

<b>Beschlussvorlage -öffentlich-</b>	Drucksache: FB4/0152/2025 vom 27. Mai 2025
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	22.05.2025
Rat	10.07.2025

**Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße"; hier: Satzungsbeschluss**

- 1. Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 2 BauGB**
- 2. Zustimmung zur Gestaltung der Fassaden entlang der Uerdinger Straße**
- 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB**

**Beschlussvorschlag:**

1. Den Abwägungsvorschlägen der Verwaltung zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße" wird zugestimmt (Anlagen 4 und 5).
2. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem durch den Projektentwickler vorgelegten Konzept zur Gestaltung der Fassaden entlang der Uerdinger Straße zu (Anlage 7).
3. Der Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße" (Anlage 1) wird gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) als Satzung beschlossen.

**Alternativen:**

Der Beschluss wird nicht gefasst, entweder mit der Maßgabe, den Planentwurf inhaltlich zu ändern und erneut öffentlich auszulegen oder mit dem Auftrag, das Verfahren nicht weiterzuführen.

## **Sachverhalt:**

### **Kurzzusammenfassung**

Auf dem circa 1,9 ha großen Plangebiet in Lank-Latum soll vor dem Hintergrund des drängenden Wohnungsbedarfs in Meerbusch ein Wohnquartier mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern entwickelt werden. Für den überwiegenden Teil des Plangebietes besteht bisher kein Planungsrecht in Form eines Bebauungsplanes. Ausgenommen sind die beiden Flurstücke 1166 und 1167 im Norden, welche Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 096B "Mühlenstr. / Am Damm" (Rechtskraft 03.03.1986) sind. Da das neue Wohnquartier in der geplanten Art und Weise nicht auf Grundlage des § 34 BauGB entwickelt werden kann, ist zur Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele ein Bebauungsplan erforderlich.

Ein entsprechender Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße" wurde durch den Rat der Stadt Meerbusch am 01.09.2020 gefasst. Aufgrund der zentralen, innerörtlichen Lage des Plangebietes erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die formale Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB sowie der Umweltbericht gemäß § 2a BauGB entfallen. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende städtebauliche Planung wurde im Verlauf des Verfahrens in Abstimmung mit der Politik und den Fachbehörden fortgeschrieben. Das Plangebiet soll entsprechend des städtebaulichen Entwurfs durch die Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH (WILMA) entwickelt werden.

In seiner Sitzung am 23.05.2024 hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung sowie Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 20.06. bis einschließlich 04.08.2024 statt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.

Aus den im Rahmen der öffentlichen Auslegung und förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingereichten Stellungnahmen resultierte keine Anpassung der Planunterlagen, die einen erneuten Offenlagebeschluss erforderlich macht. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung dem Gremium den Satzungsbeschluss zu fassen.

### **Historie zur Vorlage**

- FB4/1177/2020: Aufstellungsbeschluss vom 01.09.2020, Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße". Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 07 am 20.04.2022.
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 10.08.2021 zum B-Plan 325 – Uerdinger Straße – 1. Erhalt von Gehölzstrukturen, 2. Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes, Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 16.09.2021.
- FB4/0393/2022: Antrag der Fraktionen CDU und FDP vom 16.03.2022 bzgl. Fuß- und Radweg Uerdinger Straße, Lank, Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 07.04.2022.
- FB4/1389/2021/2: Beschluss zur Eintragung des Luftschutzbunkers an der Uerdinger Str. 103 in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch (Ifd. Nr. 172), Beratung in der Sitzung des Kulturausschusses vom 29.03.2022.
- FB4/1882/2024: Offenlagebeschluss vom 23.05.2024; Beschluss des Bebauungsplan-Entwurfs Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße" sowie der öffentlichen Ausle-

gung des Entwurfs und Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB.

## 1. Geltungsbereich sowie Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 325 liegt nördlich des Ortszentrums im Stadtteil Lank-Latum der Stadt Meerbusch zwischen der Uerdinger Straße im Westen und der Mühlenstraße im Osten. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,9 ha und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Latum, Flur 3 (von Nord nach Süd): 1166, 1167, 464, 463, 236, 237, 1374, 1377, 1105, 830 (tlw.) und 832 (tlw.). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 7 BauGB durch die entsprechende Signatur eindeutig zeichnerisch festgesetzt (siehe Anlage 1).

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, eine Nachverdichtung des Plangebietes mit einem Wohnquartier aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern planungsrechtlich zu ermöglichen und somit einen Beitrag zur Herstellung von in Meerbusch dringend benötigtem Wohnraum zu leisten.

## 2. Entwurfsplanung und wesentliche Festsetzungen

Den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Stand 12.2024) liegen folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde (vgl. auch Anlagen 9-19):

- Verkehrsuntersuchung Uerdinger Straße, in Meerbusch Lank-Latum, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, 07.03.2023.
- Stellungnahme VU Uerdinger Straße, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, 21.11.2024.
- Schalltechnische Erstuntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Uerdinger Straße in Meerbusch Lank, Peutz Consult, Düsseldorf, 27.11.2023.
- Bebauungsplan Nr. 325 "Uerdinger Straße / Mühlenstraße". Baumerfassung/ -bewertung nach GALK. Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH, Düsseldorf, Juni 2023.
- Bebauungsplan Nr. 325 "Uerdinger Straße / Mühlenstraße". Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP), Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP - Stufe I). NORMANN Landschaftsarchitekten PartGmbH, Düsseldorf, Juli 2021.
- Artenschutzprüfung - ASP – Stufe II (gem. VV-Artenschutz) Faunistische Kartierungen 2022 - Kurzbericht –, NORMANN Landschaftsarchitekten PartGmbH, Düsseldorf, Juni 2023.
- Bebauungsplan Nr. 325 "Uerdinger Straße / Mühlenstraße". Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP – Stufe II), NORMANN Landschaftsarchitekten PartGmbH, Düsseldorf, Januar 2024.
- Vorplanung der abwassertechnischen Erschließung Baugebiet Uerdinger Straße Meerbusch-Lank, bPLAN Ingenieurgesellschaft, Essen, 04.04.2024.
- Orientierende Bodenluft- und Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück Uerdinger Straße 103-123 in Meerbusch Lank-Latum, Erläuterungsbericht, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Hilden, 04.12.2023.
- Stellungnahme Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück an der Uerdinger Straße 107-123 in Meerbusch - Ergebnisse der Versickerungsversuche, Dr. Tillmanns Consulting GmbH, Hilden, 21.07.2021.
- Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung Meerbusch-Lank-Latum, „Uerdinger Straße / Mühlenstraße“, Goldschmidt Archäologie & Denkmalpflege, Düren, Juli 2024.

Nach Abschluss der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB wurden die nachfolgenden Sachverhalte ergänzt. Insgesamt resultierte hieraus keine Anpassung der Planunterlagen, die einen erneuten Offenlagebeschluss erforderlich macht.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen wurden seitens der Öffentlichkeit Bedenken hinsichtlich der Aussagekraft der im Juni 2021 während der Corona-Pandemie durchgeführten Verkehrserhebung vorgetragen. Aus diesem Grund fand Ende Oktober 2024 durch das beauftragte Ingenieurbüro eine erneute Zählung zur Prüfung der Ergebnisse statt (Anlage 15). Die durchgeführte Nacherhebung bestätigt die Erkenntnisse aus den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens von März 2023, wonach sich keine negativen Auswirkungen durch die Planung ableiten lassen. Es zeigt sich, dass im Vergleich zu 2021 im Jahr 2024 zwar etwas mehr Verkehre erhoben wurden, die Verkehrssteigerung jedoch lediglich bei höchstens ca. 14% (Uerdinger Straße, Knotenpunkt mit Kaiserswerther Straße / Bismarckstraße) bzw. lediglich bei höchstens sogar 5,5% (Mühlenstraße / Am Damm) in der morgendlichen Spitzenstunde liegt und dementsprechend als gering anzusehen ist. Im Ergebnis können die Verkehre im Umfeld nach wie vor leistungsfähig abgewickelt werden und die geplante städtebauliche Erschließung über die Uerdinger Straße und die Gelleper Straße ist aus verkehrlicher Sicht ohne Leistungsfähigkeitseinschränkungen im Verkehrsablauf und / oder ohne Überschreitung von Kapazitätsgrenzen umsetzbar (vgl. Begründung Kap. 5.1). Eine Anpassung der städtebaulichen Planung wurde nicht erforderlich.

Nach Informationen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland liegt das Plangebiet im Randbereich der historischen Siedlung Latum. Aufgrund möglicher Bodendenkmäler wurde durch eine Fachfirma in Abstimmung mit dem LVR eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Der zugehörige Abschlussbericht (Anlage 19) konnte jedoch erst während der öffentlichen Auslegung fertiggestellt werden. Im Ergebnis wurden keine relevanten archäologischen Relikte gefunden. Von Seiten des LVR bestehen keine weiteren Bedenken gegen die Planung. Weitergehende archäologische Maßnahmen sind nicht erforderlich (vgl. Begründung Kap. 5.4).

Darüber hinaus wurde der Denkmalwert des Gebäudes Uerdinger Str. 103b (ehem. Zimmerei Radmacher) geprüft. Zu diesem Zweck erfolgte im November 2024 eine Begehung durch den LVR und die Untere Denkmalbehörde. Im Ergebnis erfüllt das Gebäude „nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für ein Baudenkmal im Sinne des § 2 DSchG NRW“. Eine Anpassung der städtebaulichen Planung wurde nicht erforderlich.

Im Rahmen öffentlichen Auslegung wurde die Stadt auf einen Darstellungsfehler in der Legende der Klimaanalysekarte aufmerksam gemacht. Bisher wurde angenommen, dass die vorhandene Freifläche im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine mittlere humanbioklimatische Bedeutung aufweist. Tatsächlich handelt es sich jedoch um eine Fläche mit einer hohen humanbioklimatischen Bedeutung. Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Da der vorliegende Planentwurf nach Auffassung des zuständigen Fachamtes jedoch bereits den Vorgaben der Klimaanalyse der Stadt Meerbusch für Flächen mit einer hohen humanbioklimatischen Bedeutung entspricht, ist in der Folge keine Anpassung der städtebaulichen Planung erforderlich geworden.

Hinsichtlich weitergehender Ausführungen zur Entwurfsplanung und den wesentlichen Festsetzungen wird auf die Ausführungen in der Beschlussvorlage FB4/1882/2024, die am 23.05.2024 durch den APL verabschiedet wurde sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 325 (Anlage 3) verwiesen.

### **3. Beteiligung**

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Be-

bauungsplanes Nr. 325 einschließlich der Begründung, den zugehörigen Fachgutachten sowie den Stellungnahmen der Verwaltung zu den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB eingereichten Stellungnahmen in der Zeit vom 20.06.2024 bis einschließlich 04.08.2024 im Internet veröffentlicht. Zudem lagen die Planunterlagen im gleichen Zeitraum im Technischen Dezernat in Meerbusch-Lank-Latum öffentlich aus. Die Beteiligung wurde im Amtsblatt 09 der Stadt Meerbusch am 12.06.2024 öffentlich bekanntgemacht. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden insgesamt sieben Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Diese sind zusammen mit den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange der Beschlussvorlage beigefügt (Anlage 5 und 21). Insgesamt haben die sich aus der Beteiligung ergebenden Änderungen an der Planurkunde allesamt lediglich redaktionellen Charakter. Es wurden keine Änderungen vorgenommen, die einen Beschluss zur erneuten Offenlage der Planunterlagen erforderlich machen. Aus diesem Grund empfiehlt die Verwaltung dem Gremium den Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB zu fassen.

#### **4. Städtebaulicher Vertrag**

Zwischen der Stadt Meerbusch und dem Projektentwickler Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH (WILMA) wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen. Dieser wird ebenfalls in der Sitzung des APL am 22.05.2025 beraten (vgl. Vorlagen FB6/0160/2025 und FB6/0161/2025) und soll bis zur Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes im Rat der Stadt Meerbusch unterzeichnet vorliegen. Der Vertrag trifft Regelungen zu den folgenden Eckpunkten:

- Anteil des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus
- Denkmalschutz
- Fassadengestaltung entlang der Uerdinger Straße
- Belange des Artenschutzes sowie Ersatzpflanzung von Obstbäumen
- Folgekostenvereinbarung
- Herstellung der Erschließung einschließlich Straßenentwässerung und Straßenbegleitgrün
- Grundstückskauf- und Übertragungsvertrag sowie Vereinbarungen zu Baulasten und Dienstbarkeiten im Plangebiet

#### **5. Fassadengestaltung entlang der Uerdinger Straße**

In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 23.05.2024 wurde von Teilen der Politik eine angepasste, fein gegliederte Struktur der Fassaden entlang der Uerdinger Straße gefordert. Der Projektentwickler WILMA wurde aufgefordert, eine Fassadengestaltung für die Fassaden entlang der Uerdinger Straße auszuarbeiten, welche vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften zu beschließen und anschließend dem städtebaulichen Vertrag als Anlage beizufügen ist. Eine entsprechende Fassadenabwicklung inkl. einer textlichen Erläuterung des Projektentwicklers findet sich in Anlage 7 zu dieser Vorlage sowie in Anlage 4 zum städtebaulichen Vertrag (vgl. Vorlagen FB6/0160/2025 und FB6/0161/2025).

#### **6. Weiteres Verfahren**

Bei entsprechender Beschlussfassung und nach dessen Bekanntmachung im Amtsblatt tritt der Bebauungsplan Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße" in Kraft. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 325 werden die in einem Teil seines Geltungsbereiches (Flurstücke 1166 und 1167) bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 096B "Mühlenstr. / Am Damm" überlagert und damit unwirksam.

### **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:**

- 2025-05-22\_APL\_Anlage 01 - Planurkunde zum Bebauungsplan Nr. 325
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 02 - Textliche Festsetzungen mit Roteintrag (aktualisiert)
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 03 - Begründung mit Roteintrag
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 04 - Behandlung der Stellungnahmen § 3 (1) und § 4 (1)
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 05 - Behandlung der Stellungnahmen § 3 (2) und § 4 (2)
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 06 - Städtebauliches Konzept
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 07 - Gestaltung der Fassaden entlang der Uerdinger Straße
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 07A - Entwurfsbeschreibung zur Fassadenabwicklung
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 08 - Checkliste Klimaschutz und Klimaanpassung in der Bauleitplanung
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 09 - Artenschutzrechtliche Vorprüfung – Stufe 1
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 10 - Artenschutzprüfung - Stufe 2
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 11 - Faunistische Kartierungen 2022 - Kurzbericht
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 12 - Baumerfassung und -bewertung nach GALK
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 12A - Lageplan Baumerfassung und -bewertung.pdf
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 13 - Schalltechnische Erstuntersuchung
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 14 - Verkehrsuntersuchung
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 15 - Stellungnahme VU Uerdinger Straße
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 16 - Orientierende Bodenluft- und Bodenuntersuchung
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 17 - Vorplanung der abwassertechnischen Erschließung
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 17A - Lageplan Erschließung, Entwässerung
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 18 - Ergebnisse der Versickerungsversuche - Stellungnahme
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 19 - Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 20 - Stellungnahmen § 3 (1) und § 4 (1) im Original
- 2025-05-22\_APL\_Anlage 21 - Stellungnahmen § 3 (2) und § 4 (2) im Original