

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1258/2020 vom 19. November 2020
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	10.12.2020 17.12.2020

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18, Meerbusch-Lank-Latum, "Gonellastraße 25-31 / Am Ismerhof" zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern

- Einleitungsbeschluss
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit



Beschlussvorschlag:

1. Für den im Geltungsbereich gekennzeichneten Bereich (Anlage 1) wird gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 Baugesetzbuch (BauGB) der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gefasst.
Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für barrierefreies Wohnen in drei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage.
2. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
3. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans (Anlage 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Alternative:

Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren und Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 081 B "Hauptstraße"). Eine Bebauung des Vorhabenträgers müsste ohne das rückwärtige Gebäude erfolgen.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für das ca. 1.630 m² Plangebiet zwischen Gonellastraße und Am Ismerhof gilt der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 081 B, Meerbusch-Lank-Latum, „Hauptstraße“. Im Plangebiet wird seitens der Grundstückseigentümer der Bau von drei Mehrfamilienhäusern mit barrierefreien Wohnungen und einer Tiefgarage vorgesehen, welche sich nach geltendem Planungsrecht jedoch nicht umsetzen lassen. Ein Antrag auf Befreiung wurde im Ausschuss für Planung und Liegenschaften in seiner Sitzung am 20.08.2020 mehrheitlich abgelehnt und stattdessen die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans empfohlen. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Aus Sicht der Verwaltung stellt das Vorhaben eine vernünftige städtebauliche Entwicklung dar und ist zugleich eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Verwaltung dem Gemeinderat die Einleitung des Verfahrens vorschlägt.

Historie zur Vorlage

- VL FB4/1209/2020: Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit 9 Wohneinheiten (vorwiegend altersgerechtes Wohnen) und einer Gewerbeeinheit mit Tiefgarage, "Gonellastraße 25 - 31" in Meerbusch-Lank-Latum, Zustimmung zu Befreiungen gem. § 31 BauGB.

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Im Ortszentrum Lank-Latum plant ein privater Vorhabenträger an der Gonellastraße 25 - 31 den Bau von 10 barrierefreien Wohnungen in drei zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Das Vorhaben richtet sich insbesondere an die Wohnbedürfnisse der Zielgruppe älterer Menschen. Die Wohnanlage bietet eine großzügige, dem Alter gerechte eigenständige Wohnform, mit der Möglichkeit, Betreuung und Pflege in der eigenen Wohnung zu organisieren. Das Plangebiet für das Vorhaben zeichnet sich durch kurze Wege zum Ortszentrum und somit eine leichte Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten aus. Eine gemeinsame Tiefgarage und großzügige Gartenflächen ergänzen das hochwertige Wohnen. Zur Umsetzung der Planung ist der vorhandene straßenbegleitende ältere Gebäudebestand an der Gonellastraße abzurechen. Die Neubebauung soll als Ersatzbebauung ebenfalls entlang der Gonellastraße errichtet und zusätzlich in die Tiefe des Grundstücks entwickelt werden. Das geplante Vorhaben ist nicht aus dem geltenden Planungsrecht entwickelbar, eine Befreiung in dem hier erforderlichen Umfang wurde vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften mehrheitlich abgelehnt. Um rechtliche Planungssicherheit zu erlangen, soll das für die Umsetzung erforderliche Planungsrecht durch einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan.

ungsplan gemäß § 12 BauGB.

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Lank-Latum. Entlang der zentralen Haupterschließungsstraße „Gonellastraße“ befinden sich in Nachbarschaft des Plangebietes vornehmlich straßenbegleitende zweigeschossige Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern sowie eingeschossige Einfamilienhäuser. Gegenüber dem Planbereich wurde 2013 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 „Löwenburg“ aufgestellt und umgesetzt (bis zu dreigeschossige Wohngebäude). Nordöstlich befindet sich der Ortsmittelpunkt mit seinem zentralen Versorgungsbereich, nordwestlich das St. Elisabeth-Hospital. Im rückwärtigen Bereich Richtung Norden grenzt ein öffentlicher Parkplatz an der Straße „Am Ismerhof“ an das Plangebiet an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 484, 483, 183 und 384 der Flur 4, Gemarkung Lank (Gonellastr. 25 - 31) und ist ca. 1.630 m² groß.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Es grenzt zudem direkt an den zentralen Versorgungsbereich von Lank-Latum an. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht den Planungsabsichten. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB muss nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 081 B, Meerbusch-Lank-Latum, „Hauptstraße“, Rechtskraft im Jahr 1987, setzt für den Planbereich ein Mischgebiet (2 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise) und ein Allgemeines Wohngebiet (3 Vollgeschosse, offene Bauweise) als Grenzbebauung fest.

4. Erfordernis, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das städtebauliche Erfordernis der Bebauungsaufstellung ergibt sich aus der Bebauungsabsicht des Vorhabenträgers, welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 081 B nicht umsetzbar ist. Das Vorhaben wird von der Verwaltung befürwortet und dessen Umsetzung empfohlen, da eine hohe Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Ortskern Lank-Latum existiert.

Entwicklungsziele

Das allgemeine Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Wesentlichen:

- Schaffung von benötigten altersgerechten und barrierefreien Wohnungen im Lanker Ortskern sowie die Errichtung einer Tiefgarage
- Stärkung der im Ortskern vorhandenen Nahversorgungsangebote

Städtebau (Anlage 2)

Die Gebäude sind zwei- und dreigeschossig geplant und passen sich damit der Höhe der umliegenden Bebauung an. Die großzügigen Wohneinheiten mit gehobenem Standard sind barrierefrei und mit angegliedertem Gäste- / Pflegezimmer und eigener Terrasse bzw. Loggia oder Balkon ausgestattet. Durch ortstypische Materialien und das Aufgreifen der vorhandenen Satteldachformen fügt sich die Wohnanlage gut in die gewachsene Umgebung ein. Durch die Gebäudestellung und Ausrichtung ergibt sich – trotz des angrenzenden Parkplatzes im Norden und der Gonellastraße im Süden – ein

ruhiger Innenbereich in der Wohnanlage. Ein Sammelplatz für die Abfallentsorgung befindet sich abseits an der Grundstücksgrenze zu Hausnr. 23, da auch auf dem Nachbargrundstück dort angrenzend die Abfallentsorgung verortet ist. Der Außenbereich des Vorhabens soll als begrünte Gemeinschaftsfläche mit fußläufiger Anbindung an das Lanker Zentrum gestaltet werden und bietet so kurze Wege zu Einkaufs- und medizinischen Versorgungsmöglichkeiten.

Nutzungen

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zehn Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit an der Gonellastraße im Erdgeschoss des östlichen Gebäudes.

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Gonellastraße, von der aus die Zufahrt in die geplante Tiefgarage führt. Über die Uerdinger Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57.

Die gemeinsame Tiefgarage für die drei Gebäude bietet Ladestationen für Elektromobilität (u.a. Elektro-Rollstühle / E-Rollatoren), Fahrradstellplätze und eine barrierefreie Anbindung an alle Wohneinheiten. Neben den vorgesehenen 24 Stellplätzen in der Tiefgarage gibt es 2 zusätzliche oberirdische PKW-Stellplätze vor dem zurückgesetzten Gebäude an der Erschließungsstraße, welche der Gewerbeeinheit zugeordnet sind. Von den 24 Stellplätzen werden 8 Stellplätze als Ersatzstellplätze für den nördlich gelegenen Garagenhof zur Verfügung gestellt. Das Vorhaben hält den geltenden Stellplatzschlüssel der Stadt Meerbusch ein. Es ist zu erwarten, dass der zusätzliche Verkehr, der durch das Bauvorhaben entsteht, gut von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen wird. Aufgrund der geringfügigen Größe des Bauvorhabens, der Zielgruppe der älteren Menschen und der unmittelbaren fußläufigen Erreichbarkeit des Ortszentrums, kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich auf eine verkehrliche Untersuchung verzichtet werden.

Der Anschluss des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befinden sich die Haltepunkte „Claudiusstraße“ (Buslinie 830/831) und „Lank Kirche“ (Buslinie 830). Der Haltepunkt „Haus Meer“ für den schienengebundenen Nahverkehr mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74, U 76 der Rheinbahn AG liegt in ca. 5 km Entfernung und ist über das Busliniennetz an Lank-Latum angeschlossen.

Radfahrer können das Plangebiet ebenfalls über die Gonellastraße erreichen. Für Fußgänger steht in diesem Abschnitt ein beidseitiger Gehweg zur Verfügung.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken die verkehrlichen Immissionen der Gonellastraße im Süden sowie des öffentlichen Parkplatzes an der Straße Am Ismerhof nördlich des Plangebietes ein. Gegebenenfalls können sich auch Beeinträchtigungen durch die Anlieferung des Edekas sowie generell durch Fluglärm ergeben. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen, aus der ggf. erforderliche Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan abzuleiten sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarbebauung sind nicht erkennbar. Zum einen wird die bestehende Nutzung ersetzt, zum anderen entfallen potentielle Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den Wegfall des bestehenden Garagenhofes. Durch Verlagerung der Stellplätze des Garagenhofs in die geplante Tiefgarage, deren Zufahrt über die Gonellastraße erfolgt, wird die Lärmbelastung im Innenbereich um den Parkplatz Am Ismerhof verringert.

Ökonomie

Die nunmehr vorgesehenen Wohngebäude erzeugen keine wesentlichen ökonomischen Veränderungen im Gebiet. Durch neue Bewohnerinnen und Bewohner in fußläufiger Erreichbarkeit ist eine Stärkung der bestehenden Versorgungsangebote des Ortskerns zu erwarten. Die geplante Gewerbeeinheit ist bereits im Bestand (Gonellastraße 31) vorhanden und soll beibehalten werden.

Ökologie und Artenschutz

Die Flurstücke 483 und 484 sind bereits nahezu vollständig versiegelt. Das Vorhaben sieht begrünte Gemeinschaftsflächen im Außenbereich der Gebäude vor, sodass die Versiegelung der oberirdischen Flächen verringert wird. Die langen und unversiegelten privaten Gartenflächen der Flurstücke 183 und 384 weisen keine schützenswerten Qualitäten auf.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um potenzielle Auswirkungen des Vorhabens wie Beeinträchtigungen von Tierarten, Verlust von Lebensräumen, Störungen im Umfeld auszuschließen bzw. geeignete Maßnahmen ableiten zu können. Besondere Auswirkungen des Vorhabens sind aufgrund der Vornutzung nicht zu erwarten.

5. Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung 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.

Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

Die Stadt hat auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, ist die Stadt gesetz-

lich dazu angehalten den Bebauungsplan aufzuheben. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden.

6. Weiteres Verfahren

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

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt. Die entstehenden Kosten für die Planung und Gutachten werden von dem Vorhabenträger übernommen.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18

Anlage 2:

Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf)