



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 B

Meerbusch – Lank, Latumer Straße, im Bereich der
Straße „Am Roßkamp“ und der Latumer Straße

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
- Ortsbild und Nutzungen
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungspläne
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
- Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 4.2 Hinweise
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
- Ver- und Entsorgung
- Immissionsschutz
- Bodenordnende Maßnahmen
- Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen
- Finanzielle Auswirkungen
 - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
- Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt entlang der Latumer Straße und der Straße „Am Roßkamp“ im Stadtteil Lank-Latum. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 1.300 m.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Baugrundstücke entlang der Straße „Am Roßkamp“ und der Latumer Straße und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet ist entlang der Latumer Straße teilweise bebaut, entlang der Straße „Am Roßkamp“ noch völlig un bebaut. Die Latumer Straße ist von der Bismarckstraße ausgehend schon vorhandenen, die neue Erschließungsstraße von der Straße „Am Roßkamp“ ausgehend wird erst dieses Jahr hergestellt.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Die erste vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 B ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im seit dem 13. September 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 B, der für das Gebiet allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 70 B trat am 13. September 1995 in Kraft. Die notwendige Umlegung wurde vor kurzem abgeschlossen und für einen Teilbereich des Bebauungsplanes eine Gestaltungssatzung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 70 B setzt für den Bereich der neuen Baugrundstücke eine maximale Zweigeschossigkeit und vorrangig Doppelhäuser und Hausgruppen fest. Weiterhin sind maximale First- und Traufhöhen festgesetzt.

Es ist nicht auszuschließen, dass ein Einzel-Eigentümer nur eingeschossig mit einer sehr geringen Traufhöhe bauen will. Nach der Gestaltungssatzung müsste der Nachbar profilgleich anbauen, so dass er die planungsrechtlich zulässige Zweigeschossigkeit nicht ausschöpfen könnte, was wiederum rechtlich kaum haltbar wäre.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine höhere Bebauung mit einer Zweigeschossigkeit im Dachgeschoss dort planerisch gewollt. Deshalb werden in der Bebauungsplanänderung nun Mindest-Traufhöhen, abhängig von der festgesetzten Baufenstertiefe festgesetzt.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Mindest-Traufhöhen, der höchstzulässigen Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschosszahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

4.2. Hinweise

Alle Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 70 B bleiben unverändert.

5. Auswirkungen der Planung5.1. Städtebauliche AuswirkungenVer- und Entsorgung

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

Auf Grund der Bebauungsplanänderung sind Änderungen in den Ver- und Entsorgungsnetzen nicht erforderlich.

Immissionsschutz

Auf Grund der Bebauungsplanänderung tritt keine Änderung der Immissionssituation ein.

Bodenordnende Maßnahmen

Auf Grund der Bebauungsplanänderung werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Umlegung ist bereits abgeschlossen.

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten werden von der Bebauungsplanänderung nicht berührt.

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.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Sonstige Kosten entstehen auf Grund der Realisierung der Planung für die Stadt nicht.

5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der EingriffeLandschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes bestehen Baurechte, eine zusätzliche Flächenversiegelung durch die Bebauungsplanänderung ist nicht möglich. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sind somit nicht erforderlich.

6. Verfahren

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich.

Meerbusch, den 3. März 2004

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Produktbereich Planung

In Vertretung:

gez.

Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 28. April 2004 bis einschließlich 2. Juni 2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 3. Juni 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Neitzert

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am 24. Juni 2004 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 25. Juni 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Neitzert