

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1804/2023 vom 10. Januar 2024
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	25.01.2024 29.02.2024

Bebauungsplan Nr. 329 Meerbusch-Büderich "Vogelsiedlung"

- 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 1 (8) BauGB**
- 2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

- 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. 329 Meerbusch-Büderich „Vogelsiedlung“ gefasst.
- Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a (1) Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt.
- Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beauftragt die Verwaltung, die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB durchzuführen.

Alternativen:

Verzicht auf ein Bauleitplanverfahren und Beibehaltung des bestehenden Planungsrechts gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine bauliche Entwicklung der Fläche zur Schaffung von Wohnraum auf Grundlage des Siegerentwurfs des städtebaulichen Wettbewerbs wäre aus rechtlicher Sicht nicht realisierbar.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für das ca. 29.000 m² große Plangebiet in Meerbusch-Büderich beabsichtigt die BAUVEREIN MEERBUSCH eG (Bauverein) die Erneuerung ihres Wohnungsbaubestandes. Zu diesem Zweck hat der Bauverein im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens einen städtebaulichen Wettbewerb durchgeführt. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzepts (siehe Anlage 2) soll nun Planungsrecht geschaf-

fen werden. Ziele der Genossenschaft sind die städtebauliche Neugestaltung der Siedlung hinsichtlich Geschossigkeit, Bauform und Baukörperstellung sowie eine qualitätsvolle Mischung aus Geschosswohnungsbau und Einfamilien-Reihenhausbebauung. Die Nachverdichtung und Erneuerung des Wohnungsbaubestandes lässt sich nach geltenden Planungsrecht nicht umsetzen, ein Bebauungsplan existiert nicht.

Historie zur Vorlage

- FB4/0593/2022: Informationsvorlage Wettbewerb Vogelsiedlung (Bauverein)
- Städtebaulicher Wettbewerb

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung

Als Vermietungsgenossenschaft ist der Bauverein Eigentümer eines Großteils des Wohnungsbaubestandes in der Vogelsiedlung im Ortsteil Büderich. Bei der Vogelsiedlung handelt es sich um ein Wohnquartier aus den 1950er Jahren. Der Wohnungszuschnitt, die Gebäudestruktur sowie die Baukörperform und -anordnung sind nicht mehr zukunftsfähig. Daher wurde bereits das Entrée der Vogelsiedlung mit einem Wohnungsneubau umgestaltet. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplans soll nun das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs umgesetzt und die Erneuerung des bestehenden Wohnquartiers fortgeführt werden.

Um zukunftsfähige Bauformen und einen anpassungsfähigeren städtebaulichen Grundriss zu ermöglichen, wird eine moderate Steigerung der städtebaulichen Dichte unter Berücksichtigung der privaten Bestandsbauten angestrebt. Aufgrund des bewohnten Gebäudebestandes soll der Umbau der Siedlung in mehreren Bauabschnitten über einen Zeitraum von 10-15 Jahren erfolgen.

2. Lage und Abgrenzung

Die Vogelsiedlung liegt im Stadtteil Büderich und wird über die Römerstraße und den Laacher Weg angebunden. Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 29.000 m² umfasst die Bereiche am Laacher Weg und am Finkenweg in Meerbusch Büderich, bestehend aus den Flurstücken 97, 98, 99, 137, 196, 204, 205, 211, 212, 217, 220, 221, 222, 229, 610, 611, 614, 938, 939, 940, 941, 962, 978, 980, 1033, 1035, 1036, 1037, 1048, 1050, 1230, 1234, 1236, 1241, 1258, 1259, 1260, 1261, 1262 und 1263.

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 Norden durch den Laacher Weg,
- im Osten durch den Amselweg,
- im Süden durch die weitere Wohnbebauung am Lerchenweg, Meisenweg und Drosselweg sowie im
- Westen durch den Lerchenweg

3. Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch (Rechtsstand: 31.08.2017) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines wirksamen Bebauungsplanes. Derzeit richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben nach den Bestimmungen des § 34 BauGB.

4. Erfordernis, Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Um die bestehenden Baupotentiale (in Form von Nachverdichtungen bzw. Ersatz von Altbestand) zukünftig städtebaulich steuern zu können und so die vorhandene städtebauliche Maßstäblichkeit zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, da diese Entwicklungen nicht auf Grundlage von § 34 BauGB vollzogen werden können. Damit soll die durchaus gewünschte Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes des Siegerentwurfs durch entsprechende Festsetzungen auf ein strukturverträgliches Maß begrenzt und in städtebaulich geordnete Bahnen gelenkt werden. Darüber hinaus werden die privaten Bestandsbauten am Finkenweg als Bestandteil des Geltungsbereichs in die Planung aufgenommen, gesichert und mit städtebaulich verträglichen Entwicklungsmöglichkeiten ausgestattet.

Die übergeordneten Entwicklungsziele lassen sich damit wie folgt zusammenfassen:

- Umsetzung des Siegerentwurfs aus dem städtebaulichen Wettbewerb,
- vorhandene Potenziale für Nachverdichtung bzw. Innenentwicklung in städtebaulich verträglicher Weise nutzbar machen,
- Schaffung von neuem, zeitgemäßen Wohnraum sowie
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen.

Städtebau

Die städtebauliche Zielsetzung leitet sich unmittelbar aus dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs ab. Demnach sieht das städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs eine zukunftsfähige Wohnbebauung vor, die sich durch eine moderne und nachhaltige Bauweise auszeichnet. Durch die Anordnung der Baukörper werden die Straßenräume am Finkenweg und Laacher Weg durch klare Raumkanten gefasst. Im Übergang zur bestehenden kleinteiligen Einfamilienhausbebauung öffnen sich die Baukörper mit den Frei- und Außenbereichen nach Süden.

Am Laacher Weg variieren die Gebäudehöhen in den Mehrfamilienhäusern zwischen drei und fünf Vollgeschossen und schaffen somit eine lebendige Raumwirkung. Am Finkenweg umfassen die Mehrfamilienhäuser eine Geschosshöhe von drei Vollgeschossen und die Reihenhäuser eine Höhe von zwei Vollgeschossen, um einen behutsamen Übergang zum Bestand herzustellen.

Nutzung

Durch die Innenentwicklung in Form von Erneuerung des Altbestandes und städtebaulich verträglicher Nachverdichtung soll eine Aufwertung des vorhandenen Wohnraums sowie zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept sieht einen Geschosswohnungsbau mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vor. Voraussichtlich 30% der Wohnfläche soll als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet werden. Mit Blick auf die langfristige Umsetzung werden sich Stadt und Bauverein hierzu im Zuge des Bauleitplanverfahrens weiter verständigen und dies im abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verankern.

Darüber hinaus sollen am Laacher Weg Möglichkeiten der Begegnung z.B. durch gastronomische Angebote geschaffen werden, welche die Bewohnerschaft und die übrige Nachbarschaft zusammenbringen. Ein gastronomisch genutzter Außenbereich am Quartierseingang würde zur Belebung des Vorplatzes beitragen und wäre für die ganze Nachbarschaft ein wichtiger Begegnungsort.

Mobilität Erschließung

Ziel des Siegerentwurfs ist die Etablierung klimafreundlicher Mobilitätsangebote. Durch leicht zugängliche, sichere und attraktive Fahrradstellplätze sowie Bike- und Car-Sharing-Angebote sollen Anreize geschaffen werden, um auf ein eigenes Auto zu verzichten und so den noch zu ermittelnden Stellplatzbedarf senken. Zusätzlich werden Ladesäulen installiert, um die E-Mobilität zu fördern.

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen organisiert. Jedes Baufeld verfügt über eine eigene Tiefgarage wodurch sich jedes Baufeld unabhängig von den Anderen entwickeln lässt. Im Bebauungsplanverfahren wird ein spezifisches Konzept für den ruhenden Verkehr des Quartiers entwickelt und festgesetzt.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken die verkehrlichen Immissionen des Laacher Wegs im Norden. Generell sind auch Beeinträchtigungen durch den Fluglärm zu erwarten. Durch die geplanten Tiefgaragen können zudem Lärmemissionen auf die Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden.

Ökologie und Artenschutz

Durch den erhöhten Grünanteil soll das Quartier den Ansprüchen an Nachhaltigkeit sowie Klimaschutz und Klimaanpassung gerecht werden. Sämtliche Freiräume sollen sich positiv auf das Mikroklima im Plangebiet auswirken, indem die Grünflächen Kaltluftproduktion und Regenwasserversickerung ermöglichen. In den Grünflächen sollen Regenwassermulden integriert werden, um ein hohes Maß an oberflächennaher Versickerung und Verdunstung sicherzustellen. Eine vollständige Niederschlagsversickerung auf den Baugrundstücken wird angestrebt.

Die Gebäude sollen eine nachhaltige Ausführung mit Dach- und Fassadenbegrünung erhalten und so das Quartier u.a. nachhaltig kühlen. Alle Dächer sollen mit extensiver Dachbegrünung und Photovoltaikanlagen (PV) ausgestattet werden. In Bereichen zwischen den PV-Anlagen ist eine intensive Begrünung anzustreben.

Für alle Oberflächenmaterialien soll ein möglichst wasserdurchlässiger Belag gewählt werden. Die Fußwege in den Höfen sollen mit einer wassergebundenen Decke ausgestattet werden.

Bei der Bepflanzung sollen stadtklimafeste Zukunftsbäume Berücksichtigung finden. Sie sind besonders robust und können sich klimatischen Bedingungen gut anpassen. Schattenspendende Bäume wirken sich durch den Kühlungs- und Verdunstungseffekt positiv auf das Mikroklima aus.

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.

Ökonomie

Das nunmehr vorgesehene Wohngebäude erzeugt keine wesentlichen ökonomischen Veränderungen.

gen im Gebiet. Durch neue Bewohnerinnen und Bewohner ist eine Stärkung der bestehenden Versorgungsangebote zu erwarten.

Soweit erforderlich werden im Zuge der Planerarbeitung entsprechende Fachgutachten erstellt werden, was neben dem bereits erwähnten Artenschutzgutachten vor allem auch die Themen Verkehr und Lärm betreffen könnte. Ebenso sind die voran genannten Zielsetzungen hinsichtlich ihrer konkreten Ausgestaltung mit den zuständigen Fachbereichen innerhalb der Verwaltung abzustimmen, was beispielhaft die Themen Entwässerung (FB 5) oder Gestaltung der Grünflächen (SB 11) betrifft.

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 der noch zu erarbeitenden Gutachten als auch in Folge der Weiterentwicklung der Planung wird die Checkliste weiter konkretisiert werden.

So wird für die künftigen Beschlüsse zu diesem Verfahren sichergestellt, dass das Gremium das Vorhaben hinsichtlich seiner klimatischen Relevanz beurteilen kann.

6. Verfahren

Dieses Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe über verfügbare umweltbezogene Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB sowie von der Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) nach § 4c BauGB abgesehen. Die Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB ist nicht anzuwenden.

Von der Möglichkeit des Verzichts der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wird kein Gebrauch gemacht. Die Verwaltung beabsichtigt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen TÖB durchzuführen, da dadurch schon frühzeitig die Bürgerschaft und die Behörden eingebunden werden. Die jeweiligen Stellungnahmen können somit im weiteren Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden, wodurch das Risiko von Verzögerungen aufgrund neuer Erkenntnisse im Rahmen der Auslegung minimiert wird.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche festgesetzt werden. Zudem wird durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke von FFH-Gebieten oder europäischen Vogelschutzgebieten.

7. 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

In Vertretung

gez.

Andreas Apsel
Erster und Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

- Anlage 1: Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 329
- Anlage 2: Städtebaulicher Entwurf als Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs
- Anlage 3: Checkliste Klimaschutz- und Klimaanpassung in der Bauleitplanung (02.11.2023)