

Stadt Meerbusch

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B



Meerbusch-Lank, Hauptstraße, im Bereich der Mühlenstraße

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse
und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungspläne
 - 2.4 Landschaftsplan
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung,
überbaubare Grundstücksflächen
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Stellplätze und Garagen
 - 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz
 - Bodenordnende Maßnahmen
 - Realisierung der Planung
 - Flächenbilanz
 - Finanzielle Auswirkungen
 - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
 - Altstandorte
6. **Umweltbericht**
7. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von ca. 4.000 m² und liegt im Siedlungsbereich des Meerbuscher Stadtteils Lank-Latum. Die unmittelbar westlich gelegene Hauptstraße ist als Ortsmittelpunkt mit einem Fußgängerbereich ausgebildet. Der Planbereich befindet sich somit im Kernbereich des Stadtteil-Zentrums Meerbusch-Lank-Latum.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B umfasst die Flurstücke 88, 90, 92 und 205 der Flur 4 der Gemarkung Lank und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das ca. 4.000 m² große Plangebiet wird derzeit durch zweigeschossige Wohngebäude, die unmittelbar an der Mühlenstraße liegen, genutzt. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen befinden sich teilweise Nebengebäude, Stellplätze und Garagen. Der Rest der Grundstücke wird als Hausgärten genutzt.

Die Umgebung des Plangebietes ist in nördlicher und östlicher Richtung in erster Linie geprägt durch weitere Wohnnutzungen. Es überwiegt die zweigeschossige Bauweise. Südlich und westlich befindet sich der Ortskern Lank-Latum mit entsprechenden Nutzungen. Die Hauptstraße mit ihren vielfältigen Geschäftsnutzungen sowie Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben bildet die Haupteinkaufsstraße im Stadtteil Lank-Latum. Sie ist überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise geprägt.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die angrenzende Mühlenstraße. Über die Kaiserswerther Straße und die Uerdinger Straße erfolgt der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz.

Der Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltepunkte mehrerer Buslinien.

2.2 Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B setzt Mischgebiet -MI- fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 1. Dezember 1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 81 B, der dort Mischgebiet nach § 6 BauNVO festsetzt. In einem parallel zur Mühlenstraße verlaufenden Baufeld (überbaubare Grundstücksfläche) ist in einer Tiefe von 16 m für den südlichen Bereich und 14 m im nördlichen Bereich eine maximal zweigeschossige und daran unmittelbar anschließend in einer Tiefe von 13 m bzw. 18 m eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,3, die zulässige Geschossflächenzahl 0,8.

Durch textliche Festsetzung wird im rückwärtigen Bereich mit eingeschossiger Bebauung das Wohnen ausgeschlossen: „Innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen ist

darüber hinaus gem. § 1 (4) BauNVO i.V.mit § 1 (5) und (8) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) nicht zulässig.“ Im gesamten Plangebiet sind die zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Die unter § 6 (2) Nr. 4 BauNVO genannten sonstigen Gewerbebetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig. Der Bebauungsplan trifft Bestimmungen zu dieser ausnahmsweisen Zulässigkeit.

Entlang der hinteren Grundstücksgrenze ist eine 3 m tiefe Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Weiterhin enthält der Bebauungsplan Nr. 81 B Festsetzungen zu Garagen und Stellplätzen, Anpflanzungen, zur Geländehöhe, der Fußboden-Oberkante und der First- und Traufhöhe.

Im direkten Umfeld des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B setzt der rechtskräftige Bebauungsplan ebenfalls Mischgebiete fest.

2.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der Bebauungsplan Nr. 81 B setzt entlang der Mühlenstraße ein Mischgebiet fest. Während straßenzugewandt keine Einschränkungen in der Nutzungsart bestehen, also Wohnen und das Wohnen nicht störendes Gewerbe gleichrangig zulässig sind, ist in den straßenabgewandten überbaubaren Grundstücksflächen eine Wohnnutzung nicht zulässig. Diese Nutzungsstaffelung hatte zum Ziel, ein Mischgebiet ähnlich dem entlang der Kemperallee und vor allem der Hauptstraße entstehen zu lassen. Eine solche Entwicklung ist bis heute, nach fast 20 Jahren, nicht eingetreten und auch nicht absehbar. Vielmehr ist der Wunsch nach erweiterten Wohnmöglichkeiten im Ortskern stärker geworden. Ziel der 4. Änderung des Bebauungsplanes ist daher die Zulässigkeit von Wohnen in den straßenabgewandten überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Mühlenstraße 16 bis 24. Hierdurch entfällt die Festsetzung des Bebauungsplanes zum Ausschluss von Wohnen in diesen Bereichen.

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich die Chance auf eine städtebaulich sinnvolle Nachverdichtung, wie es schon der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan für seinen Planbereich vorgesehen hat. Die Begründung zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81 B führt hierzu aus: *„Städtebauliche Zielsetzung ist es weiterhin, unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Situation die Voraussetzung für eine Bebauung der Innenbereiche zu schaffen. Daneben soll die vorhandene Bebauung planungsrechtlich abgesichert sowie einer geordneten Entwicklung zugeführt werden.“* Zudem werden sich neue Wohnhäuser bzw. zum Wohnen genutzte Anbauten an der Mühlenstraße sehr gut in das städtebauliche Umfeld der Umgebung mit seiner überwiegenden Wohnbebauung einfügen.

Eine Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten entspricht den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) Baugesetzbuch (BauGB), da für die hinzukommende Bebauung kein zusätzlicher Freiraum in Anspruch genommen werden muss.

Die geplante Bebauung ist auf Grund der derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 B nicht möglich, da das Wohnen in den straßenabgewandten überbaubaren Grundstücksflächen bisher ausgeschlossen ist. Aus diesem Grund besteht ein Planerfordernis.

Gemäß § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Angesichts der o.g. Zielsetzung ist dies zweifellos gegeben.

Dabei werden Grenzwerte für die Festsetzung von Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO genannt (20.000 m² bzw. 70.000 m² unter der Bedingung, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat). Im vorliegenden Fall wird der genannte

Schwellenwert nicht erreicht, da – wie oben ausgeführt – das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 4.000 m² besitzt, bereits Baurecht gemäß § 30 BauGB unterliegt und das Maß der baulichen Nutzung nicht geändert wird.

Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Im vorliegenden Fall ist dies nicht zu erwarten, da für das Plangebiet, wie der rechtskräftige Bebauungsplan bisher auch, weiterhin Mischgebiet festgesetzt wird.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren wird von den Verfahrensschritten gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen.

Der Beschluss zur Durchführung im beschleunigten Verfahren wird zeitgleich mit dem Einleitungsbeschluss gefasst. Bei der öffentlichen Bekanntmachung wird ebenso bekannt gemacht, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt werden soll.

Um eine allgemeine Vorprüfung gemäß des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchführen zu müssen, müsste der Prüfwert der Anlage 1 zum UVPG erreicht bzw. überschritten sein. Die bisher schon überbauten Flächen der bestehenden Bebauung und Erschließung werden nicht in die Berechnung zum Prüfwert einbezogen. Es gilt hier nicht der Grundsatz des Hineinwachsens in die UVP-Pflicht, da dieser für Städtebauprojekte nach § 3b (3) S. 4 UVPG ausgeschlossen ist. Im vorliegenden Fall wird der genannte Schwellenwert nicht erreicht, da – wie oben ausgeführt – das Plangebiet lediglich eine Gesamtgröße von ca. 4.000 m² besitzt und gemäß § 30 BauGB unterliegt.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Der gesamte räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B wird weiterhin als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfällt der Ausschluss von Wohnen in räumlichen Teilbereichen. Die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „*Innerhalb der eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen ist darüber hinaus gem. § 1 (4) BauNVO i.V.mit § 1 (5) und (8) BauNVO die in § 6 (2) Nr. 1 BauNVO genannte Nutzung (Wohngebäude) nicht zulässig*“ entfällt. Der Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird weiterhin übernommen.

Die ursprünglich geplante städtebauliche Konzeption des Gebietes wird durch die Zulässigkeit von Wohnen in den straßenabgewandten überbaubaren Grundstücksflächen sinnvoll erweitert. Hierdurch ist die höhere bauliche Nutzung dieser im zentralen Ortsbereich von Lank-Latum liegenden Flächen, wie schon im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, zu erwarten. Somit wird der Bebauungsplan im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden durch die Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten ergänzt. Die Festsetzung wird mit der Anpassung der Ziele des Bebauungsplanes an die heutigen Gegebenheiten und die Förderung der Nachverdichtung bereits bebauter Bereiche begründet.

Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt gegenüber den rechtskräftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 81 B unverändert.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen bestimmt wird, wird ebenfalls nicht verändert.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Innerhalb des Plangebietes ist eine Fläche zur Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese Festsetzung wird in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B übernommen. Die weiteren Festsetzungen zu Anpflanzungen werden weitgehend übernommen.

Stellplätze und Garagen

Die Beschränkung der Standorte für Stellplätze und Garagen auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

Auf dem Flurstück 90 (Hausgrundstück Mühlenstraße 22) werden im hinteren Bereich zusätzliche Stellplätze festgesetzt. Diese resultieren aus einer konkreten Bauvoranfrage und decken den Stellplatzbedarf für das geplante Bauvorhaben.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81 B enthält Nachrichtliche Übernahmen zu „Wasserschutzzone“ und „Archäologische Bodenfunde“ sowie Hinweise zu „Fluglärmschutz“ und „Versickerung von Dachniederschlagswasser“. Diese werden in die 4. Änderung übernommen, sowie durch Hinweise zum „Bodenschutz“, „Grundwasserstand“ und „Erdbebenzone“ ergänzt.

5. Auswirkungen der Planung

Bei der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B werden die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung teilweise geändert. Durch die Änderung des Bebauungsplanes entfällt der Ausschluss von Wohnen in räumlichen Teilbereichen. Die ursprünglich geplante städtebauliche Konzeption des Gebietes wird durch die Erweiterung der Zulässigkeit von Wohnen in den straßenabgewandten überbaubaren Grundstücksflächen sinnvoll erweitert. Das Maß der baulichen Nutzung und die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen bleiben erhalten. Ebenso werden die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes übernommen.

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist weiterhin gesichert.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Im vorliegenden Fall hat die erstmalige Bebauung vor diesem Stichtag stattgefunden.

Die Entsorgung von Abwasser ist durch Anschluss an den Mischwasserkanal in der Mühlenstraße gesichert. Das Abwasser wird über Hauptsammler der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die WBM.

Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist gesichert.

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

Immissionsschutz

Durch die Festsetzung der zusätzlichen Stellplätze im hinteren Grundstücksbereich des Flurstückes 90 tritt keine unzumutbare Veränderung der Immissionssituation ein.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B nicht notwendig.

Realisierung der Planung

Zur Verwirklichung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B bedarf es seitens der Stadt Meerbusch keiner besonderen Maßnahmen.

Flächenbilanz

Größe des Plangebietes / Mischgebiet	3.998 m ²
davon	
- überbaubare Grundstücksflächen	2.356 m ²
- Fläche zur Bepflanzung	178 m ²
- Fläche für Stellplätze und Garagen und deren Zufahrt	439 m ²

Finanzielle Auswirkungen

Im Rahmen der Planung entstehen der Stadt Meerbusch keine Kosten. Erschließungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Planungskosten zur Änderung des Bebauungsplanes werden vom Antragsteller getragen.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B um eine beschleunigte Änderung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Altstandorte

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Rhein-Kreises Neuss vom Dezember 1998 befindet sich der Bebauungsplanänderungsbereich innerhalb des Altstandortes Me-0198_AS. Nordöstlich befindet sich die Altablagerung Me-0146_AA, östlich der Altstandort Me-0188_AS, südlich der Altstandort Me-0186.

Im März 2002 erfolgten Ortsbegehungen durch den vom Kreis Neuss beauftragten Gutachter. Das Gutachten der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom 31. Mai 2002 kommt zu folgenden Ergebnissen:

Altstandort Me-198_AS: Der Bereich einer ehemaligen Ziegelei ist seit Jahrzehnten überwiegend mit unterkellerten Mehrfamilienhäusern überbaut. Es wird kein Handlungsbedarf hinsichtlich umwelttechnischer Erkundungen gesehen.

Altablagerung Me-0146_AA: Kein Hinweis auf das Vorliegen von schutzgutgefährdenden Bodenveränderungen

Altstandort Me-0186_AS: Der damals festgestellte CKW-Schaden ist saniert. Der Altstandort ist weiter in behördlicher Überwachung.

Altstandort Me-0188_AS: Zwischenzeitlich aus der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen entfernt

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

Die Altablagerung sowie die Altstandorte haben damit keinen Einfluss auf die Bebauungsplanänderung.

6. Umweltbericht

Da es sich bei der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B um eine beschleunigte Änderung gemäß § 13a BauGB handelt, ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Bochum, den 3. August 2007

bms Stadtplanung
Saladin-Schmitt-Straße 59
44789 Bochum

gez.

Bodo Matjeka