Stadt M e e r b u s c h

3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A

in Meerbusch-Lank-Latum, im Bereich der Uerdinger Straße Nr. 12

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
- 2.1 Bestandsaufnahme
  - *Ortsbild und Nutzungen*
  - *Erschließung / ÖPNV*
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungspläne
- 2.4 Landschaftsplan

3. Planungserfordernis, Planungsziele

4. Planinhalte
- 4.1 Festsetzungen
  - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
  - *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*
  - *Garagen / Stellplätze*
  - *Verkehrsflächen*
  - *Pflanz- und Erhaltungsbindungen*
- 4.2 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

5. Auswirkungen der Planung
- 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
  - *Ver- und Entsorgung*
  - *Immissionsschutz*
  - *Bodenordnende Maßnahmen*
  - *Realisierung der Planung*
  - *Flächenbilanz*
  - *Finanzielle Auswirkungen*
- 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
  - *Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung*
  - *Altstandorte*
  - *Regenwasserversickerung*

6. Verfahren gemäß § 13a BauGB

7. Verfahrensvermerke

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 2.600 m² und liegt am südlichen Ortseingang des Meerbuscher Stadtteils Lank-Latum. Die Entfernung zum östlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 700 m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A umfasst das Flurstück 267 sowie Teile der Flurstücke 71, 541, 644, 820, 828 und 829 der Flur 4 der Gemarkung Latum. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Der Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 2.600 m² ist derzeit durch ein eingeschossiges Wohngebäude mit angrenzender Garage, das unmittelbar an der Uerdinger Straße liegt, bebaut. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche werden als Garten genutzt. Der Bereich direkt um das Haus ist mit mehreren Laub- und Nadelbäumen bestanden, der rückwärtige Teil des Gartens stellt sich überwiegend als Wiesenfläche mit vereinzeltem Baumbestand dar.

Die Umgebung des Plangebietes ist in nördlicher, südlicher und westlicher Richtung in erster Linie geprägt durch weitere Wohnnutzungen. Es überwiegt die zweigeschossige Bauweise. Auch im Osten, jenseits der Uerdinger Straße, überwiegt die Wohnnutzung.

Südlich der angrenzenden Wohngebäude, am Ortsausgang von Lank-Latum, befindet sich eine Tankstelle.

Östlich grenzt die Uerdinger Straße an, welche eine der Haupteinfahrtsstraßen in den Ort darstellt. Der Ortskern rund um die Hauptstraße mit seinen vielfältigen Geschäftsnutzungen und Dienstleistungsangeboten befindet sich etwa 700 m östlich des Plangebiets. Die Hauptstraße ist geprägt durch zwei- bis dreigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise.

Im näheren Umfeld, westlich in ca. 250 m Entfernung, befindet sich der Latumer See, der sich für Spaziergänge eignet und ein beliebtes Freizeitziel ist, vor allem für die Bewohner der nahen Seniorenresidenz.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über eine Zufahrt von der Uerdinger Straße aus. Das Plangebiet ist demnach direkt an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Der Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bezeichnen. In unmittelbarer Nähe, neben der Einmündung der Straße Am Latumer See in die Uerdinger Straße sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich die Haltestelle „Claudiusstraße“, die von drei Buslinien bedient wird.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest und ist somit gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit 20. Juli 1983 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 127 A, zuletzt geändert durch die 1. und 2. Änderung aus den Jahren 1985 und 1986.

Das Plangebiet selbst ist von den Änderungen nicht betroffen. Der Bebauungsplan Nr. 127 A setzt für den von der vorliegenden Änderung betroffenen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung fest. Im Plangebiet liegt ein 21 m breites und 14 m tiefes Baufenster in einem Abstand von ca. 14 m von der Uerdinger Straße. Eine weitere überbaubare Fläche von 14 auf 14 m befindet sich im hinteren Grundstücksbereich. Das bestehende Gebäude an der Uerdinger Straße wird durch den Bebauungsplan überplant und nicht im Bestand gesichert. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,25, die Geschossflächenzahl (GFZ) 0,5.

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze führt eine mit Geh- und Leitungsrechten belastete Fläche in einer Breite von 3 m. Entlang der Grenze des Allgemeinen Wohngebiets zur Uerdinger Straße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Im Umfeld des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A setzt der rechtskräftige Bebauungsplan überwiegend Allgemeine und Reine Wohngebiete sowie an der Kreuzung Am Latumer See/Uerdinger Straße ein Mischgebiet fest.

Durch textliche Festsetzung wird für die Fassaden entlang der Uerdinger Straße der Einbau von Fenstern der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 vorgeschrieben, für die orthogonal zur Straße stehenden Fassaden gilt Schallschutzklasse 2.

Im MI-Gebiet sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO 1977 (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO 1977 (Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) ausgeschlossen. Des weiteren sind in den WA-Gebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO 1977 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstätten) ausgeschlossen.

Weiterhin enthält der Bebauungsplan Nr. 127 A Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen, zu Nebenanlagen, zu Anpflanzungen, zur Höhe und zur Höhenlage der Gebäude.

Für die direkte Umgebung des Plangebiets ist im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 A ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise bzw. mit einer Bebauung durch Hausgruppen festgesetzt worden. Die Grundflächenzahl für die umgebenden Grundstücke liegt zwischen 0,25 und 0,4. Die Geschossflächenzahl wurde auf 0,55 bzw. 0,8 erhöht.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss.

3. Planungserfordernis, Planungsziele

Der seit dem 20. Juli 1983 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 127 A setzt für das Hausgrundstück Uerdinger Straße Nr. 12 im hinteren Bereich ein Baurecht fest. Dieser hintere Bereich des Grundstücks ist fußläufig über einen geplanten Privatweg mit Geh- und Leitungsrecht zur Uerdinger Straße hin erschlossen. Da das Grundstück jedoch über diese Zuwegung nicht befahren werden darf und eine privatrechtliche Regelung einer Erschließung über den südlich angrenzenden Garagenhof nicht realisierbar ist, können die für eine Bebauung notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nicht nachgewiesen werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 127 A wurde des weiteren das bestehende Gebäude Uerdinger Straße Nr. 12 überplant, um die Bebauung weiter von der stark befahrenen Ortseinfahrtsstraße abzurücken. Aus städtebaulichen Gründen wird jedoch inzwischen eine Beibehaltung des Bestandsgebäudes favorisiert, so dass dieses nun im Zuge einer Bebauungsplanänderung im Bestand gesichert werden soll.

Daher ist eine Änderung des Bebauungsplans notwendig.

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich zudem die Chance auf eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung, da die überbaubaren Flächen in Anlehnung an die Strukturen in der Umgebung neu geordnet werden können. Damit wird der Forderung nach einem schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden aus § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB) entsprochen.

Die Baugrenzen sollen im Plangebiet so positioniert werden, dass die Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück eine Ausrichtung der Dachflächen nach Südwesten und somit eine Nutzung von Solarenergie ermöglicht.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 A wird weiterhin als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Mit der Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen von maximal zwei pro Wohngebäude soll eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Siedlungsbereiches von einem ausschließlich durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägten Gebiet in ein Mehrfamilienhausgebiet verhindert werden. Ohne eine derartige Festsetzung würde es durch Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen in den einzelnen Gebäuden - unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens - zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion dieses Siedlungsbereiches kommen können.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) werden im Plangebiet ausgeschlossen, da sie sich aufgrund ihrer Größe und ihres Emissionsverhaltens nicht in das Umfeld einfügen. Zudem sind die mit diesen Nutzungen verbundenen Verkehre mit der Erschließungssituation des Plangebiets nicht vereinbar.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO werden aus denselben Gründen ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 127 A nur geringfügig verändert. Die GRZ wird von 0,25 auf 0,35 angehoben. Dadurch passt sich die neue Bebauung den umgebenden Strukturen an, da dort nach der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 127 A die Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,4 liegen.

Durch die bessere Ausnutzung der Grundstücke innerhalb des Siedlungszusammenhangs wird den Vorschriften des § 1a (2) BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden entsprochen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

In Anlehnung an das städtebauliche Umfeld wird für den Änderungsbereich eine Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt.

Die Bestimmung der überbaubaren Grundflächen erfolgt durch Baugrenzen. Diese sind in ihren Abmessungen so gewählt, dass ein angemessener Spielraum für die Anordnung und die Proportionen der Gebäude verbleibt.

Garagen / Stellplätze

Mit der Beschränkung der Standorte für Stellplätze und Garagen auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird das Ziel verfolgt, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen und eine übermäßige Versiegelung des Grundstücks zu vermeiden.

Im hinteren Grundstücksbereich werden zusätzliche Stellplätze und Garagen festgesetzt, die für das bereits bestehende Baurecht und durch die Planänderung zusätzliche Baurecht im rückwärtigen Bereich erforderlich sind.

Verkehrsflächen

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Uerdinger Straße) bleibt gegenüber der geltenden Situation unverändert.

Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 127 A vorgesehene Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsfläche um eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird im Bereich des Bestandsgebäudes Uerdinger Straße Nr. 12 aufgehoben. Da das Wohnhaus im Bestand gesichert wird, entfällt die Verlegung des Fußweges, der in der vorhandenen Bestandsituation festgesetzt wird. Südlich und nördlich des Flurstücks 267 bleiben die Festsetzungen der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unverändert.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Auf dem Flurstück 267 befinden sich verschiedene Laub- und Nadelgehölze unterschiedlichen Alters. Ein alter Obstbaum (Stammumfang ca. 1,8 m) befindet sich nördlich des Bestandsgebäudes. Dieser wird zum Erhalt festgesetzt, da er eine hohe ökologische Wertigkeit besitzt. Zudem stellt die Pflicht zum Erhalt des Baumes keinerlei Einschränkung für die bauliche Nutzung des Grundstücks dar.

Die vor dem Gebäude Uerdinger Straße Nr. 12 bestehenden Bäume auf der straßenbegleitenden Grünfläche werden ebenfalls zum Erhalt festgesetzt, da ihre raumbildende Wirkung beibehalten und gesichert werden soll.

4.2 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Die Kennzeichnung (Erdbebenzone 0), die Nachrichtliche Übernahme (Wasserschutzzone) und die Hinweise (Bodendenkmalpflege, Bodenschutz, Grundwasserstand, Regenwassernutzung, Kampfmittel, Bodenverhältnisse) dienen zur Information der Bauherrschaft und zur besseren Beurteilung von Baugesuchen.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und elektronischen Medien ist sowohl für den Bestand als auch für die zusätzlichen Baurechte durch die entsprechenden Versorgungsträger (WBM, T-com u.a.) gesichert. Das bestehende Gebäude ist an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die geplanten Gebäude werden ebenfalls an den ausreichend dimensionierten Schmutzwassersammler angeschlossen.

Immissionsschutz

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans in Bezug auf bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen werden beibehalten. Für die Fassaden entlang der Uerdinger Straße wird eine Ausführung gemäß Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 festgesetzt.

Durch die Festsetzung der Zufahrt zum hinteren Grundstücksbereich des Flurstückes 267 an der südlichen Grundstücksgrenze ergibt sich für die Nachbarbebauung keine unzumutbare Veränderung der Immissionssituation, da mit vier zusätzlichen Wohneinheiten nur ein geringer Kfz-Verkehr einhergeht, der gegenüber den bereits vorhandenen Verkehrs- und Lärmbelastungen durch die Uerdinger Straße zu vernachlässigen ist. Trotzdem wird entlang der Grenze eine Mauer oder geschlossene Holzeinfriedung mit einer Höhe von 2,0 m festgesetzt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A nicht notwendig.

Realisierung der Planung

Zur Verwirklichung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 127 A bedarf es seitens der Stadt Meerbusch keiner besonderen Maßnahmen.

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 2.600 m²
WA-Gebiet	ca. 2.280 m²
davon	
- überbaubare Grundstücksflächen	ca. 830 m²
- Fläche für Stellplätze und Garagen	ca. 160 m²
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	ca. 270 m²

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Planung entstehen der Stadt Meerbusch keine Kosten. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planungskosten zur Änderung des Bebauungsplanes werden vom Antragsteller getragen.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 127 A um eine beschleunigte Änderung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Altstandorte

Es liegen zum jetzigen Zeitpunkt keine Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe vor.

Regenwasserversickerung

Die Festsetzung der Versickerung des unverschmutzten Regenwassers der Dachflächen und sonstigen befestigten – privaten – Flächen wird mit den Vorgaben des Landeswassergesetzes NRW begründet.

Die Art der zulässigen Versickerungsarten steht dabei im Einklang mit der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum und deren zugehöriger Verordnung.

6. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Plangebietsgröße nur 2.600 m² beträgt und bereits Baurecht gemäß § 30 BauGB unterliegt. Zudem wird das Maß der baulichen Nutzung nur geringfügig geändert.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen des weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes). Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren wird von den Verfahrensschritten gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Der Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren wird zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss gefasst. Bei der öffentlichen Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll.

Haan, den 2. Juni 2008

ISR Stadt + Raum GmbH & Co KG
Memeler Straße 30
42781 Haan

gez.
Jochen Füge
Stadtplaner AKNW

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 5. August 2008 bis einschließlich 5. September 2008 öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 8. September 2008

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.
Neitzert

Diese Begründung hat vom 3. März 2009 bis einschließlich 17. März 2009 erneut öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 18. März 2009

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.
Neitzert

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am 14. Mai 2009 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 20. Januar 2009 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen gemacht.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 20. Januar 2009 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den 15. Mai 2009

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.
Neitzert