Anlage 3 zur Vorlage FB 4/0365/2016

Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 301,
Meerbusch-Lank-Latum Fronhofstraße/Gonellastraße

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

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

5. Konzeption

Sonstiges

Erläuterungsbericht

1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Ausgelöst durch die Bebauung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 und dem Wunsch anrainender Grundstücksbesitzer nach Errichtung von Wohngebäuden auf ihren rückwärtigen privaten Hausgärten und sonstigen Flächen, die für eine städtebaulich vertretbare Verdichtung durch Wohnnutzung geeignet sind, wird der Bebauungsplan Nr. 301 aufgestellt.

Dieser Bebauungsplan der Innenverdichtung unterstützt den Gedanken der „Stadt der kurzen Wege", gerade auch im Hinblick auf den demografischen Wandel und seine Auswirkungen auf den Meerbuscher Wohnstandort Lank-Latum.

Eine bauliche Arrondierung mit einer, der Örtlichkeit angepassten Wohnbebauung ist in diesem zentrumsnahen Bereich städtebaulich sinnvoll und trägt nicht nur der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung.

Durch den Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um Einzel- sowie Mehrfamilienhäuser für etwa 30 Wohneinheiten in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern und Staffelgeschossen, sowie oberirdischen Stellplätzen/Garagen und/oder Tiefgaragen entwickeln zu können.

Die verkehrliche Haupterschließung der neuen Baufelder erfolgt über die vorhandene „Gonellastraße" und dem Stichweg „Löwenburg".

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 18.000 m² und liegt auf einer innerstädtischen Fläche im südlichen Bereich des Meerbuscher Stadtteils Lank zwischen der Gonellastraße, der Fronhofstraße, der Pfarrstraße und der Rilkestraße. Er befindet sich im Siedlungsbereich angrenzend des Versorgungszentrums. Die Entfernung zum nordöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt (Hauptstraße) beträgt ca. 150 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt im:
- Norden von der Gonellastraße und dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17,
- Süden von der Fronhofstraße,
- Osten von der Pfarrstraße und
- Westen von den westlichen Grenzen der Hausgrundstücke Gonellastraße Nr. 42 und Fronhofstraße Nr. 55 (Flurstücke: 382 und 10, beide der Flur 3, Gemarkung Lank)

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 Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Stadtteils Lank-Latum und zeigt überwiegend entsprechend ausgeprägte Siedlungsstrukturen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung entlang den zentralen Haupterschließungsstraßen.
Im Bereich der Gonellastraße Haus Nr. 28 bis Nr. 34 ist, ausgehend des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17, eine zeitgemäße Architektur mit dreigeschossigem Mehrgeschosswohnungsbau mit Staffelgeschossen und Putzfassaden entstanden. Des weiteren liegen eine Kindertagesstätte und ein Pfarrzentrum in östlicher Randlage, sowie ein Dachdeckerbetrieb an

der Fronhofstraße. Der Innenbereich wird überwiegend als Gartenland genutzt und weist großzügige Hausgärten mit üblicher Vegetation aus.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich der Ortsmittelpunkt mit seinem zentralen Versorgungsbereich, nordwestlich das St. Elisabeth-Hospital mit seiner großzügigen vorgelagerten Parkanlage.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Gonellastraße, von der Straße „Löwenburg" in das geplante Gebiet führt. Über die Uerdinger Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57.
Der Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltepunkte mehrerer Buslinien.
Der Haltepunkt „Haus Meer" für den schienengebundenen Nahverkehr mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74, U 76 der Rheinbahn AG liegt in ca. 2,5 km Entfernung und ist über das Busliniennetz an Lank-Latum angeschlossen.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich hat für das Stadtklima keine Bedeutung, da er durch die umliegende Straßenrandbebauung bestimmt wird und die Freiflächen als Gartenland oder Parkplatzflächen genutzt werden. Aus diesem Grund ist es anzunehmen, dass von keiner erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetation ausgegangen werden kann. Die exakten Auswirkungen der Änderung auf die Belange des Artenschutzes werden im weiteren Bauleitplanverfahren in einer Artenschutzprüfung erfasst und dokumentiert.

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.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Änderungsbereich als Wohnbaufläche dar und entspricht demnach den Planungsabsichten.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplanes Nr. 301 in Meerbusch- Lank-Latum, Fronhofstraße / Gonellastraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er dazu dient, mit der Arrondierung von Baurechten auf privaten 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 beigefügt.

5. Konzeption

Art der baulichen Nutzung
Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, mit besonderem Blick auf den Erhalt der Wohnqualität unter Berücksichtigung des Standortes, soll der Änderungsbereich, analog der umliegenden Bebauung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt werden.

Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung soll im Änderungsbereich, Wohngebiets verträglich durch Festsetzung der Grundflächenzahl (0,4), der höchstzulässigen Gebäudehöhe (max. TH / FH / H) sowie der höchstzulässigen Geschosszahl (II) bestimmt werden.
Die Maßzahlen orientieren sich an die umliegende Bestandsbebauung und unter Berücksichtigung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Verkehrliche Erschließung
Den Änderungsbereich umfassende Straßen sind bereits realisiert. Als Haupterschließung der neuen Baufelder dient ausschließlich die Straße „Löwenburg“ und die Verlängerungen in östlicher und westlicher Richtung. Wobei die Straßen als Stich-, bzw. mit einem Wendehammer ausgebaut werden und keine Anbindung an die umliegenden Straßen haben.
Für Fußgänger besteht die Möglichkeit das Gebiet von der Gonellastraße aus, durch eine entsprechenden Fußwegeverbindung in Richtung Fronhofstraße zu durchqueren.

Sonstiges
- Das Schalltechnische Gutachten zum rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 liegt vor, der Änderungsbereich wurde mit 30 Wohneinheiten berücksichtigt.
- Das Bodengutachten zum o. g. B-Plan liegt vor.
- Das Änderungsgebiet liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone W III a der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.
- Es liegen keine Altlasten vor.