

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1370/2021 vom 19. August 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	16.09.2021

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

- 1. Beratung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 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 Beteiligung gemäß § 3 Absatz 1 und § 4 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird zugestimmt (Anlage 4)
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18, Meerbusch - Lank-Latum, „Gonellastraße 25-31 / am Ismerhof“ mit Begründung (Anlagen 1-3) wird beschlossen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 18, Meerbusch - Lank-Latum, „Gonellastraße 25-31 / am Ismerhof“ (Anlagen 1 + 2) vom 08.07.2021 wird gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB mit der Begründung in der Fassung vom 05. 07.2021 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. 081 B fortbestehen wird bzw. die angestrebte Innenentwicklung als Planungsziel aufgegeben wird.

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 beabsichtigt, 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 hatte daher einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB wurde vom Rat der Stadt Meerbusch am 10.12.2020 gefasst. Außerdem wurde beschlossen, dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 1 BauGB ist erfolgt. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Absatz 2 BauGB erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Ferner liegen den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (Stand 08. Juli 2021) eine schalltechnische Untersuchung und Artenschutzprüfung zu Grunde. Im Rahmen der Auswertung der bisher eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Anlage 4) wurden Anpassungen vorgenommen. Der beigefügte Bebauungsplanentwurf mit Begründung soll für einen Monat offengelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

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.
- VL FB4/1209/2020: Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 durch den Rat der Stadt der Stadt Meerbusch am 10.12.2020
- VL FB4/1209/2020: Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften (APL) der Stadt Meerbusch am 10.12.2020
- Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 und der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB im Amtsblatt Nr. 03 am 12. Februar 2021
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB vom 22. Februar 2021 – 09. März 2021
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Absatz 1 BauGB vom 03. März 2021 – 02. April 2021

1. 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.

2. 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.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 81 B „Meerbusch-Lank, Hauptstraße“. Dieser setzt für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl Allgemeines Wohngebiet WA (Flurstücke 483 und 484 bzw. Hausnummer 31) nach § 4 BauNVO als auch Mischgebiet MI (Flurstücke 183 und 384 bzw. Hausnummer 25 und 27) nach § 5 BauNVO fest. Überbaubare Grundstücksflächen befinden sich straßenbegleitend entlang der Gonellastraße; auf dem Flurstück 484 mit ca. 6 m Abstand, auf den Flurstücken 183 und 384 grenzständig. Sie haben eine Tiefe von 14 bis 16 m. Für die grenzständige Bebauung an der Gonellastraße im Mischgebiet gilt die geschlossene Bauweise, es sind eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (Flurstück 484) sind eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,9, maximal 3 Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

Zudem befindet sich im hinteren Teil des Flurstücks 183 eine weitere überbaubare Grundstücksfläche. Hier sind maximal ein Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise festgesetzt. Auf dem Grundstück Hausnummer 31 (Flurstücke 483 und 484) sind zudem Flächen für Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Bereich festgesetzt. Zur Umsetzung des Vorhabens ist es erforderlich, das Planungsrecht über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes entsprechend anzupassen.

3. Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Entwicklungsziele

Die vorrangigen Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind:

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

4. Entwurfsplanung und wesentliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung WA ergibt sich zum einen aus der konkreten Nutzung des Vorhabens mit Wohnen und nicht störenden gewerblichen Anteilen, zum anderen leitet sich die Festsetzung auch aus der Umgebungsnutzung mit Wohnen und einzelnen Dienstleistungs- und Gewebenutzungen im Verlauf der Gonellastraße ab. Nicht zuletzt grenzen im Norden an das Plangebiet die gemischten Strukturen im Bereich Am Ismerhof an.

Die Festsetzung WA folgt auch den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, in dem ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt waren. Die Festsetzung WA spiegelt insgesamt die örtliche Situation wider.

Aufgrund der allgemeinen Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung ist die konkrete Nutzung des Vorhabens über den Durchführungsvertrag zu fixieren. Insofern wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Stellplätze gehören zu den zulässigen Nebenanlagen in Baugebieten. Im vorliegenden Fall soll die Nutzung der oberirdischen Stellplätze und der Stellplätze in der Tiefgarage vertraglich dahingehend eingeschränkt werden, als eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken im Nachtzeitraum nicht zulässig ist. Die Festsetzung dient dem Lärmschutz für die Wohnnutzungen des Vorhabens und für die Wohnnutzungen in der Umgebung.

Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen der Obergrenzen der in § 17 BauNVO festgelegten Werte für Allgemeine Wohngebiete.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Plangebiet die zulässige Grundfläche um die Flächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 erhöht werden darf. Das Erfordernis ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption, wonach der notwendige Stellplatznachweis für den ruhenden Verkehr vornehmlich in einer Tiefgarage erfolgen soll, um im Wohnquartier hinreichend private Freiflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität schaffen zu können.

Durch die Versiegelung ergeben sich zwar Beeinträchtigungen ggfls. noch vorhandener naturnaher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildungsrate, allerdings ergibt sich durch die Pflanzgebote zur Begrünung von nicht überbauten Decken der Tiefgarage ein Ausgleich, der die Beeinträchtigungen mindert. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bereits umfängliche Versiegelungen durch einen Garagenhof und dessen Zufahrten in gleichem Umfang vorhanden sind und zusätzliche Eingriffe daher nicht bzw. nur in sehr geringem Umfang zu erwarten sind. Vorhandene Freibereiche sind weitestgehend nicht von Neuversiegelungen durch die Tiefgarage betroffen; umgekehrt werden heutige versiegelte Bereiche des Garagenhofes zum Teil entsiegelt. Die sog. Kapazitätsgrenze von § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ 0,8 für Versiegelungen bleibt unterschritten.

Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die städtebauliche Planung folgt mit den differenzierten Geschossigkeiten den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dem folgend setzt der Bebauungsplan für den östlichen Teilbereich ebenfalls zwei Vollgeschosse fest. Im westlichen Bereich werden drei Vollgeschosse festgesetzt, aber nur für das Gebäude an der Gonellastraße; im rückwärtigen Bereich bleibt die Planung mit zwei Vollgeschossen hinter der ursprünglichen Festsetzung von drei Vollgeschossen zurück.

Im Abgleich mit der Festsetzung der Vollgeschosse erfolgen zusätzlich Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet. Die Höhenfestsetzungen (über NHN = Normalhöhennull) folgen eng der Planung des Vorhabens und lassen im Detail nur wenig Spielräume für die Bauausführung zu. Die Festsetzungen erlauben im Sinne des Vorhabens moderne, im Neubau übliche Geschosshöhen. Die Gebäude- und Traufhöhen liegen im Detail damit für den Neubau etwas höher als bei dem dreigeschossigen Bestandsgebäude und damit auch teilweise höher als die Umgebungsbebauung, jedoch im Vergleich zum Gebäude Gonellastraße Nr. 35 nur um rund 0,8 (FH) und 0,5 (TH). Im Vergleich zu der neueren Bebauung auf der anderen Straßenseite der Gonellastraße 32 erfolgt sich kei-

ne höhere Bebauung.

Städtebau

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 gegenüber dem Haus 1. 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.

Erschließung und verkehrliche Auswirkung

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.

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. Es besteht eine Durchgängigkeit zum Ismerhof.

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. Zudem ergeben sich aus der Neuplanung selbst weitere Geräuschimmissionen, welche sowohl auf die bestehenden als auch auf die geplanten Gebäude einwirken. Diese ergeben sich zum einen aus der im vorderen Teil des Erdgeschosses des Hauses 03 geplanten gewerblichen Büronut-

zung in Verbindung mit zwei oberirdischen Kundenstellplätzen sowie ggf. zwei Tiefgaragenstellplätzen. Zum anderen führt die Nutzung der Tiefgarage durch die Bewohner zu Lärmimmissionen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, aus der erforderliche Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan abgeleitet wurden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten (vgl. Anlage 6). Die empfohlenen Festsetzungen wurden getroffen.

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 Gewerbeinheit 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. Die nicht durch Gebäude überbauten oder z. B. durch Terrassen und Wege genutzten Decken der geplanten Tiefgarage sind intensiv zu begrünen. Die geplanten Hecken- und Baumpflanzungen sind gemäß der Textlichen Festsetzungen hinsichtlich der Art und Qualität der Pflanzen zu wählen. Zudem sind Flachdächer zu begrünen. Anstelle der Dachbegrünung kann eine Nutzung für Solartechnik erfolgen. Diese wird aktuell für das Vorhaben in Betracht gezogen. Im weiteren Verlauf gilt es die genaue Ausführung weiter zu konkretisieren.

Die Begrünung hat die Aufgabe, das Baugebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere ökologisch aufgewertet, attraktiv gestaltet, die Aufheizung der Freiflächen abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung geleistet.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde 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 (vgl. Anlage 5).

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für die geprüften 25 planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten sind. Eine vertiefende Prüfung ist demnach nicht notwendig.

Da der Zeitpunkt des Abrisses im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht bestimmbar ist, wird gutachterlich empfohlen, im Rahmen des Abrissantrags eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchzuführen. Soweit dies zeitnah erfolgt, kann die vorliegende Untersuchung darin einfließen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Rodung der Flächen außerhalb der Brutzeit, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen muss.

5. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Von der Möglichkeit des Verzichts auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurde kein Gebrauch gemacht. Durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TöB) wurden schon frühzeitig die Bürgerschaft und

die Behörden eingebunden. Die jeweiligen Stellungnahmen wurden im Bauleitplanverfahren (vgl. Anlage 4) berücksichtigt, wodurch das Risiko von Verzögerungen aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen der Auslegung minimiert wurde.

6. Weiteres Verfahren

Nach Zustimmung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 nach 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 1: Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 18, Meerbusch-Lank-Latum, „Gonellastraße 25-31 / Am Ismerhof“
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 18
- Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 18
- Anlage 4: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Anlage 5: Artenschutzprüfung
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung