

Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BBauG

zum Bebauungsplan Nr. 46, 1. Änderung, Meerbusch-Lank, Webergasse
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 28. 02. 1984 die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46 gem. § 2 BBauG beschlossen. Der Planungsausschuss hat in seiner Sitzung am 14.02.1984 gem. § 2 a (4) BBauG beschlossen, von der Durchführung einer Vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2 a (2) BBauG abzusehen, da sich die geplanten Änderungen nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken. In der Zeit vom 18. 07. bis 16. 08. 1984 wurde die Abstimmung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit den Nachbargemeinden und den Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 (4) und (5) BBauG durchgeführt. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen hat der Rat am 20. 09. 1984 entschieden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Planbereich liegt im Südosten des Stadtteiles Lank-Latum, unmittelbar am Ortsrand und umfaßt in etwa die Hausgrundstücke Webergasse 48 und 50 (Grundstücke Gemarkung Lank, Flur 6, Flurstücke 289, 290, 291, 292, 293, 294, 426 und 427).

3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Der Planbereich ist an der Webergasse bereits bebaut. Das Wohnhaus Webergasse 48 gehörte ursprünglich zu einem gewerblichen Betrieb. Dieser ist zwischenzeitlich ausgesiedelt, so daß das Haus z.Z. leersteht. Der rückwärtige Planbereich ist im Rahmen eines Umlegungsverfahrens neu parzelliert und zur Bebauung mit Gartenhofhäusern (entlang der Sebastianstraße) vorgesehen worden. Dieser gesamte Bereich liegt z.Z. brach. Die prägende Nachbarbebauung ist durchweg eingeschossig.

4. Bestehendes Planungsrecht und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Für den Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 vor. Dieser sichert die vorhandene Bebauung an der Webergasse und der Sebastianstraße planungsrechtlich ab, läßt jedoch im Innenbereich dazwischen eine Bebauung nicht zu.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den gesamten Planbereich als Wohnbaufläche dar.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 ist daher als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Für den Planbereich liegt, wie obenausgeführt, der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46, Meerbusch-Lank, Webergasse vor. Dieser setzt unmittelbar entlang der Webergasse Baurechte für Einfamilienhäuser fest. Zwischen diesen und den auf der Sebastianstraße geplanten Häusern verbleibt eine große, baulich nicht genutzte Fläche. In unmittelbarer Nachbarschaft stehen teilweise auch in diesem Innenraum Wohngebäude. Da sich in jüngster Zeit eine erhebliche Nachfrage nach freistehenden Einzelhäusern herausgestellt hat, deren Grundstücksgröße etwa um 400 qm betragen sollte, bietet es sich hier an, dieses ungenutzte Baulandpotential durch eine Änderung des Bebauungsplanes zu aktivieren.

5.2 Erschließung

Als Erschließungsstraße ist die Webergasse bereits vorhanden und ausgebaut. Die innere Erschließung ist aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation (Hinterlieger) als privater Wohnweg vorgesehen. Es ~~werden~~^{wird} über eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG zu belastende Fläche lediglich ~~zwei~~ ein Baugrundstück~~ne~~ neu erschlossen, so daß bei dem geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen auch diese sparsame Art der Erschließung gerechtfertigt ist.

5.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs außerhalb des Straßenraumes wird durch die Festsetzung ausreichend bemessener Flächen für private Stellplätze bzw. Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BBauG gewährleistet.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 46 im wesentlichen unverändert (Reines Wohngebiet, Geschößzahl, Bauweise). Lediglich die GRZ und die GFZ-Werte müssen wegen der zu erwartenden, etwas geringeren Grundstücksgrößen um jeweils 0,1 auf GRZ = 0,3 und GFZ = 0,5 angehoben werden. Damit werden die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO nur bei der GFZ erreicht, bei der GRZ noch unterschritten. Sie entsprechen der prägenden Nachbarschaft.

Ver- und Entsorgung der Baugebiete mit technischer und sozialer Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist gesichert. Diese erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch in Lank-Latum.

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der noch nicht förmlich festgesetzten Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Lank der Stadt Meerbusch. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die notwendige elektrische Energie wird durch das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk in Krefeld geliefert.

Das Plangebiet liegt in dem am 26. 10. 1981 durch den Regierungspräsidenten in Düsseldorf genehmigten Generalentwässerungsplan Lank-Latum. Der Hauptsammler von der Sebastianstraße zur Webergasse ist bereits vorhanden, so daß die kanaltechnische Erschließung des Gebietes möglich ist.

Die Abwässer der vorhandenen Wohnbebauung werden der Kläranlage Düsseldorf-Nord südlich von Ilverich zugeführt. Die Neuausweisung von Baurechten ist von solch geringem Umfang, daß sich die wasserwirtschaftlichen Belange nicht nachteilig ändern.

Soziale Infrastruktureinrichtungen

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

6. Überschlägliche Kostenermittlung und Finanzierung

Da die Erschließung der neuen Baurechte von den privaten Bauherren durchzuführen ist, entstehen der Stadt Meerbusch durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 keine zusätzlichen Kosten. Die Bereitstellung weiterer Haushaltsmittel ist somit nicht erforderlich.

7. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

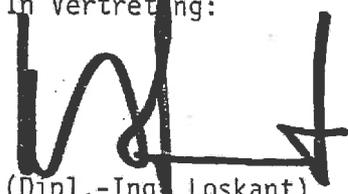
8. Soziale Maßnahmen

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

Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Meerbusch, den 05. Okt. 1984

DER STADTDIREKTOR
Planungs- und Vermessungsamt
In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Loskant', written over the text 'In Vertretung:'.

(Dipl.-Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter