

Stadt Meerbusch

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97,
Meerbusch-Strümp, Strümp Berg/Bergfeld

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 25.11.92 die Aufstellung dieses Änderungsplanes gem. § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) für das gesamte Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 in Meerbusch-Strümp beschlossen.

Desweiteren hat der Rat der Stadt in gleicher Sitzung beschlossen, von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, da sich die beabsichtigten Änderungen nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken.

Die Abstimmung des Planentwurfes mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird gem. § 4 Abs. 2 BauGB gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Stadtteiles Strümp und umfaßt das Flurstück 111 der Flur 12 der Gemarkung Strümp im Eckpunkt der Gemeindestraße Strümp Berg und der Kreisstraße 9 ("Bergfeld").

Das ca. 12.000 m² große Grundstück ist mit einem nicht mehr genutzten II-geschossigen Wohnhaus bebaut, das zum Abriß vorgesehen ist. Der überwiegende Teil des Grundstücks liegt gegenüber dem umliegenden Gelände um 2 bis 3 m abgesenkt und liegt brach.

Für den Planbereich liegt die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 vor.

Die rechtskräftige 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 97 hat die Art der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 97 übernommen. Der Bebauungsplan Nr. 97 wurde aus dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche darstellt, entwickelt.

Da in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WR) nicht verändert wird, ist auch dieser Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planung

Den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97, insbesondere den Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen, lag ein Baukonzept zugrunde, das die Errichtung einzelner villenartiger Wohnhäuser vorsah.

An diesem Baukonzept wird festgehalten. Die Weiterbearbeitung der Bauentwürfe durch namhafte Architekten hat individuell ausgeprägte und sehr eigenständige Architekturen entstehen lassen, die es - fast zwangsläufig - gebieten, größere Abstände der Gebäude untereinander als bisher zu ermöglichen.

Hierin begründet liegt die Verschiebung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Erschließungsanlage, im wesentlichen in Richtung Südwesten um ca. Straßenbreite.

Die Abstände zur vorhandenen nächstgelegenen Einzelhausbebauung betragen bei zwei Objekten ca. 17 und 18 m, bei einem weiteren Projekt ca. 28 m, bei zwei weiteren Projekten ca. 52 m. Da die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und nicht durch Baulinien festgesetzt sind, können sich diese Abstände noch vergrößern.

Eine unzumutbare Beeinträchtigung der umgebenden angrenzenden Grundstücke kann in dem gegenüber dem bisherigen Plan geringfügigen Heranrücken der geplanten Baukörper nicht erkannt werden.

Ebensowenig kann eine Beeinträchtigung in den gegenüber dem bisherigen Plan geänderten Festsetzungen zu max. Trauf- und Firsthöhen gesehen werden. Die - teilweise höher als bisher - zulässigen Werte resultieren aus den geplanten Einzelarchitekturen.

Die übrigen Festsetzungen, insbesondere zur Art der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundflächenzahl, der Geschossigkeit sowie der Erschließung (private Straße), Anbauverbotszone, wurden nicht geändert.

Dasselbe gilt für die nachrichtlichen Übernahmen (Wasserschutzzone) sowie für die Hinweise (Bodendenkmalpflege, Lärmschutz, Regenwasserversickerung).

4. Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht. Gem. § 4 des Landschaftsgesetzes NW fallen hierunter die Erschließungsstraße sowie Stellplätze und Garagen. Im Sinne des Gesetzes gelten die Wohngebäude nicht als Eingriff.

Die künftig versiegelte Fläche der privaten Erschließungsstraße beträgt ca. 776 m², die Flächen für Stellplätze und Garagen umfassen in etwa 908 m².

Durch den Abriß der vorhandenen baulichen Anlagen einschließlich der befestigten Freiflächen werden ca. 400 m² entsiegelt.

Als quantitativer Eingriff bleibt somit eine Fläche von ca. 1284 m², die auszugleichen ist. Der Bebauungsplan setzt eine Fläche von ca. 772 m² zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zeichnerisch fest und konkretisiert die Anpflanzungen textlich. Aufgrund der geringen Bebauungsdichte und der verbleibenden großen Freiflächen ist gewährleistet, daß der jeweilige Eingriff auf dem Baugrundstück selbst ausgeglichen werden kann. Der Ausgleich sowie die Anpflanzungen auf der dafür festgesetzten Fläche entlang der K 9 werden im bauaufsichtlichen Einzel-Genehmigungsverfahren durchgesetzt.

Negative qualitative Einwirkungen gehen von dem Eingriff nicht aus, da das Plangebiet durch die Verkehrsimmissionen der K 9 belastet ist und durch den Eingriff eine Verschlechterung dieser Bedingungen nicht erkannt wird. Vielmehr kann durch die festgesetzten Anpflanzungen entlang der K 9 eine Verbesserung der Situation erreicht werden.

Sämtliche, im Rahmen einer Ortsbegehung als zu erhalten gewürdigten Bäume, sind entsprechend festgesetzt.

Durch die beschriebenen Maßnahmen wird der potentielle Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen angesehen.

Der Lärmschutz gegenüber der K 9 wird durch die Festsetzung von Mindest-Schalldämm-Maßen sichergestellt.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie die Entsorgung von Abwasser ist durch Anschluß an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Netze sichergestellt. Die Entsorgung von Müll wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben ebenfalls keine Anhaltspunkte für Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten ergeben.

6. Sonstiges

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig, da keine öffentlichen Flächen festgesetzt sind und es sich nur um ein Grundstück handelt.

Kosten entstehen für die Stadt nicht.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen kann nicht erwartet werden, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 03.11.1992

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt
In Vertretung:

(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 11.01.1993 bis einschließlich 11.02.1993 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 12.02.1993

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist einschließlich der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom Rat der Stadt am 11.03.1993 beschlossen worden.

Meerbusch, den 12.03.1993

Der Stadtdirektor
Im Auftrage: