

Entwurfsbegründung nach § 2 a (6) BBauG  
zum Bebauungsplan Nr. 56, Meerbusch-Osterath, Mühlenfeld  
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 03. 02. 1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 56 gem. § 2 (1) BBauG beschlossen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden gem. § 2 a (2) BBauG in der Zeit vom 06. 01. bis 27. 01. 1984 den Bürgern vorgestellt.

In der Zeit vom 28. 03. 1984 bis 11. 05. 1984 fand die Abstimmung des Planentwurfes mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 (4) BBauG und den Trägern öffentlicher Belange nach § 2 (5) BBauG statt.

Ober das Ergebnis dieser Abstimmung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 26. 06. 1984 beraten und entschieden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt an der westlichen Peripherie des Stadtteils Osterath südlich der Willicher Straße. Begrenzt wird es durch die Willicher Straße, durch die hintere Grenze der westlich am Giesenender Kirchweg gelegenen Grundstücke, durch den Schwertgesweg und durch den Wirtschaftsweg Krähenacker (früher: Alte Landstraße). Südlich und westlich schließt sich an den Planbereich freie Landschaft an.

Das Plangebiet umfaßt eine Größe von ca. 10,5 ha.

3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes ist bebaut. Neben verdichtet stehenden ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern, die ca. 80 % der Bebauung ausmachen, befinden sich im nordöstlichen Planbereich vier zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 82 Wohneinheiten. Neben der Wohnbebauung befindet sich an der Willicher Straße eine Tankstelle (z.Z. nicht in Betrieb) und im südöstlichen Bereich ein Kindergarten mit danebenliegender kleiner Grünfläche mit einem Kinderspielplatz Typ C. Ferner liegt das Plangebiet, bis auf einen ca. 100 m breiten Streifen, parallel zur westlichen Abgrenzung in der Wasserschutzzone IIIB (geplant) der Wassergewinnungsanlage Krefeld V "In der Elt" bzw. Lank-Latum.

4. Bestehendes Planungsrecht und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Bauvorhaben sind derzeit auf der Grundlage des § 34 BBauG zu beurteilen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch sieht für den Bereich des Bebauungsplanes hauptsächlich Wohnbaufläche vor. Im südöstlichen Bereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kindergarten) und eine kleine Grünfläche dargestellt. Parallel zur Willicher Straße ist im Flächennutzungsplan eine Grünfläche ausgewiesen. Im östlichen Teil dieser im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche befindet sich eine stillgelegte Tankstelle. Diese Tankstelle soll planungsrechtlich im Bebauungsplan nicht gesichert werden.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die Zielvorstellungen für den Bebauungsplan Nr. 56 sind die Erhaltung und Sicherung der bestehenden, geordneten städtebaulichen Struktur. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Gebiet besteht z.Z. nicht. Eine weitere Verdichtung ist nicht vorgesehen, zumal die Verkehrserschließung hierfür nicht ausgelegt ist.

Für den Planbereich besteht eine rechtskräftige Veränderungssperre gem. § 14 BBauG. Vor der Wirksamkeit der Veränderungssperre sind Bauvorhaben allein auf der Grundlage des § 34 BBauG beurteilt worden. Ein Vorhaben war somit zulässig, wenn es sich u.a. nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden sollte, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügte. Durch das Erfordernis des Einfügens ist im allgemeinen gewährleistet, daß eine Verschlechterung der baulichen Situation nicht eintritt. Im Wohngebiet Mühlenfeld besteht durchaus die Möglichkeit einer nichtgewünschten Verdichtung durch ungeordnete Anbauten. Ebenfalls würde die bestehende Trennung von Fuß- und Fahrverkehr durch zusätzliche Garagen und private Stellplätze an verkehrstechnisch ungünstigen Stellen gefährdet.

Im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 56 ist jedoch die Anpassung der vorhandenen Struktur an geänderte Wertvorstellungen - Vergrößerung der Wohnflächen und Verkleinerung der Gärten - durch eine eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit um 4,0 m berücksichtigt worden. Es handelt sich somit um eine geordnete Anpassung an die

veränderten Vorstellungen mit der Möglichkeit für Erweiterungen unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung der gesamten städtebaulichen Struktur.

Art und Maß der baulichen Nutzung sind daher entsprechend der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt worden.

## 5.2 Erschließung

### 5.2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über den Giesenender Kirchweg und über den Schwertgesweg an die L 26 (Willicher Straße) bzw. L 154 (Kaarster Straße) mit dem überörtlichen Verkehrsnetz verbunden. Der Wirtschaftsweg Krähenacker dient nicht der Erschließung des Plangebietes, er ist nur für den landwirtschaftlichen Verkehr und Radfahrer freigegeben.

### 5.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung dieses Wohngebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Straßen und nichtbefahrbaren Wohnwege, die in Führung und Querschnitt unverändert bleiben sollen.

### 5.2.3 Ruhender Verkehr

Da die größte Anzahl der Einfamilienhäuser über nichtbefahrbare Wohnwege erschlossen ist, sind die privaten Stellplätze in Gemeinschaftsgaragenhöfen zusammengefaßt, die sich direkt an den Erschließungsstraßen befinden. Nur bei den Häusern, die dicht an den Straßen liegen, sind die Stellplätze auch auf den eigenen Grundstücken im Bauwuch untergebracht. Für die Mehrfamilienhäuser ist neben einem ebenerdigen privaten Parkplatz auch eine Tiefgarage vorhanden. Neben den vorhandenen Stellplätzen können neue Stellplätze aufgrund der Enge des Wohngebietes nicht geplant werden.

Öffentliche Stellplätze sind in ausreichender Anzahl entlang der Erschließungsstraßen vorhanden. So ist für je drei Wohneinheiten ein öffentlicher Stellplatz vorgesehen.

### 5.2.4 Schallschutzmaßnahmen

Die nach dem Lärmschutzgutachten der Ing.-Gemeinschaft Stolz erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind teilweise bereits vorhanden, bzw. werden im Bebauungsplan 056.0\_Begründung\_OS entsprechend ausgewiesen.

6. Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entworgung des Planbereiches ist gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk des Kreises Viersen.

Die nötige elektrische Energie wird durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk in Krefeld geliefert. Die Abwässer werden den städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen mit Anschluß an die Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeführt.

7. Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung dieses Wohngebietes befinden sich im Stadtteil Osterath in ausreichender Zahl und guter Erreichbarkeit.

Neben dem im Plangebiet gelegenen Kindergarten befindet sich ein weiterer in ca. 0,5 km Entfernung am Bommershöfer Weg. Im Bereich Bommershöfer Weg/Fröbelstraße befinden sich weiter zwei Grundschulen, eine Realschule und drei Turnhallen. Im Bereich Hochstraße ca. 0,8 km entfernt sind neben der Volkshochschule und der Nebenstelle des Rathauses auch die Geschäfte für die Güter des täglichen Bedarfes angesiedelt.

Spielplätze sind neben den im Plangebiet gelegenen südlich des Schwertgesweges und im Sportpark "Krähenacker" in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet geplant bzw. vorhanden.

8. Kosten

Zusätzliche Kosten entstehen durch die städtebaulichen Festsetzungen nicht, da keine Änderungen an den bestehenden Einrichtungen und Anlagen geplant sind.

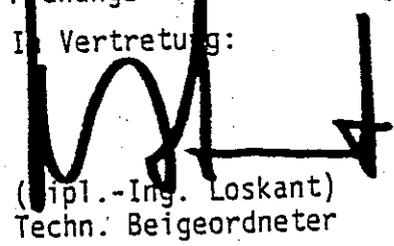
Meerbusch 3, den *LS* Nov. 1985

STADT MEERBUSCH

Der Stadtdirektor

Planungs- und Vermessungsamt

in Vertretung:



(Dipl.-Ing. Luskant)  
Techn. Beigeordneter