

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1594/2022 vom 8. November 2022
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	24.11.2022
Rat	15.12.2022

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22, Meerbusch-Nierst, "Wohnbebauung Am oberen Feld"**

### **1. Einleitungsbeschluss**

### **2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) und 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Für das als Geltungsbereich gekennzeichnete Gebiet (Anlage 1) wird gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 12 BauGB der Einleitungsbeschluss des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 gefasst. Der Bebauungsplan dient der Schaffung von Planungsrecht für die Errichtung von 20 Doppelhäusern (Anlage 2).
2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nimmt den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Anlage 2) zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB auf dieser Grundlage durchzuführen.

#### **Alternativen:**

Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren und Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts. Die vom Vorhabenträger geplante Nutzung wäre aus rechtlicher Sicht nicht realisierbar.

#### **Sachverhalt:**

##### ***Kurzzusammenfassung***

Für das ca. 20.100 m<sup>2</sup> große Plangebiet beabsichtigt ein Vorhabenträger nach Abbruch der Hofanlage am Kulenweg 10 die Errichtung von 20 Doppelhäusern mit Erschließungsstraße auf Grundlage des in Anlage 2 dargestellten städtebaulichen Entwurfs. Das Vorhaben lässt sich nach geltenden Planungsrecht nicht umsetzen, ein Bebauungsplan existiert nicht. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt.

Das Konzept zur „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“, das durch den Rat der Stadt 2018 beschlossen wurde, sieht vor, dass die Fläche Meerbusch-Nierst, Am Oberen Feld kurz- bis mittelfristig entwickelt wird (Beschlussvorlage FB4/0742/2018). Aus Sicht der Verwaltung stellt das Vorhaben eine tragbare Maßnahme zur Schaffung von neuem Wohnraum in Meerbusch-Nierst gemäß der Zielsetzung der o.g. Wohnbaulandentwicklung dar.

### *Historie zur Vorlage*

- FB4/0979/2019: Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens und Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes für das Wohngebiet Meerbusch-Nierst "Am Oberen Feld". Von der Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbes wurde im Nachgang jedoch abgesehen. Stattdessen stellte der Projektentwickler Varianten der städtebaulichen Entwicklung für die Fläche in Politik und Verwaltung vor.

## **1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung**

Im Ortsteil Nierst plant ein Vorhabenträger auf der Fläche zwischen Kulenweg, Am Oberen Feld, Adolf-Rütten-Weg und Stratumer Straße den Abbruch der Hofanlage am Kulenweg 10 und die Entwicklung von 20 Doppelhäusern mit Erschließungsstraße. Das geplante Vorhaben ist nach geltendem Planungsrecht nicht realisierbar. Um Planungssicherheit zu erlangen, soll auf Antrag des Vorhabenträgers das für die Umsetzung erforderliche Planungsrecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB herbeigeführt werden.

## **2. Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Meerbusch-Nierst und hat eine Größe von ca. 20.100 m<sup>2</sup>. Es umfasst in der Gemarkung Nierst in der Flur 8, die Flurstücke 133, 134, 135, 147, 148, 176, 177 und 178. Derzeit wird die Fläche durch die vorhandene Hofanlage und einen großflächigen Grünraum mit vereinzelt durchaus prägenden Baumbestand bestimmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Kulenweg
- im Nordosten durch die Straße Am Oberen Feld,
- im Südwesten durch Stratumer Straße sowie
- im Südosten durch den Adolf-Rütten-Weg.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen und wird im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen eindeutig festgesetzt. Zwei Flächen entlang der Stratumer Straße sollen gemäß Beschlusses über die aktive Baulandpolitik der Stadt Meerbusch zur Verfügung gestellt werden und sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Gleichwohl werden sie gemäß § 12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und liegen somit im räumlichen Geltungsbereich.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch (Rechtsstand: 31.08.2017) stellt das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Der Bebauungsplan kann gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

Für eine städtebauliche Entwicklung ist bisher kein Planungsrecht vorhanden. Das Bauleitplanverfahren würde eine Erschließung und städtebauliche Entwicklung des Gebietes ermöglichen.

#### **4. Erfordernis, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Das städtebauliche Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung ergibt sich aus der Bebauungsabsicht des Vorhabenträgers, welche gemäß der planungsrechtlichen Ausgangslage nicht umsetzbar ist. Zudem stellt das Vorhaben einen Beitrag zur Umsetzung des Konzepts zur "Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030" dar. Das allgemeine Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Wesentlichen:

- Schaffung von familiengerechten Wohnraum im Ortsteil Nierst

##### Städtebau

Das vorliegende städtebauliche Konzept (Anlage 2) zeigt 20 Doppelhäuser, wovon fünf im mittleren Bereich des Kulenwegs angeordnet sind und vier Doppelhäuser im Bereich der Straße Am oberen Feld. Alle übrigen Doppelhäuser sind mit Blick auf den motorisierten Individualverkehr so angeordnet, dass diese ausschließlich über die geplante innere Erschließung der Stichstraße von der Stratumer Straße erschlossen werden.

Die zwei entlang der Stratumer Straße angeordneten Flächen sollen im Zuge des Beschlusses über die aktive Baulandpolitik der Stadt Meerbusch zur Verfügung gestellt werden. Diese sollen zur Schaffung von Angebot im Bereich des bezahlbaren und altengerechten Wohnens entwickelt werden.

Insgesamt versucht die Planung die bestehenden städtebaulichen Strukturen aus dem Umfeld aufzugreifen, indem in der genannten Anordnung der Doppelhäuser und in der geplanten Maßstäblichkeit die Bebauung in der Straße Am oberen Feld und am Kulenweg weitergeführt wird und hier jeweils lediglich vier bzw. fünf Doppelhäuser entstehen.

Zwischen den fünf Doppelhäusern entlang des Kulenweges und den Häusern an dem geplanten Stichweg zieht sich ein breites Band aus heimischen Gehölzen, welches sich aus einem grünen Platz an der Ecke Kulenweg / Am oberen Feld heraus entwickelt. Sämtliche Einfriedungen der Grundstücke sollen durch heimische Heckenbepflanzungen erfolgen, wie sie ebenfalls im Dorf vorkommen. Die Materialität und die Architektur der Doppelhäuser sollen sich ebenfalls an dem dörflichen Charakter orientieren. Daher sollen angelehnt an die bestehende Bebauung des Ortsteils Nierst zweigeschossige Häuser mit Sattel- oder Walmdächern entstehen. Bei der Fassade sollen die Häuser unterschiedliche Klinkerfassaden erhalten, wie sie im bestehendem Dorfbild vorherrschend zu sehen sind.

##### Nutzung

Das Vorhaben beinhaltet den Abbruch der Hofanlage sowie den Bau von 20 Doppelhäusern zu Schaffung von Wohnraum.

##### Erschließung

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Stratumer Straße im Südwesten, von der aus auch die Stichstraße zur Erschließung der innenliegenden elf Doppelhäuser sowie der Kulenweg abgehen. Über den Kulenweg werden fünf Doppelhäuser und über die Straße Am Oberen Feld vier weitere Doppelhäuser erschlossen. Der Adolf-Rütten-Weg dient nicht als Erschließungsstraße. Hinzu kommen sogenannte Zuwegungen für den Fuß- und Radverkehr am Adolf-Rütten-Weg sowie an der Straße Am oberen Feld.

Um verkehrstechnisch ein „Durchfahren“ von der Stratumer Straße zum Am oberen Feld zu vermeiden, ist die Stichstraße mit einer Wendeanlage versehen und sieht nur für den Fuß- und Radverkehr eine Anbindung an die Straße Am oberen Feld vor.

Über die in unmittelbarer Nähe verlaufende Lanker Straße verläuft die direkte Verbindung zum nächst gelegenen Ortsteil Meerbusch-Lank-Latum. Die Entfernung zum Versorgungszentrum Lank-Latum bzw. dem Ortsmittelpunkt (Hauptstraße) beträgt ca. 3,5 km. Die verkehrlichen Folgewirkungen der Planung werden im Verfahren betrachtet und im Bedarfsfall durch ein Fachgutachten weiter vertieft.

### Lärmschutz

Die Notwendigkeit einer Schalltechnischen Untersuchung wird im weiteren Verfahren überprüft.

### Ökologie und Artenschutz

Die Hofanlage am Kulenweg 10 befindet sich auf Teilen des Flurstücks 135. Die restlichen Flächen bilden eine nahezu unberührte Grünfläche mit einem offensichtlichen alten Baumbestand und Lebensraum für weitere Pflanzen und Tiere. Den alten Baumbestand gilt es nach einer fachlichen Prüfung zu erhalten und in die Planung einzubinden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um potenzielle negative Auswirkungen des Vorhabens wie Beeinträchtigungen von Tierarten, Verlust von Lebensräumen oder Störungen im Umfeld auszuschließen bzw. geeignete Maßnahmen ableiten zu können. Außerdem ist ein Umweltbericht anzufertigen, der nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung darstellt. Des Weiteren ist die Checkliste Klimaschutz- und im weiteren Verfahren zu beachten, fortzuschreiben und bestmöglich umzusetzen.

### Ökonomie

Die nunmehr vorgesehene Wohnraumentwicklung erzeugt keine wesentlichen ökonomischen Folgewirkungen.

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

Die Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung wurde für eine erste Bewertung des Vorhabens im Sinne einer Selbstauskunft durch den Vorhabenträger ausgefüllt und liegt der Beschlussvorlage (Anlage 3) bei. Sowohl aufgrund von noch zu erarbeitenden Gutachten als auch in Folge der Weiterentwicklung der Planung wird die Checkliste weiter konkretisiert werden.

Dementsprechend wird die Checkliste im weiteren Verfahren stetig fortgeschrieben. So wird für die künftigen Beschlüsse zu diesem Verfahren sichergestellt, dass das Gremium das Vorhaben hinsichtlich seiner klimatischen Relevanz beurteilen kann.

## **6. Verfahren (Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB)**

Die Stadt hat auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnah-

men (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, ist die Stadt gesetzlich dazu angehalten den Bebauungsplan aufzuheben. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden.

## **7. Weiteres Verfahren**

Nach Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses und nach Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), wird die Verwaltung die Abwägungsvorschläge, den Bebauungsplanentwurf sowie den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22

#### **Anlage 2:**

Städtebauliches Konzept für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 05.10.2022)

#### **Anlage 3:**

Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung (Stand 12.10.2022)