

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1074/2019 vom 22. Januar 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	06.02.2020

**Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel"
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB**



Beschlussvorschlag:

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Vorentwurf des Bebauungsplans zu und beauftragt die Verwaltung, die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung der Planunterlagen durchzuführen.

Alternativen:

Keine

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel" gefasst.

Ziel ist es, für das gesamte Planungsgebiet einen sog. „einfachen“ Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufzustellen, um den Erhalt der homogenen städtebaulichen Struktur der Reihenhaussiedlung mit ihren Randzonen zu erhalten und eine geordnete Erweiterung von notwendigem Wohnraum sicher zu stellen.

Die geplante Festsetzung einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft mit Schleppegauben und aufgemauertem Kniestock mit Vorgabe einer maximalen Firsthöhe ermöglicht den Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken und entspricht dem Wunsch einiger Hausbesitzer nach zusätzlichem Wohnraum. Darüber hinaus berücksichtigt die vorgesehene textliche Festsetzung eine Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenzen durch unmittelbar an das Hauptgebäude anschließende Anbauten, Wintergärten und Terrassen ebenfalls Erweiterungs- und Modernisierungswünsche. Aufgrund ihres Alters und Erneuerungsbedarfes sind zur Sicherung des städtebaulichen Charakters und Erscheinungsbildes auch gestalterische Festsetzungen zu Fassaden, Vorgärten und Einzäunungen notwendig.

Auf die Festsetzung von Verkehrsflächen soll verzichtet werden.

Bei Vorliegen der amtlichen Vermessungsgrundlage sollen im weiteren Planverfahren Festsetzungen zur maximalen Trauf- und Firsthöhe sowie zur zulässigen Dachneigung ergänzt bzw. konkretisiert werden. Diese sollen der prägenden Bestandsbebauung entsprechen und können nach Fertigstellung der amtlichen Vermessungsgrundlage bestimmt werden. Die Siedlungsbereiche des Vorentwurfes könnten im weiteren Verfahren, u. a. aufgrund unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen aufgegliedert werden.

In dem vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB zwar von der frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB abgesehen werden, aus Gründen der Transparenz und der frühzeitigen Identifizierung möglicher Interessenkonflikte, empfiehlt die Verwaltung dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.

Die Größe der festgesetzten Grundfläche umfasst circa 7,2 ha. Gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB ist eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) notwendig, um festzustellen, ob das Verfahren weiterhin gemäß § 13a BauGB fortgeführt werden kann. Die Prüfung erfolgt im weiteren Bauleitplanverfahren.

Der beigefügte Vorentwurf soll als Grundlage für das anschließende Beteiligungsverfahren dienen und öffentlich ausgelegt werden.

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 Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:

Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel"

Anlage 2:

Vorentwurf Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel"

Anlage 3:

Erläuterungsbericht

Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel"