



## 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 B

### Meerbusch – Lank, 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
    - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen,  
Flächen für Stellplätze und Garagen
  - 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 Umweltverträglichkeit
    - Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

### Begründung

## 1. Plangebiet

### 1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt auf der Nordwestseite der Latumer Straße im Stadtteil Lank-Latum. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 800 m.

### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 1547, 1549, 1551 und 1552 der Flur 3 der Gemarkung Latum 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 von der Bismarckstraße ausgehenden, bereits vorhandenen Latumer Straße mit I- bis III-geschossigen Wohnhäusern teilweise bebaut.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 70 B setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im seit dem 13. September 1995 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 70 B, der hier ebenfalls Allgemeines Wohngebiet festsetzt.

## 3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der am 13. September 1995 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 70 B setzt im Planänderungsbereich als Bauweise Doppelhäuser oder Hausgruppen fest. Im Rahmen der Umlegung entstanden 3 Wohnbaugrundstücke für eine Hausgruppe, bestehend aus 3 Reihenhäusern. 2 der 3 Grundstücke gehören der Stadt, das dritte einem Privaten. Der Bebauungsplan konnte an dieser Stelle bislang nicht realisiert werden, da u. a. der Private vorläufig nicht beabsichtigte, ein Reihen-Endhaus zu bauen. Mithin waren die beiden städtischen Reihenhaushausgrundstücke nicht vermarktbar, da zum dritten Haus hin eine „offene“ Giebelwand hätte bleiben müssen, alternativ eine aufwändige Giebelverkleidung auf eigenem Grundstück hätte erfolgen müssen, was kein Kaufinteressent hinzunehmen bereit war.

Die Planänderung sieht nunmehr die Zusammenlegung der drei zu zwei Grundstücken vor, die jeweils mit einem Einzelhaus bebaubar sein sollen. Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert. Die Planänderung ist städtebaulich nicht nur vertretbar, sondern geboten, da ansonsten eine möglicherweise über Jahre hin bestehende Baulücke entstanden bzw. verfestigt und das Baugebiet – zumindest optisch – abgewertet worden wäre. Die Grundzüge der Planung werden durch die 2. vereinfachte Änderung nicht berührt.

Der private Beteiligte hat dieser Planänderung und der sich daraus ergebenden Änderung der Grundstückszuschnitte zugestimmt. Eine Betroffenheit sonstiger privater Belange ist nicht gegeben.

Belange von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie von Nachbargemeinden sind ebenfalls nicht betroffen.

## 4. Planinhalte

### 4.1. Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 70 B behalten weiterhin ihre Gültigkeit, ebenso die zeichnerischen Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung.

#### *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Stellplätze und Garagen*

Entsprechend dem in Kapitel 3 genannten Planungsziel werden die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen in der Weise neu festgesetzt, dass zwei Einzelhäuser mit den dazu gehörigen Stellplätzen und Garagen in den seitlichen Abstandsflächen entstehen können.

### 4.2. Hinweise

Alle Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 70 B bleiben unverändert.

## 5. Auswirkungen der Planung

### 5.1. Städtebauliche Auswirkungen

#### *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

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 erforderlich.

Die Umlegung ist bereits abgeschlossen. Auf Grund der 2. vereinfachten Änderung wird der Umlegungsplan geändert.

#### *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. Umweltverträglichkeit

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung -UVP- nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung findet nicht statt, da die Bebauungsplanänderung keine Zulässigkeit eines Vorhabens, das der UVP unterliegt, begründet oder vorbereitet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch genannten Schutzgüter bestehen.

### *Landschaftspflege 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**

Der betroffenen Öffentlichkeit – hier: eines Anliegers – wurde im Rahmen des parallel durchgeführten Verfahrens zur Änderung des Umlegungsplanes Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Der Beteiligte hat der Änderung zugestimmt.

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

Meerbusch, den 9. August 2005

Der Bürgermeister  
Planen und Bauen  
- Bereich Planung -

In Vertretung:

gez.  
Nowack  
Erster Beigeordneter

## **7. Verfahrensvermerke**

Die vorstehende Begründung ist vom Rat der Stadt am 29. September 2005 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 30. September 2005

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

gez.  
Hüchtebrock