

Stadt Meerbusch



2. 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
 - 5.3 Nachbarliche Auswirkungen
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 144 und 145 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, teilweise 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 wurde zwischenzeitlich 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 modernen Wohnhauses, wurde die bestehende 1. Änderung mit der 1. vereinfachten Änderung erneut geändert.

Für das verbliebene, straßenzugewandte Grundstück ist nunmehr eine ähnliche Architektur wie zur 1. vereinfachten Änderung geplant, die ein erneutes Planänderungserfordernis auslöst.

Die jetzt vorgesehene Bebauung zeigt ein weiteres 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.

Es liegt auf der Hand, die beantragte 2. vereinfachte Änderung auch auf das letzte Grundstück im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 auszudehnen.

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 ein konkretes, städtebaulich gewolltes Bauvorhaben zugeschnitten und soll Vorgabe für das letzte, noch unbebaute Grundstück sein.

Die inhaltlichen Änderungen bestehen neben eher geringfügigen Verschiebungen der überbaubaren Grundstücksflächen in einer Anhebung der maximalen Zahl der Vollgeschosse von I auf II bei gleichzeitiger Aufhebung einer maximalen Traufhöhe von 3,5 m über Oberkante fertiger Erdgeschossfußboden -OKE- einerseits und einer Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe auf 6,5 m über OKE andererseits.

Mit diesen Änderungen soll das derzeit in Aussicht genommene Vorhaben ermöglicht und ein Einfügen eines Vorhabens auf dem letzten, noch unbebauten Grundstück in die dann entstandene neue städtebauliche und architektonische Situation gewährleistet 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.

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

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.

5.3 Nachbarliche Auswirkungen

Durch die 2. vereinfachte Änderung entsteht keine Beeinträchtigung städtebaulicher oder nachbarlicher Belange. Letztere sind vor allem deshalb nicht negativ berührt, weil auf Grund der bisherigen Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 92 wesentlich größere Gebäude- respektive Firsthöhen möglich sind:

Unter der Annahme einer Dachneigung von 48°, das Dach über die breitere Seite des Hauses von 15 m gespannt, ergäbe sich bei Ausschöpfung der maximalen Traufhöhe eine Firsthöhe von rund 12 m. Durch die vorgesehene Begrenzung der absoluten Gebäudehöhe auf 6,5 m bei einem z. B. auf dem Flurstück 144 gleich bleibenden Abstand zur südlichen Grundstücksgrenze von rund 10 m ist eine Beeinträchtigung der Belichtung und Belüftung der Nachbaranwesen zu verneinen. Die nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen notwendigen Abstandsflächen können auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

Die nördlich angrenzenden Grundstücke sind ebenfalls nicht von den Auswirkungen der 2. vereinfachten Änderung betroffen.

6. Verfahren

Einige Eigentümer der südlich angrenzenden Grundstücke, die sich von der Planänderung betroffen fühlen könnten, haben ihr Einverständnis zur vorgesehenen Planänderung erklärt. Weiteren potentiell betroffenen Eigentümern der südlich angrenzenden Grundstücke wird gemäß § 13 (2) Nr. 2, 1. Halbsatz Baugesetzbuch Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

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 15. August 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 15.12.2005 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 16.12.2005

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.
Hüchtebrock