

# Stadt Meerbusch



Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 1 BauGB  
für die Ortslage Bösinghoven

## Meerbusch – Bösinghoven

### INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet, Anlass der Planung**
2. **Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB**
3. **Festlegung des Untersuchungsbereichs**
4. **Örtliche und überörtliche Planung**
  - 4.1 Gebietsentwicklungsplan
  - 4.2 Flächennutzungsplan
  - 4.3 Landschaftsplan
  - 4.4 Freiraumentwicklung der Stadt Meerbusch
  - 4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne
  - 4.6 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne
  - 4.7 Gestaltungssatzung
5. **Abgrenzung Innenbereich Meerbusch - Bösinghoven**
  - 5.1 Siedlungsbereich östlich der Bahngleise und westlich der Straße Im Rott
  - 5.2 Siedlungsbereich östlich der Straße im Rott und westlich der Bundesautobahn 57
  - 5.3 Splittersiedlung „Auf m Kemp“
  - 5.4 Einzelbebauung im Außenbereich
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

### Begründung

## **1. Plangebiet, Anlass der Planung**

Die Stadt Meerbusch liegt in unmittelbarer Nähe der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt Düsseldorf zwischen den Städten Neuss und Krefeld. Als weitere Nachbarstädte sind Willich und Kaarst zu nennen. Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von ca. 65 Quadratkilometern. Die Einwohnerzahl beläuft sich zur Zeit auf etwa 55.000 Einwohner.

Der Ortsteil Bösinghoven befindet sich im nordwestlichen Stadtgebiet der Stadt Meerbusch. Der Siedlungsbereich Bösinghovens wird dabei im Wesentlichen durch den 'Hauptort', zwischen der BAB 57 im Osten und der Bösinghovener Straße im Westen sowie einen räumlich unabhängigen, westlich der Straße Im Rott gelegenen, kleineren bebauten Bereich gebildet.

Im Ortsteil Bösinghoven ist aufgrund der historischen städtebaulichen Entwicklung ein Siedlungsbereich entstanden, der eindeutig als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen ist, sich aber in den Randbereichen zum Teil nicht klar vom umliegenden Außenbereich gemäß § 35 BauGB abgrenzen lässt.

Beide Teile der Siedlung werden von drei Seiten von großen landwirtschaftlich genutzten Freiflächen umschlossen. Eine deutliche Abgrenzung zwischen dem Siedlungsbereich und dem Außenbereich ist vor allem im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Bösinghovener Straße nicht eindeutig zu erkennen.

Für den Ortsteil Bösinghoven soll unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten eine Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB erlassen und somit eine planungsrechtlich eindeutige Beurteilungsgrundlage geschaffen werden. Anlass der Satzungsaufstellung ist die wiederholte Nachfrage Bauwilliger zur planungsrechtlichen Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben auf Grundstücken im „Randbereich“ des Siedlungskörpers. Die Satzung, die die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil festlegt, besitzt als sogenannte „Klarstellungssatzung“ lediglich einen deklaratorischen Charakter.

Das Plangebiet weist vorwiegend ein- bis zweigeschossige Bebauung auf. Entlang der Bösinghovener Straße befinden sich einige landwirtschaftliche Betriebe und Gastronomiebetriebe, die anderen Bereiche werden jedoch überwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern zu Wohnzwecken genutzt. Lediglich entlang der Straße Auf der Scholle befinden sich einige Reihenhäuser, sowie vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser. Im westlichen Bereich der Von-Arenberg-Straße liegt das Ortszentrum mit einem Lebensmittelladen, einer Bank und Gastronomiebetrieben.

Östlich des Siedlungsbereichs verläuft die BAB 57, westlich befindet sich eine Bahntrasse. Im Süden und Westen schließt sich ein Landschaftsschutzgebiet an, das sich auch auf den Bereich zwischen den beiden Siedlungsbereichen Bösinghovens erstreckt.

## **2. Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB**

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile festlegen. Diese Satzung dient der Rechtssicherheit bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben im unbeplanten Innenbereich und bindet die öffentlichen Planungsträger sowie sonstige öffentliche Stellen, wie die Baugenehmigungsbehörde. Die sogenannte Klarstellungssatzung kann nur Grundstücke umfassen, die bereits Innenbereichsqualität besitzen und darf keine Grundstücke mit Innenbereichsqualität ausschließen. Aufgrund ihres deklaratorischen Charakters wird die Klarstellungssatzung nicht an den planungsrechtlichen Mindeststandards, insbesondere bezüglich der Bürgerbeteiligung, die für die Schaffung von Bauland gelten, gemessen.

Falls Vorhaben dem räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zuzuordnen sind, richtet sich deren Zulässigkeit nach § 30 BauGB und somit nicht nach § 34 oder § 35 BauGB. Bei der Aufstellung der Satzung bzw. bei der Abgrenzung des Satzungsgebietes ist demnach zu beachten, dass Grundstücke, welche sich im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes befinden, nicht von der Satzung berührt werden. Die Abgrenzungen von in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen, Darstellungen des Flächennutzungsplans oder eines Landschaftsplans sind für die Beurteilung nach § 34 BauGB unerheblich.

### 3. Festlegung des Untersuchungsbereichs

Der Untersuchungsbereich für die Erstellung einer Satzung nach § 34 (4) Nr. 1 BauGB für den Ortsteil Bösinghoven der Stadt Meerbusch wird folgendermaßen begrenzt:

Im Norden und im Westen schließt der Untersuchungsbereich mit der Meerbuscher Stadtgrenze zur Stadt Krefeld ab.

Die östliche Grenze des Untersuchungsbereichs bildet die Bundesautobahn 57 (BAB 57). Die BAB 57 verläuft in Nord-Süd-Richtung von Nimwegen (NL) über Krefeld nach Köln und stellt schon heute eine Begrenzung der vorhandenen Wohnbebauung in östlicher Richtung dar.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets in Richtung Süden erfolgt entlang des großflächigen Ackerlands direkt südlich der Siedlung „Knochum“ parallel zur Bösinghovener Straße. Die südwestlich gelegenen bebauten Grundstücke der Gehöfte bzw. Siedlungssplitter „Auf'm Kemp“, „Függershof“, „Knochum“ und „Kolmenhof“ werden somit auch berücksichtigt.

### 4. Örtliche und überörtliche Planung

#### 4.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirks Düsseldorf von 1999 ist das zu untersuchende Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Ortsteil Bösinghoven und die gesamte Umgebung weisen zusätzlich die Freiraumfunktion „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ auf. Die gesamte Umgebung Bösinghovens ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich und als regionaler Grünzug dargestellt. Des Weiteren ist der Untersuchungsbereich eingebettet in den regionalen Grünzug zwischen Düsseldorf und Krefeld.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch von 1980 ist der Untersuchungsbereich nach seiner Art der baulichen Nutzung vorwiegend als Wohnbaufläche (W) beziehungsweise Kleinsiedlungsgebiet (WS), der Bereich beidseitig der Bösinghovener Straße als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Entlang der Bundesautobahn 57 ist ein Streifen als Fläche für Wald ausgewiesen, der von der Bebauung freizuhalten ist. Innerhalb des Ortsteils Bösinghoven befinden sich zusätzlich einige Flächen für den Gemeinbedarf, wie zum Beispiel ein Sportplatz, eine Kirche sowie Spielplätze. Im Flächennutzungsplan ist die Umgebung des Siedlungsbereichs als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

Der südliche Bereich des Ortsteils ist als Wasserschutzzone einer Wassergewinnungsanlage dargestellt.

#### 4.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan weist die Flächen südlich der Flurstücke an der Bösinghovener Straße und zwischen der Straße Im Rott und den westlich an die Bösinghovener Straße angrenzenden Baugrundstücken als Landschaftsschutzgebiet aus. Diese Flächen dienen zudem dem Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Für die Bereiche nördlich des Geiswegs und nord-östlich der BAB 57, sowie nord-westlich des Wachtelwegs definiert der Landschaftsplan als Entwicklungsziel für die Landschaft die Anreicherung mit einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen. Für vereinzelte Flächen, insbesondere in den Randbereichen, sieht der Landschaftsplan Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen für Einzelbäume und Baumgruppen vor. In den nordwestlichen und südlichen Randbereichen besteht ein Umbruchverbot außerhalb von Naturschutzgebieten.

#### 4.4 Freiraumentwicklung der Stadt Meerbusch – Spezifisches Rahmenkonzept Bereich Osterath - Strümp - Boverth - Bösinghoven

Dieses Rahmenkonzept der Stadt Meerbusch dient u.a. der Sicherung der formulierten Stadtentwicklungsziele im Freiraum des Bereichs Bösinghoven. Das Konzept enthält eine Darstellung der vorhandenen Biotoptypen in der Umgebung des Ortsteils.

Der vorwiegende Teil des Untersuchungsgebiets wird als geschlossener Siedlungsbereich deklariert. Der Bereich westlich der Bösinghovener Straße, direkt östlich angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 237 wird als artenarme Fettwiese, als Fettweide und als ebenerdige Hecke ausgewiesen. Nördlich des Geiswegs befinden sich neben dem geschlossenen Siedlungsbereich Ackerflächen, Grünflächen sowie Einzelbebauung im Landschaftsraum. Angrenzend an die Bundesautobahn 57 verläuft ein Gehölzstreifen. Am südlichen Rand des Siedlungsbereichs, südlich der Bösinghovener Straße, gliedern sich neben dem geschlossenen Siedlungsbereich artenarme Fettwiesen, Fettweiden, Grünflächen, brachgefallenes Nass- und Feuchtgrünland, Feldgehölze aus standortgerechten, bodenständigen Arten, Ackerflächen und Ackerbrachen sowie Flächen des Erwerbsgartenbaus an.

Ein ausgewiesener Radweg führt entlang der Straße Im Rott und im weiteren Verlauf entlang des südlichen Abschnitts der Bösinghovener Straße durch den Untersuchungsbereich. Zudem sind im Untersuchungsbereich eine Parkanlage, ein Sportplatz sowie zwei Spiel- bzw. Bolzplätze als Grünflächen gekennzeichnet.

Auf dem Gebiet nördlich des Geiswegs und östlich der Kreuzung Geisweg/Bösinghovener Straße bis hin zur nördlichen Stadtgrenze sollen nach dem Jahr 2010 Wohnbauflächen realisiert werden können.

#### 4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Im Untersuchungsbereich gelten folgende rechtskräftige Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 69, Rechtskraft 07.09.1974

Der Bebauungsplan Nr. 69 umfasst die nördlich des Geiswegs angrenzenden Grundstücke bis zu einer Tiefe von ca. 56 Metern. Der Bebauungsplan setzt dieses Gebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BaunVO) fest.

Bebauungsplan Nr. 114 „Josef-Werres-Straße“, Rechtskraft 05.04.1978

Der Bebauungsplan Nr. 114 umfasst einen Teil des Gebiets südlich und östlich der Josef-Werres-Straße, nördlich der Von-Arenberg-Straße und westlich der Straße Auf der Scholle. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Reines Wohngebiet (WR) nach § 4 BaunVO festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 153 „von Arenberg-Straße“, Rechtskraft 30.11.1982 und

Nr. 153 - 1. v. Ä., Rechtskraft 30.07.1986

Der Bebauungsplan Nr. 153 umfasst das Gebiet südlich der Weidenstraße, westlich der Josef-Werres-Straße und nördlich der Von-Arenberg-Straße. Der nördliche Bereich dieses Gebiets wird als Reines Wohngebiet (WR) nach § 4 BaunVO und der übrige Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 3 BaunVO festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 3 „Birkhuhnweg“, Rechtskraft 04.02.1968

Der Bebauungsplan Nr. 3 umfasst die südlich des Birkhuhnwegs angrenzenden Grundstücke. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Kleinsiedlungsgebiet nach § 2 BaunVO festgesetzt.

#### 4.6 In Aufstellung befindliche Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 156, Aufstellungsbeschluss 26.03.1981

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 156 umfasst die direkt westlich der Bösinghovener Straße angrenzenden Grundstücke südlich der Straße An der Geismühle und nördlich des Geiswegs.

Bebauungsplan Nr. 237, Aufstellungsbeschluss 27.09.1994

Der in Aufstellung befindliche Bauungsplan Nr. 237 umfasst die südlich der Bösinghovener Straße angrenzenden Grundstücke, zwischen der Fischeliner Straße und der Bundesautobahn 57.

Bebauungsplan Nr. 249, Aufstellungsbeschluss 18.02.1993

Der in Aufstellung befindliche Bauungsplan Nr. 249 umfasst die Grundstücke des Siedlungsbereiches westlich der Straße „Im Rott“ und östlich der Bahnlinie. Die nördliche Abgrenzung bilden die nördlichen Flurstücke des Wachtelwegs. Die südliche Abgrenzung entspricht der südlichen Abgrenzung des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 3.

#### 4.7 Gestaltungssatzung

Gestaltungssatzung Nr. 4, Rechtskraft 17.11.1983

Für eine Fläche direkt südlich der Weidenstraße und östlich des befahrbaren Wohnwegs, westlich der Josef-Werres-Straße und nördlich der Von-Arenberg-Straße wurden örtliche Bauvorschriften nach § 103 BauO NW als Satzung beschlossen.

### 5. Abgrenzung Innenbereich Meerbusch - Bösinghoven

#### 5.1 Siedlungsbereich östlich der Bahngleise und westlich der Straße Im Rott

Die südlich des Birkhuhnwegs angrenzenden Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 3. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich demnach nach § 30 BauGB und nicht nach § 34 oder § 35 BauGB.

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird folgendermaßen festgelegt:

Der Birkhuhnweg bildet die südliche Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die Flurstücke südlich des Birkhuhnwegs befinden sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bauungsplans Nr. 3 und sind somit nicht dem Satzungsgebiet nach § 34 zuzuordnen. Trotz der nördlich und südlich angrenzenden Bebauung und der angrenzenden Bahngleise ist das bewaldete, spitz zulaufende Flurstück als Verlängerung des Birkhuhnwegs dem Außenbereich zuzuordnen. Wegen seiner Größe und Bepflanzung wirkt die Fläche als eigenständiger Außenbereich (Wald) und wird nicht überwiegend durch die Bebauung geprägt.

Die östliche Abgrenzung des Innenbereichs stellt die Straße Im Rott dar. Östlich dieser Straße befinden sich große Freiflächen, die dem Außenbereich zuzuordnen sind. Eine Ausdehnung der Bebauung über die Straße Im Rott hinaus würde dem Bauungszusammenhang nicht folgen.

Die westlich angrenzende Bahnlinie dient als gegebene Abgrenzung der Bebauung in Richtung Westen. Durch den Bahnkörper zeichnet sich hier eine deutliche Trennung von der östlich gelegenen Bebauung sowie Gartenflächen am Fasanenweg und von den westlich der Bahnlinie gelegenen Freiflächen ab.

Die nördliche Abgrenzung bilden die Flurstücke nördlich des Wachtelwegs. Diese Grundstücke mit einer Tiefe von ca. 95m sind direkt an der Straßenfront zum Wachtelweg mit Wohnhäusern bebaut. Die rückwärtigen Teile der Flurstücke werden als Gartenbauland und zur Kleinviehhaltung genutzt und grenzen unmittelbar an Ackerland. Die hinteren und zum Außenbereich gerichteten Teile der Grundstücke werden dem Außenbereich zugeordnet, da trotz der unterschiedlichen Nutzung (Gartenbauland – Ackerland) ein Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Landschaft besteht. Die Flurstücke werden ab einer Tiefe von etwa 50 m dem Außenbereich zugeordnet. Der vordere, an die Straßenfront angrenzende Teil der Flurstücke entspricht somit einer üblichen Tiefe der bebauten Flurstücke Bösinghovens (Kleinsiedlungsgebiet) in diesem Bereich.

#### 5.2 Siedlungsbereich östlich der Straße Im Rott und westlich der Bundesautobahn 57

Im Untersuchungsbereich befinden sich die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Bauungspläne Nr. 69, Nr. 114 und Nr. 153. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesen Bereichen richtet sich demnach nach § 30 BauGB. Diese Flächen sind nicht Teil des Satzungsgebietes nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB.

Die Grenze für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird folgendermaßen gezogen:

Im **Norden** wird der Innenbereich vom Geisweg begrenzt. Nördlich des Geiswegs schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 69 an, der nicht dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen ist.

Im **Osten** wird der Innenbereich überwiegend durch die an die Lärmschutzwand der Bundesautobahn 57 angrenzenden Freiflächen begrenzt. Die Freiflächen entlang der Autobahn stellen eine Begrenzung der vorhandenen Wohnbebauung dar.

Nördlich des Wendehammers am Geisweg befindet sich zwischen einem bebauten Grundstück und der Autobahn eine schmale, über 90 m tiefe Waldfläche. Südlich des Wendehammers befindet sich ein ebenfalls zwischen einem bebauten Grundstück und der Autobahn gelegenes Wiesengrundstück. Aufgrund ihrer Größe und Lage, des Bewuchses der Flurstücke und der vorhandenen Abgrenzung der Baugrundstücke durch Heckenstrukturen, weisen sie einen eigenständigen Charakter auf. Die Flurstücke stehen in Verbindung zu den nördlich angrenzenden Ackerflächen und der Waldstruktur entlang der BAB 57. Aufgrund dessen werden die Flurstücke nördlich und südlich des Wendehammers dem Außenbereich zugeordnet.

Im östlichen Bereich der Siedlung befindet sich ein Sportplatz und zwei dazugehörige Parkplätze. Diese zweckgebundenen baulichen Anlagen werden teilweise dem Innenbereich zugeordnet. Ein schmaler Streifen, in dem sich keine baulichen Anlagen, wie Umkleidekabine, befindet sich im Außenbereich. Zwischen der Von-Arenberg-Straße, der Straße Am Sandacker und der Bösinghovener Straße wird die Grenze des Innenbereichs durch die zur Autobahn gerichteten östlichen Grenzen der Baugrundstücke bzw. Teile der Gartengrundstücke gebildet. Aufgrund der Nähe zur Autobahn und der sich dort ausgebildeten Freiraumstrukturen endet hier der Bebauungszusammenhang.

Im **Westen** (zwischen den Einmündungen der Straße Im Rott und Fischelner Straße) endet der Innenbereich entlang der rückwärtigen Grenzen der Baugrundstücke an der Bösinghover Straße. Hier ist eine deutliche Zäsur zwischen den Hausgärten und den teilweise als Pferdekoppeln genutzten Wiesenflächen zu erkennen. Der rückwärtige Bereich des sehr tiefen Flurstücks Nr. 543 (ca. 125 m) stellt einen Zusammenhang zu der westlich angrenzenden Freifläche dar und ist aus diesem Grund dem Außenbereich zuzuordnen. Das Flurstück wird ab einer Tiefe von etwa 50 m dem Außenbereich zugeordnet und umschließt somit noch die als Hausgarten genutzte Grundstücksfläche.

Das Flurstück 1474 an der Bösinghovener Straße, nördlich der Fischelner Straße ist derzeit nicht bebaut und stellt einen Übergang zu den westlich der Bösinghovener Straße gelegenen Freiflächen dar. Da sich eine Bebauung dieses Flurstücks als zwanglose Fortführung der vorhandenen Bebauung nicht aufdrängt, vielmehr grenzen sich die vorhandenen eingeschossigen Wohnbebauungen durch Hecken, Zäune und die intensive Nutzung als Hausgarten von dieser Fläche ab, wird es dem Außenbereich zugeordnet.

Gegenüber dieser Fläche befindet sich östlich der Bösinghovener Straße eine freie, z.T. mit Wiese bewachsene Fläche innerhalb der zusammenhängenden Bebauung. Die Fläche ist nahezu vollständig von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern mit den dazugehörigen Hausgärten umschlossen. Ein Schotterparkplatz und ein schmaler, mit Wiese bewachsener Streifen bilden den Übergang zur Bösinghovener Straße. Diese Fläche ist durch die Eigenart der umliegenden Wohngebäude geprägt und weist trotz ihrer Größe kein eigenes Gewicht auf. Demzufolge wird dieses Gebiet dem Innenbereich zugeordnet.

Nördlich der Einmündung der Straße Im Rott befindet sich eine ca. 9.000 m<sup>2</sup> große landwirtschaftlich genutzte Fläche, die an drei Seiten von großflächigen Weiden und Äckern umschlossen ist. Eine Prägung durch Bebauung ist nicht gegeben, die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Die nördlich anschließende, unmittelbar an der Straßenfläche liegende Wohnbebauung (Hausnummern 149 bis 153, westlich der Bösinghovener Straße) steht ebenso nicht im Bebauungszusammenhang. Die Bebauung wird als Fremdkörper innerhalb des stark strukturierten Freiraums wahrgenommen und besitzt kein besonderes Gewicht. Vielmehr ist die Bebauung durch den Außenbereich geprägt und diesem zuzuordnen, die Bösinghovener Straße stellt den Zusammenhang zur gegenüberliegenden Bebauung an der östlichen Straßenseite nicht her. Die Grenze des Innenbereichs wird durch die Bösinghovener Straße bzw. der östlich gelegenen Grundstücke bestimmt. Wohngrundstücke in diesem Bereich (Hausnummern 144 bis

160) haben eine Grundstückstiefe von bis zu 214 m. Die rückwärtigen Teile der Grundstücke werden gärtnerisch genutzt und stehen auch nach ihrem Erscheinungsbild in Verbindung zum Außenbereich. In einer Tiefe von ca. 50 m stellen sich die Flächen als Ziergärten und somit als im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar.

Die im **Süden** befindliche Abgrenzung des Innenbereichs verläuft im rückwärtigem Bereich der südlichen Grundstücke an der Bövinghovener Straße (Straßenabschnitt zwischen der Einmündung Fischelner Straße und der BAB 57).

Die rückwärtigen Grundstücksflächen der bis zu 137 m tiefen Grundstücke sind nicht bebaut, sondern werden als Wiese, Gartenland, zur Tierhaltung (Pferde, Schweine, Geflügel) oder Ackerland genutzt. Sie grenzen ausnahmslos an eine landwirtschaftlich genutzte Freifläche an (Acker oder Wiesen). Die rückwärtigen Teile der tiefen Grundstücke stellen einen Zusammenhang zu den umliegenden Freiflächen dar, eine Bebauung dieses Bereichs als zwanglose Fortsetzung der vorhandenen Bebauung drängt sich nicht auf. Um die Verbindung zur freien Umgebung nicht zu durchbrechen und ein Wachsen der bebauten Fläche über den Ortsrand hinaus zu vermeiden, werden die rückwärtigen Bereiche der tiefen Grundstücke ab einer Tiefe von etwa 45 m dem Außenbereich zugeordnet. Diese Tiefe bezieht sich insbesondere auf die dort vorzufindenden Nutzungen als Ziergärten oder einzelne Pkw-Stellplätze etc. und entspricht darüber hinaus einer „gängigen“ Tiefe der bebauten, insbesondere an den Außenbereich grenzende Grundstücke Bösinghovens.

Gegenüber der Kreuzung Bösinghovener Straße/Von-Arenberg-Straße befindet sich ein Bolzplatz und ein dazugehöriger, straßenseitiger Parkplatz. Dieses Grundstück ist an seinen Seiten von Wohnbebauung und einer Gartenfläche umschlossen. Der Parkplatz wird dem Innenbereich zugeordnet, seine Tiefe entspricht einer ausreichenden Tiefe für Wohnbebauung. Der Bolzplatz stellt sich durch sein Erscheinungsbild, insbesondere der sich im rückwärtigen und seitlichen Bereich des Platzes befindlichen Bäume als Teil des Außenbereichs dar und ist auch aufgrund seiner besonderen Zweckbestimmung von einer Bebauung ausgeschlossen.

Das Grundstück Bösinghovener Straße Nr. 53, Flurstück 530, wird durch ein Gastronomiebetrieb mit Außengastronomie im vorderen Grundstücksbereich und als Freifläche bzw. Fläche für Kleintierhaltung im hinteren Grundstücksbereich genutzt. Der dem Innenbereich zuzuordnende vordere Grundstücksteil, der die Fläche der Außengastronomie umschließt, grenzt sich deutlich von der dahinter liegenden Freifläche ab. Diese geht nahtlos in die durch Wiesen und Bäume stark strukturierte Freifläche über und befindet sich somit im Außenbereich.

An der Bösinghovener Straße, etwas westlich der Straße Auf der Geest, befindet sich ein nicht bebautes Flurstück (Nr. 2004), welches über die Bösinghovener Straße erschlossen ist. Bei dieser Fläche handelt es sich um ein Grundstück, welches trotz vorliegender Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage nicht bebaut ist. Das Grundstück wird durch die östlich und gegenüber angrenzenden, nah heran rückenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäuser bzw. dem grenzständig gebauten westlichen Baukörper in die umliegende Bebauung eingebunden. Das Grundstück befindet sich demnach innerhalb der tatsächlich aufeinander folgenden, zusammenhängenden Bebauung. Es ist als Baulücke im engeren Sinne zu beurteilen und wird entsprechend dem Innenbereich zugeordnet. Der rückwärtige Bereich des Grundstücks befindet sich im Außenbereich.

Das Flurstück Nr. 337 an der Bösinghovener Straße, östlich der Straße Auf der Geest ist ebenfalls nicht bebaut und wird als Baulücke im engeren Sinne beurteilt. Das Grundstück, welches über die Bösinghovener Straße erschlossen wird, wird seitlich von einer Autowerkstatt und einem Mehrfamilienhaus umrahmt, gegenüber befindet sich Wohnbebauung. Dieses Flurstück mit einer Breite von 12 m wird von dem angrenzenden Mehrfamilienhaus geprägt und dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet.

Nord-östlich der Kreuzung Bösinghovener Straße/Auf der Geest befinden sich die vier aneinander liegende mit Wiese bewachsene Flurstücke Nr. 991 bis 994, die sich innerhalb der tatsächlich aufeinander folgenden Bebauung befinden. Die Fläche ist von der angrenzenden Bebauung (Mehrfamilienhäuser) vollständig umschlossen. Die Flurstücke besitzen trotz ihrer Größe kein eigenes Gewicht als Freibereich, vielmehr werden sie durch die umliegenden Mehrfamilienhäuser geprägt. Da sich eine Bebauung dieser Flurstücke aufdrängt wird diese Fläche dem unbeplanten Innenbereich zugeordnet.

Am östlichen Ende der Bösinghovener Straße befinden sich in Richtung Süden, östlich des Wohnbaugrundstücks Hausnummer 21 zwei als Weiden und Gartenland genutzte Flurstücke (Obstbaumwiese), ein Doppelhaus (Hausnummern 9 und 11) und anschließend landwirtschaftlich genutzte Fläche. Aus Richtung Osten gesehen wird der Ortseingang durch die sich gegenüberliegenden Gebäude Hausnummern 21 / 28 und aufsteigend definiert. Diese Gebäude erscheinen als abschließende Bebauung der Siedlung bzw. Eingang in die Siedlung. Die Wohnbebauung Hausnummer 9 und 11 ist als Fremdkörper zu beurteilen und wird durch den Außenbereich geprägt. Der die Gebäude umschließende Freibereich wird durch strukturreiche Wiesen mit teilweise altem Baumbestand geprägt. Ein besonderes Gewicht besitzt die Bebauung (Hausnummern 9 und 11) nicht, die Bösinghovener Straße lässt einen Zusammenhang der Bebauung mit der nördlich der Bösinghovener Straße befindlichen Bebauung nicht entstehen. Die Bebauung nördlich der Bösinghovener Straße liegt im Innenbereich, die Bösinghovener Straße bildet somit die Grenze zum Außenbereich.

### 5.3 Splittersiedlung „Auf'm Kemp“

Westlich des Ortsteils Bösinghoven an der Kreuzung Függershofweg/Fischelner Straße/Im Rott befinden sich vereinzelte Wohngebäude und ein Gärtnereibetrieb mit Verkauf. Die großräumige, umliegende, nicht bebaute Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Die Gebäude stellen u.a. aufgrund der fehlenden Orientierung zueinander keinen Bebauungszusammenhang dar und es entsteht nicht der Eindruck der Geschlossenheit. Die vorhandene Siedlung hat kein besonderes Gewicht mit Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und ist geprägt durch den Außenbereich. Die Gebäude werden durch Freiflächengrundstücke, insbesondere Wiesenflächen, unterbrochen und der Gärtnereibetrieb mit seinen großflächigen Glashäusern ist seiner Nutzung und Erscheinung nach dem Außenbereich als Gartenbaubetrieb zuzuordnen. Die Häuser werden als Splittersiedlung eingeschätzt und eine Erweiterung oder Verfestigung einer solchen sollte vermieden werden. Aufgrund dessen wird der Bereich „Auf'm Kemp“ dem Außenbereich zugeordnet.

### 5.4 Einzelbebauung im Außenbereich

Im Bereich Fischelner Straße, Dreispitzweg und Függershofweg befinden sich die einzelnen Gehöfte bzw. einzelnen Wohnbebauungen „Függershof“, „Knochum“ und „Kolmenhof“. Hierbei handelt es sich nicht um vorhandene Siedlungen mit besonderem Gewicht und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur, sondern um einzelne oder wenige z.T. landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich.

## 6. Verfahren

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 18. Januar 2001 die Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) für die Ortslage Bösinghoven beschlossen.

Am 5. Juni 2003 hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen, die vom 1. Juli 2003 bis einschließlich 15. Juli 2003 durchgeführt wurde. Potentiell betroffene Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit dem Schreiben vom 25. Juni 2003 beteiligt.

Bochum, den 12. 05. 2003

bms Stadtplanung  
Alleestraße 144  
44793 Bochum

gez.  
Matjeka

## **7. Verfahrensvermerke**

Diese Begründung hat vom 1. Juli 2003 bis einschließlich 15. Juli 2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 16. 07. 2003

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

gez.  
Hüchtebrock

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am 29. Januar 2004 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 30. 01. 2004

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

gez.  
Hüchtebrock