetzungen zu zulässigen Firsthöhen, Dacheindeckungen (Material, Farbe) sowie Anordnung und Größe von Dachgauben erfolgen. Ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken wird in ausreichender Raumhöhe und architektonischer Gestaltung in qualitätsvoller Ausführung nur möglich sein, wenn ein Kniestock aufgemauert wird und die bisher prägende Firsthöhe künftig um ca. 70 cm überschritten werden kann. Eine gleichzeitige Ausführung pro Reihenhauszeile wäre wünschenswert, kann aber nicht vorausgesetzt werden.

Das Plangebiet wird derzeit nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt. Aufgrund der geringen Gebäudegrößen und dem Wunsch einiger Hausbesitzer nach Erweiterung der baulichen Substanz wurden in der Vergangenheit bereits vereinzelt Um- und Ausbauten in Form von SchlepPGAuben bauordnungsrechtlich genehmigt. Diese beschränken sich allerdings vorwiegend auf den nördlichen Bereich entlang des Brahmsweges und der Schumannstraße. Der gewonnene Dachraum weist i.d.R. nicht die nötige Raumhöhe für Aufenthaltsräume auf. Die bisher ausgeführten Gauben eignen sich insgesamt nicht als zukunftsfähiges „Muster“.

Da es im Stadtgebiet von Meerbusch nur wenige in ihrem homogenen Erscheinungsbild so gut erhaltene Siedlungen gibt, schlägt die Verwaltung die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den oben genannten Zielen vor. Die zu entwickelnden Vorgaben sollen künftig für jeden Bauantrag als einheitliche Beurteilungsgrundlage herangezogen werden können.

Um die Bauleitplanung einzuleiten und weiterführen zu können ist der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 318 notwendig. Zudem sollen die Sicherungsinstrumente des Baugesetzbuches eingesetzt werden - falls erforderlich - um Fehlentwicklungen auszuschließen.

Die städtebauliche Planung soll nicht zu einem Stillstand der Bautätigkeit führen. Bauvorhaben, die den künftigen Planungszielen entsprechen, können daher - sobald die Ziele ausreichend konkretisiert sind - vorab zugelassen 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:

Anlage 1 Lageplan Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 318

