

Stadt Meerbusch



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267,

Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung
 2. Plangebiet
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
 3. **Örtliche Verhältnisse**
und übergeordnete Planungen
 - 3.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Infrastrukturelle Situation
 - Erschließung / ÖPNV
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan
 - 3.4 Gestaltungssatzung Nr.30
 4. Verfahren gemäß § 13a BauGB
 5. Konzeption
- Sonstiges

Erläuterungsbericht

1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 setzt eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Ziel war es ein Feuerwehrgerätehaus errichten zu können. Dieses wird jedoch nicht mehr benötigt, da die Feuerwehr im vorhandenen Gebäude verbleibt.

Die überwiegende städtische Brachfläche steht demnach für eine Nutzungsänderung zur Disposition. Eine bauliche Arrondierung mit einer, der Örtlichkeit angepassten Bebauung ist in diesem integrierten zentrumsnahen Bereich städtebaulich sinnvoll und trägt nicht nur der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung.

Zur Arrondierung des Gebietes sollen jetzt die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein Wohn- und Geschäftshaus mit etwa 13 Wohnungen sowie kleinteilig Einzelhandel / Dienstleistung in dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach und Tiefgarage sowie oberirdischen Stellplätzen entwickeln zu können. Der derzeit vorhandene vorgelagerte öffentliche Parkplatz wird erweitert und in die Planung integriert.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baufeldes erfolgt über die vorhandene Herta-Klingbeil-Straße.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.400 m² und liegt auf einer voll erschlossenen Fläche im westlichen Bereich des Meerbuscher Stadtteils Latum zwischen Uerdinger Straße, Rottstraße und Herta-Klingbeil-Straße. Er befindet sich im Siedlungsbereich angrenzend des Versorgungszentrums. Die Entfernung zum östlich gelegenen Ortsmittelpunkt (Hauptstraße) beträgt ca. 400 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 umfasst die städtische Fläche, Flurstück 457 der Flur 5 der Gemarkung Latum und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Wohnumfeld besteht im Norden, Süden und Westen aus, zu den Straßen hin angeordneten ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die großzügige Gärten aufweisen. Die östlich angrenzende, meist geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Uerdinger Straße, besteht aus ein- bis dreigeschossigen Einzel- / Doppel- und Reihenhäusern, die mit ausgebauten Dachgeschossen überwiegend traufständig zur Straße hin orientiert sind. In den Erdgeschossen sind eine Gastronomie/Imbiss sowie unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe vorzufinden. Das Angebot entlang der Uerdinger Straße ist Teil des rückwärtig angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteils.

Der Änderungsbereich selber besteht aus einer großen städtischen Brachfläche und einem öffentlichen Parkplatz, mit etwa 10 Senkrechtparkständen, die mit Grünbeeten und Bäumen randlich eingefasst sind. Er stellt Parkraum für Besucher des nahegelegenen Einkaufszentrums sowie für Bewohner der umliegenden Wohnbebauung zur Verfügung. Auf der Parkplatzfläche befindet sich eine Trafostation, die über die Fahrgasse aus angefahren wird.

Die Parkplatzfläche wird zur Uerdinger Straße hin durch einen Grünstreifen mit Bäumen, einem angrenzenden Gehweg mit einem straßenseitigen Grünstreifen begrenzt. Die etwa 11,0 m lange, im Grünstreifen integrierte Mauer, bildet ein Rudiment aus dem vormals auf der Freifläche ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb, dem Lipperhof.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich hat für das Stadtklima keine Bedeutung, da er zum großen Teil durch Schotter- und versiegelten Flächen, bestimmt wird. Da die Freifläche als Lagerplatz genutzt wird, kann von keiner erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetation ausgegangen werden. Eine Biotopvernetzung ist wegen der Lage der Fläche und der bestehenden Nutzung nicht gegeben. Aus gleichen Gründen sind seltene Tierarten im Gebiet nicht anzutreffen. Nach Aussagen des Gutachters (Kuhlmann & Stucht, Bochum) ist eine artenschutzrechtliche Prüfung nicht erforderlich.

Infrastrukturelle Situation

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Krankenhaus, das Seniorenwohnheim sowie Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, befinden sich im Ortskern in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung/ÖPNV

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt im Osten über die Uerdinger Straße, die als Hauptachse - mit Beschilderung 30 km/h - die Gemarkung Lank-Latum in nördlicher Richtung mit der Stadt Krefeld und in südlicher Richtung mit dem Meerbuscher Stadtteil Strümp verbindet. Die südlich gelegene Ossumer Straße bindet an die Uerdinger Straße an und trifft im Westen auf den Weingartsweg, der in östlicher Richtung die Rottstraße anbindet. Die Letztgenannte hat keinen Anschluss für Kfz-Verkehre an die Uerdinger Straße.

Über die Uerdinger Straße, in südlicher Richtung fahrend, erreicht man in einer Entfernung von ca. 1 km die Autobahnanschlussstelle „Lank-Latum/Strümp“ der Autobahn A 44.

Für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer besteht die Möglichkeit, das Plangebiet von den Haltestellen Hauptstraße und Claudiusstraße der Buslinien 830, 831, 832 zu erreichen. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen zwischen ca. 100 m und ca. 200 m.

Radfahrer können das Plangebiet über den Rad- und Fußweg entlang der östlichen Uerdinger Straße erreichen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Änderungsbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der, seit 19. September 2007 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße. Die analog der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine dreigeschossige Gemeinbedarfsfläche mit der o. g. Zweckbestimmung festgesetzt.

Des Weiteren erfolgt im angrenzenden südlichen Bereich die Festsetzung als Mischgebiet (MI) mit einer zwingenden dreigeschossigen Bauweise mit Satteldach (Firsthöhen von max. 14,00 m), Tiefgarage und einer GRZ von 0,6.

3.4 Gestaltungssatzung Nr. 30

Die Gestaltungssatzung wird angepasst und mit dem Satzungsbeschluß der Bebauungsplanänderung neu beschlossen.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 in Meerbusch- Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er dazu dient, mit der Arrondierung eines Baurechtes auf der städtischen Fläche, eine sinnvolle Nutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt.

5. Konzeption

Art der baulichen Nutzung

Der für ein Wohn- und Geschäftshaus vorgesehene Änderungsbereich soll, analog der Festsetzung im südlichen Bereich als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt werden.

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, mit besonderem Blick auf den Erhalt der rückwärtigen Wohnqualität unter Berücksichtigung des Standortes, sollen die Anlagen wie Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 ausgeschlossen werden. Zulässig und verträglich an diesem Standort sind hingegen Nutzungen wie Geschäfte, Boutiquen, Büros, Einrichtungen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke, Verwaltung oder nicht störende gewerbliche Dienstleistungsbetriebe. Ein Teil dieser Nutzungen (Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke) befinden sich im bereits realisierten südlich angrenzenden Gebäude.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Änderungsbereich durch Festsetzung der Grundflächenzahl (0,8), der höchstzulässigen Gebäudehöhe (TH max. 9,0 m und FH max. 12,0 m) sowie der höchstzulässigen Geschosshöhe (III) bestimmt werden. Die Maßzahlen orientieren sich an die städtebaulich gewollte Konzeption, eines signifikanten Eingangsbereiches, der aus den beiden Wohn- und Geschäftshäusern gebildet wird. Wobei die Stellung beider Gebäude eine Hauptausrichtung in östlicher, stadteinwärtigen Richtung vorsieht.

Verkehrliche Erschließung

Den Änderungsbereich umfassende Straßen sowie ein Teilbereich des öffentlichen Parkplatzes sind bereits realisiert. Als Haupterschließung des Wohn- und Geschäftshauses dienen ausschließlich der östliche Abschnitt der Herta-Klingbeil-Straße und die Fahrgasse des Parkplatzes.

Stellplätze, öffentliche Parkplätze und Tiefgarage

Die Lage und die Ausrichtung der oberirdischen Abstellflächen für den ruhenden Verkehr sowie die vorgesehene Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage resultiert aus der Vermeidung von unnötigen wohnstörenden Belastungen für das angrenzende Wohngebiet und orientiert sich eng an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die nachzuweisenden Stellplätze für das Wohn- und Geschäftshaus können zu großen Teilen in der Tiefgarage und oberirdisch auf dem eigenen Grundstück untergebracht werden.

Der vorhandene Parkplatz wird beibehalten und um etwa 8 Parkstände erweitert, sodass im öffentlichen Raum insgesamt etwa 18 Parkplätze zur Verfügung stehen.

Der, durch die Neubebauung entstehende zusätzliche Kfz-Verkehr, wird durch die vorgesehene Reglementierung verträglich abgewickelt.

Stellplatzschlüssel (überschlägich)

Im I OG, II OG + DG etwa 13 WE (Wohnungsgrößen von 45 m² bis 180 m²)/gefordert etwa 20 Stpl. in Tiefgarage.

Im EG (z. B.: Büro, Arztpraxis, Geschäft, Boutique) bei einer Gesamtgröße von etwa 620 m² und einer Verkaufsfläche von etwa 470 m²/gefordert etwa 18 Stpl. Diese könnten zusammen mit 2 Behindertenstellplätzen oberirdisch untergebracht werden.

Grünfläche und Heckenanpflanzung

Aufgrund der städtebaulich gewollten Arrondierung und der daraus resultierenden Gebäudestellung ist ein Anteil an Grünflächen im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Bäume sollen im Bereich der vorgelagerten Senkrechtparkstände und als Ergänzung auf dem öffentlichen Parkplatz angepflanzt werden.

Mittels einer geschlossenen, durchlaufenden Heckenanpflanzung (Höhe etwa 1,80 m) wird der rückwärtige und nördliche Änderungsbereich eingegrünt und das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zu- und Abgangs bzw. Zu- und Abfahrtsverbot gestalterisch umgesetzt.

Sonstiges

- Das Schalltechnische Gutachten zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 267 liegt vor und muss ggf. angepasst werden.
- Das Bodengutachten zum o. g. B-Plan liegt vor.
- Das Änderungsgebiet liegt in zwei verschiedenen Wasserschutz- bzw. Einzugsgebieten. Der nördliche Teil liegt im Einzugsbereich E III b der Wassergewinnungsanlage Werthhof und der südliche Teil in der festgesetzten Wasserschutzzone W III a der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.
- Die vorgesehene Entwässerung wird an den städtischen Kanal angeschlossen.
- Es liegen keine Altlasten vor.
- Das städtische Grundstück soll veräußert werden.
- Durch den Verkauf erzielt die Stadt Einnahmen.