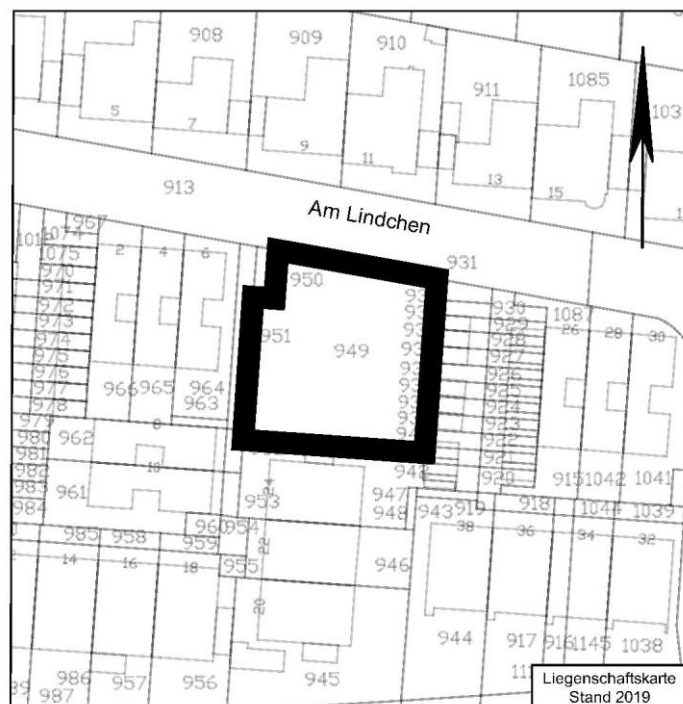


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1249/2020 vom 1. März 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	18.03.2021
Rat	25.03.2021

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A, Meerbusch-Osterath, "Neusser Feldweg / östlicher Teil"

- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



Beschlussvorschlag:

1. Für den im Geltungsbereich (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich an der Straße „Am Lindchen“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB der Aufstellungsbeschluss für die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A gefasst.

Die Planänderung dient der Umwandlung in Wohnbauland.

2. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

3. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Lageplan (Anlage 1) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 in Verbindung mit 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für die ca. 1.000 m² große städtische (Grün)fläche, welche im Osterather Wohngebiet „Bovert“ liegt, strebt die Verwaltung eine Nutzungsänderung an. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und ist im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 A, bzw. der 1. vereinfachten Änderung Nr. 67 A als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Sie soll veräußert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Grundlage für die Umwandlung ist das vom Rat der Stadt Meerbusch im Jahr 2018 beschlossene Spielplatzkonzept, nachdem dieser Spielplatzstandort entbehrlich ist.

Da die Festsetzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz keine Wohnnutzung zulässt, bedarf es der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, die eine Nutzungsänderung in Reines Wohngebiet (WR) vorsieht. Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Lindchen“ gesichert.

Für die ca. 1.000 m² große städtische (Grün)fläche, welche im Osterather Wohngebiet „Bovert“ liegt, strebt die Verwaltung eine Nutzungsänderung an. Die Fläche befindet sich im städtischen Eigentum und ist im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 A, bzw. der 1. vereinfachten Änderung Nr. 67 A als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Sie soll veräußert und einer Wohnnutzung zugeführt werden. Grundlage für die Umwandlung ist das vom Rat der Stadt Meerbusch im Jahr 2018 beschlossene Spielplatzkonzept, nachdem dieser Spielplatzstandort entbehrlich ist.

Da die Festsetzung einer Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz keine Wohnnutzung zulässt, bedarf es der Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes, die eine Nutzungsänderung in Reines Wohngebiet (WR) vorsieht. Die verkehrliche Erschließung ist über die Straße „Am Lindchen“ gesichert.

Historie zur Vorlage

- Bebauungsplan Nr. 67 A, Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / östlicher Teil, Rechtskraft im Jahr 1974, welcher für das Flurstück eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz vorsieht
- 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A, Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / östlicher Teil, Rechtskraft im Jahr 1975, welche für das Flurstück die gleiche Festsetzung vorsieht
- VL SB11/0741/2018: Beschluss des „Spielplatzkonzeptes 2030“ durch den Rat der Stadt Meerbusch am 26. April 2018

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die geplante Bebauungsplanänderung geht zurück auf die vom Rat der Stadt Meerbusch beschlossene Vorlage SB11/0741/2018. In der Vorlage zum „Spielplatzkonzept 2030“ wird im Kapitel 17.2 „Empfehlungen zu bestehenden und geplanten Spielplätzen“ die Aufgabe des Spielplatzes O 4 „Am Lindchen“ empfohlen.

Bei der Erarbeitung des Konzeptes wurde für den Spielplatz „Am Lindchen“ (Typ B + C) neben der überalterten Ausstattung und einer geringen Spielvielfalt auch festgestellt, dass die Altersstruktur der Einwohner im Einzugsradius größtenteils von einer Altersgruppe der 45 bis 60-jährigen gebildet wird. Der Anteil an Kleinkindern ist relativ gering. Der Spielplatz liegt am Südrand von Osterath-Bovert und deckt mit seinem Einzugsbereich die Wohngebiete bis zur „Danziger Straße“ ab. Dieser Teilbereich wird vom Spielplatz im Grünzug an der „Insterburger Straße“ sehr gut abgedeckt. Hier befindet sich darüber hinaus auch ein Bolzplatz. Der Standort ist demnach aus gesamtstädtischer Sicht zur Versorgung des Bereiches mit einer Spielfläche nicht erforderlich und soll zurückgebaut werden.

Durch seine Randlage eignet sich die Fläche auch nicht zur Umgestaltung in einen identitätsstiftenden Quartiersplatz. Die Fläche kann einer Vermarktung zugeführt werden. Da das bestehende Wohnraumangebot der aktuellen Nachfrage nicht gerecht werden kann, soll als Nachnutzung Wohnraum geschaffen werden.

2. Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich beinhaltet das Flurstück 949, Gemarkung Osterath Flur 4 und hat eine Größe von ca. 1.000 m². Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

In der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A, Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / östlicher Teil, Rechtskraft im Jahr 1975, ist das Flurstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz (Anlage 2) festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch ist der Bereich als Grünfläche, Spielplatz Typ B (Anlage 3) dargestellt und entspricht demnach nicht den Planungsabsichten. Der FNP ist daher nach dem Beschluss der Bebauungsplanänderung auf dem Wege der Berichtigung anzupassen.

4. Erfordernis, Ziel und Zweck der Änderung

Das städtebauliche Erfordernis der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Absicht zur Errichtung von Wohngebäuden, für deren Realisierung eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich ist.

Entwicklungsziel

Das allgemeine Ziel der Bebauungsplanänderung ist im Wesentlichen:

- Die Schaffung von benötigtem Wohnraum unter Inanspruchnahme eines städtischen Grundstückes in einem Siedlungsbereich.

Städtebau

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Osterath-Bovert. Er liegt in einem Siedlungsbereich, der von reiner Wohnnutzung geprägt ist. Die den Änderungsbereich umgebende Bebauung besteht aus eingeschossigen Doppel- und Reihenhäusern, die mit Flachdächern ausgebaut sind. Für die Bebauung im südlichen Abschnitt sind die erforderlichen Garagen und Stellplätze in zwei Garagenhöfen untergebracht.

Bisher gibt es noch keine konkrete Objektplanung. In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB soll geprüft werden, ob ein Doppelhaus oder drei Reihenhäuser auf dem Grundstück errichtet werden sollen, um somit den Bereich städtebaulich angemessen zu ergänzen.

Nutzungen

Seitens der Verwaltung wird für den Bereich eine reine Wohnnutzung angestrebt, die sich durch ihre Architektur und Baukörperstellung an dem Umfeld orientiert.

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Der Änderungsbereich ist aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung für eine Wohnbebauung geeignet. Das Grundstück ist von der Straße „Am Lindchen“, mit Anschluss an den Dörperweg und im weiteren Verlauf an die Meerbuscher Straße an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die Meerbuscher Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57.

Der Anschluss an den ÖPNV- bzw. SPNV-Verbindungen ist durch die umliegenden Haltestellen in einer Entfernung von etwa 500 m ebenfalls gegeben.

Radfahrer können den Änderungsbereich über den Zweirichtungsradweg entlang der südlichen Straßenseite der Meerbuscher Straße erreichen. Für Fußgänger steht in diesem Abschnitt ein beidseitiger Gehweg zur Verfügung.

Lärmschutz

Aufgrund der Nutzungsänderung von vormalis Spielplatzfläche zu Wohnbaufläche kann davon ausgegangen werden, dass die Emissionen auf die Umgebungsbebauung geringer werden. Von der Straße „Am Lindchen“ und den umliegenden Straßen gehen aufgrund des überschaubaren Verkehrsaufkommens keine erheblichen Immissionen aus, die auf das „Schutzgut Mensch“ negative Auswirkungen befürchten lassen.

Ökonomie

Unmittelbare ökonomische Ziele werden durch die Ansiedlung von Wohngebäuden selbst nicht verfolgt.

Ökologie und Artenschutz

Der Änderungsbereich dient der Innenentwicklung und somit dem Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Bei der Überplanung des Bereiches ist die Bedeutung der Fläche für das Klima, zu berücksichtigen. So sollen im Änderungsbereich Vorgaben gemacht werden, um die ökologische Bedeutung der Fläche in der Planung angemessen einzubeziehen. Beispielsweise soll der vorhandene Baumbestand bei der Überplanung der Fläche berücksichtigt werden, sofern dies mit der Bebauung vertretbar ist.

Aufgrund der Spielplatznutzung und der Lage im Gebiet kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Artenschutzes nicht wesentlich berührt werden, da sich keine schützenswerten Arten dort angesiedelt haben dürften. Verbindlich wird hierzu eine Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss erfolgen, ob und inwieweit ggf. auf die Durchführung einer Artenschutzprüfung verzichtet werden kann.

5. Bebauungsplan der Innenentwicklung (beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB)

Das Änderungsverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Von der Möglichkeit des Verzichts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wird kein Gebrauch gemacht. Die Verwaltung beabsichtigt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) durchzuführen, da dadurch schon frühzeitig die Bürgerschaft und die Behörden eingebunden werden. Die jeweiligen Stellungnahmen können somit im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, wodurch das Risiko von Verzögerungen aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen der Auslegung minimiert wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² anrechenbare Grundfläche festgesetzt werden. Zudem wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wird die Verwaltung die Abwägungsvorschläge und den Bebauungsplanentwurf in den Ausschuss für Planung und Liegenschaften einbringen.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen aufgrund des erforderlichen Artenschutzgutachtens Stufe 1 Auswirkungen auf den Haushalt. Diese betragen ca. 2.000 €. Ob weitere Gutachten erforderlich werden, wird im Verfahren geklärt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Geltungsbereich der 2. Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A.
- Anlage 2: Ausschnitt 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A
- Anlage 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch