

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1251/2020 vom 19. November 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	10.12.2020 17.12.2020

Bebauungsplan Nr. 301, Meerbusch-Lank-Latum, "Fronhofstraße / Gonellastraße" - Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses



Beschlussvorschlag:

Für den im Geltungsbereich (Anlage 1) gekennzeichneten Bereich an der Fronhofstraße / Gonellastraße wird die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 301, Meerbusch-Lank-Latum, "Fronhofstraße / Gonellastraße" beschlossen.

Mangels Eigentümerbereitschaft ist nach derzeitigem Stand keine Umsetzbarkeit gegeben, weshalb das Verfahren eingestellt werden soll.

Alternative:

Die Verwaltung führt das Bebauungsplanverfahren fort.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Ausgelöst durch die bereits realisierte Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 und dem Wunsch einiger im Gebiet ansässigen Grundstückbesitzer nach Wohnbebauung im Innenbereich, sowie dem grundsätzlichen Ziel, Wohnraumnachfrage in zentraler Lage durch Innenentwicklung zu befriedigen, beauftragte der Rat der Stadt Meerbusch die Verwaltung mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301, um in bisher privaten Gartenbereichen die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu ermöglichen.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens wurden die Eigentümer der betroffenen Grundstücke in zwei von der Verwaltung durchgeführten Bürgerveranstaltungen über die Ziele und den Zweck des Bauleitplanverfahrens mit einer „geordneten“ städtebaulichen Entwicklung informiert. Auch die aktuelle zweite Abfrage der Interessen der Eigentümer hat jedoch ergeben, dass die Mehrzahl gegen eine Fortführung des Bauleitplanverfahrens ist. Da die Realisierung des Bebauungsplanes die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, besonders von Schlüsselgrundstücken benötigt, diese aber nicht gegeben ist, schlägt die Verwaltung die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 301 vor.

Historie zur Vorlage

- VL FB4/646/2013: Vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 17, Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße „Löwenburg“, Rechtskraft im Jahr 2013, welcher für seine Flächen ein WA vorsieht.
- VL FB4/0365/2016: Bebauungsplan Nr. 301, Meerbusch-Lank-Latum, Fronhofstraße / Gonellastraße erneuter Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Meerbusch am 28. April 2016, welcher für die Fläche ein WA vorsieht.
- Bürgerinformationsveranstaltung am 5. Juli 2017 im Bürgerhaus in Meerbusch-Lank, Wittenberger Straße 21.
- VL FB4/0878/2019: Beschluss der Veränderungssperre Nr. 66 für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 301 durch den Rat der Stadt Meerbusch am 21. Februar 2019.
- VL FB4/1147/2020: Beschluss der 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 66 für das Gebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 301 durch den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 13. Mai 2020.
- VL FB4/1154/2020: Beauftragung der Verwaltung mit der weiteren Bauleitplanung durch den Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 17. Juni 2020.
- Erneute Bürgerinformationsveranstaltung am 26. September 2020 im Forum Wasserturm in Meerbusch-Lank-Latum.

1. Anlass der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

Im Rahmen der Erarbeitung des Strategiekonzeptes Wohnen für Meerbusch ist deutlich geworden, dass unbebaute Grundstücke im Innenbereich ein wertvolles Potential für die Aktivierung dringend benötigten Wohnbauflächen bieten. Bei dem in Anlage 1 dargestellten Geltungsbereich handelt es sich um solch ein Potenzial (siehe VL FB4/0365/2016).

Die Stadt hat kein Eigentum innerhalb des Plangebietes. Somit ist die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer für die Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen Realisierung enorm wichtig.

Die Verwaltung hat daher in zwei Veranstaltungen die Grundstückseigentümer beteiligt, zuletzt im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 26. September 2020. Hierbei zeigte sich, dass durchweg die überwiegende Mehrheit der Eigentümer gegen die Schaffung von Baurecht ist. Die letzte Abfrage zur Mitwirkungsbereitschaft hat insbesondere gezeigt, dass gerade auch Eigentümer von Schlüsselgrundstücken, ohne die eine vernünftige Innenentwicklung nicht realisiert werden kann, ihre Bereitschaft zur Mitarbeit verweigern (s. Pkt. 2).

2. Ergebnisse der Eigentümerbeteiligungen

Erste Bürgerinformationsveranstaltung

Im April 2017 erreichten die Verwaltung Schreiben von vielen Grundstückseigentümer innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, in denen eine weitere städtebauliche Entwicklung des Innenbereiches abgelehnt wurde.

Aufgrund dieser Tatsache fand am 5. Juli 2017 eine Informationsveranstaltung im Bürgerhaus in Meerbusch-Lank, Wittenberger Straße 21 statt, in der die Verwaltung die betroffenen Eigentümer über die Ziele des Bebauungsplanes und ein mögliches weiteres Vorgehen informiert hat. Anhand eines Gestaltungsplanes wurden die grundsätzlichen Bauungsmöglichkeiten vorgestellt und diskutiert.

Die Diskussion hat allerdings gezeigt, dass überwiegend seitens der betroffenen Eigentümer kein Interesse an einer städtebaulichen Entwicklung des Innenbereiches und einer Bebauung der rückwärtigen Gartengrundstücke bestand. Diese sollten vielmehr im jetzigen Zustand erhalten bleiben.

Zweite Bürgerinformationsveranstaltung

Das Bauleitplanverfahren konnte aufgrund der Eigentümerresonanz aus der ersten Bürgerversammlung und dem politischen Willen bisher weder eingestellt noch sinnvoll weitergeführt werden. Aus diesem Grund ist der Bereich derzeit weiterhin planungsrechtlich nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Da zwischenzeitlich zwei Bauanträge bei der Stadt eingegangen waren, die befürchten ließen, dass das maßgebliche Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 301, die Ausweisung von Wohnbauflächen unter dem Aspekt der geordneten Innenverdichtung, wesentlich erschwert oder unmöglich gemacht wird, hat der Rat der Stadt Meerbusch der Veränderungssperre Nr. 66 für das Gebiet beschlossen. Die Entscheidungen über die beantragten Baugenehmigungen wurden dem zur Folge zurückgestellt. Ein weiterer Bauantrag wurde ebenfalls zurückgestellt. Am 13. Mai 2020 wurde die 1. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen.

Da die 1. Verlängerung der Veränderungssperre am 28. März 2021 ausläuft und das Bauleitplanverfahren bis dahin abgeschlossen sein muss, hat die Verwaltung auf Grundlage von zwei überarbeiteten, mit dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften abgestimmten Gestaltungsentwürfen (Anlage 2 und 3) am 26. September 2020 eine erneute Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Ziel der Veranstaltung war die aktuelle Bereitschaft zur Entwicklung des Gebietes mit den Grundstückseigentümern zu diskutieren, die Gestaltungsentwürfe dienten dabei als Gesprächsgrundlage.

Die Veranstaltung fand am 26. September 2020 Corona bedingt in drei Kleingruppen im Forum Wasserturm in Meerbusch-Lank statt (Protokoll Anlage 4). Anhand einer Power Point Präsentation stellte die Verwaltung zuerst einmal denkbare Szenarien einer "ungeordneten" städtebaulichen Entwicklung gemäß § 34 BauGB für den Innenbereich vor. Anhand der beiden Gestaltungsentwür-

fen hat die Verwaltung anschließend dargelegt, aus welchen Gründen sie das Bebauungsplanverfahren mit einer "geordneten" baulichen Innenentwicklung, die ausschließlich über die Straße „Löwenburg“ führt, gerne weiterführen möchte. Die anschließende offene Diskussion (zwischen Eigentümer und Verwaltung) bot Raum für Anmerkungen, konstruktive Kritik, Vorschläge, Wünsche, Bedenken etc..

Die am Ende der Veranstaltung erfolgte Abfrage der Eigentümer ergab jedoch, dass die Mehrzahl weiterhin gegen eine Fortführung des Bauleitplanverfahrens ist (Anlage 5 nicht öffentlich).

3. Einstellung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 301

Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass trotz intensiver Bemühungen der Verwaltung die Umsetzung des Bebauungsplanes, mit einer „geordneten“ Entwicklung des Innenbereiches als sehr schwierig bis unmöglich anzusehen ist. Die Bauleitplanung entgegen der Interessen von Eigentümer - besonders von Eigentümer der Schlüsselgrundstücke - zu betreiben, wird aufgrund der dann fehlenden Umsetzbarkeit als nicht zielführend gesehen.

Die Durchführung eines Umlegungsverfahrens nach §§ 45 ff. BauGB kann zwar eine Möglichkeit sein, die Ziele eines Bebauungsplans zu realisieren. Jedoch wird im vorliegenden Fall die Durchführbarkeit eines rechtskonformen Verfahrens nicht gesehen.

Das Bauleitplanverfahren wird mit dem Beschluss des Rates der Stadt Meerbusch aufgehoben. Die Aufhebung wird im Amtsblatt und im Internet öffentlich bekannt gemacht.

Planungsrechtlich werden künftige Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Es sind Vorhaben zulässig, die sich nach der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebungsbebauung einfügen und erschlossen sind.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 301 entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 301
- Anlage 2: Gestaltungsplan / Variante 1
- Anlage 3: Gestaltungsplan / Variante 2
- Anlage 4: Protokoll der Informationsveranstaltung
- Anlage 5: Übersichtsplan der Informationsveranstaltung (nicht öffentlich)
- Anlage 6: Eigentümerschreiben Löwenburg 2 (nicht öffentlich)
- Anlage 7: Chronik Gonellastraße 36 (nicht öffentlich)

