

Begründung des Bebauungsplanes Nr. 46Lank-Latum, Stadt Meerbusch, Kreis Grevenbroich1. Begrenzung des Plangebietes

Zwischen Rheinstrasse im Norden, Kierster Strasse im Nordosten, Carmenstrasse im Osten, Langenbruchbach im Süden und Hauptstrasse im Westen. Die Fläche beträgt insgesamt 14,6 ha.

2. Veranlassung zur Planaufstellung

Seit Gründung der Stadt Meerbusch bis zum Abschluss der Stadtentwicklungsplanung im Jahre 1973 wurden Bauleitplanungen nur in geringem Umfang durchgeführt. Die planungsrechtlichen Festsetzungen von grösseren Baugebieten wurden zurückgestellt, um den Planungsprozess für die Stadtentwicklung nicht zu belasten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 46 wurde in diesem Sinne bisher von der Bearbeitung zurückgestellt, obwohl es sich um einen Innenbereich des Ortsteiles Lank-Latum handelt, der aufgrund seiner unmittelbaren Ortskernnähe und der umfangreichen bestehenden Bausubstanz bereits von der ehemaligen Gemeinde Lank-Latum zur Bebauung vorgesehen war.

Da das Gelände zum grossen Teil bereits erschlossen ist, besteht in verschiedenen Bereichen Baurecht im Sinne des § 34 BBauG.

Der Rat der Stadt Meerbusch hatte in seiner Sitzung am 16. Juli 1970 bereits beschlossen, für das oben genannte Gebiet einen Bebauungsplan gem. den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes aufzustellen. Zur Sicherung der Planung hat der Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung am 16. Juli 1970 eine Veränderungssperre gem. § 14 BBauG beschlossen. Die Veränderungssperre wurde gem. § 17 BBauG zweimal um ein Jahr verlängert, da aufgrund der o.a. Gründe vor Abschluss der Stadtentwicklungsplanung eine endgültige Bearbeitung des Bebauungsplanes nicht erfolgen konnte.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planerischen und gesetzmässigen Voraussetzungen zur Erschliessung und geordneten Bebauung dieses Gebietes sicherstellen. Der Neuordnung der Altsubstanz unter Wahrung des Stadtbildes und Erhaltung der denkmalpflegerisch wichtigen Altsubstanz kommt dabei besondere Bedeutung zu.

Der Bebauungsplan stimmt mit dem Gebietsentwicklungsplan und dem Entwurf des Flächennutzungsplans sowie den im Stadtentwicklungsplan für die Stadt Meerbusch dargelegten Zielvorstellungen überein.

Aufgrund des Ablaufs der Veränderungssperre kann auf das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes (§ 8 BBauG) nicht gewartet werden.

### 3. Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt westlich unmittelbar an den bestehenden Ortskern Lank-Latum. Die hier bestehende Altsubstanz (z.T. unter Denkmalschutz, siehe Plan sowie textl. Festsetzungen) weist derzeit eine Mischung auf (Einzelhandel, Dienstleistungen, Handwerk, Wohnen). Entlang der Webergasse im Süden und der Rheinstrasse im Norden besteht teils alte, teils neue Streubebauung mit überwiegend Wohnnutzung. Entlang der Heinrichstrasse, der Carmenstrasse und der Albertstrasse sind einzelne kleine Einfamilienhausbereiche entstanden. Die inneren unbebauten Flächen des Bebauungsplangebietes sind heute als Gartenland genutzt, die südlich der Webergasse befindlichen Flächen Obstwiesen, teils Brachland.

### 4. Inhalt der Planung Bauliche Nutzung

Der Bereich entlang der Hauptstrasse mit überwiegend vorhandener Bausubstanz wurde als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Obwohl heute bereits ein grosser Teil nicht störender Handwerksbetriebe, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe dort vorhanden ist, wurde von der Ausweisung als Kerngebiet nicht Gebrauch gemacht, um die Ansiedlung von grösseren Supermärkten bzw. Einkaufszentren, die mit der Erhaltung der denkmalpflegerisch wichtigen Substanz in Widerspruch stünde, zu vermeiden.

Jedoch wurden in diesem Bereich aufgrund der überwiegend vorhandenen Bebauung gem. § 7 (1) der Abstandsflächenverordnung geringere Abstandsflächen und gem. § 17 (8) BauNVO eine höhere Ausnutzung zugelassen, um nicht grössere Eingriffe in die bestehende Bausubstanz vornehmen zu müssen (siehe textl. Festsetzungen).

Eine Erweiterung und ein Ausbau der in diesem Gebiet bestehenden Geschäftsflächen sind erwünscht und entsprechen den Zielen der Stadtentwicklungsplanung bezüglich des Unterversorgungszentrums Lank-Latum.

An der Webergasse wurde ein Dorfgebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde notwendig wegen eines bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes. Mit dieser Ausweisung MD-Gebiet soll nicht nur der Bestandschutz des Betriebes, sondern auch eine spätere Wohnnutzung ermöglicht werden.

Im Stadtgebiet von Meerbusch sind durch Ortsrecht bereits mehrere Dorfgebiete ausgewiesen (z.B. Bebauungsplan Nr. 1 - Meerbusch-Bösinghoven vom 15.10.1967 und im Baustufen- und Bauzonenplan für Meerbusch-Büderich vom 6.10.1960), in denen die Nutzungen gem. § 5 (2) BauNVO uneingeschränkt möglich sind.

In dem im vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesenen Dorfgebiet ist gem. § 5 (3) BauNVO eine Nutzungsbeschränkung in den textlichen Festsetzungen vorgesehen (nur Anlagen gem. Ziff. 1 - 3 von § 5 (2) BauNVO zulässig), da in der Umgebung reine Wohnbebauung vorhanden und geplant ist. Durch diese Nutzungsbeschränkung wird in jedem Falle nach der Auflösung des landwirtschaftlichen Betriebes eine Wohnnutzung ermöglicht.

Alle übrigen Baugebiete sind als allg. Wohngebiet oder reines Wohngebiet (WA/WR) ausgewiesen, allg. Wohngebiet dort, wo heute nicht störende Handwerksbetriebe bereits existieren.

Die neue Wohnbebauung soll in der Grössenordnung und ihrem Charakter dem Gestaltungsbild des alten Ortskerns angepasst werden (im Mittel zweigeschossige Bebauung, max. dreigeschossig/Sattel- bzw. Pultdächer).

Der Grossteil der Bebauung orientiert sich an einem Fusswegekreuz, dessen Hauptachse aus dem heute bereits bestehenden Fussweg in Verlängerung der Sebastianstrasse - einem alten Heckenweg - gebildet wird. Die charakteristischen Elemente der Landschaft - wie der o.a. Weg - sowie die Baumpflanzungen im Ostteil (Pappelbestände und Obsthof) wurden in die Bebauungsplanung übernommen und bilden Ausgangsstrukturen für die Anordnung der Wohnbebauung.

## 5. Grün- und Freiflächen

Innerhalb der Wohngebiete wurden die erforderlichen Kinderspielplätze ausgewiesen.

Im Ostteil des Bebauungsplanes soll ein Bolzplatz für einen über das Plangebiet hinausgehenden grösseren Einzugsbereich zur Verfügung stehen.

Südlich der Webergasse ist bis zum Langenbruchbach eine öffentliche Grünanlage vorgesehen. Sie stellt eine Verlängerung des Grüngürtels entlang des Ortsrandes dar, der westlich des Plangebietes bereits vorhanden ist.

## 6. Erschliessung, Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Plangebietes erfolgt über die verlängerte Gonellastr. und die Rheinstrasse. Eine neue Nord-Süd-Spange zwischen Webergasse und Rheinstrasse (Planstr. 1) sowie die Verlängerung der Albertstrasse bis zur Rheinstrasse (Planstr. 4) stellen das Hauptgerüst der inneren Erschliessung dar.

Die Durchführung der Gonellastr. und die Weiterführung des Verkehrs über die Planstr. 1 zur Rheinstr. stellt gleichzeitig einen Ersatz für die heutige Verkehrsbeziehung Gonellastr. - Hauptstr. - Rheinstr. dar. Aufgrund der alten engen Ortskernbebauung ist eine Verlagerung dieser Verkehrsbeziehung in dem geplanten Sinne notwendig. Eine evtl. später mögliche Verlagerung der Verkehrsbeziehung nach Ilverich (heutige K 38) auf die neue Planstr. 1 ist denkbar und würde zusammen mit der vorgenannten Verkehrsverlagerung Gonellastr./Rheinstr. zu einer Verkehrsberuhigung des Strassenzuges Hauptstrasse führen, der langfristig vom Durchgangsverkehr freigemacht werden soll (Ausbau zur Fussgängerzone später möglich).

Die Erschliessung der südlichen Hauptstr. (Marktbereich) kann durch die vorgesehene Erschliessungsstrasse (Planstr. 2) rückwärtig erfolgen. Rückwärtig, an der Gonellastr. und an der Planstr. 1, ist ebenfalls ein Grossteil der für das gesamte Geschäftsgebiet Links notwendigen öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Der innere Hauptwohnbereich des Gebietes weist eine klare Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr auf. (Das Fusswegeskreuz soll dabei in Ost-West-Richtung für Müllfahrzeuge, Feuerwehr und Krankenwagen, in Nord-Süd-Richtung lediglich für Feuerwehr und Krankenwagen befahrbar sein.) In den übrigen Bereichen wurde ebenfalls weitgehend eine Trennung des Fusswegenetzes vom Strassennetz erreicht. Für den ruhenden Verkehr sind in den Neubaubereichen private Garagenhöfe vorgesehen, in den bereits bebauten Bereichen sind Ausweisungen vorgenommen, die die Realisierung

noch fehlender Einstellplätze in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung erlauben (siehe Kap. 11).

Das Hauptfusswegenetz verbindet das Plangebiet mit allen wichtigen Versorgungseinrichtungen des Ortsteils. Einkaufsgebiet, Schulen, Kindergärten, Verwaltungseinrichtungen sowie die den Ortsteil tangierenden Buslinien sind fussläufig erreichbar.

Auf der Planstr. 1 wurden für eine evtl. Umlegung bestehender Buslinien entsprechende Haltebuchten vorgesehen.

7. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung durch das eigene städt. Wasserwerk in Lank-Latum ist gewährleistet.

8. Abwasserbeseitigung

Durch die bestehende Pumpstation an der Webergasse und die vorhandene Kanalvorflut zur Kläranlage ist die Abwasserbeseitigung gesichert.

9. Elektrische Energie

Die nötige elektrische Energie wird durch das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk in Krefeld geliefert.

10. Bodenordnung

Um die Erschliessung des Bebauungsplangebietes zügig durchführen zu können, wird es wahrscheinlich sinnvoll sein, zur Ordnung der Grundstücke entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes und zur Überführung der Erschliessungsgrundstücke in das Eigentum der Stadt eine Umlegung nach dem Bundesbaugesetz durchzuführen.

11. Nutzung des Bebauungsplangebietes

<u>Gesamtfläche des Bebauungsplangebietes</u>	14,60 ha
Öffentl. Grünanlage Webergasse	0,90 ha
Bruttobauland	<u>13,70 ha</u>

Aufteilung des Bruttobaulandes

Verkehrsstrassen u. öffentl. Parkplätze insges. einschliesslich Verkehrsbegleitgrün	2,6 ha
(davon heute vorhanden: 0,6 ha)	
(davon neu: 2,0 ha)	
Fusswege u. Fussgängerbereiche	0,55 ha
Öffentl. Grünflächen	0,55 ha
Garagenhöfe u. Gemeinschaftsstellplätze	1,00 ha
Nettobauflächen insges.	<u>4,70 ha</u>
	9,00 ha
(davon heute vorhanden: 5,0 ha)	
(davon neue Wohnbaufl.: 4,0 ha)	

Bruttogeschossflächen

vorhandene Bausubstanz	18.000 qm
Neue Wohnbebauung zwei- dreigeschossig	12.000 qm
Neue Wohnbebauung eingeschossig	<u>4.400 qm</u>
insges.	34.400 qm

Durchschnittliche Ausnutzung für das gesamte Nettobauland:

ø GFZ = 0,4

Wohnungen und Einwohner

vorhandene WE:	173 /	480 Einwohner (ermittelt)
neue WE:	137 /	411 Einwohner (ø 3,0)
(120 qm BGF/WE)		
<hr/>		
insges. WE:	310 /	890 Einwohner

Stellplätze (incl. Garagen)

a) öffentl. Stellplätze

Bedarfsannahme: 0,3 / 100 qm BGF

Bedarf:  $\frac{34.400 \times 0,3}{100}$

= ca. 100 Stellplätze

ausgewiesen:

100 Stellplätze

+ zusätzlich als öffentl.

Besucherparkplätze für das  
Geschäftsgebiet Hauptstrasse

+ 90 Stellplätze

öffentl. Stellplätze insges.

190

b) private Stellplätze

1. neue Wohnbebauung:

Bedarfsannahme: 1,5 / WE

Bedarf: 137 x 1,5

= ca. 205 Stellplätze

ausgewiesene Stellplätze:

214

2. alte Bebauung

(Bruttogeschossfläche insges.: 18.000 qm)

Bedarfsannahme: 0,8 / 100 qm BGF

Bedarf:  $\frac{18.000 \times 0,8}{100}$

= ca. 150 Stellplätze

vorhanden

ca. 80 Stellplätze

Der restliche Bedarf von ca. 70 Stellplätzen ist auf den Altgrundstücken gesondert ausgewiesen oder innerhalb der Bauflächen an den gekennzeichneten Stellen zu errichten.

12. Kostenschätzung

Der Stadt Meerbusch werden durch die vorgesehene städtebauliche Massnahme Kosten in Höhe von ca. 4,23 Mio DM entstehen.

In den Gesamtkosten sind enthalten:

- o die Kosten für den Strassenbau und die kanaltechnische Erschliessung
- o die Kosten für das Rohrnetz der Wasserversorgung
- o die Kosten für die Herrichtung der öffentl. Grünflächen
- o die Kosten für den Grunderwerb des Bolzplatzes und der öffentl. Grünanlage südlich der Webergasse

Die Kosten für den Erwerb der Verkehrsflächen und sonstigen öffentl. Grünflächen sowie Entschädigungskosten für Bausubstanz innerhalb geplanter Verkehrstrassen wurden nicht berücksichtigt, da angenommen wird, dass für die Bodenordnung des Gebietes eine gesetzliche Umlegung nach BBauG durchgeführt wird.

In den Strassenbaukosten ist das Brückenbauwerk über den Langenbruchbach und die Fortführung der Planstr. 1 über die Webergasse hinaus nach Süden nicht enthalten.

In den Kosten für die kanaltechnische Erschliessung sind nur die auf den Bauungsplan bezogenen Entwässerungskosten enthalten.

An den Erschliessungskosten sind die Anlieger durch Erschliessungsbeiträge entsprechend den Satzungen zu beteiligen.

Anlagen:

Baukörperplan  
Müllsammelplatz-  
Verteilungsplan