

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 A in Meerbusch-Ilverich im Bereich des Dohlenweges

Begründung

1 Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 30.10.1997 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 A gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt hat am 26.11.1998 gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger und der Erörterung der Planung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB abzusehen, da sich die Bebauungsplanänderung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Gleichzeitig wurde die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 01.04.1999 bis einschließlich 03.05.1999 durchgeführt wurde. Über die Anregungen hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung am 07.06.1999 entschieden und gemäß § 3 (3) BauGB eine erneute Offenlage beschlossen.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte gemäß § 4 (2) BauGB mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

2 Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ilverich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 120 A.

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wird in etwa begrenzt

- im Norden von den nördlichen Grenzen der Grundstücke Dohlenweg 2, 12, 12a und den südlichen Grenzen der Grundstücke Sperberweg 2 bis 2c,
- im Osten von den östlichen Grenzen der Grundstücke Dohlenweg 1 bis 11,
- im Süden von den südlichen Grenzen der Grundstücke Dohlenweg 11 bis 15 und
- im Westen von den westlichen Grenzen der Grundstücke Dohlenweg 15 und 18 bis 12.

Das Umfeld besteht aus einer Mischung von alten Bauernhäusern, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, so dass der dörfliche Charakter gewahrt ist.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120 A setzt als Art der baulichen Nutzung Dorfgebiet (MD) fest. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier ebenfalls Dorfgebiet darstellt. Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 A die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung unverändert übernimmt, ist auch dieser Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3 Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Der seit dem 17.02.1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120 A weist für das Plangebiet der Änderung überbaubare Flächen aus, die aufgrund ihrer Abmessungen eine Doppelhausbebauung derzeit nicht zulassen. Städtebauliches Ziel ist es, auch in diesem Bereich Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen.

Die Verknappung von Bauland im Bereich der Stadt Meerbusch macht es erforderlich, alle Möglichkeiten zur Ausschöpfung von Baugrundstücksreserven zu nutzen. Ökologisch ist ebenfalls eine höhere Ausnutzung der Baugrundstücke dringend geboten. Da sich Doppelhäuser von ihren Abmessungen und

von ihrem äußeren Erscheinungsbild nur unwesentlich von Einzelhäusern unterscheiden, passen sie sich gestalterisch problemlos in eine Umgebung von Einzelhäusern ein. Die Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Zulassung von Doppelhäusern ist deshalb erforderlich.

4 Festsetzungen

4.1 Art der bauliche Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Dorfgebiet festgesetzt.

Die Festsetzung eines Dorfgebietes nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird mit der Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und der städtebaulichen Zielsetzung begründet. Die Dorfgebietsdarstellung im Flächennutzungsplan ist nach wie vor städtebaulich gewollt.

Da es sich hier um ein Teilgebiet aus einem größeren zusammenhängenden Dorfgebiet handelt, müssen nicht sämtliche gemäß § 5 BauNVO zulässigen Nutzungen zugelassen werden. Das zu ändernde Bebauungsplangebiet ist auf eine Wohnnutzung und damit verträgliche Nutzungen beschränkt.

Zur Gewährleistung des Charakters eines aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausgebietes und damit eines gering zu haltenden - motorisierten - Individualverkehrs werden pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert und wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschosßzahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen haben sich in ihren Abmessungen nicht wesentlich geändert, sie werden durch Baugrenzen gebildet und sind für Neubebauungen oder Erweiterungsbauten ausreichend dimensioniert. Die Verschiebung der überbaubaren Flächen erfolgt zur Anpassung an den Bestand.

Städtebauliches Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, auch in diesem Bereich Doppelhäuser zuzulassen. Von der Änderung unmittelbar betroffen sind noch vier z.Z. unbebaute Grundstücke. Nur dort, wo eine Doppelhausbebauung aufgrund der zu geringen überbaubaren Flächen nicht möglich war, wurden diese im geringen Maße vergrößert. Dies betrifft die Flurstücke 1122 und 1277.

Der Anregung, das Baufenster auf dem Flurstück 1277 in seiner ursprünglichen Lage zu belassen und nicht um um 90° zu drehen, wurde nicht gefolgt, da ansonsten eine Doppelhausbebauung nur schwer möglich sowie eine Teilung des Grundstückes unmöglich wäre.

Die festgesetzten Baugrenzen auf den Baugrundstücken dürfen nur durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise um max. 2,0 m auf einer Länge von 6,0 m an den rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen überschritten werden, um damit zur Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten beizutragen.

Um eine Verunstaltung des Baugebietes durch größere Nebenanlagen zu verhindern, ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen erheblich eingeschränkt.

4.4 Garagen/Stellplätze

Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

Es wurden dort wo es möglich war zusätzliche Garagen oder Stellplätze ausgewiesen, so dass jeder Baufläche eine bzw. zwei Garagen und davorliegende Stellplätze zugewiesen wurde.

Teilweise wurde dort, wo es sinnvoll erschien, bzw. wo die Bebauung sich in der Örtlichkeit anders darstellt als im bisherigen Bebauungsplan, die Lage der Garagen und Stellplätze geändert.

Um den Wohnzimmerbereich des Gebäudes auf dem Flurstück 1276 nicht zu beeinträchtigen, wurde auf die Garagenfestsetzung an der südlichen Grundstücksgrenze verzichtet und dafür auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 1122 eine zusätzliche Garage mit davorliegendem Stellplatz ausgewiesen.

Aus dem selben Grund wurde auch die an der nördlichen Grenze auf dem Flurstück 1277 geplante Garage nach hinten bis zum Sperberweg hin verschoben.

Entlang der Erschließungsstraße „Dohlenweg“ sind für den Besucherverkehr einseitig straßenbegleitend Parkplätze vorgesehen sowie ein Bereich mit senkrecht zur Straße liegenden Parkplätzen. Die durchgehenden Parkstreifen sollen in regelmäßigen Abständen mit Bäumen begrünt werden.

4.5 Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte bleiben im vorhandenen Umfang erhalten.

4.6 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Bindungen sind in den textlichen Festsetzungen festgelegt (A.1 Nr. 7, 8 und 9). Sie regeln den Erhalt vorhandener Bäume und das Pflanzen von weiteren Bäumen zur Ergänzung des Bestandes.

5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Wasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

5.2 Bauschutzbereich

Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

5.3 Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

5.4 Lärmschutz

Der Hinweis bezüglich des Straßenverkehrslärms durch die Kreisstraße K 9 begründet sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

6 Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist eine ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die WBM. Derzeit sind bereits der Dohlenweg und der Dompfaffweg zum Teil durch Gasleitungen erschlossen. Der weitere Ausbau muß noch erfolgen.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. Eine besondere Ausweisung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ohne Kfz – Verkehr ist zu versickern. Zulässig ist eine Flächen-, Mulden- oder Rigolenversickerung.

Das Staatliche Umweltamt Krefeld/Bereich Wasserwirtschaft und Altlasten, hatte angeregt, entsprechend dem Runderlaß des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18. Mai 1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes“ den Einsatz von punktuellen Versickerungsanlagen in Wasserschutzgebieten regelmäßig auszuschließen. Somit wurden Sickerschächte in der Bebauungsplanänderung ausgeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanäle der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

7 Altlasten, Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt gemäß Landesentwicklungsplan IV innerhalb der Fluglärmszone C. Immissionen durch Fluglärm, die über den in der DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegel liegen, sind daher zu erwarten. Der notwendige Schutz ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder in deren Nähe. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben ebenfalls keine Anhaltspunkte für Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Änderungsbereich oder in dessen Nähe ergeben.

8 Umweltbelange und Landschaftspflege

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

9 Sonstiges

Zur Verwirklichung dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 120 A bedarf es seitens der Stadt keiner Maßnahmen. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten. Durch die Realisierung der Planung entstehen keine Kosten für die Stadt Meerbusch.

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.

Meerbusch, den 04.06.1999

Der Stadtdirektor
Fachbereich 4/Produktbereich Planung

In Vertretung:

gez.

N o w a c k
Erster Beigeordneter

10 Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 09.07.1999 bis einschließlich 23.07.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 26.07.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

gez. Neitzert

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am 02.09.1999 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 03.09.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

gez. Neitzert