

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1486/2022 vom 22. März 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	07.04.2022

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19, Meerbusch – Büderich,  
„Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“**

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

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt (Anlage 4)
2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19, Meerbusch - Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ mit Begründung (Anlagen 1 + 3) wird beschlossen.
3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19, Meerbusch - Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ vom 01.03.2022 (Anlagen 1 + 3) wird gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung in der Fassung vom 01.03.2022 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. 49 „Am Fronhof / Alter Kirchweg“ für das Grundstück fortbesteht bzw. die angestrebte Innenentwicklung als Planungsziel aufgegeben wird.

## **Sachverhalt:**

### ***Kurzzusammenfassung***

Für das ca. 1.500 m<sup>2</sup> große 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.

Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB wurde vom Rat der Stadt Meerbusch am 01.07.2021 gefasst. Außerdem wurde beschlossen, dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist erfolgt. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Ferner liegen den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (Stand 01. März 2022) eine schalltechnische Untersuchung, Artenschutzprüfung sowie eine Bestandsaufnahme und Analyse des Baumbestandes 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***

- Vorstellung der geplanten Bebauung im Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 10.12.2020. 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.
- VL FB4/1303/2021/1: Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 durch den Rat der Stadt Meerbusch am 01.07.2021.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 09.09.2021 - 22.09.2021 sowie frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.09.2021 - 10.10.2021

## **1. Geltungsbereich sowie Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Das Vorhabengrundstück liegt an der Kreuzung Poststraße / Gereonstraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 142 der Flur 4, Gemarkung Büberich und ist ca. 1.500 m<sup>2</sup> groß.

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

- In der VL FB4/1303/2021/1 können die ausführlich beschriebenen Planungsziele nachgelesen werden.

## 2. Entwurfsplanung und wesentliche Festsetzungen

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das ergibt sich aus der konkreten Nutzung des Vorhabens mit Wohnen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie werden u.a. deshalb ausgeschlossen, weil das Hauptaugenmerk auf dem Wohnen ruhen soll. Im Bebauungsplan werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

### Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die städtebauliche Planung folgt damit den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass nur ein einziges weiteres Nicht-Vollgeschoss (als Staffelgeschoss) zulässig ist.

Die Angaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe beziehen sich auf das Flachdach als zulässige Dachform. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Attika. Die in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht in (im Mittel) einer Gesamthöhe von 11 m über dem Niveau der Gereonstraße. Damit fügt sich die Höhenentwicklung in die Bestandsbebauung an der Gereonstraße ein.

### 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 Fassadengestaltung 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 Sammelpunkte 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 m<sup>2</sup> bis ca. 130 m<sup>2</sup>.

## 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.

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 wurde auf eine verkehrliche Untersuchung verzichtet.

## Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken die verkehrlichen Immissionen der Poststraße im Osten ein. Generell sind auch Beeinträchtigungen durch den Fluglärm zu erwarten. Durch die geplante Tiefgarage können zudem Lärmemissionen auf die Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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

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 7). 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. Gefällte Bäume, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind, werden durch gleichartige oder standortgerechte Laubbäume in der Pflanzqualität 3xv, StU mindestens 18 cm ersetzt.

Für die Aufrechterhaltung eines guten Stadtklimas, aber auch unter stadtgestalterischen Aspekten, werden die übrigen Freiflächen bepflanzt und gärtnerisch genutzt. Dabei gilt es Bodenversiegelung zu vermeiden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine extensive Dachbegrünung fest.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um potenzielle Auswirkungen des Vorhabens wie Beeinträchtigungen von geschützten Tierarten, Verlust von Lebensräumen, Störungen im Umfeld auszuschließen bzw. geeignete Maßnahmen ableiten zu können. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass es keine belastbaren Anhaltspunkte für das Vorkommen planungsrelevanter Arten gibt.

## **5. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung**

Die Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung wurde im laufenden Verfahren angewendet und liegt der Beschlussvorlage (Anlage 8) bei. Da die Anwendung der Checkliste im laufenden Verfahren zum Offenlagebeschluss erfolgte, sind bei der Beurteilung der Checkliste bereits getroffene Zusagen und Abstimmungen zu berücksichtigen.

Verschiedene Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen der Checkliste sind im Rahmen der baulichen Innenentwicklung nur begrenzt oder gar nicht möglich. Eine qualifizierte Innenentwicklung trägt jedoch zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei. So wird eine Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gerecht.

Abschließend ist festzuhalten, dass der Vorhabenträger eine umfassende Bestandserfassung und Analyse der Gehölze vorgelegt hat. Auf Grundlage dieser Analyse wurde der Entwurf angepasst und wertvolle Gehölzbestände können erhalten bleiben (siehe Ausführungen zu „Ökologie und Artenschutz“ im vorherigen Kapitel 4).

## **6. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden keine Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit abgegeben. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, bei denen es sich im Wesentlichen um Anmerkungen und Einwendungen handelt, die nach der Abwägung in die textlichen Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahme und Hinweise eingearbeitet wurden. Eine Änderung des grundsätzlichen Planentwurfs war nicht nötig.

## 7. Weiteres Verfahren

Nach Zustimmung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung und zum Planentwurf kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 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. 19, Meerbusch-Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ inklusive der textlichen Festsetzungen (Fassung vom 18.03.2022)
- Anlage 2: Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 16.12.2021)
- Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 19 (Fassung vom 18.03.2022)
- Anlage 4: 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 5: Artenschutzrechtliche Prüfung
- Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung
- Anlage 7: Baumanalyse
- Anlage 8: Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung