

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1571/2022 vom 8. November 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	24.11.2022 15.12.2022

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

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 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 5) wird zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19, Meerbusch-Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ (Anlage 1), wird als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. S. 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490), Inkraftgetreten am 26. April 2022, beschlossen

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Flurstück 142 der Flur 4, Gemarkung Büderich und ist ca. 1.500 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. 49 fortbestehen wird bzw. die angestrebte Innenentwicklung als Planungsziel aufgegeben wird.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für das ca. 1.500 m² große Plangebiet an der Kreuzung Gereonstraße - Poststraße 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.

Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden Anpassungen vorgenommen. Der Offenlagebeschluss wurde vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 07.04.2022 gefasst. Der beigefügte Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie die weiteren Planunterlagen wurden gemäß § 3 (2) BauGB 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

- 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
- FB4/1486/2022: Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 07.04.2022
- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung § 4 Abs. 2 BauGB vom 24.06.2022 - 25.07.2022

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 m² 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. Beteiligung

Die öffentliche Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 4 (2) BauGB erfolgte als Veröffentlichung im Internet. Zudem lag der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19, Meerbusch-Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ einschließlich der textlichen Festsetzungen, Begründung, Schallgutgutachten, Artenschutzrechtlicher Prüfung, Analyse des Baumbestandes, Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung sowie der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB und der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB im Technischen Dezernat in Meerbusch-Lank-Latum in der Zeit vom 24.06.2022-25.07.2022 aus. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen durch die Öffentlichkeit abgegeben.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24. Juni 2022 beteiligt. Die Inhalte der Stellungnahmen sind der Beschlussvorlage beigefügt (Anlage 5). Da sämtliche sich aus der Beteiligung ergebenden Änderungen lediglich Ergänzungen sind oder redaktionellen Charakter haben, kann nun der Satzungsbeschluss gefasst werden.

3. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Die Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung (Anlage 9) wurde im laufenden Verfahren angewendet und lag beim Beschluss zur Offenlage (FB4/1486/2022) bei. Da die Anwendung der Checkliste im laufenden Verfahren zum Offenlagebeschluss erfolgte, wurden bei der Beurteilung der Checkliste bereits getroffene Zusagen und Abstimmungen berücksichtigt.

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

4. Durchführungsvertrag und weiteres Vorgehen

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19, Meerbusch-Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ 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. 19, Meerbusch-Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ in Kraft tritt.

Finanzielle Auswirkung:

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

gez.

Christian Bommers
Bürgermeister

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 19, Meerbusch-Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ (Fassung vom 29.09.2022)
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 (Fassung vom 29.09.2022)
- Anlage 3: Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 10.09.2022)
- Anlage 4: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 19 (Fassung vom 27.10.2022)
- Anlage 5: 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 und 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 (Fassung vom 27.10.2022)
- Anlage 6: Artenschutzrechtliche Prüfung (04.09.2022)
- Anlage 7: Schalltechnische Untersuchung (18.11.2021)
- Anlage 8: Baumanalyse (26.03.2021)
- Anlage 9: Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung (Fassung vom 04.11.2022)