

Stadt Meerbusch

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

---

## **Begründung**

### 1. Aufstellungsbeschluß und Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am \_\_\_\_\_ die Aufstellung dieses Änderungsplanes gem. § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) für ein Gebiet entlang eines Abschnitts des Gewässers "Strempe" und der Gemeindestraße "Auf der Gath" beschlossen.

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

Belange benachbarter Gemeinden im Sinne von § 2 (2) BauGB sind nicht berührt. Die Abstimmung des Planentwurfes mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird gem. § 4 (2) BauGB gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

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

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke Auf der Gath 23 a und 23 b und die nördlich und südlich angrenzenden, derzeit unbebauten Baugrundstücke sowie den Graben "Strempe" zwischen den Gemeindestraßen Strümp Berg und Bachstraße. Der südlich angrenzende Abschnitt der Bachstraße sowie der westlich angrenzende Abschnitt der Straße Auf der Gath sind ebenfalls einbezogen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 97 festgesetzten Verkehrsflächen sind nur teilweise realisiert. Ein Umlegungsverfahren wird zur Zeit durchgeführt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 setzt als Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (WR) fest. Der Bebauungsplan Nr. 97 wurde aus dem Flächennutzungsplan, der hier Wohnbaufläche darstellt, entwickelt. Da die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 97 die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (WR) unverändert übernimmt, ist auch dieser Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Planung

Im Rahmen des Umlegungsverfahrens für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 sowie im Zuge der Realisierung von Straßenausbaumaßnahmen in diesem Gebiet stellt sich insbesondere für den Ausbau der Straße "Auf der Gath" die Frage, ob eine Überbauung des Strempegrabens mit einer Verkehrsfläche, wie sie der seit dem 17.03.1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 festsetzt, noch sinnvoll ist. Unter heutigen ökologischen und wasserrechtlichen Aspekten sollte von einer Verrohrung und Überbauung der Strempe abgesehen werden. Die bislang gesehene Notwendigkeit einer größeren Zahl von öffentlichen, senkrecht zur Fahrbahn angeordneten Stellplätzen an der Straße "Auf der Gath" kann nicht mehr erkannt werden, zumal im westlichen Abschnitt der Bachstraße sowie auf dem künftigen westlichen Abschnitt der Meerhofstraße ebenfalls Senkrecht-Stellplätze vorgesehen sind.

Auch wird die Notwendigkeit eines beidseitigen Fußweges an der Straße "Auf der Gath" nicht mehr gesehen. Auf der Südwestseite der Straße "Auf der Gath" ist ein ausreichend breiter Gehsteig vorhanden, der in die im Änderungsplan festgesetzte Verkehrsfläche einbezogen ist. Da auf der Nordostseite der Straße "Auf der Gath" der Graben "Strempe" verläuft und mit Ausnahme der Häuser Nr. 23 a und 23 b keine Erschließung erfolgt, ist die Notwendigkeit für einen dortigen, zweiten Fußweg nicht gegeben.

Desweiteren verzichtet der Änderungsbebauungsplan auf den bislang festgesetzten Fußweg zwischen dem westlichen Eckpunkt der Meerhofstraße und der Straße "Auf der Gath", da die fußläufige Durchlässigkeit des Gebietes nach Süden und Westen über die Meerhofstraße selbst und die Bachstraße und nach Norden über einen Fußweg zur Straße "Strümper Berg" gegeben ist.

Der bisherige Bebauungsplan setzte eine große, ungegliederte überbaubare Grundstücksfläche fest.

Der Änderungsplan nimmt Rücksicht auf die nicht mehr überbaubare und damit erschließungsfreie Strempe und ordnet die überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr den jeweiligen Erschließungsstraßen zu.

### 4. Umweltbelange

Aufgrund der Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan treten keine negativen Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt auf. Vielmehr wird durch die Reduzierung der Verkehrsflächen und die Freihaltung des Gewässers sowie die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen eine Verbesserung der künftigen ökologischen Situation erreicht.

Der notwendige Ausgleich eines durch private Bauvorhaben hervorgerufenen potentiellen Eingriffs in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen kann und wird durch die einzelnen Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die geringe Mehr-Versiegelung für künftige öffentliche Stellplätze im Bereich der Bachstraße wird durch umfangreiche Begrünung, insbesondere durch hochstämmige, standortgerechte und landschaftstypische Einzelbäume im Bereich dieser Stellplätze ausgeglichen.

Erhaltenswerter Baum-, Strauch- oder Heckenbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet wird weder von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen noch von stark befahrenen Gemeindestraßen berührt. Immissionen durch Straßenverkehrslärm, die über den in DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegel liegen, sind daher nicht zu erwarten.

### 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 liegen weder im Bebauungsplanbereich noch in einem Umkreis von 500 m entsprechende Flächen.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben ebenfalls keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

Das Gewässer "Strempe" ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche für die geplante Neubebauung hält einen Abstand von 5,0 m zur Böschungsoberkante des Grabens. Die bestehenden Verrohrungen im Bereich der Straßenüberführungen Bachstraße und Strümper Berg bleiben unverändert, ebenso zwei bestehende private Grundstückszugänge. Die Unterhaltung des Gewässers kann von der Straße "Auf der Gath" aus erfolgen.

### 6. Sonstiges

Bodenordnerische Maßnahmen werden zur Zeit durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht, da einerseits die Verkehrsfläche gegenüber der bisherigen Planung verringert wurde, andererseits Preissteigerungen im Tiefbaubereich innerhalb der letzten 11 Jahre diesen Vorteil aufheben.

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 11.02.1993

Der Stadtdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Vertretung:

(Dipl.-Ing. Loskant)  
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor  
Im Auftrag:

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom Rat der Stadt  
am            beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage: