

Stadt Meerbusch

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 B, Meerbusch – Lank-Latum, Krahnengasse / Kaldenberg im Bereich Krahnengasse 21-23

Inhaltsverzeichnis

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich
2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis
3. Flächennutzungsplan
4. Situation des Geltungsbereiches
5. Planungsabsichten
 - 5.1 *Art der Baulichen Nutzung*
 - 5.2 *Maß der baulichen Nutzung*
 - 5.3 *Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche*
 - 5.4 *Gestaltung*
6. Erschließung
 - 6.1 *Verkehrerschließung*
 - 6.2 *Ver- und Entsorgung*
7. Immissionsschutz
8. Denkmalschutz
9. Planverwirklichung / Bodenordnung
10. Flächenbilanz
11. Finanzielle Auswirkungen
12. Verfahren
13. Verfahrensvermerk

Begründung

1. Aufstellungsbeschluss / räumlicher Geltungsbereich

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 13.03.2013 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 B, Meerbusch-Lank-Latum, Krahnengasse/Kaldenberg im Bereich Krahnengasse 21-23 gefasst.

Der räumliche Geltungsbereich des Planes befindet sich im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Lank-Latum. Er grenzt östlich an den Gewässerraum des Striebruchsbaches. Der Geltungsbereich der Änderung wird durch die Flurstücke Nr. 819 und 820 sowie 151 (tlw.) und 152 (tlw.) gebildet. Diese liegen in der Flur Nr. 3 der Gemarkung Latum.

Grundlage der Planung bildet die auf UTM-Koordinaten fußende Liegenschaftskarte des Katasteramtes vom 16.03.2013.

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung geometrisch eindeutig festgesetzt.

2. Planungsanlass / Aufstellungserfordernis

Anlass für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 164 B ist der Wunsch eines Grundstückseigentümers zur intensiveren baulichen Ausnutzung seines im geschlossenen Siedlungsraum des Stadtteils Lank-Latum befindlichen Grundstückes. Da die im Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahre 1998 getroffenen Festsetzungen insbesondere zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur maximalen Vollgeschossigkeit stark beschränkend sind, ist eine Änderung der rechtlichen Vorgaben zur Realisierung einer erhöhten Flächenausnutzung erforderlich.

Seitens des privaten Antragstellers der Bebauungsplanänderung wird das Erfordernis u. a. damit begründet, dass aufgrund der Vergrößerung der Familie die Wohnfläche des selbstgenutzten Eigentums nicht mehr ausreiche und das Dachgeschoss nur eingeschränkt nutzbar sei. Die erwünschte Wohnflächenerweiterung soll jedoch lieber durch Modernisierung und Ausbau am derzeitigen Wohnstandort als an anderer Stelle erfolgen.

Mit Hilfe dieser Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine intensivere Nutzung eines Teiles des „Allgemeinen Wohngebietes“ geschaffen werden. Damit erfolgt eine Wohngebietsverdichtung, wie sie in vergleichbarer Art auch im Nahbereich (Mittelstraße Nr. 27/29) im Jahr 2010 bereits rechtlich ermöglicht wurde.

Da es sich bei der geplanten Maßnahme um eine Nachverdichtung des bebauten Siedlungsbereiches und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die Größe der festgesetzten Grundfläche (i. S. v. § 19 (2) BauNVO) weniger als 20.000 m² beträgt, die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht besteht und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorliegen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.

3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch ist der Geltungsbereich des Plangebietes als „Wohnbauflächen“ dargestellt. Die Darstellung von „Flächen für die Forstwirtschaft“ sowie eines Naturschutzgebietes schließen unmittelbar an den Rand des bebauten Bereiches an. Aufgrund der Parzellenunschärfe des FNP lässt sich auf dieser Planungsebene keine eindeutige Zuordnung erkennen. Diese ergibt sich allerdings aus der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplanes. Dessen Randabgrenzung der Baugebietsflächen zu den Naturschutzflächen soll unverändert bleiben. Da eine Verdichtung mit Nutzungen, die einem „Allgemeinen Wohngebiet“ der BauNVO entsprechen, vorgesehen ist, ist eine Änderung/Anpassung des FNP nicht erforderlich. Dem Entwicklungsgebot (§ 8 (2) BauGB) des Baugesetzbuches wird entsprochen.

4. Situation des Geltungsbereiches

Die Fläche des Änderungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich im südwestlichen Rand des Geltungsbereiches des Ursprungsplanes. Dieser wurde im nahen Umfeld bereits geändert, um auch dort eine intensivere bauliche Nutzung zu ermöglichen.

Es handelt sich um zwei Grundstücke, die am Rand des bebauten Siedlungsraumes liegen und über die Grenzdes Bebauungsplanes hinaus in den Außenbereich hineinragen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung orientieren sich die zwei Hauptgebäude (Nr. 21 und 23) unmittelbar zur südwestlich gelegenen Krahnengasse. Mehrere Garagen und Nebengebäude schließen sich rückwärtig an. Die Gartenflächen sind nordwestlich ausgerichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen beinhalten die Hauptbaukörper. Der Abstand von der vorderen zur hinteren Baugrenze beträgt 14,0 m.

Im Bereich des Straßenanschlusses liegt eine Geländehöhe von ca. 31,5 m ü NN vor. Das Gelände fällt leicht in westlicher Richtung.

5. Planungsabsichten

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der Flächennutzung soll sich grundsätzlich nicht verändern. Darum wird weiterhin ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude bleibt auf maximal 2 begrenzt, um Mehrfamilienhausbebauung zu verhindern und den Charakter der Siedlung beizubehalten. Eine Modifizierung des Nutzungsartenkataloges des § 4 BauNVO soll weiterhin in der Weise erfolgen, dass drei ansonsten ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten untersagt werden. Um den Gebietscharakter nicht negativ zu verändern und den städtebaulichen Anforderungen an dieser verdichtet vorgesehenen Stelle des Ortes zu entsprechen, werden die i. d. R. flächenintensiven Gartenbaubetriebe und die verkehrswirksamen Tankstellen ausgeschlossen. Zudem werden keine Anlagen für Verwaltungen zugelassen, um ggf. erhöhte Verkehrsmengen zu vermeiden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das durch Grundflächenzahl (GRZ), Geschosszahl und Höhenbeschränkungen im Wesentlichen bestimmte Maß der baulichen Nutzung wird zur Nutzungsintensivierung erhöht. Dabei soll insbesondere als randlicher Riegel zur Krahnengasse die straßenparallele Bebauung eine höhere bauliche Dichte erfahren. Deshalb erfolgt dort eine Erhöhung von Grundflächenzahl (GRZ) von 0,36 auf zukünftig 0,4. Unter Ausnutzung der nach § 19 (4) BauNVO benannten baulichen Anlagen darf eine Überschreitung bis zur GRZ 0,5 erfolgen.

Die derzeitige Beschränkung auf ein Vollgeschoss soll gelockert und eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen zugelassen werden, um eine effektivere Ausnutzung der 2. baulichen Ebene zu erreichen.

Zugleich wird eine Bauhöhenbeschränkung eingeführt, die die städtebauliche Einpassung bei höherer Geschossigkeit gewährleistet.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gegenüber dem bislang auf den Straßenrand fixierten Bereich nach Norden erweitert, um tiefere Baukörper zu ermöglichen.

Dem Gebietscharakter entsprechend werden auch zukünftig nur Einzel- und Doppelhäuser ermöglicht.

5.4 Gestaltung

Gestaltungsvorgaben wurden im Ursprungsbebauungsplan nicht getroffen. Angesichts der weitgehend auf dieser Basis realisierten Bebauung wird auch zukünftig kein gestaltungsbezogener Regelungsbedarf gesehen.

6. Erschließung

6.1 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereiches wird nicht geändert. Sie erfolgt weiterhin von der Krahnengasse, die kurzwegig an die Bismarckstraße (Kreisstraße K 1) angeschlossen ist. Die zukünftig intensiver genutzte Baugebietsfläche erzeugt keinen relevanten Mehrverkehr.

Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken werden weiterhin (in hinreichendem Umfang) explizit festgelegt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Es sind keine zusätzlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen erforderlich. Die bestehenden Einrichtungen weisen eine hinreichende Kapazität auf. Niederschlagswässer sollen unter Berücksichtigung des Wasserschutzgebietes weiterhin in das Trennsystem entwässert werden.

7. Immissionsschutz

Grundsätzlich geänderte Auswirkungen im Hinblick auf den Immissionsschutz benachbarter Flächen sind im Hinblick auf die geänderten Festsetzungen nicht zu erwarten. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung verursacht keine nennenswerte verstärkte Frequentierung der Bauflächen.

Erhebliche Immissionsbelastungen auf den Plangeltungsbereich liegen ebenfalls nicht vor.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzes (DSchG NRW). Blickbeziehungen und Fernwirkungen von und zu Baudenkmalern (z.B. Haus Latum) werden nicht beeinträchtigt.

Auf ggf. erforderliche Maßnahmen beim Auffinden denkmalgeschützter Objekte (Bodendenkmäler) wird in der Planzeichnung gesondert verwiesen.

9. Planverwirklichung / Bodenordnung

Die Planverwirklichung bleibt den Grundstückseigentümern vorbehalten. Insofern sind Bodenordnungsmaßnahmen nicht erforderlich.

10. Flächenbilanz

Die Fläche des gesamten Änderungsbereiches beträgt insgesamt ca. 940 m².

11. Finanzielle Auswirkungen

Erschließungskosten entstehen der Stadt nicht.

12. Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im Sinne dieser Vorschriften wird von einer expliziten Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine spezifische Kompensationsberechnung in diesem Planverfahren ist somit nicht erforderlich.

Osnabrück, den 14. April 2013

Planungsbüro Hahm - pbh -
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

gez.
Berthold Uphoff

13. Verfahrensvermerk

Die vorstehende Begründung ist vom Rat der Stadt am 27.6.2013 gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 28.6.2013

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

gez.
Hüchtebrock