

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1514/2022 vom 8. Juni 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	02.06.2022
Rat	23.06.2022

## **Bebauungsplan Nr. 313, Meerbusch-Lank-Latum „Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße“**

- 1. Beratung der eingegangenen Stellungnahmen**
- 2. Satzungsbeschluss**

### **Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313 (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 313, Meerbusch-Lank-Latum, „Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße“ (Anlage 3), wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), in Kraft getreten am 26. April), als Satzung beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt: im Norden durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 93, 265, 267, 272, 274, 276, 332, 333, 336, 337, 362 und 421, im Osten durch das Flurstück 98 („Schulstraße“), im Süden durch das Flurstück 928 („Claudiusstraße“) sowie im Westen durch das Flurstück 75 („Uerdinger Straße“).

### **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 bislang rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 142 fortbestehen wird bzw. die angestrebte denkmalverträgliche Weiterentwicklung des Bereichs als Planungsziel aufgegeben wird.

## **Sachverhalt:**

### ***Kurzzusammenfassung***

Mit der Bebauungsplanaufstellung wird die Zielsetzung verfolgt, die bislang bestehenden Überbauungsrechte, die einen weiteren Bestand der Villa Jansen nicht berücksichtigt haben, durch den Erfordernissen des Denkmalschutzes gerecht werdende Baurechte zu ersetzen und so eine städtebaulich qualitätvolle Entwicklung in diesem Teil von Lank-Latum zu gewährleisten.

Daneben soll durch die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Nähe zum Ortskern in einem bereits langjährig baulich entwickelten und im Siedlungsgebiet von Lank-Latum günstig gelegen Areal mit guten Zugang zu verschiedenen Nahversorgungsangeboten dazu beigetragen werden, dass bestehende Infrastrukturen nachhaltig gut ausgelastet werden.

Im Anschluss an die öffentliche Auslegung erfolgte eine Anpassung der Planunterlagen insbesondere dahingehend, dass bislang vorgesehene seitliche Baulinien, durch die ein bestimmter Abstand zwischen den Villengebäuden durchgesetzt worden wäre, entfallen sind. Die einzuhaltenden Abstände richten sich damit nach den Vorgaben der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen. Sonstige inhaltliche Änderungen der Planung waren in Folge der eingegangenen Stellungnahmen im Zuge der Offenlage nicht erforderlich. Aus dem Grund empfiehlt die Verwaltung dem Gremium den Satzungsbeschluss zu fassen.

### ***Historie zur Vorlage***

- VL FB4/0937/2019: Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 313 durch den Rat der Stadt Meerbusch am 27. Juni 2019.
- VL FB4/1174/2020: Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften (APL) der Stadt Meerbusch am 20. August 2020.
- VL FB4 1340/2021: Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Absatz 2 BauGB.

## **1. Anlass, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

Für das unmittelbar nördlich der Claudiusstraße gelegene Plangebiet gilt bislang der im Jahr 1987 in Kraft getretene Bebauungsplan 142 „Uerdinger-/Claudiusstr. (nördl. Teil)“. Im Plangebiet wurde seitens der Grundstückseigentümer eine Neubebauung des Grundstücks der dort bestehenden Villa Jansen entsprechend den Festsetzungen dieses Bebauungsplans beantragt, die deren Abriss erforderlich gemacht hätte. Eine daraufhin durch den zuständigen Landschaftsverband Rheinland (LVR) vorgenommene Untersuchung der Villa hat bestätigt, dass diese als Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW anzusehen ist und daher nicht abgerissen werden darf.

Eine im Hinblick darauf vorgenommene Umplanung des Vorhabens sieht nunmehr anstelle eines Abrisses der Villa Jansen die Errichtung von villenartig freistehenden Mehrfamilienhäusern im bislang unbebauten rückwärtigen Bereich des betreffenden Grundstücks vor, die von der zuständigen Behörde als denkmalverträglich angesehen werden. Der dem Bebauungsplan Nr. 313 zugrundeliegende städtebauliche Entwurf beinhaltet außerdem Flächen für ein weiteres freistehendes Wohngebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke Claudiusstraße 31 und 33. Stellplätze für die geplanten Stadtvillen sollen in auf deren Grundstücken gelegenen Tiefgaragen angeordnet werden, die über einen an der östlichen Grenze des Grundstücks der Villa Jansen gelegene Zuwegung angefahren werden sollen. Der der Claudiusstraße zugewandte Teil des Grundstücks der Villa Jansen soll von

Bebauung frei bleiben, um die Blickbeziehungen zu der denkmalgeschützten Anlage offen zu halten.

Durch die Festsetzung von fachgutachterlich bemessenen Lärmschutzvorkehrungen soll sichergestellt werden, dass die bestehende Bebauung in der Umgebung des Plangebiets regelmäßig keine Lärmbelastungen erfährt, die oberhalb der jeweils anzuwendenden Richtwerte liegen.

In der Beschlussvorlage FB4/1340/2021 können die ausführlich beschriebenen Planungsziele nachgelesen werden.

## **2. Beteiligung**

Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden durch Anlieger grundsätzliche Vorbehalte gegen das Vorhaben geltend gemacht, die durch erwartende Beeinträchtigungen für die bereits entwickelten Grundstücke in der nahen Umgebung des Plangebiets begründet wurden. Da keine Gründe vorgetragen wurden, die geeignet waren, eine Einstellung der Planung zu veranlassen, wurde durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 16.09.2021 der Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gefasst. Ein Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie weitere Planunterlagen wurden gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gemäß § 4 Absatz 2 BauGB.

Die öffentliche Entwurfsauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte als Veröffentlichung im Internet. Zudem lag der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 313, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße" einschließlich der textlichen Festsetzungen, der Begründung, des Schallgutgutachtens 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 09. September 2021 bis zum 11. Oktober 2021 zur Einsichtnahme aus.

Die Inhalte der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage beigefügt (Anlage 1). Die sich aus der Beteiligung ergebenden Änderungen der Planung haben im Wesentlichen redaktionellen Charakter. Davon ausgenommen ist eine bislang geplante Festsetzung von Baulinien zur Sicherung bestimmter seitlicher Abstände der zulässigen Gebäude zueinander, die nach Rücksprache mit dem durch den betreffenden Grundstückseigentümer beauftragten Architekten nunmehr entfallen kann und aus dem Plan entfernt wurde. Inhaltliche Änderungen der Planungsziele ergeben sich dadurch nicht, so dass keine weiteren Beteiligungsverfahren notwendig sind.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25. Oktober 2021 beteiligt. Die Inhalte der Stellungnahmen sind ebenfalls 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. Weiteres Vorgehen**

Nach Beschlussfassung erfolgt die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses, wodurch der Bebauungsplan Nr. 313 „Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße“ in Kraft tritt.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher  
Technischer Beigeordneter

**Anlagenverzeichnis:**

- Anlage 1: Behandlung Stellungnahmen gemäß § 3 (1), § 3 (2) + § 4 (2) BauGB
- Anlage 1a: Liste der Einsprechenden (nichtöffentlich)
- Anlage 2: Planzeichnung
- Anlage 3: Begründung
- Anlage 4: Schallgutachten
- Anlage 5: Artenschutzgutachten
- Anlage 6: Hydrogeologisches Kurzugutachten
- Anlage 7: Machbarkeitsstudie Versickerung
-