

Stadt Meerbusch



2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276,

Meerbusch-Strümp, „Am Strümpfer Busch / Im Plötschen, im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungserfordernis, Planungsziel
2. Plangebiet
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
 - 3.1 Bestandsaufnahme
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan
 - 3.4 Gestaltungssatzung
4. Verfahren gemäß § 13a BauGB
5. Planinhalte
 - 5.1 Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - Öffentliche Grünfläche
 - Verkehrsflächen
 - Stellplätze und Garagen
 - Lärmschutz
 - 5.2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
6. Sonstige Auswirkungen der Planung
 - Ver- und Entsorgung
 - Bodenordnung
7. Umweltbelange
 - 7.1 Lärmschutz
 - 7.2 Eingriff/Ausgleich
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Altlasten, Altablagerungen

Erläuterungsbericht

1. Planungserfordernis, Planungsziel

Das Plangebiet ist Teil eines größeren Wohngebiets. Der für dieses Gebiet geltende Bebauungsplan Nr. 276 wurde bereits 2004 rechtskräftig. Seitdem sind die Bautätigkeiten im Plangebiet weit fortgeschritten, nur für einen Teilbereich im Norden erwiesen sich eine Vermarktung und die Bebauung als schwierig.

Dies hatte die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 276 zur Folge. In dieser wurden die Baufenster günstiger neu geordnet und für die Baukörper adäquatere Freiflächen geschaffen. Die problematische Erschließung über Privatwege ohne entsprechende Wendemöglichkeit wurde mit einer Ringerschließung gelöst.

Mittlerweile haben sich die planerischen Absichten für die noch unbebauten städtischen Grundstücke dahingehend geändert, dass aufgrund eines gestiegenen Bedarfs an öffentlich gefördertem Wohnraum im Plangebiet entsprechende Wohngebäude realisiert werden sollen.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 nicht ausgeschlossen, allerdings ist - aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen und der sehr großzügig dimensionierten öffentlichen Verkehrsflächen sowie weiterer Festsetzungen – die Realisierung einer städtebaulich zufriedenstellenden Lösung nicht möglich.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans soll deshalb eine Neuordnung der überbaubaren Flächen erfolgen, um die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in Form von Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich des Plangebiets zu ermöglichen. Durch die geplante Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich hier sowie für direkt an die Gerhart-Hauptmann-Straße angrenzende Flächen ein größerer Spielraum für eine Bebauung. Nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße sollen Einzel- und Doppelhäuser mit ruhigen Gartenbereichen realisiert werden. Aufgrund des zunehmenden Anteils von Senioren an der Gesamtbevölkerung würde es sich zudem anbieten, im Plangebiet auch alternative Wohnformen, wie beispielsweise ein Mehrgenerationenwohnhaus, zu ermöglichen. Hierfür würde sich aufgrund seiner Größe und des Zuschnitts das östliche Grundstück an der Gerhart-Hauptmann-Straße anbieten.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 11.000 m² und liegt im Ortsteil Strümp. Er wird über die Gerhart-Hauptmann-Straße im Süden erschlossen und durch die Osterather Straße bzw. den bereits errichteten Lärmschutzwall im Norden begrenzt. In unmittelbarer Nähe im Osten befindet sich das Grundstück der Feuerwehr, südlich grenzt Wohnbebauung an.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die städtischen Flächen, Gemarkung Strümp, Flur 9, Flurstücknummer 288 (teilweise), 519, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544 und 545. Er ist im Westen durch die Straße „Am Strümper Busch“, im Norden durch die Osterather Straße (L 154), im Osten durch die vorhandene Lärmschutzanlage und im Süden durch die südliche Begrenzungslinie der Gerhart-Hauptmann-Straße und den Schneiderspfad begrenzt. Der Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan eindeutig bestimmt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Wohnquartier besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, die überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser errichtet worden sind. An den Gebietsrändern befinden sich Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Prägende Dachformen sind Sattel- und Flachdächer.

Der Änderungsbereich selber ist derzeit eine Brachfläche ohne nennenswerten Grünbestand.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich hat aufgrund seiner Lage, Größe sowie Zuschnitt für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Von einer Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzender Nutzungen nicht auszugehen. Auch ist nicht anzunehmen, dass seltene Tierarten im Gebiet anzutreffen sind.

Infrastrukturelle Situation

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Schule und Kindergarten als auch Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich teilweise in unmittelbarer Nähe, ansonsten in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung/ ÖPNV

Über die Osterather Straße erreicht man in einer Entfernung von ca. 1500 m die Autobahnanschlussstelle „Lank-Latum/Strümp“ der Autobahn A 44.

Die Haltestellen „Strümp Kirche“ und „Auf der Gath“ der Buslinien 830, 831, 832 und 839 binden das Plangebiet an den ÖPNV an. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen zwischen ca. 100 m und ca. 1000 m.

3.2 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.

3.3 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt bisher die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 276. Diese setzt für die Flächen Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Auch werden u.a. Festsetzungen zu Baufeldern, Geschossigkeit und privaten Erschließungsanlagen getroffen. Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 treten entgegenstehende Festsetzungen außer Kraft.

3.4 Gestaltungssatzung

Für den Änderungsbereich gilt die 2. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25. Diese wird auf Grundlage des neuen städtebaulichen Entwurfes und den daraus resultierenden Festsetzungen geändert. So werden die neuen Gebäudekörperstellungen übernommen und die damit verbundenen Festlegungen zu Dachform, Dachneigung, Firstrichtung sowie zu Grundstückseingrünungen im Sinne der Satzung angepasst.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 in Meerbusch- Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr-Strümp wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Mit der Neuordnung der Flächen soll eine sinnvolle Nutzung und Nachverdichtung ermöglicht werden.

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 durchgeführt. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es soll ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt werden. Dadurch soll die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnquartiers zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Meerbusch planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf ist die Schaffung von Baurecht für etwa 35 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie für ca. 9 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern möglich. Zudem würde es sich anbieten, eines der Grundstücke für alternative Wohnformen, wie z.B. ein Mehrgenerationenwohnhaus, zu nutzen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sollen ausgeschlossen werden, da in der Regel davon auszugehen ist, dass insbesondere aufgrund des mit ihnen regelmäßig verbundenen verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehrs es zu einer nicht gewünschten Geräuschbelastung und damit zu einer starken Beeinträchtigung der Wohnnutzung käme.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO 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 des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist.

Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz der Ausschlüsse einzelner Nutzungen insgesamt betrachtet gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) sowie zur zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe getroffen werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt werden. Zum einen soll eine maßvolle Baudichte und städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, zum anderen der Versiegelungsanteil im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung begrenzt werden. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen. Das festgesetzte Maß entspricht auch dem zulässigen Maß des § 17 BauNVO.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Es soll, differenziert nach Lage im Gebiet, eine maximal zulässige Geschossigkeit festgesetzt werden. Außerdem ist die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen geplant.

Im nördlichen Randbereich bietet es sich an, zum baulichen Abschluss des gesamten Wohngebiets und analog zur Bebauung am Rand des Wohngebiets eine maximal dreigeschossige Bebauung festzusetzen, um den Höhenverlauf der Randbebauung fortzusetzen. Aufgrund der Lage im nördlichen Randbereich ist bei einer solchen Geschossigkeit nicht mit der Verschattung von Nachbargrundstücken zu rechnen.

Entlang der Gerhart-Hauptmann Straße sollen maximal zweigeschossige Flachdachgebäude entstehen, die sich in ihrer Höhe dem inneren Bestand des Wohngebiets anpassen. Für das östliche Eckgrundstück bietet es sich aufgrund seiner Lage am Rand des Wohngebiets an neben zwei Vollgeschossen die Möglichkeit zur Erhöhung um ein Staffelgeschoss zu ermöglichen.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen sollen Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in offener Bauweise ermöglicht werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Errichtung einer den heutigen Wohnansprüchen gerechten Bebauung ausreichend dimensioniert und werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind so angeordnet, dass die Freihaltung zusammenhängender und gut nutzbarer Gartenflächen gewährleistet ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die geplanten Nutzungen und die angrenzend vorhandenen Nutzungen werden aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen den Gebäuden gewährleistet.

Öffentliche Grünfläche

Die nach außen gewandten Seiten der festsetzten Lärmschutzanlage sind als öffentliche Grünflächen geplant. Zur Hangsicherung werden die Flächen dauerhaft begrünt.

Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen sollen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig sein.

Lärmschutz

Das Plangebiet ist nach Norden, Westen und nach Osten durch einen Lärmschutzwall – in Kombination mit Lärmschutzwänden – eingefriedet. Die zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen notwendigen Höhen sind auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (2003) zum Bebauungsplan Nr. 276 festgesetzt worden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist die vorhandene Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Lärmschutzanlage und der aktuellen Verkehrszahlen nochmals zu überprüfen.

5.2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Die Ausweisung der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum wird nachrichtlich übernommen

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM).

Die in dem Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer werden über Mischwasserkanäle an die vorhandenen Abwasserkanäle angeschlossen und der Kläranlage Düsseldorf Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Entgegen der Versickerungspflicht nach § 44 Landeswassergesetz NW (LWG) für Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, soll das Niederschlagswasser nicht versickert und verrieselt werden. Das Bodengutachten, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 erstellt worden ist, hatte zum Ergebnis, dass sich die Flächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der hohen Grundwasserstände nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignen. Auch sind die zur Verfügung stehenden Garten- und Freiflächen überwiegend nicht ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird sichergestellt.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Bodenordnung

Alle für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt.

7. Umweltbelange

7.1 Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 ist im Jahre 2016 ein Schallschutzgutachten erarbeitet worden. Dieses ist jedoch nicht mehr aktuell und kann somit nicht als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung und Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist deshalb die zu erwartende Lärmbelastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzanlage und der aktuell vorliegenden Verkehrszahlen neu zu untersuchen.

7.2 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

Im September 2015 wurde eine Artenschutzprüfung für das Plangebiet durchgeführt. Es ist nicht zu erwarten, dass es seitdem zu einer Veränderung des Bestands gekommen ist und Konflikte mit den Bestimmungen des Artenschutzes gemäß BNatSchG zu erwarten sind.

7.4 Altlasten, Altablagerungen

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen liegen gemäß des entsprechenden Katasters des Rhein-Kreises Neuss weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung vor.