

# Stadt Meerbusch

## 1. vereinfachte Änderung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 in Meerbusch – Langst-Kierst, Am Rheinblick



### 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**
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 an der Gemeindestraße „Am Rheinblick“ im Stadtteil Langst-Kierst und grenzt im Osten an den Rheindeich an.

### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 142 und 143 der Flur 9 der Gemarkung Langst-Kierst 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 unbebaut und stellt sich als Wiese dar. Es liegt zwischen einer kleinteiligen, noch dörflich geprägten Bebauung im Süden und einer sich weit nach Norden hin erstreckenden, durch Landhäuser und Villen geprägten Wohnbebauung.

### 2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Bereich des Plangebietes Dorfgebiet dar. Der Änderungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 2.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der seit 15. Oktober 2001 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92, der für das Gebiet Dorfgebiet (MD) festsetzt.

## 3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 hat zuvor, d. h. seit Inkrafttreten des Alt-Planes am 30. Januar 1984, brach gelegen. Der Alt-Plan sah zwar relative großzügige überbaubare Grundstücksflächen vor; die Grundstücke waren jedoch auf Grund langjähriger Entwicklungen von Grundstückspreisen einerseits und geänderten Vorstellungen vom Eigenheimbau andererseits nicht zu vermarkten und damit nicht bebaubar.

Der Rat der Stadt hat deshalb auf seinerzeitigen Antrag den Bebauungsplan Nr. 92 in diesem Bereich geändert. Diese 1. Änderung trat am 15. Oktober 2001 in Kraft und sah nunmehr 5 Baurechte vor, von denen 3 auf immer noch äußerst großen Grundstücken lagen.

Eines der beiden der Straße „Am Rheinblick“ zugewandten, etwas kleineren Grundstücke wird derzeit gemäß den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 bebaut.

Auf Grund eines Kaufinteresses für 2 der 3 großen Grundstücke, verbunden mit dem Wunsch nach Realisierung nur eines großzügigen Wohnhauses, hat der derzeitige Eigentümer eine erneute Bebauungsplanänderung beantragt.

Die vorgesehene Bebauung zeigt ein gutes Beispiel zeitgemäßen Bauens für ein freistehendes Wohnhaus auf großem Grundstück und damit einen Beitrag zur Baukultur, die im übrigen im Baugesetzbuch von 2004 erstmals als Belang (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) aufgeführt ist. Das Bauvorhaben fügt sich gut in die Örtlichkeit ein, die sich entlang der Straße „Am Rheinblick“ mit einer überwiegend villenartigen Wohnbebauung darstellt.

Um das Vorhaben zu ermöglichen, muss der Bebauungsplan geändert werden. Planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 (2) BauGB können nicht zum Tragen kommen, da die Abweichungen über ein im Rahmen von Befreiungen vertretbares Maß hinausgehen würden.

#### 4. Planinhalte

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wurden weitgehend übernommen und nur geringfügig modifiziert.

Die zeichnerischen Festsetzungen wurden auf das konkrete, städtebaulich gewollte Bauvorhaben zugeschnitten.

#### 5. Auswirkungen der Planung

##### 5.1. Städtebauliche Auswirkungen

###### Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Auf Grund der erneuten 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. Durch die privat zu veranlassende Vereinigung der beiden Flurstücke stehen der Verwirklichung der Bebauungsplanänderung keine bodenrechtliche Hindernisse entgegen.

###### 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 Eingriffe

###### Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Aufgrund der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen Baurechte. Eine zusätzliche Flächenversiegelung durch die erneute Bebauungsplanänderung ist nicht möglich. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sind somit nicht erforderlich.

#### 6. Verfahren

Der Antragsteller hat vom Eigentümer des nördlich angrenzenden Grundstücks, der sich von der Planänderung betroffen fühlen könnte, dessen Einverständnis zur vorgesehenen Planänderung auf Grundlage des Bebauungsvorschlages eingeholt. Der potentiell betroffene Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks hat ebenfalls sein Einverständnis erklärt.

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 durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt sind.

Meerbusch, den 31. März 2005

Der Bürgermeister  
Fachbereich Bauen und Planen  
- Bereich Planung -

In Vertretung:

gez.  
N o w a c k  
Erster Beigeordneter

## **7. Verfahrensvermerke**

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am 28.4.2005 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 29. April 2005

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

gez.  
Hüchtebrock