Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/1805/2023 vom 3. November 2023
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	23.11.2023

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20, Meerbusch-Lank-Latum, "Wohnbebauung Gonella Höfe am Ortseingang Uerdinger Straße Ecke Gonellastraße"

1. Beratung der eingegangenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Beschluss des Bebauungsplanentwurfes
3. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt (Anlage 4 + 5).

2. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20, Meerbusch-Lank-Latum, "Wohnbebauung Gonella Höfe am Ortseingang Uerdinger Straße Ecke Gonellastraße" vom 19.10.2023 (Anlagen 1 und 2) mit Begründung (Anlage 3) wird beschlossen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20, Meerbusch-Lank-Latum, "Wohnbebauung Gonella Höfe am Ortseingang Uerdinger Straße Ecke Gonellastraße" vom 19.10.2023 (Anlagen 1 und 2) gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB mit der Begründung (Anlage 3) in der Fassung vom 25.10.2023 für die Dauer von einem Monat öffentlich auszulegen.

Alternativen:

Der Beschluss wird nicht gefasst, entweder mit der Maßgabe den Planentwurf inhaltlich zu ändern oder mit dem Auftrag, dass Verfahren nicht weiterzuführen. Dies ist verbunden mit der Konsequenz, dass der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 "Gonellastraße - Rilkestraße" für das Grundstück fortbesteht bzw. die angestrebte Innenentwicklung als Planungsziel aufgegeben wird.

Sachverhalt:

Kurzzusammenfassung

Für das ca. 2.120 m² große Plangebiet an der Ecke Uerdinger Straße – Gonellastraße gilt der seit

1975 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 43 "Gonellastraße - Rilkestraße". Im Plangebiet wird seitens der Vorhabenträger, nach Rückbau der Bestandsgebäude des ehemaligen Autohauses, der Bau einer Wohnanlage mit 31 Wohnungen ("Gonella Höfe") und einer Tiefgarage vorgesehen. Nach geltendem Planungsrecht lässt sich das Bauvorhaben nicht umsetzen, da der Bebauungsplans Nr. 43 nur eine Tankstellennutzung bzw. ein Allgemeines Wohngebiet (WA, I-geschossig, GRZ: 0,3, GFZ: 0,3, Flachdach) erlaubt. Der Vorhabenträger hat daher einen Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 12 BauGB wurde vom Rat der Stadt Meerbusch am 28.10.2021 gefasst. Außerdem wurde beschlossen, dass das Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird.

Der Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB ist erfolgt. Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit. Im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen (vgl. Anlage 4 + 5) wurden Anpassungen vorgenommen. Der beigefügte Bebauungsplanentwurf mit Begründung soll für einen Monat offengelegt werden. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 Absatz 2 BauGB parallel.

Historie zur Vorlage

- FB4/1371/2021: Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 durch den Rat der Stadt Meerbusch am 28.10.2021.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 10.12.2021 - 21.01.2022.

1. Geltungsbereich sowie Ziel und Zweck des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Das Vorhabengrundstück liegt an der Ecke Uerdinger Straße - Gonellastraße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Flurstück 1003 in der Flur 2, Gemarkung Lank und ist ca. 2.120 m² groß.

Die allgemeine Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans lautet im Wesentlichen:

- Bereitstellung von Wohnraum in Meerbusch-Lank-Latum
- städtebauliche Aufwertung des südlichen Ortseingangs Lank-Latums
- städtebauliche sinnvolle Folgenutzung und Nachverdichtung einer mindergenutzten Fläche.

In der VL FB4/1371/2021 können die ausführlich beschriebenen Planungsziele nachgelesen werden.

2. Entwurfsplanung und wesentliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das ergibt sich aus der konkreten Nutzung des Vorhabens mit Wohnen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie werden u.a. deshalb ausgeschlossen, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfes, der Verkehrssteigerung und des Emissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen sowie dem städtebaulichen Umfeld vereinbar sind.

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 festgesetzt. Zudem darf die festge-

setzte GRZ durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen und Hauseingängen sowie durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden. Damit werden der Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ von 0,4 sowie die in § 19 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 BauNVO genannte Kappungsgrenze von 0,8 aus städtebaulichen Gründen überschritten.

Auf die Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl wird bewusst verzichtet, um eine städtebaulich vertretbare Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleisten zu können. Insgesamt ist auf Ebene des Bebauungsplanes eine zusätzliche Steuerung der Geschossflächenzahl aufgrund des hinreichend konkretisierten Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie der bereits getroffenen Festsetzungen zur GRZ in Kombination mit der Anzahl der Vollgeschosse nicht erforderlich. Dies ist gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend auf drei Vollgeschosse zzgl. zurückgestaffeltem Geschoss und zwei Vollgeschosse zzgl. zurückgestaffeltem Geschoss festgesetzt. Mit der Abstaffelung auf eine verträgliche Gebäudehöhe wird angemessen auf den nordöstlich angrenzenden Bestand reagiert.

Der untere Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ist Normalhöhennull (m ü NHN). Die maximale Gebäudehöhe liegt zwischen 43 GH (m ü NHN) angrenzend zur Bestandsbebauung und 50 GH (m ü NHN) angrenzend zum Kreisverkehr. Das entspricht ca. einer Gesamthöhe von 8-16 m.

Städtebau

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist das geplante Gebäude an der vorhandenen Straßenstruktur und der markanten Grundstücksform orientiert. Auf Seite der Gonellastraße kragen Gebäudeschenkel in Richtung Süden, die eine Kammstruktur entstehen lassen. Die einzelnen Gebäudeteile staffeln sich in der Höhe unterschiedlich in Anpassung an den Bestand und sind in Richtung Osten in drei bzw. zwei Vollgeschosse mit jeweils einem zusätzlichen Staffelgeschoss gestuft. Die Form des Gebäudes bildet entlang der Uerdinger Str. eine geschlossene Struktur, wohingegen sich auf der Südseite zwei private Innenhöfe öffnen und die Kämme den Bezug zur bestehenden Bebauung an der gegenüberliegenden Seite der Gonellastraße aufnehmen. Die hohe bauliche Dichte (GRZ ca. 0,65) ist der besonderen Grundstücksituation geschuldet. In einem vorhabenbezogenen Plan ist eine Abweichung von den Höchstmaßen des § 17 BauNVO zulässig. Die Fassaden sind aufwendig gegliedert und verklinkert. Anstelle von Balkonen sind Loggien vorgesehen.

Es ist vorgesehen, das Gebiet durch Bepflanzung zu rahmen, aufzulockern und klimaverträglich zu gestalten. Dabei sollen Akzente z.B. an den jeweiligen Eingangsbereichen des Gebäudes gesetzt werden. Die Kammstruktur lässt zwei Innenhöfe entstehen, die genügend Platz für privaten Aufenthalt und Angebote zur Begegnung und für informelle Spielmöglichkeiten bieten. Die Innenhofbereiche sind dabei bewusst multifunktional gestaltet, um einerseits mit der gewählten Aufenthaltsqualität den unterschiedlichen Nutzerbedürfnissen gerecht zu werden und um die Kommunikation unterschiedlicher Generationen befördern zu können. Neben der grünordnerischen Gestaltung der Freiflächen sind eine extensive Dachbegrünung der Gebäude sowie eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecke geplant.

Nutzung

Nach derzeitigem Planungsstand sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung einer zwei- bis dreigeschossigen Wohnanlage zzgl. zurückgestaffeltem Dachgeschoss mit insgesamt 31 Wohneinheiten und Tiefgarage vor. Durch ein Hochparterre sollen auch im Erdgeschoss Privatsphäre und nutzbare Terrassen geschaffen werden.

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Die fußläufige Erschließung ebenso wie die Erschließung mit dem MIV erfolgt zukünftig über die

Gonellastraße. Die Bewohnerverkehre werden in die geplante Tiefgarage geleitet. Die Einfahrt befindet sich an der Ostseite des geplanten Gebäudes. Die Erschießungskerne befinden sich entlang der Gonellastraße in den Gebäudeschenkeln. In den Eingangsbereichen befinden sich ausreichend Fahrradstellplätze.

Nach derzeitigem Stand sind für die geplanten 31 Wohneinheiten insgesamt 37 Pkw- und 92 Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen. Dabei sind bereits entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung abmildernde Faktoren, wie z.B. ein guter ÖPNV-Anschluss berücksichtigt. Die Planung sieht 6 zusätzliche Abstellplätze für Lastenräder vor. Der Stellplatznachweis erfolgt abschließend im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Es ist zu erwarten, dass der zusätzliche Verkehr, der durch das Bauvorhaben entsteht, gut von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen wird.

Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken erhebliche verkehrliche Immissionen ein. Durch die geplante Tiefgarage können zudem Lärmemissionen auf die Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung (Anlage 9) durchgeführt aus der erforderliche Maßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan abgeleitet wurden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Die empfohlenen Festsetzungen wurden getroffen.

Ökonomie

Die nunmehr vorgesehenen Wohngebäude erzeugen geänderte ökonomische Verhältnisse im Gebiet. Durch neue Bewohnerinnen und Bewohner ist eine Stärkung der bestehenden Versorgungsangebote des Ortskerns zu erwarten. Das Autohaus wurde vom Betreiber selbst aus Altersgründen aufgegeben. Es ist zur Versorgung nicht zwingend erforderlich. Eine neue Tankstelle ist in unmittelbarer Entfernung entstanden.

Ökologie und Artenschutz

Mit den grünordnerischen Festsetzungen zu den Freianlagen wird die gärtnerische und durchgrünte Ausgestaltung der Außenanlagen der privaten Grundstücksflächen planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie der Förderung des Klimaschutzes im Sinne des Baugesetzbuches Rechnung getragen werden kann. Durch die Festsetzungen kann die hohe Versiegelungsrate und das dadurch fehlende Habitatvermögen des heutigen Plangebietes abgemildert bzw. minimiert werden.

Aufgrund der planungsrechtlichen Vorbereitung einer teils hohen Versiegelung im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden im jeweils obersten Geschoss des Gebäudes mit einer mindestens 12 cm starken Vegetationstragschicht mit Gräsern und Kräutern mindestens extensiv zu begrünen.

Decken von Tiefgaragen und sonstigen baulichen Anlagen bzw. Gebäudeteilen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Kellerräume in Untergeschossen) und die selbst nicht durch Gebäude oder Gebäudeteile überbaut sind, sind mit einer mindestens 0,4 m mächtigen Vegetationstragschicht zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und mindestens mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Bodendeckern und/oder Rasen, Sträuchern und Staudenpflanzen zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Vegetationstragschicht in einer Stärke von mindestens 1,0 m auszubilden. Damit wird bereits auf Ebene des Bebauungsplanes dafür Sorge getragen, dass die Anpflanzung von Bäumen auf den Tiefgaragendecken artgerecht und dauerhaft erfolgen kann bzw. ein Anwuchserfolg gewährleistet ist.

Mit Retentionsdächern wird ein Großteil (etwa 95 %) der im Plangebiet anfallenden Niederschläge zurückgehalten. Das beseitigungspflichtige Niederschlagswasser wird im südwestlichen Bereich in einer Rigole zur Versickerung gebracht. Auswirkungen auf die städtischen Nachbargrundstücke können ausgeschlossen werden. Die Entwässerungskonzeption (Anlage 14) wurde bereits mit der

Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Kreis Neuss vorabgestimmt.

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zur grundsätzlichen Entsiegelung und zu umfangreichen grünordnerischen Maßnahmen. Es erfolgt ein sachgemäßer Umgang mit vorhandenen Altablagerungen. Die Entwässerungskonzeption trägt einerseits dem Boden-Wasser-Haushalt und der Grundwasserneubildungsrate Rechnung und andererseits wird eine Abmilderung in Bezug auf die Kapazitäten des vorhandenen Kanalnetzes erzielt. Mit der Speicherung des Regenwassers durch Retentionsdächern gehen Verdunstungseffekte einher, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Anlage 8) wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein potenzielles Vorkommen von planungsrelevanten Arten im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden kann. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG sind für das weitere Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen sind nicht zu erbringen.

3. Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung

Die Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung wurde im laufenden Verfahren angewendet und liegt der Beschlussvorlage (Anlage 7) bei. Da die Anwendung der Checkliste im laufenden Verfahren zum Offenlagebeschluss erfolgte, sind bei der Beurteilung der Checkliste bereits getroffene Zusagen und Abstimmungen zu berücksichtigen.

Verschiedene Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen der Checkliste sind im Rahmen der baulichen Innenentwicklung nur begrenzt oder gar nicht möglich. Eine qualifizierte Innenentwicklung trägt jedoch zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei. So wird eine Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gerecht.

Abschließend ist hervorzuheben, dass innerhalb des Plangebiets keine erhaltenswerten Gehölzbestände vorhanden sind. Im Rahmen der baulichen Innenentwicklung werden Neupflanzungen vorgenommen und der Baumbestand an Uerdinger Str. wird im Zuge der Bauausführung geschützt.

4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die vorgebrachten Hinweise und Anregungen geprüft und soweit möglich und erforderlich berücksichtigt. So wurde aufgrund einer Stellungnahme, in der Bedenken hinsichtlich einer übermäßigen Verschattung der Nachbargrundstücke geäußert wurden, eine Verschattungsuntersuchung durchgeführt, die mögliche Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung ausschließen konnte.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind Stellungnahmen eingegangen, bei denen es sich im Wesentlichen um Anmerkungen und Einwendungen handelt, die nach der Abwägung in die textlichen Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahme und Hinweise eingearbeitet wurden. Eine Änderung des grundsätzlichen Planentwurfs war nicht nötig.

5. Weiteres Verfahren

Nach Zustimmung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch zu den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung und zum Planentwurf kann der vorhabenbezogene Bebau-

ungsplan Nr. 20 nach Veröffentlichung im Amtsblatt offengelegt 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: Planzeichnung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 20, Meerbusch-Lank-Latum, "Wohnbebauung Gonella Höfe am Ortseingang Uerdinger Straße Ecke Gonellastraße" inklusive Vorhaben- und Erschließungsplan (Fassung vom 19.10.2023)
- Anlage 2: Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 20, Meerbusch-Lank-Latum, "Wohnbebauung Gonella Höfe am Ortseingang Uerdinger Straße Ecke Gonellastraße" (Fassung vom 19.10.2023)
- Anlage 3: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 20 (Fassung vom 25.10.2023)
- Anlage 4: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 5: Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB
- Anlage 6: Freianlagenkonzept (Stand August 2023)
- Anlage 7: Checkliste Klimaschutz- und Klimaanpassung in der Bauleitplanung (27.10.2023)
- Anlage 8: Artenschutzprüfung Stufe 1 (19.04.2022)
- Anlage 9: Schalltechnische Untersuchung (15.06.2022)
- Anlage 10: Verschattungsuntersuchung (06.06.2022)
- Anlage 11: Boden-/Baugrunduntersuchung (05.01.2023)
- Anlage 12: Sachverhaltsermittlung (02.02.2023)
- Anlage 13: Orientierende Altlastenuntersuchung und Versickerungsuntersuchung (28.04.2023)
- Anlage 14: Entwässerungskonzept (Juli 2023)