

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1635/2023 vom 11. Januar 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	02.02.2023 23.02.2023

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

- 1. Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 12 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 § 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 18 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 (Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB). Die vom Vorhabenträger geplante Nutzung wäre aus rechtlicher Sicht nicht realisierbar.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für das ca. 20.100 m² große Plangebiet beabsichtigt ein Vorhabenträger nach Abbruch der Hofanlage am Kulenweg 10 die Errichtung von 18 Doppelhäusern mit Erschließungsstraße auf Grundlage des in Anlage 2 dargestellten städtebaulichen Entwurfs. Das Vorhaben lässt sich nach geltenden Planungsrecht (Außenbereich gemäß § 35 BauGB) nicht umsetzen, ein Bebauungsplan existiert nicht. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB gestellt (Anlage 4).

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.
- FB4/1594/2022: Beschlussvorschlag zur Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 22 wurde mehrheitlich abgelehnt. Die Anträge der CDU-Fraktion zur Verbesserung der Erschließung bzw. Verbreiterung des Kulenwegs sowie den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuschränken und die „städtischen“ Flächen herauszunehmen, wurden mehrheitlich beschlossen. Darüber hinaus wurde der Antrag der UWG-Fraktion, den vorhandenen Baumbestand in dem Bebauungsplan und Entwürfen genauer abzubilden, einstimmig beschlossen.

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 18 Doppelhäusern mit Erschließungsstraße. Das geplante Vorhaben ist nach geltendem Planungsrecht nicht realisierbar. Um das Vorhaben realisieren zu können, 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 m². 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 räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen und wird im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen eindeutig festgesetzt. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Kulenweg
- im Nordosten durch die Straße Am Oberen Feld,
- im Südwesten durch zwei Flächen entlang der Stratumer Straße, die über die aktive Baulandpolitik der Stadt Meerbusch zur Verfügung gestellt werden sowie
- im Südosten durch den Adolf-Rütten-Weg.

Zwei Flächen entlang der Stratumer Straße sollen gemäß Beschluss über die aktive Baulandpolitik der Stadt Meerbusch zur Verfügung gestellt werden. Die Flächen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Aufgrund eines mehrheitlich beschlossenen Antrags der CDU-Fraktion sind die angesprochenen Flächen auch nicht in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit aufgenommen. Sie werden aber Bestandteil des Durchführungsvertrages.

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Für die Realisierung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ist bisher kein Planungsrecht vorhanden. Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch (Rechtsstand: 31.08.2017) stellt das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) dar. Der zu erarbeitende Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

4. Erfordernis, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das städtebauliche Erfordernis der Bebauungsaufstellung ergibt sich aus der Bebauungsabsicht des Vorhabenträgers, welche gemäß der planungsrechtlichen Ausgangslage nicht umsetzbar ist. Das Vorhaben stellt zudem einen Beitrag zur Umsetzung des Konzepts zur "Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030" dar (FB4/0742/2018). Das allgemeine Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist im Wesentlichen:

- Umsetzung des Konzepts „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“
- Schaffung von familiengerechten Wohnraum im Ortsteil Nierst
- Realisierung eines am Umfeld orientierten Städtebaus

Städtebau

Das vorliegende städtebauliche Konzept (Anlage 2 und 4) zeigt 18 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 über eine an die Stratumer Straße angebundene Stichstraße 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, um zu einem späteren Zeitpunkt z.B. barrierefreie Mietwohnungen oder die Fläche nach kommunalen Erfordernissen anderweitig nutzen zu können. Die Entwicklung dieser Flächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens, da aufgrund eines mehrheitlich beschlossenen Antrags der CDU-Fraktion diese nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit aufgenommen werden sollten. Sie werden jedoch Bestandteil des Durchführungsvertrages.

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 der geplanten Stichstraße 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

Der Ortsteil Nierst zeichnet sich überwiegend durch eine kleinteilige Bebauung im dörflichen Maßstab aus. So sind ein- bzw. eineinhalbgeschossige Gebäude mit Sattel- oder Walmdächern prägend, wengleich durchaus auch zwei geschossige Gebäude im Ort zu finden sind. Im vorliegenden Entwurf wird nun bewusst eine zweigeschossige Bauweise mit Sattel- oder Walmdächern gewählt, die

zum einen als durchaus städtebaulich verträglich erachtet wird, zum anderen aber auch vor dem Hintergrund des flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden dazu beiträgt, eine angemessene Anzahl von Wohneinheiten auf der Fläche zu ermöglichen. Die Fassaden der Häuser sollen unterschiedliche Klinkerfassaden erhalten, wie sie im bestehendem Dorfbild vorherrschend zu sehen sind.

Nutzung

Das Vorhaben beinhaltet den Abbruch der Hofanlage sowie den Bau von 18 Doppelhäusern zur 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. Im Vergleich zur vorherigen Planung soll nun der Kulenweg verbreitert werden, indem der Vorhabenträger der Stadt Meerbusch einen Streifen mit einer Breite von 1m zur Erweiterung und Neuplanung der Straße zur Verfügung stellt. 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. Gegenüber dem vorherigen Entwurf wird von einer fußläufigen Anbindung an die Straße Am oberen Feld abgesehen.

Über die in unmittelbarer Nähe verlaufende Lanker Straße besteht eine direkte Wegeverbindung 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 offensichtlich 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. Dieser wurde dokumentiert und ist in der Planung mit einer roten Umrandung kenntlich gemacht.

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.

Seitens des Vorhabenträgers werden unterschiedliche Dachformen und Ausrichtungen vorgesehen. Mit Blick auf die Nutzbarmachung von Dachflächen zur Installation einer PV-Anlage soll im Verfahren geprüft werden, ob hier ggf. durch Anpassungen Optimierungen hinsichtlich PV-Nutzung erzielt werden können.

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 bei (Anlage 3). 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 (Anlage 4) 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 Erschließungsmaßnahmen (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

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22

Anlage 2:

Städtebauliches Konzept für den Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand 22.12.2022)

Anlage 3:

Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung (Stand 12.10.2022)

Anlage 4:

Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens und Erläuterungen zur Planung (Stand 12.12.2022)