

5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46

B e g r ü n d u n g gem. § 9 (8) BBauG

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am **29.11.** 1984 beschlossen, ein vereinfachtes Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 46, Meerbusch-Lank-Latum, durchzuführen.

Städtebauliche Ziele dieses Änderungsverfahrens sind:

Geringfügige Änderung der überbaubaren Grundstücksfläche; Zulassung von Aufbauten auf 2/3 der Gebäudegrundfläche, die ein Vollgeschoß sein dürfen, Änderung der besonderen Bauweise Gartenhofhäuser in Einzel- oder Doppelhäuser; Festsetzung von Flächen für Garagen und privaten Stellplätzen im Bauwisch.

Von der Änderung ist das Grundstück Gemarkung Lank, Flur 6, Flurstück 281 an der Sebastianstraße betroffen.

Die nach dem Bebauungsplan vorgesehene Gartenhofbauweise auf großen Grundstücken entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein kostengünstiges und flächensparendes Bauen. Es ist daher beabsichtigt, auf dem Grundstück Gemarkung Lank, Flur 6, Flurstück Nr. 281 an der Sebastianstraße eine Wohnbebauung zu realisieren, die sich abweichend vom Bebauungsplan in Form von zwei reichhaltig gegliederten Baukörpern darstellt. Die geplante Bebauung versteht sich als Übergang von den bereits vorhandenen 2geschossigen traufenständigen Wohnhäusern (Doppelhäuser) an der Sebastianstraße zu den nach Bebauungsplan vorgesehenen 1geschossigen Gartenhofhäusern mit Flach- und Pulldächern. Das direkte Aufeinandertreffen dieser absolut verschiedenen Bauformen stellt eine krasse Zäsur im Straßenbild dar. Angestrebt werden soll hier aus städtebaulicher Sicht ein weicherer Übergang. Dieser kann durch das beantragte Bauvorhaben gewährleistet werden, da einerseits die vorhandene Bauflucht und die Bauweise der Doppelhäuser Sebastianstraße 17/19 aufgenommen wird und damit eher eine Zuordnung zu dieser Bebauung erreicht wird. Andererseits wird durch die Wahl der Dachform (versetzte Pulldächer kombiniert mit Flachdächern) und durch die Wahl von zwei verschiedenen Geschößzahlen eine harmonischere Überleitung zu der anschließend geplanten, auch weiter zurückliegenden Gartenhofbauweise erreicht. Es ergeben sich Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 lediglich hinsichtlich der Baugrenzen, der Bauweise und der Geschössigkeit in einem Teilbereich der Gebäude (etwa 2/3 zur Hofseite hin). Für das Grundstück existiert bereits ein rechtsgültiger Vorbescheid, der ein Überschreiten der vorderen Baugrenze bis zur Flucht des vorhandenen Doppelhauses Sebastianstraße 17 zuläßt. Ein großer Teil der überbaubaren Fläche würde also in der gesamten Tiefe nicht ausgenutzt. Die tatsächlich überbaute Fläche wäre somit unverändert, lediglich zur Straße hin verschoben.

Da das Gelände zwischen der örtlich bereits vorhandenen Baustraße und dem rückwärtigen Grundstücksbereich einen erheblichen Höhenunterschied von ca. 1 1/2 m aufweist, geht die Gebäudeplanung von versetzten Ebenen aus. Der höher liegende Teil des Obergeschosses wird durch die Änderung der Dachform (gegeneinander versetzte Pultdächer), die gegenüber der ursprünglich vorgesehenen Dachneigungsrichtung um 90° gedreht wurde, ein Vollgeschoß. Die textlichen Festsetzungen wären somit dahingehend zu ergänzen, daß 2/3 der Gebäudegrundfläche einen Aufbau erhalten dürfen, der ein Vollgeschoß sein kann. Des weiteren soll anstelle der festgesetzten "besonderen Bauweise Gartenhofhäuser" ein Doppelhaus und im Bauwich eine Garage zugelassen werden.

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung werden durch diese Änderung nicht berührt.

Zur Verwirklichung dieser 5. vereinfachten Änderung bedarf es seitens der Stadt keiner besonderen Maßnahmen. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht mehr erforderlich. Zusätzliche Kosten im Rahmen der Durchführung dieser 5. vereinfachten Änderung zum Bebauungsplan Nr. 46, Meerbusch-Lank-Latum entstehen nicht.

Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen oder benachbarten Grundstücke wurde gem. § 13 Satz 1 Nr. 2 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Träger öffentlicher Belange sind von dieser Änderung nicht betroffen.

Bedenken und Anregungen wurden nicht vorgebracht.

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 46 behalten weiterhin ihre Gültigkeit, werden jedoch um folgende Festsetzungen ergänzt.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BBauG)

Im Bereich dieser 5. vereinfachten Änderung können max. 2/3 der Gebäudegrundfläche von Wohngebäuden mit Aufbauten versehen werden, die ein Vollgeschoß sein dürfen.

Höhe der Gebäude (§ 16 (3) BauNVO i.V. mit § 9 (2) BBauG)

Die Firsthöhe der Wohngebäude darf max. 6,5 m über der Oberkante der Straßenkrone der Sebastianstraße, gemessen im Bereich der Hauseingänge, betragen.