



1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 164 B in Meerbusch – Lank - Latum, Krahnengasse/Kaldenberg

Anlage zu TOP 8.2 vom 4.5.2010

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungspläne
 - 2.4 Landschaftsplan
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - 4.2 Kennzeichnung,
Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
5. **Sonstige städtebauliche Auswirkungen**
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Planänderungsgebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Meerbusch-Lank-Latum und wird in etwa begrenzt im

- Norden durch die nördliche Grundstücksgrenze des Hausgrundstücks Kaldenberg 1,
- Osten durch einen Teil der Mittelstraße und einen Teil der Straße Kaldenberg,
- Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Hausgrundstückes Mittelstraße 29
- Westen durch westlichen Grundstücksgrenzen der Hausgrundstücke Kaldenberg 1, sowie Mittelstraße 25, 27 und 29.

Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 900 m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke 1590, 1177, 1034, 1592 und 1593 der Flur 3 der Gemarkung Latum.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet ist allseitig von locker bebautem Wohngebiet mit teilweise ein-, teilweise zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern umgeben.

Erschließung

Die Erschließung des Planänderungsgebietes erfolgt unmittelbar über die Straße Kaldenberg und die Mittelstraße. Die Straßen Kaldenberg und Mittelstraße sind realisiert.

2.2 Flächennutzungsplan -FNP-

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar.

2.3 Bebauungspläne

Der seit 7. Juli 1998 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 164 B setzt für das Planänderungsgebiet ein Allgemeines Wohngebiet mit einer I-Geschossigkeit bei einer GRZ von 0,3 und bei offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern fest.

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des (Rhein-) Kreises Neuss mit seinem Teilabschnitt III trifft keine Aussagen zum Planänderungsgebiet.

3. Planungsanlass, Planungsziele, Planungserfordernis

Bei der seinerzeitigen planungsrechtlichen Sicherung des Baubestandes sowie der Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten wurden die traditionellen rückwärtigen Anbauten, die eine behutsame Erweiterung der bestehenden Wohnhäuser ermöglichen, bei der Festlegung der Baufenster nur zum Teil berücksichtigt.

Da es sich dabei um die gewachsene Siedlungsstruktur in Latum handelt, ist es aus stadtplanerischer Sicht erstrebenswert, diese Struktur zu erhalten und durch Umbau oder Neubau der Anbauten zu stärken.

Eine Beeinträchtigung der gewachsenen Strukturen von der stadtbildprägenden Straßenseite erfolgt dadurch nicht. Im rückwärtigen Bereich lassen die großen Gartengrundstücke eine behutsame Erweiterung zu, ohne dass Nachbarn beeinträchtigt oder die Versiegelung der Grundstücke unzulässig erhöht wird.

Ziel der Planung ist somit eine stärkere Sicherung des Baubestandes, u. a. durch Nutzbarmachung vorhandener baulicher Anlagen, die ursprünglich nicht für Wohnzwecke vorgesehen waren.

Im konkreten Fall geht dies über die Befreiungsmöglichkeiten nach § 31 (2) Baugesetzbuch -BauGB- hinaus, so dass ein Erfordernis für eine Bauleitplanung – hier die Bebauungsplanänderung – nach § 1 (3) BauGB gegeben ist.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl -GRZ-, der höchstzulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie der höchstzulässigen Geschößzahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

Die Erhöhung der GRZ von 0,3 auf 0,4 dient dem in Kapitel 3 der Begründung dargelegten Planungsziel.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise wird mit der Sicherung des Bestandes und der daraus resultierenden städtebaulichen Vorgabe für künftige Bebauungen begründet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet und sind nunmehr auch für Erweiterungsbauten ausreichend dimensioniert.

Stellplätze, Garagen und ihre Zufahrten

Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen. Die Garagen entlang der Planstraße sind alle bündig mit der hinteren Baugrenze angeordnet und bieten durch eine festgesetzte Tiefe von 9 m ausreichende Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Jeder Baufläche wurde eine und wo möglich zwei Garagen und davorliegende Stellplätze zugewiesen.

Regenwasserversickerung

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserleitungen werden an das Trennsystem in der Krahnengasse angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über die Pumpstation Rottstraße zum Mischwasserkanal in der Bismarckstraße gepumpt und der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Das Regenwasser wird etwa 300 m südwestlich in den Striebruchsbach eingeleitet und dort ortsnah versickert. Die Einleitungsstelle liegt etwa 30 m nordöstlich der Bachverrohrung unterhalb der Bismarckstraße.

Nach § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Die dezentrale Versickerung der Dachflächen wird auf Grund der Regelungen in § 51a (4) LWG ausgeschlossen.

4.2 Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Hinweis auf die Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Werthhof wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potenzielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

5. Städtebauliche und sonstige Auswirkungen

Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Planung wird die heutige Situation der Grundstückszufahrten nicht geändert. Die vorgesehene Nutzung wird das Verkehrsaufkommen nicht erhöhen, da es sich um Umbau- und Erweiterungsmöglichkeiten bestehender Wohngebäude handelt.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und elektronischen Medien ist für die künftigen Nutzungen durch die entsprechenden Versorgungsträger (WBM, T-com u. a.) gesichert. Die bestehenden Gebäude sind an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation angeschlossen. Die künftigen Gebäude werden ggf. über die Bestandsgebäude ebenfalls an den ausreichend dimensionierten Schmutzwassersammler angeschlossen.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden nicht erforderlich. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz.

Realisierung der Planung

Mit der Realisierung der Planung – der erweiterten Bebauungsmöglichkeiten – kann unmittelbar nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung begonnen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten. Realisierungs- oder sonstige Kosten fallen für die Stadt nicht an.

6. Verfahren

Gemäß § 13 (2) Nr. 2 BauGB wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die betroffenen Grundstückseigentümer sowie die Eigentümer der von der Änderung potenziell betroffenen seitlich angrenzenden Grundstücke haben der Änderung zugestimmt.

Gemäß § 13 (3) BauGB wurde von einer Umweltprüfung abgesehen.

Düsseldorf, den 12. April 2010

SWH Schliepkorthe • Winterberg • Huge Ingenieur GmbH
Architektur • Innenarchitektur • Städtebau
Im Auftrag

Dagmar N e b e
Stadtplanerin

7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung ist vom Rat der Stadt am als
Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Hüchtebrock