

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1177/2020 vom 26. August 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	20.08.2020 01.09.2020

Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße"

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

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB



Beschlussvorschlag:

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13 a 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) und 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) für ein Gebiet, das wie folgt begrenzt ist:

- im Westen durch die Uerdinger Straße,

- im Norden durch die Gelleper Straße und die Bebauung „Am Damm“,
- im Osten durch die Bebauung entlang der Mühlenstraße und
- im Süden durch die Bebauung entlang der Wasserstraße,

maßgebend ist die Darstellung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, die Bestandteil dieses Beschlusses ist,

den Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, „Uerdinger Straße / Mühlenstraße“, aufzustellen,

der vorrangig folgende Planungsziele zur Grundlage haben soll:

- Nachverdichtung zu Wohnzwecken
- Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Nahversorgung

Der Rat der Stadt beschließt vorbehaltlich der Prüfung gem. § 13a (1) BauGB den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht aufzustellen.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Gestaltungsplan in *Variante 1* (Anlage 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung durchzuführen.

Alternativen:

Änderung der Planungsziele mit Verzicht auf die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters zur Nahversorgung und Beteiligung der Öffentlichkeit auf Grundlage des Gestaltungsplans in *Variante 2* (Anlage 3).

Sachverhalt:

Das circa. 15,6 ha große Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB und grenzt im Norden an den Bebauungsplan Nr. 096B „Mühlenstr. / Am Damm“ (Rechtskraft 03.03.1986), welcher durch den neuen Bebauungsplan Nr. 325 auf den Flurstücken 1166 und 1167 überplant wird.

Ein teilweise in alten Datenbeständen aufgeführter Aufstellungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 096C für das aktuelle Plangebiet wurde in der Vergangenheit aus nicht dokumentierten Gründen nicht weiterverfolgt. Dazu ließ sich bisher weder im Stadtarchiv noch im Archiv der Abteilung Stadtplanung eine Verwaltungsvorlage oder Bekanntmachung auffinden. Sollte sich herausstellen, dass dieser Beschluss und dessen Bekanntmachung erfolgt ist, wäre dieser Aufstellungsbeschluss zu einem späteren Zeitpunkt förmlich aufzuheben, da er durch den vorliegenden Beschluss ersetzt wird.

Die derzeitige Nutzung ist überwiegend durch die straßenbegleitende Wohnbebauung der Mühlenstraße, der Wasserstraße und der Gelleper Straße geprägt. An der Uerdinger Straße befindet sich das Autohaus Platen. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich eine mindergenutzte Grünfläche, welche sich für eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken anbietet und über eine Verlängerung der Gelleper Straße erschlossen werden kann.

Das Plangebiet soll entsprechend der Gestaltungspläne (s. Anlage) durch die *Wilma Bau und Entwicklungsgesellschaft mbh* entwickelt werden. Hierzu wird eine Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Meerbusch und der genannten Entwicklungsgesellschaft getroffen und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Der Gestaltungsplan der Variante 1 greift die Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Meerbusch auf, welche die Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebots in Lank-Latum im zentralen Versorgungsbereich bei gleichzeitigem Ausbau der wohnortnahen Versorgung im Stadtteil unter der Großflächigkeit (bis 800 m² Verkaufsfläche), z.B. im nördlichen Bereich der Uerdinger Straße empfiehlt. Diese Empfehlung soll in die Planungsziele des Bebauungsplans Nr. 325 aufgenommen werden, um Planungsrecht für einen Lebensmitteldiscounter an der Uerdinger Straße unter der Häusern A, C, D, E zu schaffen (s. Anlage 2 – Gestaltungsplan *Variante 1*). Eine angemessene baugestalterische Integration des Discounters wie auch der erforderlichen Stellplätze ist ebenso wie die Höhenentwicklung, Dach- und Fassadengestaltung der Neubebauung im weiteren Verfahren adäquat auszuarbeiten. Die Verwaltung spricht sich für die Umsetzung der Variante 1 aus.

Der Gestaltungsplan in der Variante 2 sieht eine reine Wohnbebauung des Plangebiets vor, sollte die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mehrheitlich nicht gewünscht sein.

Dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften obliegt es nun, dem Rat der Stadt eine Variante des Gestaltungsplans zu empfehlen, auf dessen Grundlage die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt werden soll. Gemäß § 13 a (2) Nr. 1 kann im beschleunigten Verfahren 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.

Unabhängig davon, ob sich nach der noch ausstehenden Prüfung gem. § 13a (1) BauGB bestätigt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ohne Umweltbericht aufgestellt werden kann, werden im weiteren Verfahren die gutachterlichen Nachweise zu erbringen sein, dass das Vorhaben verkehrlich, lärmtechnisch und im Hinblick auf Artenschutz, Bodenbeschaffenheit und weitere Umweltaspekte unbedenklich ist.

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. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße"

Anlage 2:

Gestaltungsplan Variante 1 – Wohnbebauung und Lebensmitteldiscounter

Anlage 3:

Gestaltungsplan Variante 2 – Wohnbebauung ohne Lebensmitteldiscounter