

**Stadt Meerbusch**

**2. Ergänzung und Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 83 B**



**Meerbusch – Büderich,  
im Bereich der Straße „Am Pützhof“**

**INHALTSVERZEICHNIS**

1. **Plangebiet, örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
2. **Planungsziele, Planungserfordernis**
3. **Planinhalte**
4. **Landschaftspflege**
5. **Altstandorte**
6. **Ver- und Entsorgung**
7. **Sonstige wasserwirtschaftliche Belange**
8. **Flächenbilanz**
9. **Bodenordnende Maßnahmen, Realisierung der Planung**
10. **Finanzielle Auswirkungen**
11. **Soziale Maßnahmen**
12. **Verfahren**

**Begründung**

## 1. Plangebiet, örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

### *Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich*

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets der 2. Ergänzung und Änderung befindet sich in nördlicher Randlage des Stadtteils Büberich und umfasst in etwa die im Bebauungsplan Nr. 83 B festgesetzte Verkehrsfläche für die Straße „Am Pützhof“ sowie eine Fläche nördlich davon.

Das Plangebiet wird begrenzt im

- Nordwesten von der östlichen Grenze des Flurstücks 503 der Flur 4,
  - Norden von den südlichen Grenzen der Flurst. 507, 508, 509, 276 und 272 der Flur 4,
  - Südwesten von der östlichen Grenze des Flurstücks 243 der Flur 5,
  - Süden von den nördlichen Grenzen der Flurstücke 224, 178 und 165 der Flur 5,
- alle der Gemarkung Büberich.

Das Plangebiet ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs in der Bebauungsplanergänzung/-änderung geometrisch eindeutig bestimmt.

### *Örtliche Verhältnisse*

Das Plangebiet besteht aus einer unbefestigten (Kies-/Schottergemisch) Verkehrsfläche, die als Straße „Am Pützhof“ ausgewiesen ist und im angrenzenden nördlichen Bereich aus einer zum Teil unbefestigten Freifläche, die zum nicht mehr genutzten Teil des Bauhofs gehört.

### *Umfeld*

Das angrenzende Umfeld wird überwiegend durch freistehende, ein- bis zweigeschossige Wohnhäusern mit großzügigen Vorgärten und Ziergärten in den rückwärtigen Bereichen, geprägt. Des weiteren befindet sich in unmittelbarer, westlicher Nachbarschaft der städtische Bauhof mit seinen Lagerflächen.

### *Gebietscharakter*

Von der Art der baulichen Nutzung ist die das Planungsgebiet umgebende Bebauung als reine Wohnbebauung nach § 34 BauGB bzw. als reines Wohngebiet nach § 30 BauGB einzustufen.

### *Erschließung*

Der zur Zeit nicht eindeutig definierte Straßenquerschnitt der Straße „Am Pützhof“ verleitet zu ungeordnetem Parken vor den Garagenzufahrten der Anlieger.

Geh- und Radwege sind nicht angelegt.

### *Bauleitplanung*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch (von 1980) ist der Bebauungsbereich als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Für den Geltungsbereich bestehen die Bebauungspläne

- Nr. 83 B seit Dezember 1985 rechtskräftig und
- Nr. 82 „Bauhof Büberich“, Aufstellungsbeschluss Dezember 1971.

### *Landschaftsplan*

Die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden nicht berührt.

### *Fluchtlinienpläne*

Für den Geltungsbereich der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B liegen die Fluchtlinienpläne Nr. 11 aus dem Jahre 1936 sowie Nr. 25 aus dem Jahre 1906 vor. Mit dem seit 1985 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 B wurden die Festsetzungen der entsprechenden Fluchtlinienpläne, bzw. der entsprechenden Teile der genannten Fluchtlinienpläne aufgehoben.

## 2. Planungsziele, Planungserfordernis

Planungsziele für den Geltungsbereich der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanung Nr. 83 B sind:

- Der Ausbau der Straße „Am Pützhof“,
- die öffentlich-rechtliche Sicherung eines Kanals außerhalb des Bebauungsplangebietes,
- eine Erschließung für ein Baurecht nördlich der Straße „Am Pützhof“,
- eine Erschließungsmöglichkeit für einen Teilbereich des Bauhofgeländes,
- Reduzierung des ehemals geplanten Straßenquerschnitts.

Durch die Ergänzung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 83 B um eine öffentliche Verkehrsfläche ist ein Planungserfordernis gegeben.

## 3. Planinhalte

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Straße „Am Pützhof“ sowie die Planstraße sollen Bestandteil der vorhandenen Tempo 30-Zone „Am Breil“ werden.

Die vorhandenen sechs Bäume im Eingangsbereich der Straße „Am Pützhof“ bleiben erhalten und werden, mit einem geeigneten Baumschutz versehen, in die Verkehrsfläche integriert.

Die südlichen Teilflächen der nicht mehr benötigten Verkehrsflächen werden als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt, um den angrenzenden Baugrundstücken zugeschlagen werden zu können.

## 4. Landschaftspflege

Die Realisierung des Straßenausbaus bedeutet einen Eingriff in die Landschaft und Natur im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW der, gemäß nachfolgender Tabelle, ausgeglichen ist.

B-Plan Nr. 83 B / Flächenanteil	B-Plan Nr. 83 B 2 E. + Ä. / Flächenanteil
Straßenverkehrsfläche  1.150 m <sup>2</sup>	Straßenverkehrsfläche  1.180 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche  279 m <sup>2</sup>	Nicht überbaubare Grundstücksfläche  279 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche  (B-Plan Nr.83 B gibt die vorhandenen Bäume auf)	Baum vorhanden  6 Stk  (B-Plan Nr.83 B 2 E. + Ä. erhält die vorhandenen Bäume)

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung (§ 8a BNatSchG, 1a BauGB)

In der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B werden gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 83 B zusätzlich 30 m<sup>2</sup> versiegelte Fläche (Straßenverkehrsfläche) ausgewiesen.

Dieser Eingriff in die „Natur und Landschaft“ wird durch den Zugewinn an nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie dem Erhalt der vorhandenen sechs Bäumen ausgeglichen.

Gemäß Nr. 18.7.2 in Verbindung mit Nr. 18.8 der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung – UVPG - vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950) ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## 5. Altstandorte

Im Bereich des Plangebiets ist im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte im Kreis Neuss kein Altstandort aufgeführt. Über das Kreiskataster hinausgehende Ermittlungen der Stadt haben keine Anhaltspunkte für Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Plangebiet oder in dessen Nähe ergeben.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Ausleuchtung des Straßenraums mit Elektrizität wird durch das RWE gewährleistet. Die Straßenentwässerung wird durch den vorhandenen Kanal gewährleistet.

## 7. Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

*Wasserschutzzonen, Hochwasserschutzbereiche*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets oder Hochwasserschutzbereichs.

## 8. Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	1.459 m <sup>2</sup>	100 %
Verkehrsflächen	1.180 m <sup>2</sup>	80 %
Nicht überbaubare Grundstücksflächen	279 m <sup>2</sup>	20 %

## 9. Bodenordnende Maßnahmen, Realisierung der Planung

Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Die Realisierung des Straßenausbaus ist nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen.

Die südlich an die Straßenverkehrsfläche angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen (WR) werden den Anliegern zum Kauf angeboten, da die Anlieger schon in der Vergangenheit den Wunsch geäußert haben, diese Flächen vor ihren Grundstücken von der Stadt zu kaufen.

## 10. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Meerbusch entstehen durch das Aufstellverfahren zur Bebauungsplanergänzung/-änderung Nr. 83 B Verwaltungskosten.

Die Ausbaurkosten für die Verkehrsflächen werden auf etwa 102.000 € geschätzt.

Die Gesamtkosten verringern sich um den Erlös aus den von den Anliegern zu erwerbenden Flächen (vgl. Kap. 9. dieser Begründung).

Die Mittel sind für den Haushalt 2005 vorgesehen.

## 11. Soziale Maßnahmen

Mit der Verwirklichung dieser 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B sind im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 03. April 2002

Der Bürgermeister  
Dezernat III,  
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt  
- Bereich Planung -  
In Vertretung:

gez.

Nowack  
Erster Beigeordneter

## 12. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 30. November 2000 die Aufstellung der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 24. April 2001 bis 9. Mai 2001 fand eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 (1) Satz 2 BauGB mit der öffentlichen Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB.

Belange von Nachbargemeinden im Sinne von § 2 (2) BauGB sind nicht berührt.

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

Meerbusch, den

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist – unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen – als Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB vom Rat der Stadt am \_\_\_\_\_ beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister  
Im Auftrag