

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1281/2020 vom 1. März 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	18.03.2021 25.03.2021

Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel"

1. Beschluss über eingegangene Stellungnahmen

2. Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 318 (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel" in der Fassung vom 23. Dezember 2020 (Anlage 2 und Anlage 3) wird nach § 10 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Begründung in der Fassung vom 23. Dezember 2020 (Anlage 4) als Satzung beschlossen.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Die Ziele des Bebauungsplanverfahrens sind neben einer Bestandssicherung eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit Blick auf die heutigen Wohnansprüche. Der Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 318 geht zurück auf vier Bauanträge, die einen Ausbau der Dachgeschosse, Anbauten und/oder die Aufstockung von Garagen vorsehen. Die Anträge der Bauherren ließen vermuten, dass der Charakter der Reihenhaussiedlung durch die unterschiedlichen Ausgestaltungen, insbesondere der Dachlandschaft, verloren geht.

Der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) nach Maßgabe des BauGB sowie die verwaltungsinterne Beteiligung (Anlage 5) ist erfolgt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben. Von den 36 angeschriebenen beteiligten TöBs sowie den verwaltungsinternen beteiligten Stellen gab es zwölf Rückläufe. Eine Stellungnahme brachte eine Anregung für eine Änderung und eine ergänzende textliche Festsetzung, zwei Stellungnahmen brachten ergänzende Hinweise ein. Diese wurden im Bebauungsplan und in der Begründung in grüner Farbe vorgenommen. Da die Stellungnahmen keinen Einfluss auf die Ziele des Bebauungsplanes haben und lediglich Ergänzungen zu vorhandenen textlichen Festsetzungen betreffen, kann der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes gefasst werden.

Historie zur Vorlage

- VL FB4/1048/2019: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 318 durch den Rat der Stadt Meerbusch am 19. Dezember 2019
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 318 im Amtsblatt am 20. Dezember 2019
- VL FB4/1074/2019: Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften (APL) der Stadt Meerbusch am 6. Februar 2020
- Öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 318 im Amtsblatt am 3. März 2020. Bedingt durch die Folgen der Pandemie wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit am 16. März 2020 ausgesetzt
- (Erneute) Öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 318 im Amtsblatt am 5. Juni 2020 und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfs vom 8. Juni 2020 bis 22. Juni 2020
- VL FB4/1172/2020: Ergänzung des Geltungsbereiches und Beschluss der öffentlichen Entwürfsauslegung des Bebauungsplanes Nr. 318 gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB durch den APL am 20. August 2020
- Öffentliche Bekanntmachung der Beteiligungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 318 im Amtsblatt am 16. Oktober 2020 und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs vom 26. Oktober 2020 bis 23. November 2020

1. Anlass des Bebauungsplanes

Die Siedlung der „Schmitz KG“ aus dem Jahr 1960 wurde „aus einem Guss“ geplant und errichtet. Die überwiegenden Reihenhäuser weisen einen zusammenhängenden, homogenen städtebaulichen Charakter auf, der einen besonderen Stellenwert im Stadtgebiet einnimmt und erhalten bleiben soll. Aufgrund ihres Ausbaustandards mit durchschnittlichen Wohnflächen von etwa 100 m² wird die Siedlung den heutigen Wohnansprüchen nicht mehr gerecht.

Um zum einen den Bedürfnissen der Eigentümer nach Wohnraumerweiterung und Modernisierung zu entsprechen und zum anderen das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung zu wahren, werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 318 folgende Ziele verfolgt (siehe auch VL FB4/1048/2019):

- Erhalt der homogenen städtebaulichen Struktur und Bauweise der Reihenhaussiedlung mit ihren Randzonen,
- geordnete Erweiterung zur Schaffung von notwendigem Wohnraum,
- Sicherung einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft, ggf. auch der Fassaden, sowie
- Vorgaben zur naturnahen Gestaltung der Vorgärten.

Im Bebauungsplan werden somit zur Sicherung der zentralen Planungsziele Festsetzungen zur Ausführung von Dächern und Dachgauben sowie Vorgarten- und ggf. Fassadengestaltungen, die nachhaltig sind und den städtebaulichen Charakter der Siedlung wahren, getroffen (siehe Anlagen 2, 3 und 4).

2. Zusammenfassung der Beteiligungen

Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanentwurf erfolgte gemäß § 3 Absatz 2 BauGB als Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Absatz 1 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) auf der Homepage der Stadt Meerbusch sowie unter Einhaltung der geltenden Abstands- und Hygieneregelungen im Technischen Dezernat in Meerbusch-Lank-Latum in der Zeit vom 26. Oktober 2020 bis 23. November 2020.

Wie schon in der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB wurden ebenfalls keine Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit abgegeben.

Beteiligung der Behörden und TöB sowie verwaltungsinterne Beteiligung:

Die Behörden und TöB sowie die verwaltungsintern beteiligten Stellen wurden mit Schreiben/E-Mail vom 26. Oktober 2020 bis spätestens 23. November 2020 beteiligt.

Wesentliche Inhalte der Stellungnahmen von TöB und verwaltungsinterner Beteiligung (Anlage 1):

- Hinweis zur geplanten Wasserschutzzone und der geologischen Unterklasse T,
- Hinweis zur textlichen Ausführung zum Artenschutz,
- Hinweis zum Schutz von in Gehölzen, in Gebäuden oder im Boden brütenden Vogelarten,
- Vorschlag textlicher Festsetzung zum Erhalt von Bäumen.

Da sämtliche sich aus der Beteiligung ergebenden Änderungen lediglich Ergänzungen sind oder redaktionellen Charakter haben, kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

3. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Rates der Stadt Meerbusch zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung kann der Bebauungsplan Nr. 318 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt rechtskräftig werden.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.
Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1: Behandlung der Stellungnahmen (Abwägungsvorschläge)

Anlage 2: Bebauungsplan Nr. 318, Meerbusch-Osterath, "Musikerviertel"

Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan

Anlage 5: Tabelle der beteiligten Behörden und verwaltungsinternen Beteiligung