

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1082/2020 vom 22. Januar 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	06.02.2020

**Bebauungsplan Nr. 319, Meerbusch-Lank-Latum, "Dichterviertel",
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 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 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 319, Meerbusch - Lank-Latum, "Dichterviertel" beschlossen. Die vorrangigen Planungsziele sind der Erhalt des kleinteiligen Gebietscharakters und der typischen Gebäudekubaturen, die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Erhalt der gebietsprägenden Dachlandschaft.

Um die Planungsziele zu erreichen, wurden das Plangebiet gegliedert und Festsetzungen entsprechend der Bestandsbebauung getroffen. Entlang der Gonellastraße soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit maximal zwei zulässigen Vollgeschossen (II) festgesetzt werden. Die GRZ soll auf 0,4 und die GFZ auf 0,6 festgesetzt werden. Zusätzlich sollen Satteldach (SD) und Dachneigung als landesrechtliche Bestimmungen nach § 9 (4) BauGB festgesetzt werden. Im übrigen Plangebiet sollen ein Reines Wohngebiet (WR), ein zulässiges Vollgeschoss (I), Satteldach (SD), die Dachneigung sowie die GRZ 0,3 und die GFZ 0,45 festgesetzt werden. In allen Baugebieten soll 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.

Auf die Festsetzung von Verkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen („Baufenster“) soll verzichtet werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich neben den Festsetzungen des Bebauungsplans im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB.

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 Baugebiete des Vorentwurfs könnten im weiteren Verfahren, u.a. aufgrund unterschiedlicher Trauf- und Firsthöhen sowie Dachneigungen, aufgegliedert werden.

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

Der beigelegte 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. 319, Meerbusch-Lank-Latum, „Dichterviertel“

Anlage 2:

Vorentwurf Planzeichnung

Bebauungsplan Nr. 319, Meerbusch-Lank-Latum, „Dichterviertel“

Anlage 3:

Vorentwurf Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 319, Meerbusch-Lank-Latum, „Dichterviertel“

Anlage 4:

Erläuterungsbericht

Bebauungsplan Nr. 319, Meerbusch-Lank-Latum, „Dichterviertel“