

Stadt Meerbusch

**Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB
für einen Bereich westlich der
Schackumer Straße / nördlich des
Schackumer Baches**



in Meerbusch – BÜderich

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Plangebiet, örtliche Situation**
- 2. Örtliche und überörtliche Planung**
 - 2.1 Gebietsentwicklungsplan
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Landschaftsplan
 - 2.4 Bebauungspläne
- 3. Anlass und Ziel der Planung**
- 4. Auswirkungen der Planung**
 - 4.1 städtebauliche Auswirkungen
 - 4.2 sonstige Auswirkungen
- 5. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung**
- 6. Bisheriges Verfahren**
- 7. Verfahrensvermerk**

Begründung

1. Plangebiet, örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil der Ortslage Necklenbroich im Stadtteil Büberich. Es wird begrenzt im

- Norden von einer gedachten Linie in 3 m Abstand parallel zur nördlichen Gebäudewand des nördlichen Gebäudes des Anwesens Schackumer Str. 49, den nördlichen Grenzen der Flurstücke 754, 1158, 1161, 1157, 21 bis 24, alle Flur 46 der Gemarkung Büberich;
- Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 24, 261, 349 (Schackumer Bach), alle Flur 46 der Gemarkung Büberich;
- Süden von der südlichen Grenze der Flurstücke 349 und 350 (Schackumer Bach), alle Flur 46 der Gemarkung Büberich;
- Osten von der östlichen Grenze des Flurstücks 350 (Schackumer Bach), westlichen Grenze des Flurstücks 1013 (Schackumer Straße), alle Flur 46 der Gemarkung Büberich.

Das ca. 0,91 ha große Plangebiet am nordwestlichen Siedlungsrand der Ortslage Necklenbroich stellt sich als ländlich geprägtes, aufgelockert bebautes Gebiet dar. Die Grundstücke sind meistens bebaut und werden überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Die Freiflächen auf den Grundstücken sind relativ groß und vermitteln zwischen der südlich gelegenen dichteren Bebauung und den östlichen Ausläufern des Golfplatzes bzw. der nordöstlich gelegenen offenen, agrarisch geprägten Landschaft.

2. Örtliche und überörtliche Planung

2.1 Gebietsentwicklungsplan

Nach den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes -GEP- für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999 liegt das Plangebiet außerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches -ASB-. Der ASB grenzt unmittelbar östlich an. Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Darstellungen als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit überlagertem regionalem Grünzug. Auf der Maßstabsebene des GEP liegt das Plangebiet am Übergang zwischen den Lärmschutzgebieten B und C des Verkehrsflughafens Düsseldorf gemäß Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame und in diesem Bereich unveränderte Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt stellt für den Planbereich Dorfgebiet nach § 5 Baunutzungsverordnung -BauNVO- dar.

2.3 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan, Teilabschnitt III -Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich-, des Rhein-Kreises Neuss von 1991 hat den Bereich des Plangebiets ausgenommen. Entwicklungsziele für die Landschaft oder Festsetzungen sind somit nicht formuliert.

Für die nördlich angrenzenden Flächen legt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 – Anreicherung der Landschaft – fest.

Westlich angrenzend liegt der Golfplatz Meerbusch, der ebenfalls aus dem Landschaftsplan ausgenommen wurde.

2.4 Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger oder in Aufstellung befindlicher Bebauungsplan.

Östlich des Plangebiets besteht der am 28. Oktober 1997 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 227 A, der dort ein Sondergebiet für ein Altenheim und südlich davon ein Allgemeines Wohngebiet festsetzt. Südöstlich des Plangebiets liegt ein Teilbereich des am 4. April 2005 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 227 B, der dort ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO festsetzt.

3. Anlass und Ziel der Planung

Im Plangebiet wurden Vorhaben bislang nach § 35 BauGB, hier ausschließlich nach § 35 (2) BauGB beurteilt. Dabei war es in Einzelfällen streitig, in wie weit Grundstücke oder Teile davon am im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 BauGB teilnehmen.

Es ist das Ziel der Planung, hier Rechtssicherheit durch die eindeutige Abgrenzung zwischen Außen- und Innenbereich zu schaffen. In Folge von in der Vergangenheit genehmigten Vorhaben und der inzwischen erfolgten Bebauung der meisten Grundstücke ist allmählich ein Bebauungszusammenhang erkennbar geworden, so dass neben der planungsrechtlichen Absicherung des Bestehenden auch für künftige Vorhaben Planungssicherheit geschaffen werden soll.

Die Erschließung der Grundstücke ist bzw. wird im westlichen Bereich des Plangebietes privatrechtlich, im östlichen Teil durch die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 227 B festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche gesichert. Öffentliche Erschließungsanlagen im Plangebiet sind ebenso wenig erforderlich wie private oder sonstige öffentliche Infrastruktureinrichtungen. Vorhaben, die den Rahmen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils übersteigen, sind städtebaulich nicht erwünscht, so dass eine Satzung nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB das geeignete Planungsinstrumentarium bildet.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 städtebauliche Auswirkungen

Bebauung

Der FNP stellt das Gebiet als Baufläche dar. Die genehmigten und realisierten Vorhaben fügen sich in die Eigenart der näheren gebauten Umgebung ein.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist durch Anschluss an die entsprechenden vorhandenen und ausreichend dimensionierten Netze gesichert.

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen zur Realisierung der Planung – hier ausschließlich von privaten Einzelvorhaben – sind nicht erforderlich.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf Grund der Planung sind somit zu verneinen.

4.2 sonstige Auswirkungen

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des festgesetzten Schutzzone II des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Textteil der Satzung enthält deshalb die entsprechende nachrichtliche Übernahme, um die Bauwilligen über die zwingend zu treffenden passiven Lärmschutzmaßnahmen zu informieren.

Darüber hinaus liegt das Plangebiet innerhalb der Lärmschutzzone B nach Landesentwicklungsplan -LEP- „Schutz vor Fluglärm“. Dementsprechend ist ein Hinweis in den Textteil der Satzung aufgenommen. Gemäß II.2 der textlichen Darstellungen des LEP sind Satzungen nach § 34 (4) Nr. 2 BauGB innerhalb der Zone B zulässig.

Stadtklima und Lufthygiene

Durch die Planung und ihre Realisierung tritt keine Veränderung der Situation von Stadtklima und Lufthygiene ein.

Landschaftspflege

Mit der planungsrechtliche Überführung des Gebietes vom Außen- in den Innenbereich entfällt bei künftigen Vorhaben die Pflicht zum landschaftspflegerischen Ausgleich zur Kompensation des Eingriffs. Die bisherigen Eingriffe wurden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungen nach § 35 (2) BauGB auf den Baugrundstücken ausgeglichen. Damit auch die derzeit noch unbebauten Grundstücke bei einer künftigen baulichen Nutzung einen Beitrag zur Landschaftspflege leisten, setzt die Satzung für die Flurstücke 21 bis 23 der Flur 46 der Gemarkung Böderich zeichnerisch und textlich gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB eine nördliche Ortsrandeingrünung fest. Zur Erhaltung der bisherigen erfolgten Ausgleichsmaßnahmen trifft die Satzung eine textliche Festsetzung nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB.

Altstandorte

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder in deren Nähe. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

Wasserwirtschaftliche Belange

Für das Plangebiet oder seine Umgebung ist keine Wasserschutzzone festgesetzt oder in Aussicht genommen.

Die Festsetzung nach § 34 (5) Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 9 (4) BauGB zur Regenwassereinleitung bzw. Versickerung wird mit der in § 51a Landeswassergesetz verankerten grundsätzlichen Pflicht zur Regenwasserversickerung begründet und basiert auf der seinerzeitigen gutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 227 bzw. Nr. 227 B, der unmittelbar angrenzt.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Aufstellung der Satzung entstehen Verwaltungskosten.
Kosten für die Realisierung der Planung entstehen für die Stadt nicht.

5. Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung

Es wird festgestellt, dass die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Der FNP stellt eine Baufläche, das Satzungsgebiet grenzt an bebaute Siedlungsbereiche an (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Durch die Satzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Auf Grund der Satzung bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 34 (5) Satz 1 Nr. 3 BauGB).

6. Bisheriges Verfahren

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 10. April 2003 die Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung einer Satzung gemäß § 34 (4) Nr. 2 BauGB für einen Bereich westlich der Schackumer Straße / nördlich des Schackumer Bachs in der Ortslage Necklenbroich des Stadtteils Böderich beschlossen.

Ebenfalls am 10. April 2003 hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften eine Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen, die vom 3. Juni 2003 bis einschließlich 18. Juni 2003 durch öffentliche Auslegung des Planentwurfs durchgeführt wurde.

Meerbusch, den 9. August 2006

Der Bürgermeister
Planen und Bauen
- Stadtplanung -
In Vertretung

gez.
Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde vom Rat der Stadt am 28.9.2006 im Sinne von § 9 (8) BauGB beschlossen.

Meerbusch, den 29.9.2006

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.
Hüchtebrock