

| | |
|---|--|
| Beschlussvorlage -öffentlich- | Drucksache: FB4/1485/2022 vom 22. März 2022 |
| Gremium | Sitzungstermin |
| Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat | 07.04.2022 28.04.2022 |

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

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB**
- 2. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18, Meerbusch-Lank-Latum, „Gonellastraße 25-31 / Am Ismerhof“ (Anlage 3), wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), beschlossen

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 484, 483, 183 und 384 der Flur 4, Gemarkung Lank (Gonellastr. 25 - 31) und ist ca. 1.630 m² groß.

Alternativen:

Der Beschluss wird nicht gefasst, entweder mit der Maßgabe den Planentwurf inhaltlich zu ändern und erneut öffentlich auszulegen oder mit dem Auftrag, das 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 im Jahr 1987 in Kraft getretene 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 17.12.2020 gefasst. Außerdem wurde beschlossen, dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Anpassungen vorgenommen. Der Offenlagebeschluss wurde vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 16.09.2021 gefasst. Der beigefügte Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die weiteren Planunterlagen wurden gemäß § 3 Absatz 2 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Absatz 2 BauGB. Eine erneute Anpassung der Planunterlagen war in Folge der Ergebnisse der Offenlage nicht notwendig. Aus dem Grund empfiehlt die Verwaltung dem Gremium den Satzungsbeschluss zu fassen

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: Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 durch den Rat der Stadt Meerbusch am 17.12.2020
- VL FB4/1209/2020: Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften (APL) der Stadt Meerbusch am 10.12.2020
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 22. Februar 2021 – 09. März 2021 sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 03. März 2021 – 02. April 2021
- Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 16.09.2021
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung § 4 Abs. 2 BauGB vom 25. Oktober 2021 bis 19. November 2021

1. Geltungsbereich sowie Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Die Vorhabengrundstücke liegen zwischen Gonellastraße und Am Ismerhof. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 484, 483, 183 und 384 der Flur 4, Gemarkung Lank und ist ca. 1.630 m² groß.

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
- In der FB4/1258/2020 können die ausführlich beschriebenen Planungsziele nachgelesen werden

2. Beteiligung

Die öffentliche Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt als Veröffentlichung im Internet. Zudem lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18, Meerbusch-Lank-Latum, "Gonellastraße 25-31 / Am Ismerhof" einschließlich der textlichen Festsetzungen, Begründung, Schallgutgutachten, Artenschutzrechtlicher Prüfung sowie der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB im Technischen Dezernat in Meerbusch-Lank-Latum in der Zeit vom 25. Oktober 2021 bis 19. November 2021 aus. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. Oktober 2021 beteiligt. Die Inhalte der Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage beigefügt (Anlage 1). Da sämtliche sich aus der Beteiligung ergebenden Änderungen lediglich Ergänzungen sind oder redaktionellen Charakter haben, kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

3. Durchführungsvertrag und weiteres Vorgehen

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18, Meerbusch-Lank-Latum, „Gonellastraße 25-31 / am Ismerhof“ ist bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes – insbesondere bezüglich der Durchführungsverpflichtung – durch den Vorhabenträger zu unterschreiben.

Nach Beschlussfassung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung, wodurch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 „Gonellastraße / Am Ismerhof“ in Kraft tritt.

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 aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB
- Anlage 2: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 3: Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 18, Meerbusch-Lank-Latum, „Gonellastraße 25-31 / Am Ismerhof“ und Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 22.03.2022)
- Anlage 4: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 18 (Fassung vom 18.03.2022)
- Anlage 5: Artenschutzprüfung
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung