

# Stadt Meerbusch



## 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Am Alten Teich

### 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
    - Infrastrukturelle Situation
  - 3.3 Flächennutzungsplan
  - 3.3 Bebauungsplan
4. Verfahren gemäß § 13a BauGB
5. Konzeption
  - Sonstiges

Kurzerläuterung

## **1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung**

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 25. Februar 2016 beschlossen, auf dem Grundstück „Am Alten Teich“ in Meerbusch-Lank-Latum Reihenhäuser zu errichten, die vorübergehend zur Unterbringung von Flüchtlingen auf die Dauer des Asylverfahrens dienen sollen. Um das Bauleitplanverfahren einzuleiten soll nun der Aufstellungsbeschluss gefasst werden.

Mit Änderung des Bebauungsplanes sollen deshalb die Voraussetzungen für die Errichtung von Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach geschaffen werden. Die vorhandene Grünfläche wird teilweise in den Geltungsbereich mit einbezogen; der bestehende Bolzplatz bleibt von der Änderung unberührt.

Der gültige Bebauungsplanes Nr. 46 von 1975 setzt hier eine eingeschossige Hofhausbebauung sowie Grünfläche mit Kinderspielplatz und Bolzplatz fest. Die Wohnbebauung ist bisher nicht umgesetzt und der Kinderspielplatz nicht angelegt worden. Die rückwärtigen festgesetzten Baufelder sind teilweise mit einer Altlast belastet. Gemäß Bodengutachten ist eine Wohnbebauung grundsätzlich möglich. Im Sinne einer nachhaltigen Flächenrevitalisierung in Ergänzung zur vorhandenen Reihenhausbauung und unter Berücksichtigung der Bodenverhältnisse, bietet es sich somit städtebaulich an, die Bauungsstruktur an der Kierster Straße entlang durch Reihenhauseilen zu ergänzen.

Geplant sind jeweils drei einander versetzte, zur Kierster Straße hin orientierte Reihenausriegel mit insgesamt 12 Gebäuden, Satteldächern und seitlich angeordneten Stellplätzen und Garagen.

Die verkehrliche Hupterschließung der neuen Baufelder erfolgt über die vorhandene „Kierster Straße“, die in diesem Abschnitt eine Kreisstraße K1 ist.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage im Raum**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.300 m<sup>2</sup> und liegt auf einer städtischen Fläche im südöstlichen Bereich der Gemarkung Meerbusch-Lank an der Kierster Straße und der Florianstraße. Er befindet sich im Umfeld des Siedlungsbereiches sowie dem Grünzug und dem Landschaftsraum, der den Ortsteil umgibt. Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Versorgungszentrum, dem Ortsmittelpunkt (Hauptstraße) beträgt ca. 700 m.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- durch die Kierster Straße, der westlichen Straßenbegrenzung der Florianstraße, dem Flurstück 383 und Teilbereichen der Flurstücke 381, 382 und 386, alle der Flur 6, Gemarkung Lank.

## **3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme**

#### *Ortsbild und Nutzungen*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes und zeigt überwiegend entsprechend ausgeprägte Siedlungsstrukturen mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern.

### *Infrastrukturelle Situation*

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Krankenhaus, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, sowie Freizeitmöglichkeiten wie diverse Sportstätten, befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit.

### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Änderungsbereich als Wohnbaufläche sowie teilweise Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz Typ A und Typ B dar und entspricht demnach teilweise nicht den Planungsabsichten. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.3 Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 46.

## **4. Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Die Bebauungsplanänderung Nr. 46 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 m<sup>2</sup> 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.

Im und angrenzend des Plangebietes ist jedoch ein alter Baumbestand vorhanden, welcher sowohl aus umweltschützender als auch aus städtebaulicher Sicht als erhaltenswert einzuschätzen ist.

## **5. Konzeption**

### *Art der baulichen Nutzung*

Aufgrund der städtebaulichen Konzeption, mit besonderem Blick auf die umliegende Wohnqualität unter Berücksichtigung des Standortes, soll der Änderungsbereich, als Wohngebiet 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 (TH max. 6,60 m / FH max. 10,70 m), der höchstzulässigen Geschoszahl (II) sowie der Satteldachneigung von max. 35 Grad 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 Haupteerschließung der neuen Baufelder dient ausschließlich die Kierster Straße. Der Straßenabschnitt der Florianstraße mit Anbindung an die Kierster Straße dient lediglich der Erreichbarkeit der seitlich angeordneten Sammelstellplatzanlage.

Dem Radfahrer steht der einseitige Radweg entlang der Kierster Straße zur Verfügung.

### *Sonstiges*

- Das Schalltechnische Gutachten ist beauftragt worden. Nach einer ersten Einschätzung des beauftragten Gutachters kann die anvisierte Wohnbebauung unter Inanspruchnahme von passiven Schallschutzmaßnahmen realisiert werden. Nach einer überschläglichen Rechnung liegen die höchsten Beurteilungspegel mit Werten von bis zu 56 dB (A) am Tag und 48 dB (A) in der Nacht an den zur Kierster Straße hin orientierten Fassaden der geplanten Gebäude. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB (A) am Tag und 45 dB (A) in der Nacht werden demnach tags um 1 dB (A) und nachts um 3 dB (A) überschritten.
- Bodengutachten für die gesamte Grünfläche liegen vor. Ein modifiziertes Gutachten, das nur den Planbereich bewertet ist erstellt worden.
- Das Änderungsgebiet liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone W III a der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.