

Stadt Meerbusch



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara

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

Die Nachfrage nach Wohnungen im Geschosswohnungsbau ist in der Stadt Meerbusch gestiegen. Vor allem bei älteren Menschen besteht der Bedarf an kleineren Miet- bzw. Eigentumswohnungen in zentraler und integrierter Lage. Diese Menschen haben bisher häufig in Einfamilienhäusern mit Garten gewohnt, möchten sich jedoch im Alter gerne verkleinern, ohne dazu den eigenen Stadtteil verlassen zu müssen.

Die Flächen, die für eine entsprechende Wohnbebauung zur Verfügung stehen, sind begrenzt. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, Flächen in die städtebaulichen Planungen einzubeziehen, die bislang für anderweitige Nutzungen vorgesehen waren.

Dies trifft auf die Grundstücke zwischen der Gottlieb-Daimler-Straße und der Meerbuscher Straße zu. Diese befinden sich derzeit innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 266, Meerbusch-Osterath, „Ostara“.

Dieser Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung innerhalb eines etwa 19 m tiefen Streifens entlang der Gottlieb-Daimler-Straße ein Gewerbegebiet fest.

Die restlichen Flächen befinden sich innerhalb eines Mischgebietes, wobei die Wohnnutzung hier überwiegt.

Die Grundstücke, die sich innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes befinden, sind auch mehr als vier Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans noch immer komplett unbebaut.

Es bietet sich deshalb an, die GE-Flächen nicht mehr für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten, sondern sie stattdessen einer Wohnnutzung zuzuführen.

Hierfür ist die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266 erforderlich, um die Voraussetzung zur Realisierung einer Wohnnutzung zu schaffen.

Die Ausgestaltung der überbaubaren Flächen sowie ggfs. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen, die aufgrund der umliegenden Einwirkungsbereiche (Meerbuscher Straße, Bahntrasse und Edeka Markt) zu berücksichtigen sind, werden im Verlauf des weiteren Verfahrens konkretisiert, damit die angestrebte Wohnnutzung im Änderungsgebiet realisiert werden kann.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das Änderungsgebiet befindet sich im Stadtteil Osterath nördlich der Meerbuscher Straße und östlich des Bahnhofes Meerbusch-Osterath.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 11.000 m² und umfasst private Flächen mit direkter Anbindung an die umliegenden Straßen.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Gottlieb-Daimler-Straße
- im Osten durch den Fuß- und Radweg
- im Süden durch die Meerbuscher Straße
- im Westen durch die Ladestraße.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch seine zeichnerische Festsetzung in der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das nördliche Umfeld wird durch die Fläche des Frischemarktes, im Süden durch die gewerblich genutzten Gebäude entlang der Meerbuscher Straße geprägt.

Im Osten grenzt unmittelbar hinter dem Fuß- und Radweg eine Freifläche an, die einen mäßigen Grünbewuchs aufweist.

Im Westen, unmittelbar angrenzend an das Änderungsgebiet, befindet sich die Ladestraße und die dahinter liegende Bahntrasse mit dem Bahnhof Osterath.

Das Änderungsgebiet selbst besteht neben der teils geschlossenen überwiegend zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entlang der Meerbuscher Straße aus Gartenland bzw. Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern bestanden ist. An der Ecke Ladestraße/Meerbuscher Straße befindet sich ein Restaurant mit Außengastronomie und Besucherparkplätzen, die von der Ladestraße aus angefahren werden.

Infrastrukturelle Situation

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

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für das Änderungsgebiet eine gewerbliche Baufläche sowie eine Mischgebietsfläche 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. 266

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara 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 beigelegt.

5. Immissionsschutz

Ein schalltechnisches Gutachten wird im Bauleitplanverfahren beauftragt. Die Ergebnisse werden in der Bebauungsplanänderung berücksichtigt.

6. Verkehrliche Erschließung

Das Änderungsgebiet ist über das vorhandene Straßennetz (Meerbuscher Straße und Gottlieb-Daimler-Straße) gut an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden.

Der Bahnhof von Meerbusch-Osterath grenzt östlich direkt an das Änderungsgebiet an. Dieser Bahnhof stellt im Stadtgebiet die einzige Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn AG dar. Die Deutsche Bahn bedient den Bahnhof Osterath mit den Linien des Regionalexpress RE 7 (Krefeld – Meerbusch/Osterath – Neuss – Köln) und RE 10 (Kleve – Krefeld – Meerbusch/Osterath – Düsseldorf). Darüber hinaus befinden sich in ca. 200 – 300 m Entfernung östlich des Änderungsgebietes die Haltepunkte »Hoterheide« und »Kamperweg« der Linien U 70, U 74 und U 76 (Düsseldorf – Krefeld), die von der Rheinbahn AG betrieben werden. Die Haltestellen der Buslinien 832 und 071 in direkter Umgebung des Plangebietes ergänzen das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV).

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.