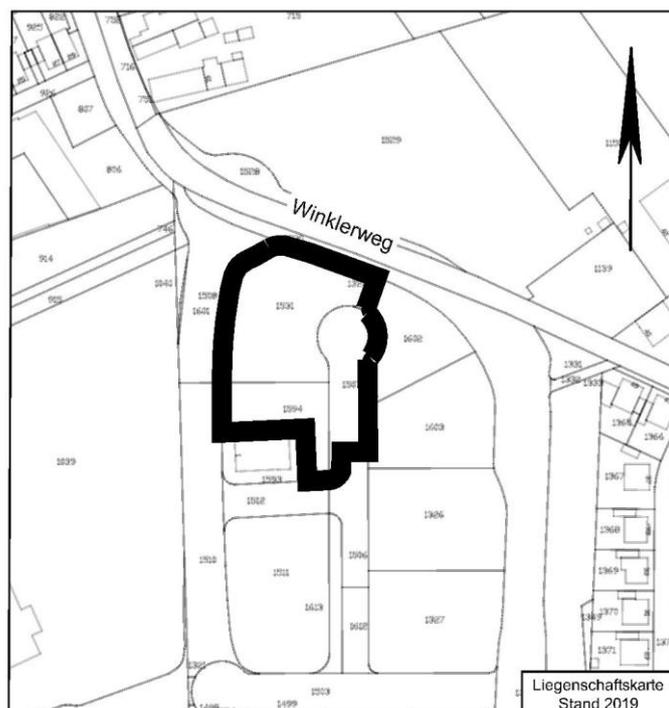


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1250/2020 vom 16. März 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	21.04.2021 06.05.2021

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, "Winklerweg / Wienenweg"
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



Beschlussvorschlag:

1. Für den im Geltungsbereich (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich an der „Marie-Curie-Straße“ wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 gefasst.

Die Planänderung dient der Schaffung von Planungsrecht für die Unterbringung der Freiwilligen Feuerwehr Osterath, die von ihrem jetzigen Standort umgesiedelt werden soll.

2. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innentwicklung 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 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für die ca. 4.250 m² große Freifläche, welche angrenzend des Osterather (Wohn)Gebietes „Ostara“ liegt, strebt die Verwaltung eine Nutzungsänderung an. Die Fläche, die sich noch im Privatbesitz befindet, ist gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan 1. Änderung Nr. 60 als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Sie soll durch die Stadt erworben und einer Gemeinbedarfsnutzung - Zweckbestimmung Feuerwehr - zugeführt werden.

Da die Festsetzung eines Gewerbegebietes keine Gemeinbedarfsfläche zulässt, bedarf es der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes, die eine Nutzungsänderung in Gemeinbedarfsfläche - Zweckbestimmung Feuerwehr - vorsieht. Das Feuerwehrgerätehaus ist über die Marie-Curie-Straße/Winklerweg erschlossen.

Historie zur Vorlage

- VL FB4/277/2012: 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg / Wienenweg, Rechtskraft im Jahr 2012, welche für die Fläche ein Gewerbegebiet vorsieht.
- VL BM/1207/2020: Der Rat der Stadt Meerbusch beschließt in seiner Sitzung am 1. September 2020, als Standort für ein Feuerwehrgerätehaus in Osterath das Gewerbegrundstück an der Marie-Curie-Straße, Gemarkung Osterath, Flur 3. Die Verwaltung wird mit der Bearbeitung beauftragt.

1. Anlass der Bebauungsplanänderung

Die Änderung des Bebauungsplanes geht zurück auf die vom Rat der Stadt Meerbusch am 1. September 2020 beschlossene Vorlage BM/1207/2020. In dieser Vorlage heißt es, dass aufgrund der jetzigen Lage an der Hochstraße 12 im Zentrum von Osterath, den funktionalen und zahlreichen baulichen Mängeln an dem in die Jahre gekommenen Gebäude sowie der zukünftigen Entwicklung des Areals um die Barbara-Gerretz-Schule zu einem zentrumsnahen Wohnquartier, die Feuerwehr am Standort nicht mehr vertretbar ist. Der Erhalt des Standortes würde neben aufwendigen Umbaumaßnahmen auch Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung notwendig machen. Aus diesem Grund wurde eine Standortuntersuchung im Stadtteil Osterath durchgeführt. Eine geeignete Fläche für die Umsiedlung bietet der Standort an der Marie-Curie-Straße. Hier sind die feuerwehertechnischen Anforderungen an einen Neubau gegeben. Aus diesem Grund soll das Gewerbegrundstück erworben und durch Anpassung des Planungsrechts einer Gemeinbedarfsnutzung mit der Zweckbestimmung Feuerwehrgerätehaus zugeführt werden.

2. Lage und Abgrenzung

Der Änderungsbereich beinhaltet die Flurstück 1531, 1594, 1507 und 1324, Gemarkung Osterath Flur 3 und hat eine Größe von ca. 4.250 m². Die genaue Abgrenzung und Lage des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg / Wienenweg, Rechtskraft im Jahr 2012, ist das Flurstück als Gewerbegebiet (GE) (Anlage 2) festgesetzt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch ist der Bereich als gewerbliche Baufläche (G) (Anlage 3) dargestellt und entspricht demnach nicht den Planungsabsichten. Der FNP wird somit im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Erfordernis, Ziel und Zweck der Änderung

Das städtebauliche Erfordernis der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Absicht zur Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses, für dessen Realisierung eine Anpassung des Planungsrechts erforderlich ist.

Entwicklungsziele

Die allgemeinen Ziele der Bebauungsplanänderung sind im Wesentlichen:

- Die Schaffung einer Fläche für ein Feuerwehrgerätehaus im / für den Meerbuscher Stadtteil Osterath unter Inanspruchnahme eines von der Stadt erworbenen Grundstückes innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebiets.
- Die Nutzungskonflikte und Defizite am bisherigen Feuerwehrstandort beseitigen, um so die Voraussetzungen für innerstädtischen Wohnraum zu schaffen.

Städtebau

Der Änderungsbereich befindet sich im östlichen Bereich des Stadtteils Osterath. Er liegt in einem (festgesetzten) Gewerbegebiet. Städtebaulich ist der Bereich aufgrund der umgebenden Freiflächen nicht vorgeprägt. Das Blockheizkraftwerk und der Lebensmittel-Discounter (Aldi) in südöstlicher Randlage sind die einzigen schon realisierten Gebäude.

Ein Feuerwehrgerätehaus bietet sich in der gut erschlossenen verkehrlichen Lage durch eine optimale Erreichbarkeit an. Die architektonische Ausgestaltung des Neubaus steht zurzeit noch nicht fest. Ein erster skizzenhafter Entwurf sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit begrüntem Flachdach vor. Der Neubau stellt eine sinnvolle Ergänzung und Nutzungsmischung zu den schon im Gebiet angesiedelten Betrieben dar.

Nutzung

Der Neubau des Feuerwehrgerätehauses dient der Unterbringung des Löschzuges Osterath. Er wird über eine Fahrzeughalle mit Einstellplätzen für die vorhandenen Einsatzfahrzeuge, Werkstätten, Aufenthalts- und Schulungsräume etc. verfügen. Das verbindliche Raumprogramm wird in Kürze erstellt, bislang sind noch keine verbindlichen Festlegungen zur Ausgestaltung des Feuerwehrgerätehauses erfolgt.

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Für einen Feuerwehrstandort ist die gute verkehrliche und schnelle Erreichbarkeit für die Einsatzkräfte aus allen Bereichen des Stadtteils ein wichtiger Aspekt. Das Grundstück wird durch die Verkehrsflächen des Winklerweges, der Marie-Curie-Straße, der Gottlieb-Daimler-Straße und der Meerbuscher Straße optimal erschlossen. Über die Meerbuscher Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57.

Der Anschluss an die ÖPNV- bzw. SPNV-Verbindungen ist durch die umliegenden Haltestellen ebenfalls gegeben.

Radfahrer können den Änderungsbereich über den Zweirichtungsradweg entlang der Meerbuscher Straße und den Winklerweg erreichen. Für Fußgänger stehen in diesen Abschnitten beidseitige Gehwege zur Verfügung.

Vor dem Hintergrund der für den Nutzungszweck bereits sehr guten verkehrlichen Anbindung gilt es im Bebauungsplanverfahren für die Feuerwehr im Hinblick auf den Verkehr eine konfliktfreie Zu- und Abfahrtsregelung zu entwickeln und den durch das Vorhaben ausgelösten Bedarf an Stellplätzen auf der Fläche sachgerecht unterzubringen. Auf ein Verkehrsgutachten kann nach derzeitigem Kenntnisstand verzichtet werden, da die verkehrlichen Voraussetzungen durch die gewerbliche Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan (1. Ä. 60) schon gegeben ist.

Lärmschutz

In der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung wurden zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an maßgeblichen Immissionsorten außerhalb und innerhalb des Gewerbegebietes Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Grundlage der festgesetzten Lärmkontingente ist das schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 266 »OSTARA« (Ingenieurbüro Bernd Driesen, 2008). Maßgeblich für den Änderungsbereich ist die festgesetzte Teilfläche TF 6. Aufgrund der Nutzungsänderung und den Betriebsvorgängen einer Feuerwehr, die sich von einem Gewerbebetrieb unterscheiden, ist davon auszugehen, dass das Gutachten aktualisiert werden muss um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen. Aufgrund der im Vergleich zum bisherigen Standort größeren Entfernung zur Wohnbebauung wird gegenwärtig davon ausgegangen, dass das Vorhaben keine schalltechnischen Konflikte auslöst. Allerdings ist auch das gegenüberliegende Schulgelände in die Prüfung einzubeziehen. Verbindlich wird dies nach Vorlage des aktualisierten Gutachtens bewertet werden.

Ökonomie

Unmittelbare ökonomische Ziele werden durch die Ansiedlung der Feuerwehr nicht verfolgt. Mittelbar kann durch eine mit Wohnen versehene Nachnutzung des bisherigen Feuerwehrstandortes der Einzelhandel im Ortskern profitieren.

Ökologie und Artenschutz

Der Änderungsbereich besteht aus einer Freifläche, die im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbe festgesetzt ist. Sie hat für das Stadtklima nur eine geringe Bedeutung, da sie durch Bebauung, den umgrenzenden Straßen, hier insbesondere dem Winklerweg und der Bahntrasse bestimmt wird. Aus diesem Grund werden keine oder nur geringe ökologischen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben ausgelöst. Eine Biotopvernetzung ist wegen der Lage der Fläche nicht gegeben. Aus gleichen Gründen ist nicht anzunehmen, dass seltene Tierarten im Gebiet anzutreffen sind. Gleichwohl wird eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgen.

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

Dieses Bebauungsplanverfahren 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 der erforderlichen Gutachten Auswirkungen auf den Haushalt. Diese betragen für das Artenschutzgutachten Stufe 1 ca. 2.000 € und für die Schalltechnische Ergänzung ca. 5.000 €. Die hierfür erforderlichen Mittel sind im Haushalt 2021 eingeplant. Ob weitere Gutachten erforderlich werden, wird im Verfahren geklärt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60.
- Anlage 2: Ausschnitt der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60
- Anlage 3: Ausschnitt des wirksamen FNP der Stadt Meerbusch