



**5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 BD,
Meerbusch-Büderich, Dürerstraße,
im Bereich südlich der Necklenbroicher Straße**

INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt**
- 2. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis**
- 3. Festsetzungen**
 - 3.1 Verkehrsflächen
 - 3.2 Art der baulichen Nutzung
 - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.5 Garagen und Stellplätze
- 4. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
 - 4.1 Bauschutzbereich
 - 4.2 Lärmbeeinträchtigung durch Fluglärm
 - 4.3 Archäologische Bodenfunde
- 5. Landschaftspflege**
- 6. Immissionsschutz, Altstandorte**
- 7. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange**
- 8. Sonstiges**
- 9. Verfahren**

Begründung

1. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet der 5. Änderung liegt im Stadtteil Büberich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 BD.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst in der Flur 44 der Gemarkung Büberich die Flurstücke 411, 416, 629 und 632 sowie die Flurstücke 361, 425, 471, 473 und 643 teilweise.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 BD setzt für den Bereich der Planänderung als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier ebenfalls Wohnbaufläche darstellt. Da die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 BD die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unverändert übernimmt, ist auch dieser Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist bis auf ein Wohngebäude an der Straße Am Eichenkreuz unbebaut. Die sehr großflächigen rückwärtigen Grundstücksbereiche der Häuser an der Necklenbroicher Straße sind durch die fehlende Erschließungsstraße unbebaut und werden gegenwärtig gärtnerisch genutzt.

2. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Der seit dem 19.04.1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 BD setzt zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung südlich der Necklenbroicher Straße und östlich des Kindergartens einen befahrbaren Wohnweg von 4,5 m Breite, anschließend an die Gemeindestraße „Am Eichenkreuz“, fest.

Eine solche Wegbreite hat sich in der Vergangenheit als ungünstig für eine derartige Wohnstraße, die bis zu acht Doppelhaushälften, einen Kindergarten sowie rückwärtige Grundstücksteile einer nahezu geschlossenen Straßenrandbebauung an einer Hauptverkehrsstraße (Necklenbroicher Straße) erschließt, erwiesen.

Ziel dieser 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 BD ist es daher, die Straße von 4,5 m auf 5,5 m zu verbreitern sowie den Wendehammer zu vergrößern, um die Befahrbarkeit von Müllfahrzeugen zu gewährleisten.

3. Festsetzungen

3.1. Verkehrsflächen

Durch eine neue Erschließungsstraße, die parallel zur Necklenbroicher Straße verläuft, sollen die hinteren Gartengrundstücke erschlossen werden.

Der befahrbare Wohnweg hat eine Breite von 5,50 m und endet in einem Wendehammer.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 BD übernommen.

Das Plangebiet wird, entsprechend seiner Zweckbestimmung und der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 50 BD, als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Zur Gewährleistung des Charakters eines aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausgebietes und damit eines gering zu haltenden – motorisierten – Individualverkehrs werden pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden ausgeschlossen, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung resultiert aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Geschosßzahl sowie durch die höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt.

3.4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gebildet und wird, bis auf die Verschiebung durch die Verbreiterung der Straße, ebenso wie die Zulässigkeit von Doppelhäusern aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 50 BD übernommen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten ist zur Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen.

3.5. Garagen und Stellplätze

Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

4. **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

4.1. Bauschutzbereich

Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

4.2. Lärmbeeinträchtigung durch Fluglärm

Die nachrichtliche Übernahme der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie die Hinweise auf die Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV zum Flughafen Düsseldorf begründen sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

4.3. Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW und auf potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für die Bauherren begründet.

5. **Landschaftspflege**

Eingriffe in Landschaft und Natur sind mit der Bebauungsplanänderung nicht verbunden, da gegenüber den Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 BD die Verkehrsfläche nur äußerst geringfügig vergrößert wird und die Bebauungsmöglichkeiten vom Umfang her unverändert bleiben.

Gemäß Nr. 18.7.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung –UVPG– vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

6. Immissionsschutz, Altstandorte

Das Plangebiet wird weder von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, noch von stark befahrenen örtlichen Straßen berührt. Immissionen durch Straßenverkehrslärm, die über den in DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegeln liegen, sind daher nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan IV innerhalb der Fluglärmzone B und im Bereich der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Immissionen durch Fluglärm, die über den in der DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegel liegen, sind daher zu erwarten. Der notwendige Schutz ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.

Gemäß 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 ebenfalls keine Anhaltspunkte für Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Änderungsbereich oder in dessen Nähe ergeben.

7. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist eine ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. Eine besondere Ausweisung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Durch die Planänderung wird der Wendehammer vergrößert, um die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge zu gewährleisten.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanäle der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

8. Sonstiges

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung begonnen werden. Zur Verwirklichung der Planung sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Für die Neuordnung der Grundstücke hat der Rat der Stadt am 24.4.1986 die Umlegung angeordnet. Der Umlegungsausschuss hat am 22.1.1990 die Umlegung eingeleitet.

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Meerbusch durch Übernahme des 10 %igen Anteils an den Erschließungskosten gemäß § 129 (1) BauGB Kosten.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 20. Juni 2001

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Produktbereich Planung

In Vertretung:

gez.

Nowack
Erster Beigeordneter

9. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 27.06.2000 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 BD gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 21.06.2001 gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger und der Erörterung der Planung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB abzusehen, da sich die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Gleichzeitig wurde die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Diese Begründung hat vom 22.10.2001 bis einschließlich 23.11.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 26.11.2001

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Neitzert

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) Baugesetzbuch vom Rat der Stadt, am 26.06.2003 beschlossen worden.

Meerbusch, den 27.06.2003

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Neitzert