



## 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 B in Meerbusch – Lank - Latum, Krahnengasse/Kaldenberg

### INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
  - 1.1 Lage im Raum
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
  - 2.1 Bestandsaufnahme
  - 2.2 Flächennutzungsplan
  - 2.3 Bebauungspläne
  - 2.4 Landschaftsplan
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
  - 4.1 Festsetzungen
  - 4.2 Kennzeichnung,  
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
5. **Sonstige städtebauliche Auswirkungen**
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

### Begründung

## 1. Plangebiet

### 1.1 Lage im Raum

Das Planänderungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Meerbusch-Lank-Latum und wird in etwa begrenzt im

- Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Hausgrundstücks Mittelstraße 27,
- Osten durch einen Teil der Mittelstraße,
- Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Hausgrundstücks Mittelstraße 29
- Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Hausgrundstücke Mittelstraße 27 und 29.

Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 900 m.

### 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 1592 und 1593 der Flur 3 der Gemarkung Latum.

## 2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

### 2.1 Bestandsaufnahme

#### *Ortsbild und Nutzungen*

Das Plangebiet ist allseitig von locker bebautem Wohngebiet mit teilweise ein-, teilweise zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern umgeben.

#### *Erschließung*

Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt unmittelbar über die Mittelstraße. Die Mittelstraße ist realisiert.

### 2.2 Flächennutzungsplan -FNP-

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar.

### 2.3 Bebauungspläne

Der seit 7. Juli 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 164 B setzt für das Planänderungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer I-Geschossigkeit bei einer GRZ von 0,3 und bei offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern fest.

### 2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des (Rhein-) Kreises Neuss mit seinem Teilabschnitt III trifft keine Aussagen zum Planänderungsgebiet.

## 3. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis

Bei der seinerzeitigen planungsrechtlichen Sicherung des Baubestandes sowie der Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten wurden die traditionellen rückwärtigen Anbauten, die eine behutsame Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser ermöglichen, bei der Festlegung der Baufenster nur zum Teil berücksichtigt.

Da es sich dabei um die gewachsene Siedlungsstruktur in Latum handelt, ist es aus stadtplanerischer Sicht erstrebenswert, diese Struktur zu erhalten und durch Umbau oder Neubau der Anbauten zu stärken.

Eine Beeinträchtigung der gewachsenen Strukturen von der stadtbildprägenden Straßenseite erfolgt dadurch nicht. Im rückwärtigen Bereich lassen die großen Gartengrundstücke eine behutsame Erweiterung zu, ohne dass Nachbarn beeinträchtigt oder die Versiegelung der Grundstücke unzulässig erhöht wird.

Ziel der Planung ist somit eine stärkere Sicherung des Baubestandes, u. a. durch Nutzbarmachung vorhandener baulicher Anlagen, die ursprünglich nicht für Wohnzwecke vorgesehen waren.

Im konkreten Fall geht dies über die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 (2) Baugesetzbuch -BauGB- hinaus, so dass ein Erfordernis für eine Bauleitplanung – hier die Bebauungsplanänderung – nach § 1 (3) BauGB gegeben ist.

#### 4. Planinhalte

##### 4.1 Festsetzungen

###### *Maß der baulichen Nutzung*

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl -GRZ-, der höchstzulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie der höchstzulässigen Geschößzahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

Die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 dient dem in Kapitel 3 der Begründung dargelegten Planungsziel.

###### *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*

Die Festsetzung der Bauweise wird mit der Sicherung des Bestandes und der daraus resultierenden städtebaulichen Vorgabe für künftige Bebauungen begründet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet und sind nunmehr auch für Erweiterungsbauten ausreichend dimensioniert.

###### *Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten*

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. Die Garagen entlang der Planstraße sind alle bündig mit der hinteren Baugrenze angeordnet und bieten durch eine festgesetzte Tiefe von 9 m ausreichende Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Jeder Baufläche wurde eine und wo möglich zwei Garagen und davorliegende Stellplätze zugewiesen.

###### *Regenwasserversickerung*

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserleitungen werden an das Trennsystem in der Krahnengasse angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über die Pumpstation Rottstraße zum Mischwasserkanal in der Bismarckstraße gepumpt und der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Das Regenwasser wird etwa 300 m südwestlich in den Striebruchsbach eingeleitet und dort ortsnah versickert. Die Einleitungsstelle liegt etwa 30 m nordöstlich der Bachverrohrung unterhalb der Bismarckstraße.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Die dezentrale Versickerung der Dachflächen wird auf Grund der Regelungen in § 51a (4) LWG ausgeschlossen.

##### 4.2 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Hinweis auf die Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Werthhof wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potenzielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

## 5. Städtebauliche und sonstige Auswirkungen

### *Verkehrliche Auswirkungen*

Durch die Planung wird die heutige Situation der Grundstückszufahrten nicht geändert. Die vorgesehene Nutzung wird das Verkehrsaufkommen nicht erhöhen, da es sich um Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Wohngebäude handelt.

### *Ver- und Entsorgung*

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und elektronischen Medien ist für die künftigen Nutzungen durch die entsprechenden Versorgungsträger (WBM, T-com u. a.) gesichert. Die bestehenden Gebäude sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die künftigen Gebäude werden ggf. über die Bestandsgebäude ebenfalls an den ausreichend dimensionierten Schmutzwassersammler angeschlossen.

### *Bodenordnende Maßnahmen*

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

### *Realisierung der Planung*

Mit der Realisierung der Planung – der erweiterten Bebauungsmöglichkeiten – kann unmittelbar nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung begonnen werden.

### *Finanzielle Auswirkungen*

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten. Realisierungs- oder sonstige Kosten fallen für die Stadt nicht an.

## 6. Verfahren

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Eigentümer der von der Änderung potenziell betroffenen seitlich angrenzenden Grundstücke haben der Änderung zugestimmt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

Düsseldorf, den 31. Mai 2010

SWH Schliepkorte • Winterberg • Huge Ingenieur GmbH  
Architektur • Innenarchitektur • Städtebau  
Im Auftrag

gez.  
Dagmar N e b e  
Stadtplanerin

7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung ist vom Rat der Stadt am 24.6.2010 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen worden.

Meerbusch, den 25.6.2010

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

gez.  
Hüchtebrock