

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Meerbusch, Kreis Grevenbroich
Gebiet: Fronhof Büderich

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 15. 10. 1970 beschlossen, für das Gebiet des Fronhofes Büderich einen Bebauungsplan gem. den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) - im Sinne des § 30 BBauG - aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll die planerischen und gesetzlichen Voraussetzungen schaffen zur Erschließung und geordneten Bebauung des o. g. Gebietes und die bis zum Jahre 1981 befristete Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und Abstufung der Bebauung für das Gebiet der ehem. Gemeinde Büderich sowie ältere Fluchtlinienpläne und die maximal bis zum 18. 12. 1972 gültige Veränderungssperre - 2. Verlängerung - ablösen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Büderich und ist teilweise bebaut. Es umfaßt ca. 3,7 ha. Das Maß der baulichen Nutzung gestattet zusammen mit der festgelegten überbaubaren Grundstücksfläche den Bau von ca. 110 Wohneinheiten. In dieser Zahl ist der Baubestand enthalten.

Für ca. 110 PKW-Einheiten ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen in unterirdischen Garagen vorgesehen. Die Anzahl der öffentlichen Stellflächen beträgt ca. 56.

Die im Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen fügen sich weitgehend in den Baubestand ein.

Nach den vorgenannten Gründen und der Unschädlichkeit kann auf das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes Meerbusch (§8 BBauG) nicht gewartet werden. Der Flächennutzungsplan der ehem. Gemeinde Büderich, der durch die kommunale Neugliederung als Bauleitplan nicht übergeleitet wurde, weist das Plangebiet als Wohngebiet (Wohnbaufläche) aus.

Die Festsetzungen über die äußere Gestaltung der jeweiligen Anlagen (§ 103 BauO NW) werden getroffen, um eine einheitliche Gestaltung des Ortsbildes sicherzustellen.

Ergänzend zu den Festsetzungen ist zu sagen:

Im Bereich der Einmündung der Straße "Alter Kirchweg" in die Dückersstraße ist eine Verkehrsfläche mit Grüngestaltung festgesetzt. Auf Anregung der RWE ist auf diesem Grundstück unter Beachtung des Grünflächencharakters eine Fläche zur Errichtung einer Compact-Station zur Verfügung zu halten.

Die Festsetzung des Baugrundstückes für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte/Kindergarten" sowie des Kinderspielplatzes erfolgte auf Anregung des Sozialamtes, das bei seinen Ermittlungen zu einem großen Fehlbedarf in diesem Bereich gekommen ist.

Die Planstraße Nr. 20 ist ein Fußweg mit einer Gesamtbreite von 3,0 m.

Die Planstraße Nr. 21 erhält einen Regelquerschnitt von 2,00 m Bürgersteig + 3,5 m Fahrbahn + 2,0 m Parkstreifen + 1,5 m Gehweg als Zugang zum Spielplatz = 9,00 m Breite. Im südl. Wegeabschnitt fallen Gehweg und Parkstreifen zusammen. Es empfiehlt sich, diese Planstraße zur Einbahnstraße - Fahrtrichtung Poststraße - zu erklären.

Die Planstraße Nr. 22 (südl. Teilabschnitt) an der Dückersstraße dient der Flächensicherung für eine spätere Erschließung des rückwärtigen Geländes nach einem noch aufzustellenden Bebauungsplan.

Die Abwässer der gesamten Bauflächen werden der zentralen Abwasserbeseitigung zugeführt. Die Führung der Abwasserleitungen richtet sich nach dem Generalentwässerungsplan der ehem. Gemeinde Büderich vom Januar 1964.

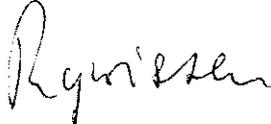
Der Stadt werden durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen (Straßenbau einschl. Grunderwerb der Straßenflächen, Straßenbeleuchtung, Verlegung von Kanal- und Wasserleitung) voraussichtliche Kosten in Höhe von 625.000,-- DM entstehen. An der Tilgung dieses Betrages sind die Anlieger durch Erschließungsbeiträge entsprechend den Satzungen beteiligt.

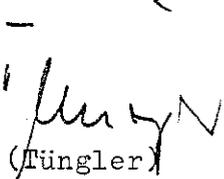
Der Grundstücksverkehr soll auf freier Basis zur Durchführung des Bebauungsplanes führen, wobei von dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24 BBauG) und der Grenzregelung (§ 80 ff. BBauG) von der Stadt Gebrauch gemacht werden soll. Sollte dieses nicht zu dem gewünschten Erfolg führen, soll die Umlegung (§ 45 ff. BBauG) eingeleitet oder soweit möglich, unmittelbar der Weg der Enteignung beschritten werden.

Meerbusch, den 17. Oktober 1972

Der Stadtdirektor

- Planungs- und Vermessungsamt -


(Dipl.-Ing. Thywissen)
Stadtbauassessor


(Tünger)
Techn. Stadtamtmann