

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1591/2022 vom 27. Oktober 2022
Gremium	Sitzungstermin
Rat	27.10.2022

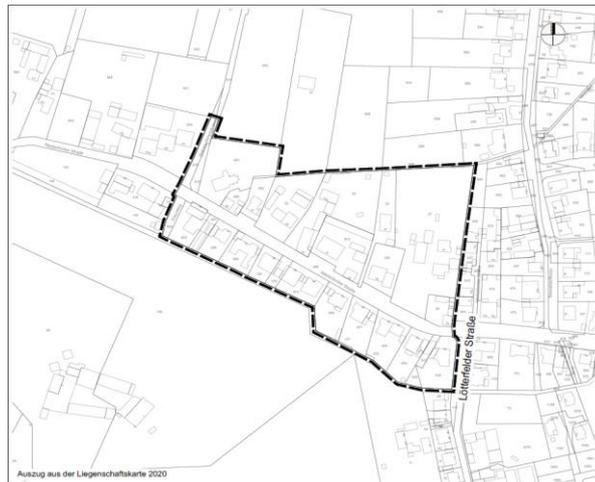
## **Bebauungsplan Nr. 327 Meerbusch Büderich "Niederdonker Straße"**

### **1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB**

### **2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das als Geltungsbereich gekennzeichnete Gebiet (**Anlage 1**) wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 (8) BauGB der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 327 Meerbusch-Büderich „Niederdonker Straße“ gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB durchzuführen.



#### **Alternativen:**

Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren. Die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich auch weiterhin nach den Regelungsinhalten des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

## **Sachverhalt:**

### ***Kurzzusammenfassung***

Das ca. 36.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet an der Niederdonker Straße befindet sich im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Es umfasst im Wesentlichen die beidseitig an der Niederdonker Straße gelegenen Grundstücke und reicht vom Knotenpunkt Niederdonker Straße / Lötterfelder Straße im Osten bis zum Kreuzweg / Siebenschmerzenweg im Westen, die beide anteilig im Plangebiet liegen.

Angrenzend hierzu befindet sich das Gebäude des ehemaligen „Café Schwarz“ sowie die Kapelle „Maria in der Not“. Das „Café Schwarz“ war bis zu seiner Aufgabe ein beliebter Ort zur Einkehr auf dem Weg zum „Dyckhof“ oder als Veranstaltungsort für zahlreiche kirchliche Festlichkeiten, welche in der gegenüberliegenden Kapelle stattfanden und hier im Anschluss gefeiert wurden.

Die übrige Nutzung im Plangebiet ist weitgehend durch Wohnbebauung geprägt.

Unmittelbar südlich an das Plangebiet grenzt das Baudenkmal Dyckhof, eine Wasserburg mit barockem Turm, an. Von dort führt ein Kreuzweg mit 14 Stationshäuschen an der Niederdonker Kapelle entlang, bis zum Hohegrabenweg. Hier finden seit rund 150 Jahren jährlich Anfang September heilige Messen, Andachten und Lichterprozessionen zum Fest Mariae Geburt statt. Die Kapelle „Maria in der Not“ (auch als Gnadenkapelle bzw. Niederdonker Kapelle bezeichnet), das ehemalige Küsterhaus, der Kreuzweg und der Siebenschmerzenweg sind seit 26. September 2017 als Baudenkmal im Sinne des § 2 DSchG NRW (Denkmalschutzgesetz NRW) bei der Stadt Meerbusch in die Denkmalliste eingetragen. Die Objekte sind bedeutend für die Geschichte von Meerbusch-Büderich. An ihrer Erhaltung und Nutzung besteht aus künstlerischen, wissenschaftlichen, hier architekturhistorischen, und volkskundlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Insbesondere der Standort der Kapelle, die seit dem 17. Jahrhundert ein bedeutsamer Pilger- und Wallfahrtsort ist, ist von hoher ortsgeschichtlicher Bedeutung, da sie zum historischen Ortskern der Meerbuscher Ortslage Niederdonk zählt. Von hieraus ist die weitere siedlungsgeschichtliche Entwicklung ausgegangen. Ein weiterer erhaltenswerter Funktionszusammenhang von orts- und siedlungsgeschichtlicher Bedeutung besteht zwischen der Kapelle und dem Baudenkmal Dyckhof. Hier handelt es sich um eine historische Wegeverbindung, die im Laufe des 20. Jahrhunderts durch einen Kreuzweg, bzw. einen pappelgesäumten Siebenschmerzenweg bereichert wurde. Die Erhaltung dieser jahrhundertealten Strukturen ist nicht nur aus denkmalpflegerischer Sicht geboten, sondern auch im Sinne der Erhaltung der historischen Kulturlandschaft.

Angesichts der im Plangebiet weiterhin vorhandenen Baupotenziale sowie vor dem Hintergrund, dass bebaute Grundstücke zunehmend Gegenstand von Überlegungen für eine Neuentwicklung werden, soll zur Bewahrung der vorhandenen städtebaulichen Charakteristik die durchaus gewünschte (Innen-)Entwicklung durch entsprechende Festsetzungen eines Bebauungsplanes in geordnete Bahnen gebracht werden. Auch gilt es die orts- und siedlungsgeschichtlich sowie kulturhistorisch bedeutsame Wegebeziehung (Kreuzweg – Siebenschmerzenweg) und Sichtachse zum Dyckhof zu sichern. Vor dem Hintergrund schlägt die Verwaltung die Aufstellung eines Bebauungsplanes vor.

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

keine

#### **1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung**

Aktuell seitens privater Bauherren beantragte sowie zum Teil bereits realisierte bauliche Entwicklungen der jüngeren Vergangenheit zeugen vom Potenzial und vom Interesse, entlang der Niederdonker Straße vorhandene bebaute Flächen weiter nachverdichten zu wollen bzw. vorhandene bauliche Strukturen durch Neubauten zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebietes liegt das „Café Schwarz“. Für das ehemals als Gaststätte und Hotel genutzte Gebäude besteht bereits ein positiv genehmigter Bauvorbescheid aus dem ersten Quartal 2022. Das damals beantragte Vorhaben – Mehrfamilienhaus mit zwei Vollgeschossen plus Staffelfgeschoss – berücksichtigt den historischen Verlauf des Kreuzweges. Nun wurde das Grundstück weiter veräußert und der neue Eigentümer beantragt aufgrund vorliegender Änderungswünsche erneut einen Bauvorbescheid. Die neue Planung nimmt eine Teilfläche des Kreuzweges in Anspruch, lässt diesen leicht verschwenken und stört damit die historisch bestehende Blickachse – Dyckhof – Kreuzweg – Siebenschmerzenweg.

Weitere Entwicklungen sind derzeit im Osten der Niederdonker Straße im Bereich der Hausnummer 81 zu erwarten. Hier sollen mehrere Einfamilienstadthäuser sowie ein Mehrfamilienhaus errichtet werden. Für diese Entwicklungsabsicht gilt es eine verträgliche städtebauliche Figur zu sichern, sowohl hinsichtlich der Dichte, des Fußabdrucks, als auch mit Blick auf die Höhe der geplanten Gebäude. Außerdem ist auf den angrenzenden Außenbereich ausreichend Rücksicht zu nehmen.

Nach bisher geltendem Recht sind diese und künftige Bauvorhaben im vorgeschlagenen Planbereich gem. § 34 BauGB zu beurteilen. Um diese (und künftig) geplante Innenentwicklungs- bzw. Nachverdichtungsvorhaben im Plangebiet städtebaulich steuern zu können, ist zur Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Maßstäblichkeit sowie zum Erhalt der historischen Kulturlandschaft (Kapelle, Kreuzweg, Siebenschmerzenweg) die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtteils Büderich. Es ist in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung umrahmt von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich und architektonisch als heterogen zu beschreiben. Unmittelbar südlich des Plangebietes befinden sich das Baudenkmal Dyckhof mit historisch wertvollen Grünstrukturen und wichtiger kulturhistorischer Erholungsfunktion sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Östlich, entlang der Lötterfelder sowie der Niederdonker Straße, schließt eine Wohnbebauung das Plangebiet ab. Südlich des Plangebietes verläuft der Stinkesbach.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 36.550 m<sup>2</sup> und umfasst in der Gemarkung Büderich in der Flur 38, die Flurstücke 815, 816, 817, 861, 860, 592, 22, 402, 23, 672, 25, 433, 27, 28, 329, 812, 532, 683, 455, 453, 871, 127, 868, 674, 132, 133, 358, 266, 267, 805, 534, in Teilen 889 und 506.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Kirchpfad,
- im Osten durch die Niederdonker Straße und die Lötterfelder Straße
- im Süden durch den Stinkesbach sowie
- im Westen durch den Kreuzweg und den Siebenschmerzenweg.

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 südlich der Niederdonker Straße als Wohnbaufläche sowie nördlich als Dorfgebiet bzw. landwirtschaftliche Fläche dar. Die Flächen der Kapelle „Maria in der Not“ wird als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt.

## Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplanes.

### **4. Erfordernis, Ziel und Zweck der Planung**

Um die bestehenden Baupotentiale (in Form von Nachverdichtungen bzw. Ersatz von Altbestand) zukünftig städtebaulich steuern zu können, um so die vorhandene städtebauliche Maßstäblichkeit zu sichern und um den Erhalt der historischen Kulturlandschaft (Kapelle, Küsterhau, Kreuzweg und Siebenschmerzenweg) zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Damit soll die durchaus gewünschte Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung durch entsprechende Festsetzungen auf ein strukturverträgliches Maß begrenzt und in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden. Darüber hinaus sollen die noch vorhandenen kleinteiligen Bestandsstrukturen in die Planung aufgenommen, gesichert und mit städtebaulich verträglichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgestattet werden. Dies schließt eine Prüfung strukturverträglicher Nachverdichtungsmöglichkeiten im Zuge des Verfahrens ein. So soll sichergestellt werden, dass der städtebauliche Charakter des baulichen Bestands erhalten bzw. in harmonischer Weise ergänzt und weiterentwickelt wird.

Die übergeordneten Entwicklungsziele lassen sich damit wie folgt zusammenfassen:

- vorhandene Potenziale für Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung in städtebaulich verträglicher Weise nutzbar machen
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen
- historische Kulturlandschaft (Kapelle, Küsterhaus, Kreuzweg und Siebenschmerzenweg) sichern

Aus diesen Entwicklungszielen lassen sich nachfolgend dargestellte Anforderungen an die Inhalte des künftigen Bebauungsplanes ableiten bzw. die zum gegenwärtigen Zeitpunkt zur Zielerreichung erforderlichen Festsetzungen wie folgt darstellen:

- Um die künftige Nutzung zukunftsorientiert zu steuern, ist in Ableitung des bisherigen Gebietscharakters ein WA nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geplant. Dabei ist geplant, die gem. § 4 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe festzusetzen und auf die weiteren ausnahmsweise zulässigen Nutzungen aufgrund der damit einhergehenden Verkehre und Immissionen zu verzichten. Damit soll der kultur- und siedlungshistorischen Entwicklung – geprägt durch Wohnbebauung sowie Anlagen für kirchliche-, soziale- und kulturelle Zwecke – Rechnung getragen und gleichzeitig zukunfts- und bedarfsorientierte Stadtplanung betreiben werden.
- Zur Sicherung der kulturhistorisch bedeutsamen Sichtachse und Wegebeziehung Siebenschmerzenweg-Kreuzweg-Dyckhof sind Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen beabsichtigt. Damit einher geht die Absicht, die vorhandene Wegebeziehung als Straßenverkehrsfläche festzusetzen und eine (Teil)Überbauung der Wegebeziehung / Sichtachse auszuschließen.
- Zum Maß der baulichen Nutzung sind gerade mit Blick auf das Baupotenzial auf dem Flurstück 28 (Niederdonker Straße 81) Festsetzungen geplant, die sich am umliegenden Bestand orientieren. Im Zusammenspiel mit der geplanten Festsetzung von Satteldächern in diesem Bereich soll die Firsthöhe 45 m ü. NHN nicht übersteigen. Zur Ordnung des ruhenden Verkehrs soll für dieses Grundstück, welches das einzig größere zusammenhängende Entwicklungspotenzial im Plangebiet darstellt, Parken in Form einer Tiefgarage vorgesehen

werden. Damit einher geht die Zielsetzung die rückwärtigen Bereiche zum Schutz der Nachbarschaft aber auch zur Aufwertung des Wohnumfelds für die künftigen Bewohner von entsprechenden PKW-Fahrbewegungen frei zu halten. Ob dies auch für andere Teilbereiche vorzusehen ist, die sich durch deutlich kleinere Grundstückspartellen auszeichnen, muss im Zuge der Planausarbeitung geprüft werden.

- Nach bisheriger Prüfung des Bestandes ist eine heterogene Struktur im Bereich der Höhenentwicklung zu erkennen. Die Gebäudehöhen im Bestand liegen zwischen ca. 42 m ü. NHN und ca. 45 m ü. NHN. Dabei weisen sowohl ältere Bestandsgebäude als auch jüngst errichteten Gebäude Höhen von ca. 45 m ü. NHN auf. Die Dachlandschaft besteht sowohl aus geneigten als auch aus Flachdächern. Daher ist eine max. Gebäudehöhe von max. 45 m ü. NHN geplant. Der Bestand ist sowohl durch eine Geschossigkeit von zwei plus Dach bzw. Staffelgeschoss als auch einer kleinteiligen Eingeschossigkeit plus Dachgeschoss geprägt. Ob eine einheitliche Festsetzung der max. Gebäudehöhe und / oder der Geschossigkeit oder eine abgestufte Festsetzungsstrategie von der straßenbegleitenden Bebauung hin zur freien Landschaft verfolgt wird, ist durch eine eingehende Prüfung im weiteren Bebauungsplanverfahren zu klären.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind zudem Außenbereichsflächen enthalten (nördlich Kapelle „Maria in der Not“, nördlich der Hausnr. 81), die als solche durch Festsetzung (Gartenland / landwirtschaftl. genutzte Fläche) gesichert werden sollen. Hier soll durch den Bebauungsplan im Sinne der Klarstellung eine Sicherung des Übergangs zum Außenbereich erfolgen, wie er sich bereits heute bei sachgerechter Anwendung der §§ 34 und 35 BauGB ergibt. Eine Erweiterung von Baugrundstücken in heute dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnende Flächen soll somit nicht erfolgen.
- Gem. § 17 BauNVO „Orientierung für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ liegt die maximale Ausnutzbarkeit der Grundfläche GRZ im allgemeinen Wohngebiet bei 0,4. Grundsätzlich wird angestrebt die maximal mögliche Ausnutzbarkeit der Fläche für den gesamten Geltungsbereich zuzulassen. Eine überschlägige Prüfung der vorhandenen Bebauung lässt darauf schließen, dass die Verhältnismäßigkeit auch im Bestand bereits die maximale Ausnutzung von 40 % nicht überschreitet. Dies wird innerhalb der konkreten Bearbeitung des Bebauungsplans eingehend geprüft. Der Umgang bei Abweichungen ist für betroffene Bestandsstrukturen im Verfahren zu klären.

## 5. Weiteres Verfahren

Nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), wird die Verwaltung die Abwägungsvorschläge sowie den zur öffentlichen Auslegung vorgesehenen Entwurf des Bebauungsplans ausarbeiten und anschließend in den Ausschuss für Planung und Liegenschaften einbringen.

### **Finanzielle Auswirkung:**

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

gez.

Christian Bommers  
Bürgermeister

**Anlagenverzeichnis:**

Anlage 1:

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 327 Meerbusch-Büderich „Niederdonker Straße“