

Stadt Meerbusch

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 B, Meerbusch - Lank, Latumer Straße, im Bereich Uerdinger Straße 118 - 124

Begründung

1 Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 12.04.2000 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 B gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 30.03.2000 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.

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lank-Latum im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 B.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 859 tlw., 203 tlw., 204, 1419, 1420 und 1063 der Flur 3 der Gemarkung Latum.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 B setzt für den Bereich der Planänderung als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet (WA) und einen Spielplatz (Typ B) fest. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier ebenfalls Wohnbaufläche und einen Spielplatz (Typ B) darstellt. Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 B die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung unverändert übernimmt, ist auch dieser Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Das Plangebiet ist an der Uerdinger Straße mit dem Wohngebäude Nr. 124 bebaut. Die Gebäude Nr. 120-122 wurden bereits abgebrochen. Der im Bebauungsplan ausgewiesene Fuß- und Radweg sowie der Spielplatz wurden bisher noch nicht realisiert. Nur das nördlich des Spielplatzes ausgewiesene Baurecht im hinteren Grundstücksbereich des Grundstückes Uerdinger Straße 124 wurde bereits ausgenutzt.

3 Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Der seit dem 13.09.1995 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 70 B weist für das Plangebiet der Änderung entlang der Uerdinger Straße II-III-geschossige überbaubare Flächen mit dahinterliegenden Gemeinschaftsgaragen aus. Im dahinter liegenden Bereich ist ein Spielplatz (Typ B) geplant. Für das Hausgrundstück Uerdinger Straße 124 ist eine überbaubare Fläche ausgewiesen, die den derzeitigen Gebäudebestand nicht berücksichtigt.

Zur Realisierung des im Bebauungsplan Nr. 70 B festgesetzten Fußweges zwischen der Straße am Roßkamp und Uerdinger Straße müsste das Wohnhaus Uerdinger Straße 124 und das auf dem Grundstück befindliche Nebengebäude abgebrochen werden.

Der Umlegungsausschuss hat angeregt, in Hinsicht auf die erheblichen finanziellen Auswirkungen auf den Fußweg zu verzichten bzw. wenn dies aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, diesen an anderer Stelle auszuweisen.

Die Eigentümer des Grundstückes sind mit einem Abbruch ihres Hauses nicht einverstanden und haben mit Antrag vom 27.08.1999 eine Bebauungsplanänderung zur Schaffung eines weiteren Baurechtes im hinteren Grundstücksbereich sowie die Verlegung oder den Wegfall des Fußweges beantragt.

Die Fußwegverbindung ist städtebaulich nach wie vor erforderlich. Zu einem wird hierüber das „innere“ Neubaugebiet im Bebauungsplanbereich Nr. 70 B an den ÖPNV an der Uerdinger Straße angeschlossen, zum anderen ist durch den unmittelbar an der Uerdinger Straße gegenüberliegenden Fußweg die notwendige Verbindung zu den Siedlungsbereichen östlich der Uerdinger Straße und damit zum Ortskern nicht nur für das genannte Neubaugebiet, sondern auch für die Siedlungsbereiche westlich der Uerdinger Straße gegeben.

Zwischenzeitlich wurden die Gebäude auf dem südlich angrenzenden Grundstück Uerdinger Straße 120 und 122 für eine Neubebauung abgebrochen. In Gesprächen mit diesem Bauherren und dem Eigentümer des Grundstückes Uerdinger Straße 124 konnte eine gemeinsame Regelung für die Neubebauung, die Verlegung des Fußweges und dem zusätzlichen Baurecht getroffen werden.

Der Fußweg wird an die nördliche Grenze des Grundstückes Uerdinger Straße 120-122 verschoben. Das geplante Bauvorhaben in diesem Bereich baut an das vorhandene Gebäude Uerdinger Straße 124 an und überbaut somit im vorderen Bereich den Fußweg. Dieser wird auf dem Privatgrundstück geführt, die Stadt erhält ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und übernimmt Herstellung und Pflege. Im weiteren Verlauf wird der Fußweg an der nördlichen Seite über die Spielplatzfläche geführt.

Als Ersatz für das rückwärtige Gebäude auf dem Hausgrundstück Uerdinger Straße 124 wird im hinteren Bereich ein zweites komplettes Baugrundstück angeboten.

4 Festsetzungen

4.1 Art der bauliche Nutzung

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und einem Spielplatz (Typ B) wird mit der Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und der städtebaulichen Zielsetzung begründet und bleibt unverändert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschosßzahl bestimmt.

Nur für das bereits bebaute Flurstück 1419, Am Roßkamp 8, nördlich des Spielplatzes, und das zusätzliche Baurecht im hinteren Grundstücksbereich des Hausgrundstückes Uerdinger Straße 124, wird das Maß der baulichen Nutzung verändert.

Die höchstzulässige Trauf- und Firsthöhe sowie die höchstzulässige Geschosßzahl wird dem bereits realisierten Wohngebäude angepasst und reduziert sich dadurch. Das zusätzlich geplante Baurecht erhält dieselben Vorgaben, um diese zwei nun relativ dicht nebeneinander liegende Baurechte der Bestandssituation anzupassen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gebildet und sind für Neubebauungen oder Erweiterungsbauten ausreichend dimensioniert.

Zur Sicherung der das Straßenbild prägenden Raumkanten und der geplanten Passage für den Fuß- und Radweg, ist die Festsetzung von Baulinien erforderlich. Anderenfalls müßten im Falle von Neubauten Abstände nach der Landesbauordnung eingehalten werden, die der historisch gewachsenen Baustruktur und der Planung widersprechen.

Im Bereich des Hausgrundstückes Uerdinger Straße 124 entfällt die I-geschossige Erweiterungsmöglichkeit im vorderen Bereich des Grundstückes. Dafür wird im hinteren Grundstücksbereich ein zusätzliches Baufenster festgesetzt.

Die Bauweise entlang der Uerdinger Straße wird nun aufgrund der konkreten Planung als geschlossenen Bauweise festgesetzt.

4.4 Garagen/Stellplätze

Die großflächig ausgewiesenen Stellplätze sind aufgrund der umfangreichen Baurechte und dem damit verbundenen erheblichen Stellplatzbedarf notwendig.

Die Zufahrt für die Garagen des Grundstückes Uerdinger Straße 120-122 erfolgt über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Die Gemeinschaftsgaragen auf dem Grundstück Uerdinger Straße 124 sind über die Straße „Am Roßkamp“ zu erreichen.

Für die zwei Baurechte nördlich des Spielplatzes wurden jeweils eine Garage mit davorliegendem Stellplatz ausgewiesen.

4.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit "GR" zeichnerisch festgesetzte Fläche wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherung des Fuß- und Radweges, die mit "FR" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zur Erschließung der Gemeinschaftsgaragen, die mit "LR" zeichnerisch festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtliche Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 70 B behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

6 Umweltbelange und Landschaftspflege

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen Baurechte, eine zusätzliche Flächenversiegelung durch die Bebauungsplanänderung ist nicht möglich. Für das zusätzliche Baurecht im hinteren Grundstücksbereich des Grundstückes Uerdinger Straße 124 entfällt eine vergleichbar große überbaubare Fläche im vorderen Bereich. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sind somit nicht erforderlich.

7 Altlasten, Immissionsschutz

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.

Das Plangebiet wird durch die städtische Uerdinger Straße (ehemalige B 222) begrenzt. Der notwendige Schutz gegen Verkehrslärm ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet, die aus den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens resultieren.

Weitere gewerbliche Immissionen, z.B. aus dem 300 m entfernten, nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet "In der Loh", sind aufgrund der dortigen Bebauungsplanung (Gliederung nach der sog. Abstandsliste) hier auszuschließen.

8 Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 B behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

9 Sonstiges

Zur Verwirklichung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 B sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich.

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Durch die Realisierung der Planung entstehen geringere Kosten für die Stadt Meerbusch, da ein Teilbereich des Fußweges im Privatbesitz verbleibt und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nutzbar wird.

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 29. März 2000

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Produktbereich Planung

In Vertretung:

gez.
Nowack
Erster Beigeordneter

10 Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 20. Juni 2000 bis einschließlich 20. Juli 2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 21. Juli 2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.
Neitzert

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am 28. September 2000 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 29. September 2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.
Hüchtebrock