Bebauungsplan Nr. 216, Meerbusch-Strümp, Am Kapellengraben

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 27.09.1990 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde vom 04.05.1992 bis 18.05.1992 durchgeführt.

Am 03.11.1992 stimmte der Planungsausschuß dem geänderten Vorentwurf in der Fassung vom 01.10.1992 zu.

Die Abstimmung des Bebauungsplanvorentwurfes mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und den Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.12.1992.

Das Ergebnis der Beteiligung wurde vom Rat der Stadt am 27.05.1993 festgestellt.

Der Rat der Stadt hat am in Änderung seines Beschlusses vom 27.09. 1990 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, das Plangebiet um das künftige Hausgrundstück Osterather Straße 13 zu verkleinern.

Der Beschluß der öffentlichen Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB in Verbindung mit § 2 (3) BauGB-Maßnahmengesetz wurde ebenfalls am durch den Rat der Stadt gefaßt.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die unbebauten Flächen zwischen Osterather Straße, Tulpenweg, Am Kapellengraben und Oleanderweg einschließlich der Freifläche westlich des Gebäudes Osterather Straße 13 sowie des Hausgrundstückes Am Kapellengraben 92.

Der Bebauungsplan ist aus dem seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der in diesem Bereich Wohnbaufläche darstellt.

Es besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan für das Plangebiet.

3. Planungsziel, Planungerfordernis und Grundzüge der Planung

Planungsziel ist die Bereitstellung weiterer Wohnbaugrundstücke innerhalb der bebauten Ortslage auf geeignet erscheinenden Reserveflächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung. Durch die Nichtinanspruchnahme der freien Landschaft wird dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung getragen.

Da die unbebauten Grundstücke im Plangebiet nach § 34 (1) BauGB nicht sinnvoll bebaut werden können, ist ein Planerfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben.

Die Grundzüge der Planung bestehen in der Erschließung der vorhandenen Brachfläche zu Wohnzwecken durch einen später verkehrsberuhigt gestalteten, privaten Wohnweg; des weiteren in einer möglichst geringen Flächenversiegelung durch Minimierung der Dimensionierung der privaten Verkehrsfläche sowie der überbaubaren Grundstückflächen in einzelne sogenannte Baufenster und die Beschränkung der Garagen- und Stellplatzflächen.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand und den Zielen des Bebauungsplanes wird das gesamte Plangebiet als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Der Ausschluß der Ausnahmen in diesem Reinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird damit begründet, daß eine Zulassung dieser Ausnahmen den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet widerspräche.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze der BauNVO. Ein Abweichen hiervon wäre nicht begründbar, da die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen in Relation zu den ihnen zugeordneten Grundstücken in etwa diesen Wert bilden. Die zulässige Geschossigkeit orientiert sich am Bestand. Auf diese Weise wird die Einfügung der Neubauten in das Ortsbild gewährleistet.

Da Maximalhöhen für einzelne Geschosse nicht durch Gesetz oder Verordnung festgelegt sind, sind - ebenfalls zur Gewährleistung einer städtebaulichen Einfügung der Neubauten - maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

4.3 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Festsetzung von Garagen und Stellplatzflächen wird damit begründet, derartige bauliche Anlagen räumlich gezielt zu lenken und eine unnötige Flächenversiegelung, z.B. durch überlange Einfahrten, zu vermeiden.

4.4 Verkehrsfläche

Die Einbeziehung eines Abschnitts der Gemeindestraße "Am Kapellengraben" in den Bebauungsplan gewährleistet den Anschluß des privaten Erschließungsweges an das öffentliche Straßennetz.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzungen einer mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsrecht zu belastenden Fläche innerhalb des Plangebietes wird mit der Notwendigkeit der Sicherung der Erschließung der fünf geplanten Wohngebäude begründet.

Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche für diesen Weg ist entbehrlich, da es sich lediglich um fünf Anlieger handelt.

4.6 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher und ihre Detaillierung wird mit den Belangen der Landschaftspflege begründet, ebenso die Festsetzung von zu erhaltenden Einzelbäumen.

Die Festsetzungen ergeben sich aus einem landschaftspflegerischen Fachbeitrag, der den Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und Ausgleichsmaßnahmen vorschlägt. Diesen folgt der Bebauungsplan nicht in vollem Umfang, da ansonsten kaum nutzbare Freiflächen auf den Grundstücken entstehen und so z.B. Kinderspielmöglichkeiten eingeschränkt würden. Mit der über den landschaftspflegerischen Ausgleichsvorschlag hinausgehenden Festsetzung zum Material der privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen wird der Eingriff als ausgeglichen angesehen.

5. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altlasten

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist mit Anschluß an die vorhandenen, ausreichend leistungsfähigen Netze der jeweiligen Versorgungsträger durch die Vorhabenträger zu sichern.

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

Für die Anlieger der Planstraße ist ein Standort für einen Mülltonnensammelplatz im Rahmen der wöchentlichen Müllabfuhr mit dem beauftragten Unternehmen abzusprechen und so sicherzustellen.

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten ergeben.

Auf die Lage des gesamten Plangebietes innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum weist der Bebauungsplan hin.

6. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die L 154 (Osterather Straße). Ein städtebaulicher Lärmschutznachweis zeigt auf, daß in Teilbereichen des Plangebietes Überschreitungen der in Beiblatt 1 zur DIN 18005 - Teil 1 - vom Mai 1987 aufgeführten schalltechnischen Orientierungswerte auftreten können. Die örtliche Situation im unmittelbaren Randbereich der L 154, wo einzig aktive Lärmschutzmaßnahmen Wirkung hätten, läßt jedoch aufgrund des Häuserbestandes mit seinen Fenstern keine realisierungsfähigen Festsetzungen zu, so daß der Bebauungsplan nur passive Lärmschutzfestsetzungen und -empfehlungen enthält.

7. Infrastruktureinrichtungen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten, befinden sich in unmittelbarer Nähe sowie im Ortskern von Strümp in guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung derartiger Einrichtungen im Bebauungsplangebiet ist somit nicht erforderlich.

8. Bodenordnung und Verwirklichung der Planung

Die notwendige Bodenneuordnung für die unbebauten Flächen wird voraussichtlich privatrechtlich geregelt werden können. Sollte dies nicht zum Tragen kommen, wird eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB angestrebt.

Mit der Verwirklichung der Planung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kurzfristig begonnen werden.

9. Soziale Maßnahmen

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

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

Meerbusch, den 03. März 1994

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt
In Vertretung:

(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter

10. 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: