

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/1636/2023 vom 11. Januar 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	02.02.2023 23.02.2023

## **Bebauungsplan Nr. 328 Meerbusch Nierst "Südlich Adolf-Rütten-Weg"**

### **- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) 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. 328 Meerbusch-Nierst „Südlich Adolf-Rütten-Weg“ gefasst.

#### **Alternativen:**

Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren und Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts. Eine bauliche Entwicklung der Fläche zur Schaffung von Wohnraum im Sinne des Konzepts „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“ wäre aus rechtlicher Sicht dann nicht realisierbar.

#### **Sachverhalt:**

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

Das ca. 13.500 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im Norden von Meerbusch-Nierst südlich des Adolf-Rütten-Wegs zwischen den Wohnbebauungen an der Stratumer Straße und Am Oberen Feld. Das Plangebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen. Neben diesem planungsrechtlichen Aspekt fehlt es zudem an der notwendigen Erschließung, da der Adolf-Rütten-Weg selbst keine gesicherte Erschließung darstellt. Trotz seiner integrierten Lage ist das Gebiet aus den vorgenannten Gründen derzeit also nicht bebaubar.

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). Nördlich des Adolf-Rütten-Wegs beabsichtigt ein Vorhabenträger nach Abbruch der Hofanlage am Kulenweg 10 die Errichtung von 18 Doppelhäusern mit Erschließungsstraße über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (FB4/1635/2023). Gemäß der Zielsetzung der o.g. Wohnbaulandentwicklung, soll auch die Fläche südlich des Adolf-Rütten-Wegs zur Schaffung von neuem Wohnraum in Meerbusch Nierst dienen.

Im Zuge der Entscheidung über die Einleitung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die nördliche Fläche ist auf Antrag der CDU seitens der Verwaltung eine Beschlussvorlage über die Aufstellung eines Bebauungsplans (Angebotsplanung) für die südliche Fläche vorzulegen. Auch wenn diese Verfahren in unterschiedlicher Geschwindigkeit bearbeitet werden, soll von Beginn an deutlich werden, dass eine Entwicklung der gesamten Potenzialfläche gewünscht ist.

### ***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 ein Projektentwickler Varianten der städtebaulichen Entwicklung für die Fläche nördlich des Adolf-Rütten-Wegs in Politik und Verwaltung vor (FB4/1635/2023).

## **1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung**

Nach bisher geltendem Recht ist die Entwicklung von Wohnraum im Sinne des Konzepts zur „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“ im vorgeschlagenen Planbereich nicht realisierbar. Um die bauliche Entwicklung des Plangebiets zu ermöglichen und städtebaulich zu steuern ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## **2. Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Meerbusch-Nierst und hat eine Größe von ca. 13.500 m<sup>2</sup>. Es umfasst in der Gemarkung Nierst in der Flur 8, die Flurstücke 435, 436, 4, 444, 442, 445, 443 und 482 sowie Teile der Flurstücke 8, 17 und 438. Derzeit ist die Fläche durch vereinzelt Schuppen und einem Grünraum sowie Gärten bestimmt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten durch den Adolf-Rütten-Weg
- im Nordosten durch die Wohnbebauung entlang der Straße Am Oberen Feld,
- im Südwesten durch die Wohnbebauung entlang der Stratumer Straße
- im Südosten durch den Lamertzhof.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan (Anlage 1) zu entnehmen und wird im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen eindeutig festgesetzt.

## **3. Bestehende Rechtsverhältnisse**

Für eine städtebauliche 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 Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

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

Das städtebauliche Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung ergibt sich aus den Untersuchungen des Konzepts zur „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“, wonach das Plangebiet als Potenzial für die Schaffung von Wohnraum identifiziert wurde.

Die übergeordneten Entwicklungsziele lassen sich damit wie folgt zusammenfassen:

- die Umsetzung des Konzepts „Wohnbaulandentwicklung Meerbusch 2030“,
- die Schaffung von neuem Wohnraum im Ortsteil Nierst, und
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Für das Plangebiet selbst liegt bislang kein abgestimmtes städtebauliches Konzept vor. Gleichwohl gibt es mit dem Entwurf des Projektentwicklers der nördlichen anschließenden Bebauung „Am Oberen Feld“ vom August 2021 einen Vorschlag, wie eine Entwicklung aussehen könnte (siehe Anlage 2). Dieser könnte als Grundlage für die Ausarbeitung des städtebaulichen Konzepts und die Konkretisierung der Planungsziele dienen; mindestens aber für die politische Diskussion. Sobald ein tragfähiger Entwurf eines städtebaulichen Konzepts einschließlich Erschließung vorliegt, wird dieser dem Gremium zum Beschluss vorgelegt, um anschließend die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplans auf Grundlage dieses Entwurfs fortführen zu können.

Im Zuge der Entwurfserarbeitung sind die Grundstückseigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke eng einzubeziehen.

## **5. Weiteres Verfahren**

Wie zuvor beschrieben ist das im Anhang 2 hinterlegte städtebauliche Konzept zu diskutieren, weiterzuentwickeln und die Grundstückseigentümer sind in das Planverfahren einzubeziehen. Sobald ein tragfähiges städtebauliches Konzept vorliegt, wird dieses der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt. Bei Zustimmung und entsprechender Beschlussfassung kann dann im Anschluss die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt werden.

### **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 Bebauungsplans Nr. 328

#### **Anlage 2**

Verworfenes städtebauliches Konzept der Gesamtfläche (Stand 12.08.2021)