

Stadt Meerbusch



Bebauungsplan Nr. 307,

Meerbusch-Osterath, Insterburger Straße im Bereich südlich
der Feuerwache

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*
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan
4. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**
5. **Immissionsschutz**
6. **Verkehrliche Erschließung**
7. **Versorgung**
8. **Bodenordnende Maßnahmen**

Kurzerläuterung

1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Es besteht in der Stadt Meerbusch aktuell großer Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum. Dieser Bedarf ist in den vergangenen Monaten weiterhin gestiegen, da nicht nur die älteren öffentlich geförderten Wohnungen zu ersetzen sind, für die zukünftig die Preisbindung entfällt, sondern auch ein erhöhter Bedarf an Sozialwohnungen für Asylsuchende mit anerkanntem Aufenthaltsstatus besteht.

Gleichzeitig sind jedoch die Flächen, die für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung stehen, im Stadtgebiet von Meerbusch begrenzt, so dass - um der großen Nachfrage nach geeigneten Wohnstandorten gerecht zu werden - auch Grundstücke in den Fokus rücken, die bislang für anderweitige Nutzungen vorgesehen waren.

Dies ist bei einem städtischen Grundstück an der Insterburger Straße (Flurstück Nr. 1389) der Fall. Es befindet sich innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes, angrenzend an Wohnnutzung, Kindergarten und Grünfläche. Das Grundstück konnte bisher nicht veräußert werden, eine bauliche Entwicklung ist somit bislang noch nicht erfolgt. Es bietet sich deshalb an, diese Fläche nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten, sondern sie stattdessen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, da eine Wohnnutzung innerhalb eines Gewerbegebietes nicht zulässig ist. Zukünftig soll in diesem Bereich des Plangebietes, analog zur festgesetzten Nutzung auf dem benachbarten Grundstück, ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, um öffentlich geförderten Wohnungsbau durch eine gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft realisieren zu können.

Es ist ein Ensemble aus insgesamt 3 Wohngebäuden in dreigeschossiger Bauweise mit 32 Wohneinheiten und zugehörigen Stellplatz- und Spielflächen geplant. Im Bebauungsplangebiet selber soll eines der drei Gebäude realisiert werden.

Auf den bislang noch unbebauten Grundstücken im südlichen Teil des Plangebietes soll die gewerbliche Nutzung beibehalten werden. Die Art der zulässigen Gewerbebetriebe sowie die Ausgestaltung der überbaubaren Flächen sowie eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind im Verlauf des weiteren Verfahrens zu konkretisieren, damit die gewerbliche Nutzung mit der angestrebten Wohnnutzung im Plangebiet verträglich ist.

Ein Teilbereich des Plangebietes befindet sich derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 173 A. Hier ist als Art der Nutzung eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen, allerdings wurden entsprechende Parkplätze in diesem Bereich weder realisiert noch ist eine zukünftige Realisierung erforderlich, da hier bereits eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung steht. Aus diesem Grund sollen diese Flächen zukünftig ebenfalls für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung stehen und hier eine entsprechende Nutzung – analog zur bereits bestehenden gewerblichen Nutzung im westlichen Teil des Plangebietes – ausgewiesen werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Osterath südlich der Meerbuscher Straße und südöstlich des Bahnhofes Meerbusch-Osterath.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7.500 m² und umfasst sowohl städtische als auch private Flächen mit direkter Anbindung an die Insterburger Straße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzungslinie des westlichen Abschnittes (Stichstraße) der Insterburger Straße
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1387 sowie 1376 und 1378 (Kindergarten)
- im Süden durch die nördlichen Begrenzungslinie des Hohlenweges
- im Westen von der östlichen Begrenzung des Gebietes „Alte Seilerei“
-westliche Grenze des Flurstückes 1385-

Der räumliche Geltungsbereich ist durch seine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das nordwestliche Umfeld wird durch die Flächen des Gewerbegebietes „Alte Seilerei“ (Gewerbliche Umnutzung des Geländes der ehemaligen Firma Stössel) und die dort ansässigen Firmen sowie im Norden durch das Gebäude der vorhandenen Feuerwache geprägt.

Im Osten grenzt unmittelbar an die Insterburger Straße eine topographisch ausgeformte öffentliche Parkanlage mit großem Kinderspielbereich (Kategorie A und B) an. Ca. 100 m hinter der wallartigen Grünanlage befindet sich die größtenteils zweigeschossige Wohnbebauung des Siedlungsgebietes Osterath-Bovert.

Im Südosten, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, befindet sich ein Kindergarten.

Im Süden grenzt die Plangebietsfläche unmittelbar an den Hohlenweg und die sich daran anschließende Dauerkleingartenanlage.

Infrastrukturelle Situation

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche sowie in einem kleinen Teilbereich eine Grünfläche dar und entspricht demnach nicht den Planungsabsichten. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 296 sowie zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 A.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 307, Insterburger Straße im Bereich südlich der Feuerwache wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Er dient dazu, im Sinne der Innenentwicklung mit der Ausweisung von Baurechten eine 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. Immissionsschutz

Ein schalltechnisches Gutachten ist beauftragt und wird derzeit erarbeitet.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die vorhandene Insterburger Straße gut an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Insterburger Straße erschließt bereits heute das vorhandene Gewerbegebiet „Alte Seilerei“ und die Feuerwache. Eine ausreichende Dimensionierung der Straßenquerschnitte und Knoten ist gegeben. Aufgrund der geringen Größe des geplanten Wohngebietes ist die Erstellung eines Verkehrsgutachtens nicht erforderlich.

7. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation wird über den Anschluss an die bereits vorhandenen Netzstrukturen erfolgen und gilt damit als gesichert.

8. Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sein.