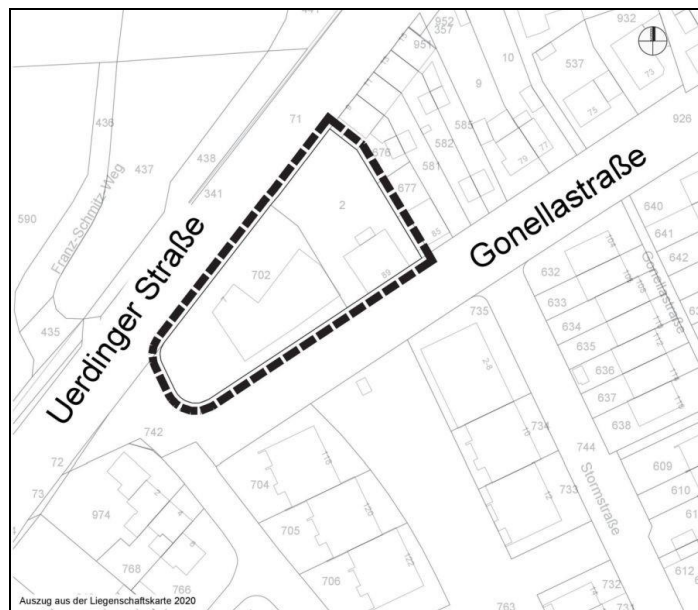


Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1371/2021 vom 19. August 2021
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	16.09.2021 28.10.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20, Meerbusch-Lank-Latum, "Wohnbebauung Gonella Höfe am Ortseingang Uerdinger Straße Ecke Gonellastraße"

1. Einleitungsbeschluss

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



Beschlussvorschlag:

1. Für den als 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. 20 gefasst. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung einer Wohnanlage anstelle des früheren Autohauses (Anlage 2).
2. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Das Vorhaben dient der Nachverdichtung gem. § 13a (1) BauGB

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 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange auf dieser Grundlage durchzuführen.

Alternativen:

- Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren und Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan Nr. 43)
- Änderungen des Vorhabens (z.B. gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, Reduzierung der Dichte bzw. Baumasse, usw.)

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für das ca. 2119 m² Plangebiet an der Ecke Uerdinger Straße – Gonellastraße gilt der seit 1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 "Gonellastraße - Rilkestraße". Im Plangebiet wird seitens der Vorhabenträger, nach Rückbau der Bestandsgebäude des ehemaligen Autohauses, der Bau einer Wohnanlage mit ca. 34 Wohnungen ("Gonella Höfe") und einer Tiefgarage vorgesehen. Nach geltendem Planungsrecht lässt sich das Bauvorhaben nicht umsetzen, da der Bebauungsplans Nr. 43 nur eine Tankstellennutzung bzw. ein Allgemeines Wohngebiet (WA, I-geschossig, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3, Flachdach) erlaubt. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt. Das Vorhaben stellt eine wünschenswerte städtebauliche Entwicklung dar, da es insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit dringend benötigtem Wohnraum dient und den Ortseingang städtebaulich aufwertet. Es ist zugleich eine sinnvolle Maßnahme der Innenentwicklung, weshalb die Verwaltung die Einleitung des Verfahrens vorschlägt.

Historie zur Vorlage

- Zuvor mehrere Bebauungsvorschläge der vorherigen Grundstückseigentümer

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Am südwestlichen Ortseingang von Lank-Latum plant ein privater Vorhabenträger am Kreisverkehr Uerdinger Straße / Gonellastraße eine zusammenhängende Mehrfamilienhausbebauung mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung zu errichten. Zur Umsetzung der Planung soll der vorhandene Gebäudebestand des ehemaligen Autohauses weichen. Das geplante Vorhaben ist nach geltendem Planungsrecht nicht realisierbar. Um 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 befindet sich im Südwesten des Stadtteils Lank-Latum. Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich als heterogen zu beschreiben. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes, entlang der Uerdinger Straße befinden sich der Latumer See mit wertvollen Grünstrukturen und wichtiger Erholungsfunktion sowie landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen. Südöstlich, entlang der

Gonellastraße schließt eine zwei bis drei geschossige Wohnbebauung an. Jenseits der Gonellastraße sind eine Wohnbausiedlung sowie einige Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Südlich dieser Siedlung verläuft der Langenbruchbach. An der Ostseite des Plangebietes schließt ebenfalls vereinzelte Wohnbebauung an, die sich in Form von Reihenhäusern in Richtung Nordosten fortsetzt. An der Südspitze des Plangebietes befindet sich ein vorhandener Kreisverkehr, der die aufeinander-treffenden Erschließungs- und Verbindungsstraßen verkehrlich ordnet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2119 m² und umfasst in der Gemarkung Lank in der Flur 2, vollständig die Flurstücke 702 und 2.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Uerdinger Straße (L 137),
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung,
- im Süden durch die Gonellastraße und die angrenzende Wohnbebauung sowie
- im Westen durch den bestehenden Kreisverkehr Gonellastraße/Uerdinger Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen und wird im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen eindeutig festgesetzt.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch (Rechtsstand: 31.08.2017) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 43 „Gonellastraße - Rilkestraße“ aus dem Jahr 1975. Der vorhandene Bebauungsplan setzt für das Flurstück 702 Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,3 fest. Der vordere Teil ist auf die Nutzung „Tankstelle mit Wagenpflege und Verkauf“ beschränkt. Für das Flurstück 2 ist ein WA mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sei anzumerken, dass die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 gilt. Das Plangebiet ist aktuell mit einer Autowerkstadt mit Verkaufshalle sowie einem zweigeschossigen Wohnhaus/Büro bebaut.

4. Erfordernis, Ziel und Zweck der Änderung

Das Plangebiet wurde bis 2021 als Autohaus mit Büro genutzt. Aktuell liegt die Nutzung brach. Kurz- bis mittelfristig ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen geplant. Die neuen Eigentümer des Standortes beabsichtigen auf den Grundstücksflächen in Meerbusch Lank-Latum eine zusammenhängende Mehrfamilienhausbebauung mit zwei bis vier Geschossen zu errichten. Geplant ist ein lärmschützender Riegel entlang der Uerdinger Straße in unterschiedlich gestaffelter Bauweise, welche zum Kreisverkehr der Uerdinger Straße / Gonellastraße eine Akzentuierung durch einen dreigeschossigen Gebäudeteil plus Staffelgeschoss vorsieht. Entlang der Gonellastraße sind drei in Richtung Süden orientierte Riegel angeordnet. Die Kammstruktur des Gebäudes lässt zwei Innenhöfe entstehen, die neben der Erschließung Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner ermöglichen.

Da der aktuell wirksame Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahre 1975 die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht zulässt, soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 beschlossen werden.

Entwicklungsziele

Vorrangige Planungsziele sind die Bereitstellung von Wohnraum in Meerbusch-Lank-Latum, die städtebauliche Aufwertung des Ortseingangs Lank-Latums und eine sinnvolle Ausnutzung der vorhandenen Grundstücke. Weitere Planungsziele sind die Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, eine mindergenutzte Fläche einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung und Nachverdichtung und so Flächenverbrauch zu vermeiden.

Städtebau

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist das geplante Gebäude an der vorhandenen Straßenstruktur und der markanten Grundstücksform orientiert. Auf Seite der Gonellastraße kragen Gebäudeschenkel in Richtung Süden, die eine Kammstruktur entstehen lassen. Die einzelnen Gebäudeteile staffeln sich in der Höhe unterschiedlich in Anpassung an den Bestand und sind in Richtung Osten in drei bzw. zwei Vollgeschosse mit jeweils einem zusätzlichen Staffelgeschoss gestuft. Die Form des Gebäudes bildet entlang der Uerdinger Str. eine geschlossene Struktur, wohingegen sich auf der Südseite zwei private Innenhöfe öffnen und die Kämme den Bezug zur bestehenden Bebauung an der gegenüberliegenden Seite der Gonellastraße aufnehmen. Die hohe bauliche Dichte (GRZ ca. 0,55) ist der besonderen Grundstückssituation geschuldet. In einem vorhabenbezogenen Plan ist eine Abweichung von den Höchstmaßen des § 17 BauNVO zulässig. Die Fassaden sind aufwendig gegliedert und verklinkert. Anstelle von Balkonen sind Loggien vorgesehen.

Nutzung

Das Vorhaben beinhaltet die Errichtung einer zwei- bis viergeschossigen Wohnanlage mit ca. 34 Wohneinheiten mit Tiefgarage. Durch ein Hochparterre sollen auch im Erdgeschoss Privatsphäre und nutzbare Terrassen gesichert werden.

Erschließung und ruhender Verkehr

Die fußläufige Erschließung ebenso wie die Erschließung mit dem MIV erfolgt zukünftig über die Gonellastraße. Die Bewohnerverkehre werden in die geplante Tiefgarage geleitet. Die Einfahrt befindet sich an der Ostseite des geplanten Gebäudes. Die Erschließungskerne befinden sich entlang der Gonellastraße in den Gebäudeschenkeln. In den Eingangsbereichen befinden sich ausreichend Fahrradstellplätze.

Über die Uerdinger Straße / Xantener Straße (L 137) erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit der Bundesautobahn A 44. Der Anschluss des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befindet sich die Bushaltestelle "Schillerstraße". Radfahrer können das Plangebiet über den Fahrradweg, der parallel zur Uerdinger Straße verläuft, ausreichend gut erreichen. Das Fahrrad soll als Verkehrsmittel besonders gefördert werden, ebenso E-Mobilität.

In der Tiefgarage ist eine ausreichende Anzahl an PKW-Stellplätzen vorgesehen, die dem aktuell gültigen Stellplatzschlüssel der Stadt Meerbusch für Mehrfamilienhäuser entspricht. Bereiche für Fahrradstellplätze sind vom Vorhabenträger so anzulegen, dass sie dem aktuellen Stellplatzschlüssel für Fahrräder der Stadt Meerbusch und deren Ausgestaltung (einfache Nutzbarkeit, ausreichende Größe etc.) gerecht wird. Es ist zu sichern, dass die Tiefgarage über Ladestationen für Elektromobilität und eine barrierefreie Anbindung an die Wohneinheiten verfügt.

Es ist zu erwarten, dass der zusätzliche Verkehr, der durch das Bauvorhaben entsteht, gut von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen wird. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und

der Lage am südwestlichen Ortsrand, kann voraussichtlich auf eine verkehrliche Untersuchung verzichtet werden.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken erhebliche verkehrliche Immissionen ein. Zudem können sich auch Beeinträchtigungen durch Sportanlagen (Tennisclub TD 07 Lank, Sportplatz an der Pappelallee) 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 erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan abzuleiten sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dies betrifft auch die Außenwohnbereiche. Der geplante geschlossene Gebäuderiegel zur Uerdinger Straße ist vor allem dem Lärmschutz geschuldet. Einer zu massiven räumliche Wirkung wurde durch eine starke Fassadengliederung entgegengewirkt.

Ökonomie

Die nunmehr vorgesehenen Wohngebäude erzeugen erheblich geänderte ökonomische Verhältnisse im Gebiet. Durch neue Bewohnerinnen und Bewohner ist eine Stärkung der bestehenden Versorgungsangebote des Ortskerns zu erwarten. Das Autohaus wurde vom Betreiber selbst aus Altersgründen aufgegeben. Es ist zur Versorgung nicht zwingend erforderlich. Eine neue Tankstelle ist in unmittelbarer Entfernung entstanden.

Ökologie und Artenschutz

Es ist vorgesehen, das durch die bisherige Nutzung stark versiegelte Gebiet durch Bepflanzung zu rahmen, aufzulockern und klimaverträglich zu gestalten. Dabei sollen Akzente z.B. an den jeweiligen Eingangsbereichen der Gebäude gesetzt werden. Die Kammstruktur lässt zwei Innenhöfe entstehen, die genügend Platz für privaten Aufenthalt und Angebote für Kleinkinderspiel bieten. Weiterhin ist ein Bepflanzungskonzept zur Strukturierung und Auflockerung der Innenhöfe vorgesehen. Es ist geplant, die flachen Dachbereiche extensiv zu begrünen.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wird bei Bedarf 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. Die aktuelle Situation lässt kein Vorkommen geschützter Arten erwarten.

5. Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung nach §13a BauGB)

Dieses vorhabenbezogene 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 zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen 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. 20

Anlage 2:

Geplantes Vorhaben „Gonella Höfe“