



3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet war bis vor kurzem noch unbebaut und landwirtschaftlich genutzt. Entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118 ist zwischenzeitlich jedoch eine Baustraße errichtet und mit dem Bau der ersten Familienhäuser begonnen worden.

4. Bestehendes Planungsrecht und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Für den Planbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 118 vor. Dieser war Grundlage für ein Umlägungsverfahren nach §§ 45 ff. BBauG, durch das die Flächen für die öffentlichen Erschließungs- und Grünflächen bereitgestellt wurden. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Wohnbaufläche dar. Ebenso ist eine Grünfläche - Kinderspielplatz, Typ B - im nordöstlichen Planbereich dargestellt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

1. Ausweisung zusätzlicher Flächen für Ga und St.
2. Erhöhung der GRZ und GFZ in allen Baugebieten beiderseits der Salierstraße, der Chlodwig- und der Merowingerstraße um jeweils 1/10.
3. Verzicht auf die Festsetzung der Mindestgrundstücksbreiten,
4. Änderung der Bauweise von "nur Einzelhäuser zulässig" in "nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig",
5. Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen.

Im Vergleich zu anderen Baugebieten in Meerbusch hat sich herausgestellt, daß die sehr niedrig festgesetzten Werte für das Maß der baulichen Nutzung eine abschließende Realisierung des Bebauungsplanes in absehbarer Zeit nicht erwarten lassen. Dagegen besteht z.Z. eine erhebliche Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken mit einer etwas dichteren Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern. Aus diesem Grunde soll das Maß der baulichen Nutzung (GRZ und GFZ) wie im Planentwurf dargestellt, um jeweils 0,1 angehoben werden. Ferner sollen dort, wo bislang nur freistehende Einzelhäuser vorgeschrieben waren auch Doppelhäuser zugelassen werden. Dies macht aber andererseits auch einen Verzicht auf die Festsetzung der Mindestgrundstücksbreiten erforderlich.

Da im Baugebiet an der Salierstraße bei der Aufstellung des Bebauungsplanes noch keine konkreten Bauabsichten bekannt waren, ging die Planung seinerzeit von den üblichen Durchschnittswerten für Garagen und Stellplätze aus. Da nach der nunmehr erfolgten Grundstücksaufteilung in Teilbereichen ein Fehlbedarf an Stellplätzen zu verzeichnen ist, soll diesbezüglich eine Änderung des Bebauungsplanes vorgenommen werden, die die Ausweisung zusätzlicher Flächen für Ga und St beinhaltet.

Ferner ist zwischenzeitlich die im Bebauungsplan nachrichtlich übernommene 110 kV-Hochspannungsfreileitung demontiert worden, so daß nunmehr auch auf dem Grundstück nördlich des Schulgebäudes an der Stratumer Straße ein Baurecht festgesetzt werden kann.

## 5.2 Erschließung

Die Erschließungsstraßen Hildegundis- und Salierstraße sind bereits vorhanden. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 5.3 Ruhender Verkehr, Grün- und Freiflächen

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs außerhalb des Straßenraumes (private Stellplätze bzw. Garagen) machen eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 hinsichtlich der Festsetzungen der Flächen für Garagen und Stellplätze und der öffentlichen Grünfläche erforderlich, wie unter 5.1 bereits ausgeführt. Die Grünanlage soll daher, bedingt durch einen Fahrbahnversatz, geringfügig verkleinert werden. Diese Maßnahme wirkt sich nicht negativ auf die Grünfläche aus. Eine sinnvolle bauliche Nutzung der Gesamtsituation ist somit gewährleistet.

#### 5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung bleiben gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 118 unverändert. Sie entsprechen der prägenden Nachbarschaft. Auch die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse soll nicht geändert werden. Lediglich die Grund- und Geschößflächenzahlen (GRZ und GFZ) werden, wie unter 5.1 bereits ausgeführt, um jeweils 1/10 angehoben. Andernfalls ist eine abschließende Realisierung des Baugebietes aufgrund der derzeitigen Marktsituation nicht gewährleistet.

#### 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. Neue Wasserleitungen sind bereits in den öffentlichen Verkehrsflächen verlegt worden.

Das gesamte Bebauungsplangebiet liegt innerhalb der noch nicht formlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlagen Werthhof und Rhein-fähre der Stadtwerke Krefeld AG. Ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die notwendige elektrische Energie wird durch das RWE in Krefeld geliefert.

Stadt- oder Erdgas stehen in diesem Bereich als Energiequelle derzeit noch nicht zur Verfügung.

Die Entwässerung des Stadtteiles Nierst erfolgt im Mischsystem. Im Bebauungsplangebiet selbst wurde ein neuer Sammelkanal verlegt, der die schadlose Beseitigung der Abwässer zur Kläranlage Düsseldorf-Nord südlich von Ilverich sicherstellt.

#### Soziale Infrastruktureinrichtungen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortsteil Lank-Latum in ausreichender Anzahl. Eine eigenständige Ausweisung und Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen ist aufgrund des geringen Einwohnerpotentials volkswirtschaftlich nicht vertretbar und wäre darüber hinaus gesamtstädtisch gesehen auch nicht sinnvoll, da hiermit der Stadt Finanzmittel entzogen würden, die an anderer Stelle dringenderen Bedarf decken sollen.

6. Überschlägliche Kostenermittlung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 118 entstehen über die in der Begründung zu diesem Plan genannten Kosten keine zusätzlichen Aufwendungen.

7. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der abschließenden Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

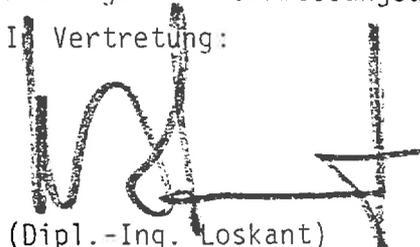
8. Soziale Maßnahmen

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 01. März 1984

DER STADTDIREKTOR  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Vertretung:



(Dipl.-Ing. Loskant)  
Techn. Beigeordneter