

Begründung

1. Anlaß und Ziele

In Anbetracht des herrschenden Wohnungsbedarfes ist die Überplanung vorhandener Bauflächenreserven, insbesondere unbepannter Innenbereiche, durch Bauungspläne dringend erforderlich.

Ziel des Bauungsplanes ist es, den noch unbebauten Innenbereich des Plangebietes einer städtebaulich sinnvoll geordneten Bauung zuzuführen und dabei den Charakter der umgebenden Bauung zu wahren.

2. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 22.12.1987 die Aufstellung des Bauungsplanes Nr. 172 gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschossen. Am 29.09.1988 wurde die Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche 172 A und 172 B beschossen.

Vom 31.05.1989 bis 14.06.1989 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB statt, bei der die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung dargelegt und erörtert wurden.

Der Bauungsplanvorentwurf wurde am 27.07.1989 in einem Behördentermin 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 30.11.1989 beraten und entschieden.

Ein erster Bauungsplanentwurf hat vom 16.07.1990 bis 16.08.1990 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bauungsplanes Nr. 172 A liegt in der westlichen Peripherie des Stadteiles Lank-Latum und umfaßt in etwa den Bereich zwischen Rottstraße/Mittelstraße/Bismarckstraße und dem Bursbach.

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

4. Vorgaben für die Planung

4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch ist der Siedlungsbereich des Plangebietes überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt.

Östlich der Rottstraße weist der Flächennutzungsplan einen Kinderspielplatz (Typ B gem. RdErl. des Innenministers vom 31.07.1974) aus.

Ein Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes ist seiner Zweckbestimmung entsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4.2 Bebauungspläne

Das Plangebiet umfaßt in etwa den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6 der Altgemeinde Lank-Latum. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 172 A treten die hier entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 6 außer Kraft.

5. Bestand und örtliche Verhältnisse

Der Innenbereich des Plangebietes ist relativ gering verdichtet mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut, wobei nennenswerte Baulandreserven nur östlich der Rottstraße anzutreffen sind.

Im Randbereich zur Mittelstraße weist das Plangebiet einen II- bis IV-geschossigen Gebäudebestand auf. Hier sind überwiegend Wohnungen untergebracht.

6. Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Der größte Teil des Plangebietes wird entsprechend den FNP-Darstellungen als Reines Wohngebiet (WR) bzw. als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung bzw. nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 - 6 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Zur Gewährleistung des Charakters des gering verdichteten Einfamilienhausgebietes und im Hinblick auf den damit verbundenen - geringen - (motorisierten) Individualverkehr werden im Reinen Wohngebiet pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschößzahl bestimmt.

6.3 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlage räumlich gezielt zu lenken.

6.4 Verkehrsflächen

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über die Rott- bzw. Mittelstraße, die gegenüber den von ihnen ausgehenden Stichstraßen Buchendonk, Ulmendonk, Birkendonk, Eschendonk und Weidendonk Sammelfunktion übernehmen. Die vorgenannten Straßen sind bereits vorhanden, ihre Festsetzung als Verkehrsfläche wird mit der Sicherung des Bestandes und seiner heutigen verkehrlichen Bedeutung begründet.

Die Erschließung des noch unbebauten Innenbereiches erfolgt über einen befahrbaren Wohnweg von der Rottstraße aus, der als solcher festgesetzt wird.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Festsetzung der Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger bzw. der jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind, dient der Erschließung der jeweils hinterliegenden Wohngrundstücke, deren Umfang gering ist und eine uneingeschränkt öffentliche Erschließung nicht rechtfertigt.

6.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden mit den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens vom 27.10.1989 des beratenden Ingenieurs für Lärmbekämpfung, Bauakustik und Wärmeschutz, Dipl.-Ing. Bernd Driesen/Krefeld, begründet. Dem Anspruch auf Schutz vor Belästigungen oder gesundheitlichen Schäden wird dabei Vorrang vor eventuellen Kostenmehrbelastungen der Bauwilligen eingeräumt.

6.7 Erhalt und Anpflanzung von Einzelbäumen

Der Charakter des Plangebietes wird in seinen Freibereichen durch großzügige Hausgärten bestimmt. Die Festsetzungen zur Anpflanzung bzw. Erhaltung des Baumbestandes wird mit der gewollten Erhaltung des Gebietscharakters begründet. Eine Einschränkung der jeweiligen Grundstücksnutzung kann dadurch nicht erkannt werden.

7. Nachrichtliche Übernahmen

7.1 Wasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Werthof der Stadtwerke Krefeld AG wird mit der Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft begründet.

8. Hinweise

8.1 Lärmbeeinträchtigung durch Fluglärm

Der Hinweis zur Beeinträchtigung durch Fluglärm wird mit der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse begründet.

8.2 Lärmbeeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm

Der Hinweis zur Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm wird mit der allgemeinen Anforderung an gesunde Wohnverhältnisse begründet.

8.3 Versickerung von Dachniederschlagswasser

Der Hinweis zur Versickerung von unverschmutzten Dachniederschlagswasser wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft begründet.

8.4 Archäologische Bodenfunde

Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen des Rheinischen Landesamtes für Bodendenkmalpflege und der Notwendigkeit einer frühzeitigen Information der Bauwilligen begründet.

9. Umweltbelange

9.1 Altlasten

In der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD Neuss/StAWA Düsseldorf liegt westlich des Bebauungsplanbereiches die Altablagerung/der Altstandort Nr. 2143.

Die Entfernung zur nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung beträgt ca. 170 m, zur geplanten Wohnbebauung ca. 300 m. Die Altablagerung "Am Bursbach" (Nr. 2143) ist in einer gutachterlichen Stellungnahme und Gefährdungsabschätzung untersucht worden.

Das Gutachten der Hydro- und Geotechnik GmbH ergibt, daß

für das vorhandene Wohngebiet und die geplante Wohnbebauung keine Gesundgefährdung oder sonstige Gefahren durch die Altablagerung zu erwarten sind. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder auf sonstigen benachbarten Flächen außerhalb ergeben.

9.2 Verkehrslärm

Das Plangebiet wird im Norden durch die Kreisstraße K 1 (vormals K 35; Bismarckstraße) begrenzt. Der notwendige Schutz gegen Verkehrslärm ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.

10. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

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

Die Wasserversorgung der geplanten neuen Bebauung 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. Versorgungsträger ist das Wasserwerk der Stadt Meerbusch.

Eine Versorgung mit Erdgas ist möglich, da die Rheinische Energie AG (Mülheim/Ruhr) den Stadtteil Lank-Latum 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.

11. Infrastruktureinrichtungen

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

12. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Der noch unbebaute Innenbereich des Plangebietes ist im Eigentum der Stadt Meerbusch, so daß bodenordnende Maßnahmen zur Durchführung des Bebauungsplanes nicht erforderlich sind.

13. Soziale Maßnahmen

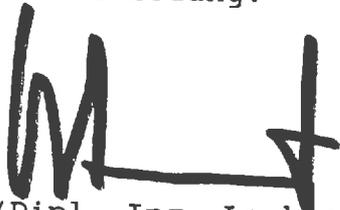
Es ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder im sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken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

Soziale Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 30. September 1991

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:



(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter