

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1340/2021 vom 28. Mai 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	17.06.2021

Bebauungsplan Nr. 313, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße"

- 1. Beratung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**
- 2. Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfes**
- 3. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligten gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird zugestimmt (Anlage 1A).
2. Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 313, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße" (Anlage 2 und Anlage 3) wird beschlossen.
3. Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 313, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße" vom 10. Mai 2021 wird gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB mit der Begründung in der Fassung vom 10. Mai 2021 (Anlage 4) für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt.

Alternativen:

Der Beschluss wird nicht gefasst, entweder mit der Maßgabe den Planentwurf inhaltlich zu ändern oder mit dem Auftrag, dass Verfahren nicht weiterzuführen.
Dies ist verbunden mit der Konsequenz, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124 fortbestehen wird bzw. die angestrebte Innenentwicklung als Planungsziel aufgegeben wird.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Aufgrund der hohen Nachfrage an Wohnraum im Stadtteil Lank-Latum rückt das Grundstück der

Villa Jansen in den Fokus für eine ortskernnahe Innenentwicklung unter der Voraussetzung des Verbleibs des Gebäudes am Standort.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 124 „Uerdinger Straße / Schulstraße“ sieht den Abriss der Villa durch ein großes Baufenster mit Tiefgarage vor. Dies entsprach jedoch nicht der heutigen gewollten städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches. Eine Überprüfung des Quartiers Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße hat gezeigt, dass hier ein Planungserfordernis besteht, da die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes B-Plan Nr. 124 und der westlich angrenzende B-Plan Nr. 142 eine massive Bebauung der Grundstücke vorsehen, die nicht mehr die heutige städtebauliche Zielsetzung in dem Gebiet abbildet. Ohne planerische Steuerung würde die kleinteilige, in sich schon gegliederte Baustruktur verloren gehen. Die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313 angestrebte städtebauliche Lösung sieht neben dem Erhalt der zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellten Villa zur Nutzbarmachung der Innenentwicklungspotenziale des Plangebietes drei Baukörper im rückwärtigen Bereich vor.

Der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist erfolgt. Die Festsetzungen des Bebauungsplan-Vorentwurfs (Stand 5. August 2020) wurden auf Grundlage von fachinternen Prüfungen und den Aussagen des Schallgutachtens ergänzt und vervollständigt und sind den Anlagen zu entnehmen. Der beigefügte Bebauungsplan-Entwurf mit Begründung soll für einen Monat offengelegt werden. Die Beteiligung der Behörden erfolgt gemäß § 4 Absatz 2 BauGB gleichzeitig mit der Beteiligung der verwaltungsinternen Fachbereiche.

Historie zur Vorlage

- VL FB4/0937/2019: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 313 durch den Rat der Stadt Meerbusch am 27. Juni 2019.
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 313 im Amtsblatt am 13. September 2019.
- VL FB4/1174/2020: Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften (APL) der Stadt Meerbusch am 20. August 2020.
- Öffentliche Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes Nr. 313 im Amtsblatt am 4. Dezember 2020.

1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet, welches eine Größe von ca. 1,1 ha aufweist, befindet sich im Stadtteil Meerbusch-Lank-Latum und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 413, 387, 386, 214, 215, 220, 221, 216, 217, 218, 219 und 206,
- im Osten durch das Flurstück 98 („Schulstraße“),
- im Süden durch das Flurstück 928 („Claudiusstraße“) sowie
- im Westen durch das Flurstück 75 („Uerdinger Straße“).

Der räumliche Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

2. Bestehende Rechtsverhältnisse

Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf wird das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) sowie als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (Wasserschutzgebiet Lank-Latum) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Entlang der Uerdinger Straße erfolgt die Darstellung als Mischgebiet. Diese Darstellungen entsprechen den Planungsabsichten.

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 313 überplant den bestehenden Bebauungsplan Nr. 142 "Uerdinger-/ Claudiusstr. (nördlicher Teil)" (Rechtskraft: 25. August 1983) sowie einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 124 "Uerdinger Str. / Schulstr." (Rechtskraft: 16. Oktober 1985), deren Festsetzungen zum einen übernommen und in Bezug auf die Planungsziele auf ein strukturverträgliches Maß zurückgeführt werden sollen. Zudem sollen im Rahmen einer Nachverdichtung drei zusätzliche Baufenster im rückwärtigen Bereich der Claudiusstraße festgesetzt werden.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 313 soll zum einen der städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegengewirkt werden, zum anderen soll durch eine verträgliche Nachverdichtung dringend benötigter Wohnraum bereitgestellt werden.

Die vorrangigen Planungsziele des Bebauungsplanverfahrens sind

- Aufnahme, Sicherung und Weiterentwicklung der kleinteiligen Bestandsstrukturen
- sowie die Prüfung von Nachverdichtungspotenzialen.

4. Entwurfsplanung / wesentliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 313 sieht vor, dass das Mischgebiet (MI) entlang der Uerdinger Straße aus dem ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 142 übernommen und entsprechend der Bestandssituation mit einem leicht vergrößerten Baufenster festgesetzt wird. Das übrige Plangebiet wird als gegliedertes Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 4) sowie als öffentliche Parkierungsfläche festgesetzt. Um das Planungsziel zu erreichen, sollen in dem Baufenster entlang der Claudiusstraße Hausnummern 31-37, entsprechend der Bestandssituation, nur Doppelhäuser zulässig sein. Das großzügige Baufenster um die denkmalgeschützte Villa Claudiusstraße 27 wurde aufgelöst und durch eine gebäudescharfe Baulinie ersetzt. Zusätzlich erfolgt die nachrichtliche Übernahme einer Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt.

Im rückwärtigen Bereich der Claudiusstraße werden drei neue Baufenster festgesetzt, um die bisher gärtnerisch genutzten Flächen nachverdichten zu können. Die Baufenster werden nach ihrer zulässigen Geschossigkeit gegliedert (I-III), um abgestaffelte Wohngebäude zu ermöglichen, die dem Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Villa und der niedrigen, kleinteiligen Doppelhausbebauung der Straße Taubenacker gerecht werden. Das Baufenster entlang der Schulstraße wurde gemäß den Planungszielen in zwei Baufenster unterteilt. Den Bestandsgebäuden werden Möglichkeiten zur moderaten Erweiterung gegeben.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden gebietsverträgliche Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) von 0,3 bis maximal 0,4, zur Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bis maximal 1,2 sowie zu den maximal zulässigen Gebäudegeschossen getroffen. Die Maße orientieren sich an der Bestandsbebauung bzw. den „Altplänen“ und ermöglichen in einem verträglichen Maß bauliche Erweiterungen, um somit dem Anspruch an modernes und ggf. altengerechtes Wohnen gerecht zu werden.

Die derzeit nicht genutzte Villa Claudiusstraße Nr. 27 wird durch die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich angemessen städtebaulich integriert. Durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen wird sie - so die erklärte Absicht des Eigentümers - einer verträglichen allgemeinen Wohnnutzung (WA4) zugeführt. Die Nutzung eines Denkmals stellt i. d. R. den besten Schutz vor einem Verfall dar.

Erschließung und ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr wird für die zwei zusätzlichen Baufenster nördlich der Villa in einer Tiefgarage platziert, für die östlich der Villa die Lage der Tiefgaragenzufahrt festgesetzt ist. Für das westliche der drei Baufenster ist oberirdisches Parken möglich, die Erschließung ist über die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgestattete Fläche westlich der Villa vorgesehen. Denkbar ist für dieses Baufenster auch eine Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, als Erweiterung der Tiefgarage der östlich gelegenen Baufenster. In dem Fall muss jedoch der gutachterliche Nachweis erbracht werden, dass die Zu- und Ausfahrt die zusätzlichen Stellplätze bewältigen kann und der Immissionsschutz gewahrt bleibt. Hinzu kommen festgesetzte oberirdische Stellplätze südlich der Villa. Zur Freihaltung der Sichtachse ausgehend von der Gonellastraße auf die Villa wird die Möglichkeit zur Errichtung von Garagen ausgeschlossen.

Klima und Ökologie

Zur Schonung des Klimas werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt der Bäume, zur Flachdachbegrünung, zur Anlage der Vorgärten und der nicht überbaubaren Flächen getroffen, die die Belange des Umweltschutzes berücksichtigen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass in den Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 auf mindestens 20 % und im WA4 auf mindestens 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Begrünung angelegt werden muss. Letzteres dient auch dem Umgebungsschutz des Denkmals. Außen wird die heute vorhandene Freifläche verkleinert. Trotzdem wird sich die Villa auch in Zukunft durch eine im Vergleich zum Umfeld großzügige Freifläche auszeichnen.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschemissionen des Straßenverkehrs durchgeführt (siehe Anlage 5).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte an den Bestandsfassaden zur Uerdinger Straße und Claudiusstraße um bis zu 18 dB überschritten werden. An den rückwärtigen Fassaden treten teilweise keine Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf, bzw. betragen wenige dB. Für die Villa (Claudiusstraße Nr. 27) beträgt die Überschreitung maximal 11 dB und für die Schulstraße maximal 10 dB.

Für die Neubauten werden daher passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In Abhängigkeit zu den geplanten Nutzungen werden maßgebliche Außenlärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-2:2018 an den Gebäuden festgesetzt, aus denen sich Anforderungen an die notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben. Für die Bestandsgebäude ergibt sich keine Nachrüstspflicht. Im Falle eines Umbaus, Austausch von Fenstern o. ä. müssen jedoch die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Schallimmissionen durch die Nutzung der Gemeinschaftstiefgarage prognostiziert und beurteilt. Mit den im Gutachten angesetzten Berechnungsparametern werden die Vorgaben der TA-Lärm an den Gebäuden Claudiusstraße Nr. 27 und Schulstraße Nr. 16 nachts nicht eingehalten. Um die Vorgaben der TA-Lärm für die Nutzung einzuhalten, muss die Rampe komplett eingehaust sowie eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand an der Westseite der Rampe geführt werden. Hierzu sind entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen worden.

5. Zusammenfassung der Beteiligungen

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit:

Aufgrund der Corona Pandemie musste die ursprünglich als Bürgerinformationsveranstaltung im Forum Wasserturm in Meerbusch-Lank-Latum geplante, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit abgesagt werden.

Als Alternative hat der Investor einen „Erklärfilm“ aufgenommen, welcher den Eigentümern im Umfeld der Planung, insbesondere der Eigentümer in der Straße „Taubenacker“, zusätzlich zu der formellen frühzeitigen Beteiligung zur Verfügung gestellt wurde. In Form einer digitalen Auslegung der bisherigen Bebauungsplanunterlagen wurde die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 BauGB im Dezember durchgeführt.

Seitens der Bürgerschaft gingen zwei Sammelstellungnahmen zur Planung ein, die folgende Themen beinhalteten:

- Unzulässige und zu massive Hinterlandbebauung,
- zu geringer Abstand der neuen Baufenster zu den angrenzenden Häusern im nördlichen Bereich,
- Kritik an den städtebaulichen Planungszielen, insbesondere zur Nachverdichtung,
- Nachbarschaftsstörende rückwärtige Erschließung, insbesondere die Lage der Tiefgarage,
- Kritik an der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) sowie Gebäudehöhen,
- Aufgabe der Grünfläche der Villa zugunsten einer Neubebauung.

Sämtliche sich aus der Beteiligung ergebenden Änderungen oder Ergänzungen werden in der Abwägung zum Satzungsbeschluss vom Rat der Stadt Meerbusch entschieden.

6. Weiteres Vorgehen

Nach Zustimmung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung kann der Bebauungsplan Nr. 313 durch die Veröffentlichung im Amtsblatt offengelegt werden.

Finanzielle Auswirkung:

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

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1A: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit

Anlage 1B: Liste der Einsprechenden (NÖ)

Anlage 1C: Inhalte der zitierten Gerichtsurteile

Anlage 2: Bebauungsplan-Entwurf Nr. 313, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße "

Anlage 3: Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 313

Anlage 4: Begründung zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 313

Anlage 5: Schallimmissionstechnische Bearbeitung