

Stadt Meerbusch

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD,
Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 17.12.1992 die Aufstellung dieses Änderungsplanes gem. § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) für ein Gebiet entlang des Abschnitts der Straße "Auf den Steinen" Nr. 17 bis 21 in Meerbusch-Büderich beschlossen.

Desweiteren hat der Rat der Stadt in gleicher Sitzung beschlossen, von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB abzusehen, da sich die beabsichtigten Änderungen nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken.

Belange benachbarter Gemeinden im Sinne von § 2 (2) BauGB sind nicht berührt. Die Abstimmung des Planentwurfes mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird gem. § 4 (2) BauGB gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke "Auf den Steinen" 17 bis 21 westlich der B 9 im Stadtteil Büderich.

Diese Grundstücke sind am Straßenrand mit II 1/2-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Die straßenabgewandten Grundstücksteile sind in der Hausnähe mit Nebenanlagen bebaut, darüber hinaus unbebaut und werden gärtnerisch genutzt.

Wohngebäude auf der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 BD festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind in diesem Planbereich nicht realisiert.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 BD setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Der Bebauungsplan Nr. 51 BD wurde aus dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

Da die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WA) unverändert übernimmt, ist auch dieser Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planung

Der seit dem 23.05.1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 BD setzt auf den Hausgrundstücken Nr. 17 bis 21 eine überbaubare Grundstücksfläche in östlicher Fortsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche des Hausgrundstückes Nr. 23 fort, die die Realisierung einer Hausgruppe beinhaltet, auch wenn dies nicht ausdrücklich festgesetzt ist. Während auf dem Hausgrundstück Nr. 17 ein Einzelhaus noch sinnvoll zu realisieren wäre, erscheint dies auf dem Grundstück Nr. 19 unmöglich und auf dem Grundstück Nr. 21 kaum möglich, so daß nur eine Bauzeile sinnvoll erscheint. Es ist nicht Ziel des Bebauungsplanes, weder insgesamt noch in einem Teilbereich nicht realisiert werden zu können, was hier eintreten kann, wenn bei gewünschter Ausübung des Baurechts einer der Eigentümer einer Grenzbebauung mit entsprechender Anbauverpflichtung nicht zustimmen

würde.

Da die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan indirekt den Abriß der Häuser 17 bis 21 beinhaltet, dies jedoch nicht realisiert werden soll, erfolgt die Änderung in der Weise, daß die bisherige überbaubare Grundstücksfläche auf den mittleren Grundstücksteilen aufgehoben und unter Einschluß der vorhandenen Bebauung straßenzugewandt festgesetzt wird. Die geplante überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich an den vorhandenen Grundstücksgrenzen, da nicht davon auszugehen ist, daß diese verändert werden. Die überbaubare Grundstücksfläche ist so dimensioniert, daß ausreichende und sinnvolle Grundrisse entstehen können. Um das angestrebte Planungsziel einer in diesem Bereich geschlossenen Straßenrandbebauung verwirklichen zu können, wurde eine Hausgruppen-Bauweise festgesetzt.

Für die Änderung der I-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche auf den rückwärtigen Grundstücksteilen besteht kein Erfordernis.

4. Umweltbelange

Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan treten keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt auf.

Der notwendige Ausgleich des durch private Bauvorhaben hervorgerufenen potentiellen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen kann und wird im einzelnen Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Erhaltenswerter Baum-, Strauch- oder Heckenbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

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 Planungsrichtpegel liegen, sind daher nicht zu erwarten.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie die Entsorgung von Abwasser ist durch Anschluß an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Netze sichergestellt. Die Entsorgung von Müll wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss liegt unmittelbar südlich des Planänderungsbereiches der Altstandort ME 24. Im Rahmen von Kanal- und Erschließungsarbeiten wurden Bauschuttreste und Reste verrotteten Hausmülls gefunden. Gutachten (Friedrich und Partner, Düsseldorf, 13.01.1988 und Dr. Steffen, Essen, 09.03.1988) belegen, daß von der Altablagerung keine Gefahren oder Gefährdungen für die Umwelt ausgehen. Die Gutachten liegen dem Oberkreisdirektor Neuss als Unterer Abfallwirtschaftsbehörde vor.

Südöstlich des Planänderungsbereiches liegt in einem Abstand von ca. 500 m die Altablagerung ME 26, nordwestlich in einer Entfernung von ca. 700 m die Altablagerung ME 18, südlich in einer Entfernung von ca. 700 m die Altablagerung 2147. Aufgrund ihrer Lagen und Abstände zum Planänderungsbereich haben die drei letztgenannten Altstandorte keinen Einfluß auf den Planänderungsbereich.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben ebenfalls keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in einem Umkreis von 500 m ergeben.

6. Sonstiges

Finanzielle Auswirkungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht, da öffentliche Flächen nicht betroffen sind.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen kann nicht erwartet werden, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 11.02.1993

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt
In Vertretung:

(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom Rat der Stadt
am beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage: