

Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 212, Meerbusch-Osterath,  
Gruttorfer End

---

### 1. Anlaß und Ziele

In Anbetracht des herrschenden Baulandbedarfes ist die Überplanung vorhandener Bauflächenreserven durch Bebauungspläne und somit die Aktivierung der Innenentwicklung dringend erforderlich.

Ziel der Planung ist es, den bisher unbebauten Bereich an der Peripherie des Stadtteiles Osterath einer städtebaulich sinnvoll geordneten Wohnbebauung zuzuführen. Entsprechend der Bebauung am Hagelkreuz soll der Charakter eines gering verdichteten Einfamilienhausgebietes für das Plangebiet bestimmend werden.

Weitere Zielsetzung ist die eindeutige Abgrenzung des Siedlungsbereiches gegenüber der angrenzenden Feldflur mit entsprechender Ortsrandeingrünung.

### 2. Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 07.09.1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Vom 08.02.1991 bis 22.02.1991 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und erörtert wurden.

Der Bebauungsplanvorentwurf wurde im Februar/März 1991 mit den Trägern öffentlicher Belange und den Nachbargemeinden gem. § 4 Abs. 1 bzw. § 2 Abs. 2 BauGB abgestimmt. Über das Ergebnis hat der Rat der Stadt am 23.05.1991 beraten und entschieden.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt die Grundstücke zwischen Gather Straße (einschließlich), dem Gruttorfer Weg (einschließlich), dem Ingerweg (einschließlich) und dem Umspannwerk im Süden des Stadtteiles Osterath.

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches wird durch die zeichnerische Festsetzung seiner Grenze bestimmt.

#### 4. Vorgaben für die Planung

##### 4.1 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet im Norden als Wohnbaufläche bzw. Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" dar. Südlich des das Plangebiet querenden Wirtschaftsweges ist Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Noch bestehende Abweichungen werden zur Zeit im Rahmen eines parallel laufenden Flächennutzungsplan-Änderungsverfahrens (40. Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes) angepaßt.

##### 4.2 Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 bestehen derzeit keine Bebauungspläne.

##### 4.3 Bestand und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet weist gegenwärtig zwei landwirtschaftliche Anwesen auf, wovon der südlich des Wirtschaftsweges gelegene Hof im Rahmen des Bebauungsplanvollzuges abzubrechen ist. Der übrige Planbereich wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt.

#### 5. Planung

##### 5.1 Erschließung

Die Verkehrsanbindung erfolgt über die das Plangebiet tangierenden Straßen Grutter Weg, Gather Straße und Ingerweg, die zur ordnungsgemäßen Erfüllung ihrer Erschließungsfunktion im Bereich der geplanten Wohnbebauung weiter auszubauen sind. Die Breite der Verkehrsflächen ist daher so dimensioniert, daß hierzu notwendige Maßnahmen (Gehweg, Wendehammer, Senkrechtparker, Durchgrünung und Bepflanzung mit Einzelbäumen) im öffentlichen Raum durchgeführt werden können.

Der ruhende Verkehr der Anlieger soll in erster Linie auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen räumlich gezielt zu lenken.

## 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Teil des Plangebietes, der als Baugebiet vorgesehen ist, wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung des Charakters eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes und im Hinblick auf den damit verbundenen - geringen - (motorisierten) Individualverkehr werden pro Wohneinheit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der höchstzulässigen Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschoßzahlen bestimmt. Ein Abweichen von der Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO wäre städtebaulich nicht begründbar.

Durch die festgesetzten max. Geschoßzahlen und Firsthöhen ist eine Einfügung in die nähere Umgebung gewährleistet. Die vorgesehene Bebauung südlich des im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftsweges bildet den Übergang zur freien Landschaft. Aus diesem Grund werden hier lediglich I-geschossige Einzelhäuser zugelassen.

## 5.3 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Das Baugebiet soll südwestlich in den freien Landschaftsraum eingebunden werden. Zur Gewährleistung eines ansprechenden Ortsrandes wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB eine "Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern" festgesetzt.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Altlasten

Im Plangebiet liegt die Altlasten-Verdachtsfläche ME 31 (Bodensenke). Nach den Ergebnissen der vom Tiefbauamt der Stadt durchgeführter Sondierungen und zusätzlichen Befragungen der Grundstückseigentümer ergeben sich keine Hinweise auf Altablagerungen. Es wurde nur gewachsener Boden gefunden.

Es handelt sich hier um eine Bodensenke, die wahrscheinlich durch den Abbau von Lehm oder Kies entstanden ist. Gefährdungen durch Altablagerungen sind somit im Plangebiet nicht anzunehmen. Der Sachverhalt wurde dem OKD Neuss mit Schreiben vom 29.06.1990, Az.: G-H/K 66 OKD. 6 mitgeteilt.

## 6.2 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch Geräuschimmissionen des südlich angrenzenden Umspannwerkes sowie der Bundesbahnstrecke Krefeld/Köln beeinträchtigt. Der notwendige Schutz gegen diese Immissionen ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden mit den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens vom 16.06.1991 des beratenden Ingenieurs für Lärmbekämpfung, Bauakustik und Wärmeschutz, Herrn Dipl.-Ing. Bernd Driesen/Krefeld, begründet.

Dem Anspruch auf Schutz vor Belästigungen oder gesundheitlichen Schäden wird dabei der Vorrang vor evtl. Kostenmehrbelastungen der Bauwilligen eingeräumt.

## 7. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Stromversorgung erfolgt durch das Verbundnetz der Rheinisch-Westfälischen Elektrizitätswerke AG (RWE).

Die Wasserversorgung der geplanten Neubebauung wird durch Anschluß an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Leitungen hergestellt. Mit Anschluß an das vorhandene Wasserversorgungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben. Wasserintensive Vorhaben sind aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht möglich. Wasserversorgungsträger ist das Wasserversorgungswerk Viersen.

Die Versorgung mit Erdgas wird möglich sein, da die Rheinische Energie AG (Mülheim/Ruhr) den Stadtteil Osterath versorgt. Im Rahmen des Neu- und Umbaus von Straßen können entsprechende Rohrleitungen verlegt werden.

Die Abwässer werden der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Ilverich zugeführt. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, daß die zusätzlich anfallenden Abwässer bis zur Fertigstellung der Gebäude in das Kanalnetz eingeleitet werden können. Die Entsorgung ist somit ebenfalls gesichert.

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

## 8. Infrastruktureinrichtungen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Stadtteil Osterath in guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

## 9. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

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

10. Soziale Maßnahmen

Es ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder im sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 02.12.1991

Der Stadtdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'M. Loskant', written over a horizontal line.

(Dipl.-Ing. Loskant)  
Erster Beigeordneter

11. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 20.01.92 bis 20.02.92 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 21.02.92

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:



Änderungen und Ergänzungen:



Die vorstehende Entwurfsbegründung ist ~~einschließlich ihrer Änderungen und Ergänzungen~~ als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung am 24.09.92 beschlossen worden.

Meerbusch, den 25.09.92

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:



BEGRBPL.212/E61ENTW