

An die
Damen und Herren
des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften

Beratungsvorlage

zu TOP 17.0 der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften
am 9. Juni 2005

Bebauungsplan Nr. 286, Meerbusch-Ilverich, An der Oberen Straße Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 286, Meerbusch-Ilverich, An der Oberen Straße gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im

- Norden von der südlichen Begrenzung der Oberen Straße
- Osten von der westlichen Begrenzung (Straße „Auf dem Band“) des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 120 A
- Süden von der südlichen Grenze des Flurstücks 12, der östlichen und südlichen Grenze des Flurstücks 10, der südlichen und westlichen Grenze des Flurstücks 3 der Flur 6 der Gemarkung Ilverich, sowie in der Verlängerung des vorh. Weges in westlicher Richtung ein Teilstück des Flurstücks 192 der Flur 2 der Gemarkung Ilverich
- Westen von der westlichen Grenze des Flurstücks 1371 der Flur 3 der Gemarkung Ilverich

und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.



Ziel der Planung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Nebeneinanders von bestehenden Wohnbereichen und den verbliebenen landwirtschaftlichen sowie den gewerblichen und sonstigen Betrieben durch eine Gebietsgliederung nach § 1 (4) i. V. m. §§ 1 (5) und 1 (6) Baunutzungsverordnung.

Hierbei ist die innere verkehrliche Erschließung, Beeinträchtigungen durch Lärm (A 44 und K 9) und das direkt angrenzende FFH-Gebiet „Ilvericher Altrheinschlinge“ besonders zu beachten. Weiterhin sind die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, der eine ortsteilfassende Eingrünung vorsieht, für die Planung maßgeblich.

Begründung:

Für einen östlichen Teilbereich des Stadtteils Ilverich besteht der seit 17. Februar 1982 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 120 A, der im wesentlichen die Grundstücke um den Dompfaffweg und Dohlenweg herum beinhaltet. Die Verfahren der Bebauungspläne Nr. 120 B – D wurden mangels Realisierungsaussichten vor einigen Jahren eingestellt.

Der überwiegende Teil von Ilverich bildet somit einen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ nach § 34 BauGB. (Bau-) Vorhaben unterliegen somit der Einzelfallprüfung, die sich stark an den Gegebenheiten zu orientieren hat.

Die städtebauliche Ordnung erscheint über § 34 BauGB nicht mehr steuerbar. Diese Einschätzung betrifft weniger das Wohnen untereinander als vielmehr die Nachbarschaft von Wohnen, landwirtschaftlichen, gewerblichen und sonstigen Betrieben, die in einem Dorfgebiet nach § 5 BauNVO zulässig sind.

Weiterhin ist für die städtebauliche Ordnung die innere verkehrliche Erschließung zu regeln und den Anforderungen des Lärmschutzes, sowie des angrenzenden FFH-Gebietes Rechnung zu tragen.

Um den Ortsteil Ilverich einen eigenständigen, stadtbildprägenden Charakter zu geben, ist die Ausbildung eines Ortsrandes städtebaulich sinnvoll.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Dorfgebiet und eine Ortseingrünung im Süden durch Wald dar.

Lösung

Aus den oben dargelegten Gründen schlägt die Verwaltung vor, wie im Beschlussvorschlag im Einzelnen dargestellt zu entscheiden.

In Vertretung:

N o w a c k
Erster Beigeordneter

Sprecher/in im Rat: