

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
2. **Plangebiet**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestand
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Infrastrukturelle Situation
 - Erschließung / ÖPNV
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungspläne
 - 3.5 Örtliche Bauvorschriften
 - 3.6 Landschaftsplan
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
 - *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*
 - *Nebenanlagen*
 - *Stellplätze und Garagen*
 - *Verkehrsflächen*
 - *Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und anderen Bepflanzungen*
 - *GFL-Flächen*
 - *gestalterische Festsetzungen*
 - 4.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - *Denkmalschutz*
 - *Wasserschutzzonen*
5. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - 5.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung
 - 5.3 Bodenordnung
6. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**

1. Planungserfordernis, Planungsziele

In der Stadt Meerbusch ist eine hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen weiterhin vorhanden. Neben dem Bedarf nach günstigem Geschosswohnungsbau reißt auch die Nachfrage nach Bauland für den Einfamilienhausbau nicht ab. Das hier in Rede stehende Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich der Stadt Meerbusch im Ortsteil Büberich. Zurzeit sind hier alle Vorhaben nach § 34 BauGB zu genehmigen. Damit wären auch mehrgeschossige Baukörper zulässig die in Konflikt mit der Umgebungsbebauung führen könnten. Um hier eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, stellt die Stadt Meerbusch den Bebauungsplan Nr. 311 Meerbusch-Büberich, Am Pützhof / Am Breil auf. Ziel ist es, die Bestandssituation zu sichern und mit maßvoller Nachverdichtung eine aufgelockerte, kleinteilige städtebauliche Struktur zu entwickeln.

Entlang der Moerser Straße entstehen straßenraumfassend und lärmabschirmend höhere Wohnungsgeschossbauten. Im weiteren Verlauf des Plangebietes lockert sich die Bebauung bereits im Bestand auf. Diesen, kleinteiligen Charakter ist man bestrebt fortzuführen.

Im Bestand sind vornehmlich Ein- bis Zweifamilienhäuser vorhanden. Die Grundstücke sind für die Entstehungszeit des Gebietes typisch dimensioniert. Im Rahmen des Bebauungsplans soll die Nachverdichtung mit Wohnbauvorhaben städtebaulich geordnet werden, um damit für Meerbusch wichtige Wohnbauflächen an einem sehr gut integrierten Standort zu schaffen. Dabei sollen ausschließlich Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser ermöglicht werden. Die Höhenentwicklung sowie die Dimensionierung als auch die Zahl der Vollgeschosse der zukünftigen Gebäude sollen sich am Bestand orientieren.

Die Höhenentwicklung sowie die Dimensionierung als auch die Zahl der Vollgeschosse der zukünftigen Gebäude sollen sich am Bestand orientieren. Insgesamt soll der Wohnstandort in seiner derzeitigen Qualität erhalten bleiben und diese durch entsprechende Festsetzungen gesichert werden.

Die Erschließung des Gebietes ist bereits heute gesichert, der endgültige Ausbau steht jedoch noch aus. Der südliche Teil des Gebiets wird über die öffentlichen Straßen „Am Breil“, „Am Pützhof“ als auch „Auf dem Brühl“ erschlossen. Der nördliche Teil des Plangebietes wird über zwei Privatwege erschlossen.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 30.000 m² und liegt im Norden von Meerbusch-Büberich östlich der Moerser Straße (L 137) und südöstlich des Schackumer Baches. Es befindet sich in der Nachbarschaft zu Wohn- und gewerblicher Bebauung. Das Plangebiet wird umgrenzt von dem Schackumer Bach, der Straße „Am Breil“ sowie der Straße „Am Pützhof“.

Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Stadtteilzentrum Büberich beträgt ca. 1200 m, die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle befindet sich in 300 m Entfernung.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 311 umfasst die städtischen Flächen, Flurstücke 548, 547, 542, 551, 546, 544, 545, 543, 504, 242, 239, 506, 271, 272, 174, 86, 173, 222, 209, tlw. 57 und tlw. 199, die privaten Flächen 308, 307, 306, 305, 524, 318, 319, 169, 170, 450, 451, 462, 507, 508, 509, 463, 464, 276, 79, 80, 81, 82, 83, 312, 310, 521, 522, 91, 228, 262 teilweise 230, 229 und 263 der Flur 4, 5 und 6 der Gemarkung Büberich und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan eindeutig bestimmt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

Ortsbild und Nutzungen

Im Nordwesten grenzt zum einen die Stadtbahnlinie an das Plangebiet sowie zwei mehrgeschossige Gebäude mit einer gemischten Nutzungsstruktur.

Im Osten verläuft direkt angrenzend an das Plangebiet die Straße „Am Breil“. Die Bebauung ist geprägt durch Einfamilienhäuser in offener Bauweise und mit bis zu 2 Geschossen. Daran schließen weitere Einfamilienhäuser an.

Südlich des Plangebietes befinden sich entlang der Straße „Am Pützhof“ weitere Wohngebäude mit verschiedenen untergeordneten Garagenbauten und Schuppen- Nebengebäuden. Auch hier handelt es sich um eine offene Bauweise geprägt durch Einfamilienhäuser in bis zu 2 geschossigen Bauweisen. Südlich der Straße „Am Pützhof“ grenzt unmittelbar eine Brachfläche an.

Im Westen, entlang der das Plangebiet begrenzenden Moerser Straße, wird die Umgebung durch eine zweigeschossige Wohnbebauung der sogenannten „Gartenstadt Meererbusch“ sowie durch die im Bau befindliche kompakte mehrgeschossige Wohnbebauung geprägt. In Richtung Süden prägt eine 3-geschossige Straßenrandbebauung beidseitig die Straße.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Eine Biotopvernetzung im Plangebiet ist aufgrund der Lage des Plangebietes und der aktuellen Nutzung (Wohnen, Brache und Baustelle) sowie dem Portal LINFOS NRW nicht gegeben. Aus gleichen Gründen ist nicht anzunehmen, dass sich zwischenzeitlich seltene Tierarten im Gebiet angesiedelt haben. Der angrenzende Schackumer Bach ist nicht Inhalt des Planes.

Infrastrukturelle Situation

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Büdericher Allee), Kindergarten (Am Flehkamp), Seniorenwohnheim (Schackumer Straße) sowie Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger (Dr. Franz-Schütz-Platz) befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit in einer Entfernung zwischen 500 m bis 1000 m.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt zum einen von der „Moerser Straße“ (L 137) über die Straße „Auf dem Brühl“ und zum anderen über die Straße „Am Breil“. Es ist somit direkt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet wird von den Stadtbahnen der Linien U74 und U76 mit der Haltestelle „Forsthaus“ sowie von den Bussen der Linien 829 und 830 mit der Haltestelle „Blumenstraße“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Stadtbahnhaltestelle „Forsthaus“ beträgt ca. 300 m. Zur Bushaltestelle sind es ca. 60 m. Radfahrer und Fußgänger können das Plangebiet über den Rad- und Fußweg entlang der Straße erreichen.

3.2 Regionalplan

Gemäß Landesentwicklungsplan NRW – LEP NRW - (Ziel 8.1-7 – Schutz vor Fluglärm) soll im Umfeld der landes- und regionalbedeutsamen Flughäfen und bestimmter Militärflugplätze eine Erweiterte Lärmschutzzone, die aus den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) resultiert, in den Regionalplänen festgelegt werden.

In den Bebauungsplänen und -satzungen ist für Bereiche innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone der Hinweis aufzunehmen, dass die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind.

Die Ziele des Regionalplans sind bei nachgeordneten Verfahren als Ziele der Raumordnung zu berücksichtigen. Im Regionalplan befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an die Erweiterte Lärmschutzzone. Aufgrund der Plandarstellung im Maßstab 1:50.000 ist eine parzellenscharfe Zuordnung der Erweiterten Lärmschutzzone nicht möglich.

Vorsorglich wird in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen, dass die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Bebauungspläne

Die Flächen befinden sich nicht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne. Die Flächen sind daher zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach sind sie nicht eindeutig geprägt bzw. liegen sie zwischen den verschiedenen Bauzonen, welche auf der einen Seite (Moerser Straße) durch mehrgeschossige Wohnbauten geprägt sind, auf der anderen Seite jedoch durch kleinteilige Einfamilienhausstrukturen. Daher kann es zum jetzigen Zeitpunkt zu Konflikten kommen.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Eine Gestaltungssatzung liegt nicht vor.

3.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt nicht an ein Landschaftsschutzgebiet.

4. Planinhalte (geplant)

4.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Es soll entsprechend der derzeitigen Nutzung und zur Erreichung der Planungsziele ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes soll die Sicherung und Weiterentwicklung des Gebietes als aufgelockerter zentrumsnaher Wohnstandort ermöglicht werden. Zudem soll die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen dieses Planungsziel unterstützen. Die Festsetzung vom Allgemeinen Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung entspricht dabei den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie der vorhandenen Nutzung im Bestand des Plangebiets (Wohnnutzung, Dienstleistungen, etc.). Aus diesem Grund sollen zukünftig im Wesentlichen nur die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ und „Anlagen für Verwaltung“ zulässig sein.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen werden, welche sich am Bestand orientieren werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sollen den heutigen Bedürfnissen und marktentsprechend angemessen dimensioniert werden.

Der Bestand stellt sich bereits als offen geprägtes Gebiet dar. Daher soll die offene Bauweise zur Sicherung des Ortsbildes festgesetzt werden.

Nebenanlagen

Im weiteren Verfahren sollen weitergehende Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Terrassen, Pergolen, Gartenhäuser etc. entwickelt werden.

Stellplätze und Garagen

Im weiteren Verfahren sollen weitergehende Regelungen zu Stellplätzen und Garagen einschl. Carports entwickelt werden.

Verkehrsflächen

Es ist geplant im Plangebiet lediglich die bereits bestehenden öffentlichen Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festzusetzen.

Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und anderen Bepflanzungen

Im weiteren Verfahren sollen weitergehende Regelungen zu Anpflanzung von Bäumen und weiteren Bepflanzungen entwickelt werden.

GFL-Flächen

Es ist geplant, kleinere Erschließungswege als private Flächen – zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungsdienste – mit Geh-, Fahr – und Leitungsrechten zu versehen. Diese sollen der Erschließung der im Innenbereich befindlichen Einfamilienhäuser dienen.

Gestalterische Festsetzungen

Im weiteren Verfahren sollen weitergehende Regelungen zu gestalterischen das Gebiet prägenden Merkmalen wie der Dachform entwickelt werden. Das Satteldach ist beispielsweise prägendes Merkmal im gesamten Plangebiet und soll aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt des Charakters und des typischen Erscheinungsbildes festgesetzt werden.

4.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Denkmalschutz

Es befinden sich keine Gebäude, die in der Denkmalliste der Stadt Meerbusch geführt werden innerhalb des Geltungsbereiches.

Wasserschutzzonen

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzbereiches oder eines Hochwasser-Schutzbereiches.

5. Sonstige Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die vorhandenen Gebäude sind bereits alle erschlossen. Es werden keine neuen öffentlichen Verkehrsflächen geplant. Jedoch ist der Ausbau der bestehenden Erschließung noch nicht endgültig abgeschlossen. Diese wird im Rahmen des Verfahrens in ihrer Qualität überprüft und den neuen Anforderungen angepasst.

5.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm). Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch. Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Telekommunikation ist sichergestellt.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Zur Abholung durch die Müllabfuhr müssen die Abfallbehälter im Falle der Festsetzung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Abholung an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bereit gestellt werden, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Nach § 44 Landeswassergesetz NW (LWG) muss auf Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickert werden.

5.3 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

6. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Bei dem Bebauungsplanes Nr. 311 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 311 in Meerbusch-Büderich, wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er dazu dient, eine Wohnnutzung durch Nachverdichtung auf innerstädtischen Flächen 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. Es wird demnach keine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt. Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird von einer Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung abgesehen.