

Entwurfsbegründung nach § 2 a (6) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 96 B, Meerbusch-Lank, Mühlenstraße/Am Damm
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 26. 10. 1972 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 gem. § 2 BBauG im Sinne des § 30 BBauG beschlossen. Am 22. 08. 1978 fand eine öffentliche Bürgeranhörung gem. § 2 a (2) BBauG statt, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplan-Vorentwurfes dargelegt wurden. Am 28. 08. 1978 wurde in einem Behördentermin die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt. Der Rat der Stadt beschloß ferner am 01. 03. 1979 die Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche 96 A und B. Für den Gesamtplan Nr. 96 wurde am 06. 07. 1983 in einem erneuten Behördentermin nochmals eine Abstimmung des geänderten Bebauungsplan-Vorentwurfes mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 (4) und (5) BBauG durchgeführt. Eine Neuabgrenzung der Bebauungsplanbereiche Nr. 96 A und 96 B beschloß der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 29. 09. 1983 und eine nochmalige Aufteilung des Teilbereiches 96 B in die Teilbereiche B und C am . 12. 1983.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Planbereich liegt inmitten des Stadtteiles Lank-Latum, östlich der Uerdinger Straße (B 222). Er umfaßt in etwa den Bereich zwischen der Uerdinger Straße, der Straße Am Damm und der Mühlenstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 96 B wird nunmehr in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße "Am Damm" (nördlicher Ast),

im Westen: von der Uerdinger Straße (B 222) zwischen Haus Nr. 123 (einschließlich) und dem nördlichen Ast der Straße "Am Damm",

im Süden: von der südlichen Grenze des Hausgrundstückes Uerdinger Straße 123 sowie der südlichen Grenze des Hausgrundstückes Mühlenstraße 114 (einschließlich) und

im Osten: von der Mühlenstraße zwischen Haus Nr. 114 (einschließlich) und dem nördlichen Ast der Straße "Am Damm".

3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist im Bereich der Straßen Am Damm, Mühlenstraße, und Uerdinger Straße bereits überwiegend bebaut. An der Uerdinger Straße sind die Grundstücke überwiegend gewerblich genutzt. Hier befinden sich im Planbereich eine Tankstelle, eine Autoreparaturwerkstatt. Der derzeit noch unbebaute Innenbereich wird überwiegend von einem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen als Weideflächen genutzt. Die Bebauung im Nahbereich der Uerdinger Straße ist überwiegend 2geschossig, im Planbereich selbst sowie an der Mühlenstraße und Am Damm eingeschossig.

4. Bestehendes Planungsrecht und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Für den Planbereich liegt noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor, so daß gegenwärtig eine Beurteilung von Bauvorhaben auf der Grundlage der §§ 34 und 35 BBauG vorzunehmen ist.

Der Flächennutzungsplan stellt entlang der B 222 (ausgenommen der Bereich Am Damm) ein Mischgebiet, für den restlichen Planbereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan-Entwurf ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Städtebauliche Zielsetzung ist es, unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Situation im bereits bebauten Randbereich die Voraussetzungen für eine Bebauung des Innenbereiches zu schaffen. Daneben soll die vorhandene Bebauung mit Ausnahme des Hauses Uerdinger Straße 123 planungsrechtlich gesichert und einer geordneten Entwicklung zugeführt werden. Die für die langfristige Existenzsicherung der gewerblichen Nutzung erforderlichen Expansionsflächen sind im Planentwurf vorgesehen.

5.2 Erschließung

5.2.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der B 222. Es hat somit auch über die angrenzende Mühlenstraße eine optimale Anbindung an das übergeordnete Straßennetz.

5.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes soll über eine als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - befahrbarer Wohnweg - gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG ausgewiesene Erschließungsanlage vorgenommen werden. Diese Form der Erschließung ergibt sich aus dem städtebaulichen Konzept für den Gesamtplanbereich Nr. 96, das im Bebauungsplanvorentwurf dargestellt ist. Für die geplanten Wohnhäuser in einem verkehrsberuhigten Wohnquartier reicht diese Art der inneren Erschließung nach den Richtlinien (RAS E) aus. Die vorhandenen Straßen im Randbereich sollen im wesentlichen erhalten bleiben. Eine geringfügige Erweiterung ist nur für die Straße Am Damm vorgesehen, da keine Wendemöglichkeiten in den heutigen Straßenrändern vorhanden sind. Eine schleifenförmige Wohnwegführung ermöglicht den Ver- und Versorgungsfahrzeugen eine Durchfahrt ohne zu wenden.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen öffentlichen Parkflächen sind primär im Bereich der inneren Erschließungsanlage angeordnet. Weitere Parkflächen sind an der Uerdinger Straße (teilweise außerhalb des Planbereiches) als Längsparkstreifen und an der Straße Am Damm als Senkrechtparkbucht vorgesehen.

Die private ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den einzelnen Baugrundstücken selbst untergebracht werden. Die hierfür vorgesehenen Flächen sind im Bebauungsplan-Entwurf gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BBauG detailliert festgesetzt. Die Ausnahmeregelung soll gewährleisten, daß bei der vorgesehenen Durchgrünung der Wohnwege keine Probleme beim Ein- und Ausfahren auf die Baugrundstücke entstehen.

5.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wurden die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung gewählt. Die vorhandene Wohnbebauung an der Mühlenstraße soll dementsprechend im südlichen Bereich als Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO, die noch unbebauten Flächen im Innenbereich als Übergangszone als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, der Bereich der ersten Bautiefe an der Uerdinger Straße als Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Aufgrund der unter 5.1 ausgeführten städtebaulichen Zielsetzungen ist der Innenbereich des Plangebietes überwiegend mit zweigeschossigen Wohnhäusern beplant. Diese sind als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser für den Einfamilienhausbau angeordnet. Eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit für die privaten Bauherren wird durch die Festsetzung der offenen Bauweise im WR- und WA-Gebiet sowie der abweichenden Bauweise im MI-Gebiet erreicht. Die Bebauung soll ausschließlich mit Steildächern versehen werden. Ein Dachausbau wird aufgrund der zu erwartenden Grundstücksgrößen trotz Festsetzung der Höchstwerte der GRZ und GFZ gem. § 17 (1) BauNVO kaum möglich sein. Aus diesem Grunde sind für diesen Bereich auch die im Bebauungsplan vorgesehenen bauordnungsrechtlichen Vorschriften gem. § 103 BauO NW i.V. mit § 9 (4) BBauG getroffen worden. Die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen, die Festsetzung der Giebelstellung und der Dachneigung soll sicherstellen, daß die Neubebauung sich harmonisch in die vorhandene Bausubstanz einfügt und diese nicht etwa überragt.

Für die übrigen Baugebiete (Mischgebiete) wurden ebenfalls die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO festgesetzt, um in diesem sehr zentralen Ortsbereich angemessene Erweiterungen der Betriebe zuzulassen.

Wie den textlichen Festsetzungen detailliert zu entnehmen ist, sollen die nach der Baunutzungsverordnung in den jeweiligen Baugebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nur teilweise oder gar nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden. Ferner ist eine Einschränkung der Mischgebiete gem. § 1 (5) BauNVO vorgesehen. Diese Einschränkungen der Art der baulichen Nutzung sollen sicherstellen, daß die Nutzungsstruktur der vorhandenen Bebauung und damit das angestrebte Planungsziel nicht zerstört wird. Aus diesem Grunde ist beabsichtigt, emissionsintensive Nutzungen nicht zuzulassen.

Ebenfalls werden zur Erhaltung der Siedlungsstruktur und des Wohnumfeldes in den WA- und WR-Gebieten Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO entsprechend den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen und die Anzahl der Wohneinheiten auf max. zwei WE je Wohngebäude beschränkt.

5.4 Grün- und Freiflächen

Im Bebauungsplan Nr. 96 B ist im südöstlichen Planbereich ein Kinderspielplatz des Typ's C - Kleinkinderspielplatz - (Mutter und Kind) gem. RdErl. des Innenministers vom 31. 07. 1974 ausgewiesen. Dieser Spielplatz ist aufgrund der geringen Größenordnung und des Einzugsbereiches im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt.

Darüber hinaus bieten sich die befahrbaren Wohnwege aufgrund des geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommens ebenfalls für Freizeitspiele im Freien an.

5.5 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 B der Wassergewinnungsanlagen Werthhof und Rheinfähre der Stadtwerke Krefeld AG. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die notwendige elektrische Energie wird durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk in Krefeld geliefert. Die für das Plangebiet erforderliche und bereits vorhandene Transformatorstation ist als Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BBauG festgesetzt.

Das Abwasser der vorhandenen Wohnbebauung wird der Kläranlage Düsseldorf-Nord südlich von Ilverich zugeführt. Das vorhandene Kanalnetz ist jedoch schon heute überlastet und nicht in der Lage, zusätzliches Regen- und Schmutzwasser aufzunehmen. Aus diesem Grunde ist eine Festsetzung nach § 9 a BBauG in den Bebauungsplan aufgenommen worden, die sicherstellt, daß zusätzliche Abwässer erst nach Fertigstellung der im Rahmen der Kanalnetzsanierung von Lank-Latum vorgesehenen Maßnahmen anfallen darf.

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. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca.	17.852,25 qm
Nettobauland	ca.	15.213,60 qm
Interne Verkehrsflächen	ca.	1.989,65 qm
Grünfläche (Kinderspielplatz)	ca.	391,00 qm
Bruttobauland	ca.	17.594,25 qm
übergeordnete Verkehrsflächen	ca.	258,00 qm
besiedelte Fläche	ca.	17.852,25 qm
vorhandene Wohneinheiten	ca.	15 WE
zusätzliche "	ca.	25 WE
angestrebtes Einwohnerpotential (2,7 EW/WE)	ca.	108 EW
davon bereits vorhanden	ca.	45 EW
Nettowohndichte (geplant)	ca.	71 EW/ha
Bruttowohndichte (geplant)	ca.	62 EW/ha

7. Überschlägige Kostenermittlung und Finanzierung

Straßenbaukosten incl. Beleuchtung	ca.	210.000,-- DM
Grunderwerb	ca.	65.000,-- DM
<u>Grünflächen:</u>		
Kinderspielplatz	ca.	40.000,-- DM
Straßengrün	ca.	10.000,-- DM
		<hr/>
Gesamt:	ca.	325.000,-- DM
=====		

Von diesen Kosten werden ca. 90 % über Beiträge nach dem BBauG abgerechnet, so daß für die Stadt ein Anteil von ca. 32.500,-- DM verbleibt. Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

Die Kanalbaukosten für die neu zu erschließenden Baugrundstücke betragen ca. 30.000,-- DM. Sie werden durch Kanalbaubeiträge abgedeckt.

8. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Die Flächen für die geplante Erweiterung der Straße Am Damm sowie der von dort ausgehenden neuen Erschließungsanlagen sollen nach Möglichkeit durch den Grundstücksverkehr auf freiwilliger Basis erfolgen, wobei von dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24 ff. BBauG) und der Grenzregelung (§ 80 ff. BBauG) seitens der Stadt Meerbusch Gebrauch gemacht werden soll. Sollte dieser Weg nicht zum Erfolg führen, muß eine Baulandumlegung (§ 45 ff. BBauG) eingeleitet oder, soweit erforderlich, der Weg der Enteignung (§ 85 ff. BBauG) beschritten werden.

9. Soziale Maßnahmen

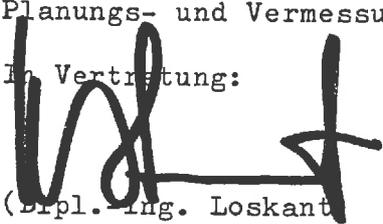
Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder im sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem und der im benachbarten Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Meerbusch, den 1. Dez. 1983

DER STADTDIREKTOR
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:


(Dipl.-Ing. Loskant
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. § 2a (3) BBauG
in der Zeit vom 23. JAN. 1984 bis einschl.
23. FEB. 1984 mit dem
zum Bebauungsplan 96 B öffentlich ausge-
legen.

Meerbusch, den 27. FEB. 1984
Der Stadtdirektor
L. A. 



Diese Begründung hat gem. § 2a (3) BBauG
in der Zeit vom 12. OKT. 1984 bis einschl.
12. NOV. 1984 mit dem
zum Bebauungsplan 96 B öffentlich ausge-
legen.

Meerbusch, den 13. NOV. 1984
Der Stadtdirektor
L. A. 