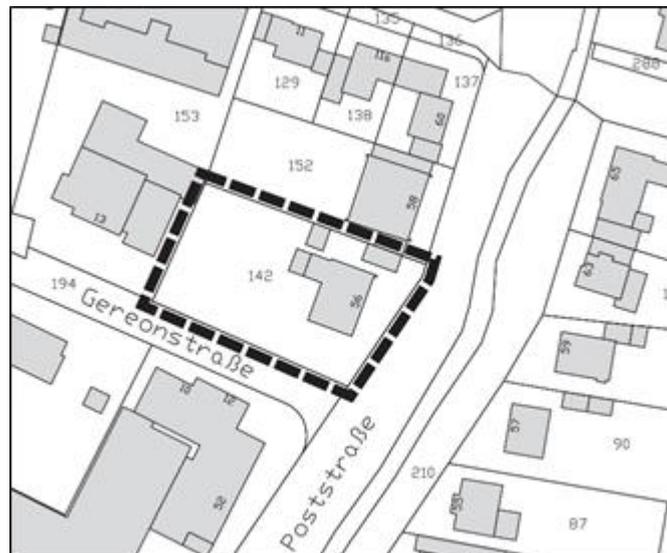


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1303/2021/1 vom 27. Mai 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	17.06.2021 01.07.2021

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19, Meerbusch - Büberich,
„Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“**

1. Einleitungsbeschluss

2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger Öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch



Beschlussvorschlag:

1. Für den im Geltungsbereich gekennzeichneten Bereich (Anlage 1) wird gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB der Einleitungsbeschluss des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 gefasst. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für die vorgesehene Nachverdichtung im bereits beplanten Innenbereich zur Errichtung zusätzlichen Wohnraums (Anlage 2).
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 Erschließungsplanes (Anlage 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Alternativen:

Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren und Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 49 "Am Fronhof / Alter Kirchweg"). Eine Bebauung des Vorhabenträgers, wäre nur innerhalb des Baufensters zulässig.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für das ca. 1500 m² Plangebiet an der Kreuzung Gereonstraße – Poststraße gilt der seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 49 "Am Fronhof / Alter Kirchweg". Im Plangebiet wird seitens der Vorhabenträger, nach Rückbau des Bestandsgebäudes Poststraße 56, der Bau eines dreigliedrigen Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vorgesehen. Nach geltendem Planungsrecht lässt sich das Bauvorhaben jedoch nicht umsetzen, da das Baufenster des Bebauungsplans Nr. 49 nur eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Poststraße erlaubt. 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. Dem von der Politik geäußerten Wunsch zur Untersuchung des Baumbestands ist der Vorhabenträger zwischenzeitlich nachgekommen. Im Ergebnis wurde das geplante Gebäude in seiner Lage angepasst, wodurch die Auswirkungen auf den erhaltenswerten Baumbestand minimiert werden können.

Historie zur Vorlage

- Vorstellung der geplanten Bebauung im Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 10.12.2020 anhand eines städtebaulichen Modells.
- Das Gremium empfiehlt die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens, da das Vorhaben nicht im Rahmen einer Befreiung genehmigt werden kann.
- Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 18.03.2021 vertagt den Einleitungsbeschluss, da eine Untersuchung des Baumbestandes gefordert wird.

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

In begehrter Lage des Ortsteils Büderich plant ein privater Vorhabenträger an der Kreuzung Gereonstraße - Poststraße den Bau eines dreigliedrigen Mehrfamilienhauses mit zwei Vollgeschossen und einem zurück gesetzten Dachgeschoss. Zur Umsetzung der Planung ist der vorhandene straßenbegleitende ältere Gebäudebestand an der Poststraße abzubauen. Die Neubebauung soll als Ersatzbebauung ebenfalls an der Poststraße errichtet und zusätzlich in die Tiefe des Grundstücks entlang der Gereonstraße entwickelt werden. Das geplante Vorhaben ist nicht aus dem geltenden Planungsrecht entwickelbar. 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 gemäß § 12 BauGB.

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet für das Vorhaben zeichnet sich durch kurze Wege zur Dorfstraße als Ortszentrum und somit einer leichten Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten aus. Der Haltepunkt "Landknecht" der Stadtbahnlinien U70, U74 und U76 mit Fahrt Richtung Düsseldorf bzw. Krefeld und der Buslinie (SB51) ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Entlang der zentralen Haupteerschließungsstraße „Poststraße“ befinden sich in Nachbarschaft des Plangebietes vornehmlich straßenbegleitende zweigeschossige Wohngebäude in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Gegenüber dem Planbereich verläuft die, durch einen Grünstreifen mit Graben, vom Straßenbereich der Poststraße getrennte Fahrradstraße. Nordöstlich des Plangebietes wurde 1982 die zweite vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Am Fronhof / Alter Kirchweg" rechtskräftig, um einen erdgeschossigen Anbau des Gebäudes auf dem Grundstück Poststraße 58 zu ermöglichen. Nordwestlich des Plangebietes wurde 2006 die dritte vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 49 "Dückerstraße - Gereonstraße" rechtskräftig. Im Zuge dessen sind je ein Mehrfamilienhaus entlang der Gereonstraße bzw. Dückerstraße entstanden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 142 der Flur 4, Gemarkung Büberich und ist ca. 1.500 m² groß.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht den Planungsabsichten. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB muss nicht erfolgen.

Der Bebauungsplan Nr. 49, Meerbusch-Büberich, "Am Fronhof / Alter Kirchweg", Rechtskraft im Jahr 1974, setzt für den Planbereich und die angrenzende Bebauung ein reines Wohngebiet (2 Vollgeschosse, offene Bauweise) fest. In diesem Punkt stimmt das Vorhaben mit dem Bebauungsplan überein. Jedoch besteht keine Übereinstimmung beim Baufenster, das vom Vorhaben deutlich überschritten wird. Daher ist die Planänderung notwendig

4. Erfordernis, Ziel und Zweck der Änderung

Das städtebauliche Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung ergibt sich aus der Bebauungsabsicht des Vorhabenträgers, welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 49 nicht umsetzbar ist. Das Vorhaben wird von der Verwaltung befürwortet und dessen Umsetzung empfohlen, da eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Nähe zum Ortskern Büberich mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) existiert und eine qualifizierte Innenentwicklung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs beiträgt. Eine Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten entspricht den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB), da für die hinzukommende Bebauung kein zusätzlicher Freiraum in Anspruch genommen werden muss. Zudem kann auf eine bestehende Erschließungsinfrastruktur zurückgegriffen werden.

Entwicklungsziele

Die allgemeine Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lautet im Wesentlichen:

- Schaffung von benötigten Wohnraum in zentraler Lage des Stadtteils Büberich mit guter Anbindung an den ÖPNV sowie die Errichtung einer Tiefgarage
- Stärkung der im Ortskern vorhandenen Nahversorgungsangebote

Städtebau

Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einer zurückgesetzten Dachgeschossebene, die kein Vollgeschoss darstellt, geplant und passt sich damit der Höhe der umliegenden Bebauung an (Anlage 2). Während entlang der Poststraße die Bebauung westlich und südlich aus freistehenden Einfamilienhäusern mit Sattel- bzw. Walmdächern besteht, befinden sich angrenzend an das Vorhabengrundstück Gebäude, die ein Flachdach aufweisen. Das Vorhaben fügt sich somit in das in den letzten Jahren entstandene städtebauliche Bild ein und orientiert sich vor allem an der angrenzenden Bebauung entlang der Gereonstraße und Dückerstraße. Die Fassendgestaltung soll in zeitgemäßer Ausführung als Klinkerfassade (Klinker-Riemchen auf Wärmedämmungs-Verbundsystem [WDVS]) erfolgen. Ausgenommen sind die Fensterbänder und das zurückgesetzte Staffelgeschoss.

Zur für die Nachbarschaft (insbesondere Flurstück 152) verträglichen Ausgestaltung der beabsichtigten Nachverdichtung wird der Baukörper in drei Glieder aufgeteilt, welche durch beidseitig verglaste Treppenhäuser verbunden werden. Durch diese Bauweise wird eine Verschattung des Nachbargrundstücks reduziert und das Gebäude erscheint insgesamt kleinteiliger und transparenter. An den Glaselementen sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag vorgesehen (z.B. durch Gläser mit Siebdruck oder innenliegenden Lamellen auf der Nordseite), die im weiteren Verfahren genau festgelegt werden. Die Sammelplätze für die Abfallentsorgung werden an den Eingangsbereichen zum Gebäude an der Gereonstraße errichtet. Der Außenbereich des Vorhabens soll als Grünanlage entwickelt werden. Das hochwertige Wohnen wird durch eine gemeinsame Tiefgarage ergänzt.

Nutzung

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung eines dreigliedrigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen reichen dabei von ca. 95 m² bis ca. 130 m².

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Poststraße, von der aus die Zufahrt in die geplante Tiefgarage führt. Über die Düsseldorfer Straße / Neusser Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit der Bundesautobahn A 52. Der Anschluss des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befindet sich der Haltepunkt "Landsknecht", der sowohl von den Stadtbahnlinien (U70, U74, U76) als auch der Buslinie (SB51) angesteuert wird. Radfahrer können das Plangebiet ebenfalls über die Fahrradstraße, die parallel zur Poststraße verläuft, erreichen. Für Fußgänger steht in diesem Abschnitt ein beidseitiger Gehweg zur Verfügung.

In der Tiefgarage des dreigliedrigen Gebäudes sind ca. 16 PKW-Stellplätze und ein Bereich für Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Bereich der Fahrradstellplätze wird vom Vorhabenträger so angepasst, dass er dem aktuellen Stellplatzschlüssel für Fahrräder der Stadt Meerbusch entspricht. Aus Sicht der Verwaltung wäre es erstrebenswert, wenn die Tiefgarage über Ladestationen für Elektromobilität und eine barrierefreie Anbindung an die Wohneinheiten verfügt. Darüber wird sich die Verwaltung im Zuge der weiteren Planung mit dem Vorhabenträger abstimmen.

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 guten Anbindung an das Stadtbahnnetz der Rheinbahn und der fußläufigen Erreichbarkeit des Ortszentrums, kann aus Sicht der Verwaltung voraussichtlich auf eine verkehrliche Untersuchung verzichtet werden.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken die verkehrlichen Immissionen der Poststraße im Osten ein. Generell können sich auch Beeinträchtigungen durch den Fluglärm ergeben. Durch die geplante Tiefgarage können zudem Lärmemissionen auf die Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher eine Schalltechnische Untersuchung durchzuführen, aus der ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan abzuleiten sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Ökonomie

Das nunmehr vorgesehene Wohngebäude erzeugt keine wesentlichen ökonomischen Veränderungen im Gebiet. Durch neue Bewohnerinnen und Bewohner in fußläufiger Erreichbarkeit ist eine Stärkung der bestehenden Versorgungsangebote des Ortskerns zu erwarten.

Ökologie und Artenschutz

Auf dem Flurstück 142 befindet sich neben der bestehenden Bebauung zum Großteil eine Grünfläche, die als Garten mit zwölf Bäumen angelegt ist. Der Baumbestand wurde von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung aufgenommen und begutachtet. Die Untersuchung des Baumbestandes (Anlage 3) hat ergeben, dass die drei Bäume entlang der Poststraße in einem schlechten Zustand sind. Vier Bäume entlang der Gereonstraße befinden sich in einem mäßigen Zustand, hierbei werden drei Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt. Ein weiterer Baum entlang der Gereonstraße ist bereits abgestorben. Mittig auf dem Grundstück steht ein Baum, der sich in einem guten Zustand befindet, aber von der Baumschutzsatzung nicht geschützt wird. Entlang der Grundstücksgrenze zur Gereonstraße Nr.13 stehen drei Bäume, wovon zwei Bäume durch die Baumschutzsatzung geschützt werden und sich in einem guten Zustand mit einer guten Entwicklungsprognose befinden, sowie ein weiterer Baum, der in einem mäßigen Zustand ist.

Diese drei Bäume können durch die Anpassung der Planung, der Verschiebung des Baukörpers um 2,61 Meter Richtung Poststraße, erhalten werden (Anlage 3). Für die übrigen Bäume mit einer mäßigen und schlechten Bewertung werden die durch die Baumaßnahmen zwangsläufig eintretenden Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes die Entwicklungschancen nachhaltig schwächen, so dass ein Erhalt im Zuge der Baumaßnahme nicht möglich ist. Als Ersatz sind Baumpflanzungen in den späteren Vorgartenbereichen vorgesehen. Arten und Pflanzqualitäten sowie die genauen Pflanzorte werden im weiteren Verfahren festgelegt. Für die gefälltten Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt werden, wird der Vorhabenträger eine adäquate Ersatzbepflanzung schaffen.

Für die Aufrechterhaltung eines guten Stadtklimas, aber auch unter stadtgestalterischen Aspekten, sollen aus Sicht der der Verwaltung die übrigen Freiflächen bepflanzt und gärtnerisch genutzt werden. Dabei gilt es Bodenversiegelung zu vermeiden. Zudem zieht die Verwaltung in Betracht, dass der Vorhabenträger eine großflächige intensive Dachbegrünung anlegt.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt, um potenzielle Auswirkungen des Vorhabens wie Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten, Verlust von Lebensräumen, Störungen im Umfeld auszuschließen bzw. geeignete Maßnahmen ableiten zu können.

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 sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wird kein Gebrauch gemacht. Die Verwaltung beabsichtigt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen 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 gesetzlich dazu angehalten den Bebauungsplan aufzuheben. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden. Die Vorhabenträger haben am 25.01.2021 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt.

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. 19

Anlage 2:

Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf)

Anlage 3:

Baumanalyse