

Bebauungsplan Nr. 214 A, Meerbusch-Lank-Latum, Greifswalder Straße

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 31.05.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Am 26.03.1992 wurde die Erweiterung und Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche 214 A und 214 B beschlossen.

Der Rat der Stadt hat am 30.09.1993 und . . . 1994 die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 214 A gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Vom 09.11.1992 bis 24.11.1992 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und erörtert wurden.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf wurde im November/Dezember 1992 mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gemäß § 4 (1) bzw. § 2 (2) BauGB abgestimmt.

Über das Ergebnis hat der Rat der Stadt am 27.05.1993 beraten und entschieden.

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lank-Latum und umfaßt die Bereiche der Hausgrundstücke Greifswalder Straße 12 bis 22 und Greifswalder Straße 17 und 19.

Die Grundstücke sind aufgelockert mit eingeschossigen Wohngebäuden bebaut.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als Kleinsiedlungsgebiet, die angrenzenden Flächen als Wohnbauflächen dar. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 214 A die 59. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Anstelle eines Kleinsiedlungsgebietes nach § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird dann eine Wohnbaufläche nach § 1 (1) Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Planungsziele, Planungserfordernis, Grundzüge der Planung

In Anbetracht des herrschenden dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung ist die Überplanung vorhandener Bauflächenreserven, insbesondere unbeplanter Innenbereiche, durch Bebauungspläne erforderlich.

Ziel der Planung ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch planungsrechtliche Sicherung des Baubestandes sowie Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten.

Vorgesehen ist eine maßvolle Verdichtung des Siedlungsbereiches mit Ein- bis Zweifamilienhäusern durch Aufschließung der Wohnbaugrundstücke im hinteren, bislang unbebauten Bereich durch private Erschließungsstraßen.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung des Charakters eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes und eines damit 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 wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschößzahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß sie einerseits dem städtebaulich gewollten Siedlungscharakters entsprechen und dabei den vorhandenen Baumbestand berücksichtigen sowie andererseits der Deckung des dringenden Wohnbedarfs dienen. Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise werden zusätzlich ausnahmsweise zugelassen, da sie zur passiven Nutzung der Solarenergie beitragen.

4.4 Stellplätze und Garagen

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.

4.5 Maßnahmen zur Landschaftspflege

Die Festsetzung der Materialart für befestigte Wege wird mit dem Gebot der Eingriffsminimierung des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen begründet.

4.6 Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Um eine Einbindung der Baumaßnahmen in die Landschaft zu erreichen und die Kompensationsflächen landschaftsökologisch und landschaftsästhetisch optimal auszugestalten, wurden Flächen für das Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

4.7 Verkehrsflächen

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandene Greifswalder Straße.

Die Erschließung der noch unbebauten hinteren Bereiche erfolgt über zwei Stichstraßen, die als Privatstraßen festgesetzt werden.

Der ruhende Verkehr der Anlieger soll in erster Linie auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Wasserschutzzone

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

5.2 Versickerung von Dachniederschlagswasser

Der Hinweis zur Versickerung von unverschmutztem Dachniederschlagswasser wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und Anstoßfunktion für Bauwillige begründet.

6. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altlasten

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch. Durch Anschluß an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. Die besondere Ausweisung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da keine umfangreiche zusätzliche Neubebauung möglich ist. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Rheinische Energie AG.

Die Abwässer werden über die vorhandenen Kanäle der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

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

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss liegt 250 m südwestlich des Plangebietes die Altablagerung/der Altstandort Nr. 2142 und 400 m nördlich die Altablagerung/der Altstandort Nr. 65.

Bereits durchgeführte Gefährdungsabschätzungen haben die Verträglichkeit mit der Planung ergeben. 200 m nordwestlich des Plangebietes liegt der Standort StAWA-Nr. 1812 (61). Hier ist weder von einer Altablagerung noch von einer Altlast auszugehen. Es handelt sich vielmehr um eine noch in Betrieb befindliche Kiesgrube, die auch noch nicht verfüllt wurde.

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

7. Umweltbelange

Der durch Straßenbau und private Bauvorhaben tatsächliche und potentielle Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen wird durch die Realisierung der umfangreichen Festsetzungen zum Material befestigter Wegeflächen und zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern minimiert und ausgeglichen.

Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 214 A (Anlage zu dieser Begründung) wird hingewiesen.

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

Gewerbliche Immissionen, z.B. aus dem 200 - 700 m entfernten, nördlich gelegenen Gewerbegebiet "In der Loh", sind aufgrund der dortigen Bebauungsplanung hier nicht anzunehmen.

8. Sonstiges

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Lank-Latum in der Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sein.

Finanzielle Auswirkungen auf die Stadt entstehen durch die Bebauungsplanaufstellung nicht, da die Erschließung ausschließlich über Privatstraßen erfolgt.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem und im benachbarten Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 3. März 1994

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

9. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage: