STADT M E E R B U S C H

Satzung

über die Festlegung des Siedlungsbereiches Kierst in Meerbusch-Langst-Kierst als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nach § 34 (4) BauGB

Begründung

1 Planungsanlass und Planungsziel

In der Ortslage Kierst des Stadtteils Langst-Kierst ist aufgrund der historischen städtebaulichen Entwicklung des Ortes sowie der Umsetzung von vier rechtskräftigen Bebauungsplänen ein Siedlungsbereich entstanden, der überwiegend als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen, aber in Randbereichen dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen ist.

Um in diesem Siedlungsbereich hinsichtlich Änderungen, Nutzungsänderungen, Baulückenschließungen oder Ähnlichem eine planungsrechtlich eindeutige und städtebaulich sinnvolle Situation zu schaffen, soll hier eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB erlassen werden. Dabei werden für den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches gem. § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt, und darüber hinaus eine Fläche südlich der Schützenstraße sowie einzelne Flächen nördlich der Langster Straße gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. An der Schützenstraße entspricht die zusätzliche Einbeziehung von Flächen der wirksamen 67. Flächennutzungsplanänderung, die hier Wohnbaufläche darstellt. An der Langster Straße wird die zusätzliche Einbeziehung der Fläche damit begründet, dass durch eine neue Doppelhaushälfte mit Grenzabstand zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche eine bessere Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes als mit einer fensterlosen, ungestalteten Grenz-Hauswand erreicht wird.

Das Plangebiet weist eine überwiegend dörflich geprägte, ein- bis zweigeschossige Bebauung auf, teilweise landwirtschaftlichen Betrieben dienend und teilweise in Form von Einzel- und Doppelwohnhäusern.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für diesen Bereich Dorfgebiet, Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche dar.

2. Umwelt/ Wasserwirtschaft

Das Plangebiet ist an die Wasserversorgung der Wirtschaftsbetriebe Meerbusch, an die Elektrizitätsversorgung der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke, an das Fernsprechnetzt der Deutschen Telekom und an die städtische Kanalisation angeschlossen. Die Entsorgung von Müll wird durch ein von der Stadt beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Die Ortslage Kierst liegt im Immissionsbereich der beiden Kreisstraßen Langster Straße (K 1) und Ilvericher Straße (K 9). Gegenüber der K 9 wird der Lärmschutz aufgrund der räumlichen Entfernung sichergestellt, die durch Felder bzw. einen Parkplatz gegeben ist. Die Notwendigkeit der Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der K 1 durch die Festlegung des Siedlungsbereiches als im Zusammenhang bebauter Ortsteil wird nicht gesehen, da nur geringe zusätzliche Baurechte entstehen, die bereits teilweise nach § 34 BauGB zulässig sind.

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss liegt ca. 600m westlich des Plangebietes die Altablagerung ME 17. Eine bereits im Rahmen der 67. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführte Gefährdungsabschätzung hat die Verträglichkeit mit der Planung ergeben.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Ablagerungen oder Altlasten im Planbereich oder in dessen Nähe ergeben.

Das Plangebiet liegt innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre. Die Satzung enthält dementsprechend einen Hinweis.

3. Landschaftspflege

Das Satzungsgebiet grenzt im Süden an das im Landschaftsplan des Kreises Neuss, Teilabschnitt III festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Langenbruchsbach“. Für das nördlich des Satzungsgebietes liegende Gebiet weist der Landschaftsplan das Entwicklungsziel der Anreicherung aus.

Gemäß Bundesnaturschutzgesetz und Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen in den jeweils zur Zeit geltenden Fassungen bedeuten nach § 34 BauGB zulässige Bauvorhaben keinen Eingriff in Landschaft und Natur. Ein Ausgleich ist daher nur für Eingriffe auf den Außenbereichsflächen zu schaffen, die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden und bisher nicht als überbaubar anzusehen waren.

Als solche kommen nur das durch die Nebenzeichnung 1 im Plan gekennzeichnete Grundstück an der Langster Straße (Flur 6, teilweise Flurstück 50 der Gemarkung Langst-Kierst) und zwei durch die Nebenzeichnung 2 im Plan gekennzeichneten Grundstücke an der Schützenstraße (Flur 8, teilweise Flurstück 111, Flurstück 112 der Gemarkung Langst-Kierst) in Betracht. Für diese wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung auf der Grundlage der Arbeitshilfe NW („Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“) erstellt (siehe Anlage) und entsprechende Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Der Ausgleich für Eingriffe auf dem Grundstück an der Schützenstraße erfolgt unter Einbeziehung des dem gleichen Eigentümer gehörenden Nachbargrundstücks (Flur 8, Flurstück 112 der Gemarkung Langst-Kierst), das die Möglichkeit zur Schaffung einer zusammenhängenden Anpflanzung auf einer Größe von über 500 m² bietet. Bei einem Einzelflächenwert von 13.896 im Bestand gegenüber 13.318 in Folge der Planung (Differenz von 572 Werteinheiten) wird der Eingriff als ausgeglichen angesehen.

Meerbusch, den 17. November 1999

Der Bürgermeister
Fachbereich 4 - Planung

In Vertretung

gez. N o w a c k
Erster Beigeordneter

4. Verfahrensvermerke

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB wurde den betroffenen Bürgern Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Vom 31.01. bis einschließlich 28.02.2000 lag der Entwurf der Gebietsabgrenzung mit vorstehender Begründung zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 34 Abs. 5 BauGB mit Schreiben vom 27.10.1997 ebenfalls Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die Satzung über die Festlegung des Siedlungsbereiches Kierst in Meerbusch-Langst-Kierst als im Zusammenhang bebauter Ortsteil wurde vom Rat der Stadt am 12.04.2000 gemäß § 34 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen beschlossen.

Gleichzeitig wurde die vorstehende Begründung - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - im Sinne von § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der 330. Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 18.11.1999 vor.

Meerbusch, den 13.04.2000

Der Bürgermeister
Fachbereich 4 - Planung

Im Auftrage

gez. Dollfuß