

Stadt Meerbusch

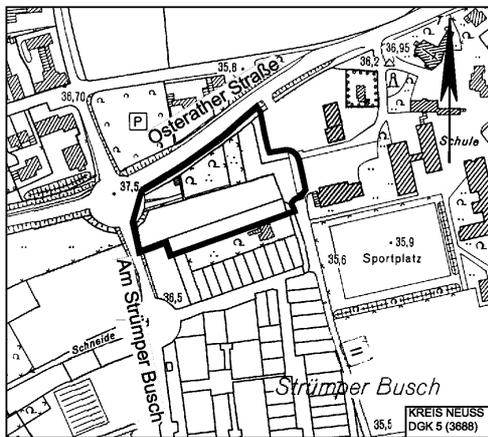


1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276

Meerbusch-Strümp, „Am Strümpfer Busch“

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Landschaftsplan
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
 - 3.1. Bewertung der Umweltsituation
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - zulässige Grundflächen
 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - Verkehrsflächen
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen
 - Grünflächen
 - Lärmschutzanlage
 - 4.2 Hinweise
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Schmutz- und Niederschlagswässer
 - Wasserversorgung
 - Elektroenergie
 - Gasversorgung
 - Telekommunikation
 - Flächenbilanz
 - Bodenordnung



1. Plangebiet

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 1. Änderung erstreckt sich auf den nördlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 276. Der Geltungsbereich wird

im Westen durch die Straße „ Am Strümper Busch“

im Norden durch die Osterather Straße (L 154)

im Osten durch die vorhandenen Lärmschutzanlage

und im Süden durch die südliche Begrenzungslinie der Gerhart-Hauptmann-Straße

und der nördlichen Begrenzungslinie des westlich weiterführenden Fuß- und Radweges begrenzt.

Das Bebauungsplangebiet der 1. Änderung umfasst eine Fläche von ca. 11.000 m².

2. Übergeordnete Planungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche dar.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des FNP und ist demzufolge aus dem FNP entwickelt (§ 8 Abs. 2 (1) BauGB).

2.2 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Teil III des Rhein Kreises Neuss wird durch die Planung nicht berührt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Das städtebauliche Konzept des seinerzeit als „Investorengrundstück“ konzipierten Geländes entspricht nicht der Nachfragesituation und den modernen Wohnansprüchen. Dies liegt einerseits an den ungünstig zueinander angeordneten Bauflächenfenstern, den überdimensionierten westlich und östlich angrenzenden Freiflächen und andererseits an der Erschließung der Grundstücke über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) sowie einer zu lösenden Problematik des ruhenden Verkehrs.

Planungsziel ist es deshalb, über einen neuen den heutigen Anforderungen entsprechenden städtebaulichen Entwurf die Entwicklung des nördlichen Teilbereiches des gesamten Wohngebietes unter der Prämisse der Erhaltung des Gebietscharakters zeitgemäß zu ermöglichen.

3.1 Bewertung der Umweltsituation

Im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens wird ein entsprechendes Gutachten zum Artenschutz erstellt.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll die Weiterentwicklung von Bauflächen für Einfamilienhäuser in verkehrsgünstig gelegener Lage zur Deckung des gegebenen Wohnungsbedarfes in Meerbusch baurechtlich vorbereitet werden. Gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf, ist die Schaffung von Baurecht für ca. 20 Wohneinheiten beabsichtigt.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben sollen ausgeschlossen werden, da in der Regel davon auszugehen ist, dass insbesondere aufgrund der mit ihnen regelmäßig verbundenen verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehrs es zu einer nicht gewünschten Geräuschbelastung und damit zu einer starken Beeinträchtigung des Siedlungsbereiches käme. Auch ist städtebaulich an dieser Stelle eine solche Nutzung nicht sinnvoll, da sich der Bereich am Rand des Quartieres und nicht in integrierter, zentral erschlossener Lage befindet.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sollen ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die Wohnruhe durch diese im Einzelfall keine Beeinträchtigung erfährt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sollen, ebenfalls aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt insbesondere aufgrund des erheblichen Flächenverbrauches, der mit diesen Nutzungen regelmäßig verbunden ist und steht dem Ziel, ein überwiegend kleinflächig gegliedertes Gebiet zu entwickeln, entgegen. Tankstellen werden darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie bei einer Lage innerhalb oder am Rand der bewohnten Bereiche durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter und des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist.

Obwohl derart weitreichende Ausschlüsse erfolgen, bleibt der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes insgesamt betrachtet aber gewahrt.

Zulässige Grundflächen

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) sowie zur zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe erfolgen. Um zum einen das Grundstück baulich gut nutzen zu können, zum anderen aber den Versiegelungsanteil in einem städtebaulich verträglichen Maße zu halten, soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Dies entspricht dem nach § 17 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung regelmäßig einzuhaltenden Höchstmaß. Durch diese Festsetzungen werden die nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die der Bundesgesetzgeber nach Maßgabe des § 1 Abs. 5 BauGB fordert, sowie der sparsame Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gewährleistet.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Es soll eine maximal zulässige Geschossigkeit festgesetzt werden. Zusätzlich sind Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaße festgesetzt, um ein angemessenes städtebauliches Erscheinungsbild der Bebauung sicherzustellen. Durch textliche Festsetzung soll geregelt werden, dass bei Gebäuden mit Dachgauben und Zwerchgiebeln die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden kann, sofern durch Einhaltung der in der Festsetzung genannten Bedingungen sichergestellt ist, dass eine Störung des städtebaulichen Gesamtbildes des Wohngebietes nicht erfolgt.

Bauweise, überbaubare Grundflächen

In dem Allgemeinen Wohngebiet sollen gemäß § 22 Abs. 1 Baunutzungsverordnung Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt werden. Die überbaubaren Grundstückflächen sollen durch Baugrenzen definiert werden. Die überbaubaren Flächen sind für die Neubebauung ausreichend dimensioniert. Zur Sicherung einer hinreichenden Flexibilität sollen Höchstmaße für eine zulässige Überschreitung von Baugrenzen durch bestimmte Bauteile festgesetzt werden. Die allgemeinen

Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die geplanten Nutzungen und die angrenzend vorhandenen Nutzungen, werden aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen den Gebäuden gewährleistet. Somit werden keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Entzug von Licht, Luft und Sonne verursacht.

Die Baugrenzen sind bezüglich sämtlicher Teile des Allgemeinen Wohngebietes so angeordnet, dass die Freihaltung zusammenhängender und gut nutzbarer Gartenflächen gewährleistet ist.

Durch textliche Festsetzung soll die Möglichkeit gegeben werden, Gebäude rückwärtig (ausschließlich) durch Wintergärten zu erweitern.

Für die Grundstücke an der Gerhart –Hauptmann- Straße soll eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt werden.

Das Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen wird einerseits mit der Anpassung an die vorhandene bauliche Dichte im Quartier und dem vorhandenen Gebietscharakter und andererseits mit dem sparsamen Umgang von Grund und Boden begründet.

Verkehrsfläche

Die Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung mit Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße als Einbahnstraßenregelung. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich in einer Größenordnung von ca. 1000 m². Die Verkehrsfläche wird somit als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Die Befahrbarkeit des Gebietes für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Müllabfuhr ist sichergestellt.

In den Straßenraum Gerhart-Hauptmann-Strasse werden öffentliche Parkplätze integriert. Dies ist aufgrund des für dieses Gebiet zu erwartenden –gegenüber dem Landesdurchschnitt, aber auch den in der Stadt gegebenen Durchschnittswerten erhöhten – Motorisierungsgrad der in dem Gebiet voraussichtlich ansässig werdenden Bevölkerung gerechtfertigt.

Stellplätze und Garagen

Garagen sollen innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen zulässig sein. Stellplätze sollen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in Flächen zulässig sein, die zwischen der straßenseitigen Baugrenze gelegen sind oder als Garagenzufahrt dienen. Die dahingehende Festsetzung dient der städtebaulichen Ordnung und der Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenflächen.

Nebenanlagen

Durch textliche Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass Nebenanlagen, die mit dem städtebaulichen Charakter des Allgemeinen Wohngebietes nicht verträglich sind, in diesem nicht zulässig sind. Im Gegenzug sind eindeutig der Wohnnutzung zuzuordnenden Nebenanlagen – dies sind etwa Schwimmbekken oder Gartenhäuser unterhalb einer gewissen Größe – in dem Allgemeinen Wohngebiet zugelassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen dient dazu, infrastrukturtechnische Anforderung, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vollständig abzusehen sind, im Bedarfsfall grundsätzlich erfüllen zu können.

Lärmschutzanlage

Das Plangebiet ist nach Norden, Westen und nach Osten durch einen Lärmschutzwall – in Kombination mit Lärmschutzwänden – eingefriedet. Die nach außen gewendeten Seiten dieser Wallanlage verbleiben in öffentlichen Eigentum und sind daher als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die nach innen gewandten Seiten der Wallanlage werden von der Stadt an die zukünftigen Eigentümer veräußert.

4.2 Hinweise

Auf den hohen Grundwasserstand im Plangebiet und mit diesen möglicherweise verbundenen Konsequenzen, für die bauliche Nutzung des Gebietes, wird hingewiesen. Durch diesen können bei unterirdischen Teilen von Gebäuden gegebenenfalls besondere technische Verfahren zur Sicherung gegen Eindringen des Grundwassers erforderlich sein.

Es wird auch darauf hingewiesen, dass im nördlichen Teil des Gebietes „Am Strümper Busch“ nach Auskunft des Rhein Kreises Neuss im Rahmen der Erstellung der digitalen Bodenbelastungskarte des Kreises, in den von sandigen Böden geprägten Bereichen des Plangebietes, Überschreitungen der Vorsorgewerte für Schwermetalle nach Anhang 4.2 der Bundes- Bodenschutzverordnung festgestellt worden sind. Bei einer Verbringung derart belasteter Böden an einen anderen Ort, sind in der Regel Auflagen zu erwarten und beachten.

5. Auswirkungen der Planung

Schmutz- und Niederschlagswässer

Die in dem Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer werden in neu zu errichtende Mischwasserkanäle in den Erschließungsstraßen sowie der Erschließungsspur der Nordsüdallee eingeleitet und der Kläranlage Düsseldorf Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Wasserversorgung

In dem neugeplanten Straßennetz müssen Trinkwasserleitungen verlegt werden. Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch die WBM (Wirtschaftsbetriebe Meerbusch) sichergestellt.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt durch die RWE Energie AG. Ein neues Leitungsnetz dafür muss hergestellt werden.

Gasversorgung

Die Gasversorgung der Baugebiete wird durch die WBM (Wirtschaftsbetriebe Meerbusch) sichergestellt.

Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit leitungsgebundenen Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, welche die erforderliche Verlegung von Telekommunikationsanlagen im Straßenraum sicherstellt.

Bodenordnung

Der gesamte Anteil der für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt.

Meerbusch, den 10.04.2015

Wanders

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns
Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den **Datum**

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Harald Wanders

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am _____ als
Entscheidungs begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung,
Liegenschaften am _____ beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung
zu eigen gemacht.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des
Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom _____ vor. Die zu
den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen
Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den **Datum**

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Harald Wanders