

Stadt Meerbusch



Bebauungsplan Nr. 318,

Meerbusch – Osterath
"Musikerviertel"

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
2. **Plangebiet**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungspläne
 - 3.5 Örtliche Bauvorschriften
4. **Verfahren gemäß § 13 BauGB**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Festsetzungen
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen
 - Gestalterische Festsetzungen
 - 5.2 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
6. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - 6.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung
7. **Umweltbelange**
 - 7.1 Eingriff/Ausgleich
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Klimaschutz
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
 - 7.6 Gewässerschutz

Erläuterungsbericht

Stand 15. Januar 2020

1. Planungserfordernis, Planungsziele

Die Siedlung wurde in den 1960 Jahren von der Heinrich Schmitz KG, Düsseldorf geplant und errichtet. Aufgrund ihres Alters und der geringen Gebäudegrößen, die neben dem energetischen Aspekt auch den heutigen Ansprüchen an Wohnqualität nicht mehr genügen, bedarf es neben einer Modernisierung und damit verbunden einer maßvollen und geregelten Wohnraumerweiterung auch gestalterische Maßnahmen zum Erscheinungsbild. Für die überwiegend zweigeschossigen, mit Satteldächern geprägten Gebäude konnten aufgrund der maßgeblichen Firsthöhen vereinzelt Dachgauben und Anbauten in den rückwärtigen Gartenbereichen genehmigt werden. Hierbei wurde das Planungsrecht nach § 34 BauGB angewandt. Um einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken hat der Rat der Stadt Meerbusch am 19. Dezember 2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 318 "Musikerviertel" beschlossen. Vorrangige Planungsziele sind der Erhalt der homogenen städtebaulichen Struktur und Bauweise der Reihenhaussiedlung mit ihren Randzonen, die geordnete Erweiterung von notwendigem Wohnraum und die Sicherung einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft sowie Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Stadtteil Osterath liegt im Westen von Meerbusch und grenzt im Norden an die Nachbarstadt Krefeld an. Das Plangebiet umfasst eine ca. 7,2 ha große innerstädtische Fläche und liegt südöstlich im Ortsteil Osterath. Es wird im Norden von der Meerbuscher Straße, im Süden von der Beethovenstraße, im Osten von der Schubertstraße und im Westen vom Dörperweg erschlossen. An den Geltungsbereich grenzt im Süden der, seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 A, Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg/östlicher Teil, bzw. die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A an. Die Bauleitplanung setzt ein eingeschossiges Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- entlang der nördlichen Straßenseite der Straße Boverter Kirchweg durch die Flurstücke 314, 313, 312 (Brahmsweg 9 bis 13), 585 (Mozartplatz 9), 1175 (Schumannstraße 9), 688, 687, 684, 683 und 1112 (Schumannstraße 2 bis 10) und Flurstück 627 (Schubertstraße),
- entlang der östlichen Straßenseite der Schubertstraße durch die Flurstücke 876 bis 733 (Schubertstraße 3 bis 47),
- entlang der südlichen Straßenseite der Beethovenstraße durch die Flurstücke 1114 bis 83 (Beethovenstraße 2 bis 24),
- entlang der westlichen Straßenseite der Straße Dörperweg durch die Flurstücke 62 bis 584 (Dörperweg 16 bis 42),

alle der Flur 4, Gemarkung Osterath, wobei die aufgelisteten Anwesen im Geltungsbereich liegen.

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

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Stadtteils Osterath und zeigt überwiegend entsprechend ausgeprägte Siedlungsstrukturen mit größtenteils zweigeschossiger Doppel- und Reihenhausbauweise in rötlicher und gelblicher Klinkerbauweise. Im Bereich des westlichen Abschnittes des Brahmsweges und des nordwestlichen Abschnittes der Schubertstraße befinden sich eingeschossige Reihenhäuser, die ihre Dachgeschosse durch beidseitige Schleppgauben ausgebaut haben. Entlang der

nordwestlichen Straßenseite des Dörperweges, befinden sich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung der Randzone entlang des südlichen Straßenabschnittes der Beethovenstraße weist ebenfalls eine andere Architektur auf, die überwiegend aus eingeschossigen Ein- bzw. Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Satteldächern besteht.

Die prägende Dachform im Viertel ist das traufständige Satteldach mit etwa 25°, höchstens etwa 45° Dachneigung.

Die vorherrschende Nutzungsart ist Wohnen. Die einzigen Ausnahmen bilden: Die City Fahrschule (Beethovenstraße 8), Computerservice (Boverter Kirchweg 40), Taxi (Dörperweg 16) und zwei Ferienwohnungen (Beethovenstraße 12 sowie Boverter Kirchweg 24).

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet hat für das Stadtklima nur eine geringe Bedeutung, da es durch Bebauung und umgrenzende Straßen sowie die Nähe zur Autobahn A 57 bestimmt wird. Es liegt im Siedlungsgefüge, entfernt von freier Landschaft. Von einer Bedeutung für die Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzender Nutzungen nicht auszugehen. Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

Infrastrukturelle Situation

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, städtische Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, befinden sich im nahegelegenen Bover Center sowie im Ortskern in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung / ÖPNV

Das Plangebiet ist über den Dörperweg und der Schumannstraße und deren Anschluss an die Meerbuscher Straße gut an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die Meerbuscher Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57. Der motorisierte Individualverkehr erreicht das "Musikerviertel" über eine Art Ringerschließung, bestehend aus dem Dörperweg, Boverter Kirchweg, Schubertstraße und Beethovenstraße.

Das Plangebiet wird von folgenden ÖPNV- bzw. SPNV-Verbindungen bedient:

Über die Bushaltestellen „Wienenweg“ und „Neusser Feldweg“ die Buslinien (832 in Richtung Lank Kirche und Kaarster Straße / 071 in Richtung Haus Meer),

über den Bahnhof Meerbusch-Osterath die Bahnverbindungen RE 9 und RE 10 in Richtung Kleve über Krefeld, Düsseldorf und Köln,

über die Stadtbahnhaltestelle „Hoterheide“ die Stadtbahnlinien U 70, U 74 und U 76 in Richtung Krefeld / Düsseldorf.

Radfahrer können das Plangebiet über den Zweirichtungsradweg entlang der südlichen Straßenseite der Meerbuscher Straße erreichen. Für Fußgänger steht in diesem Abschnitt ein beidseitiger Gehweg zur Verfügung.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Stand: 1. Auflage Juli 2018) wird das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht den Planungsabsichten. Der Bebauungsplan 318 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Geltungsbereich des, seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 A, Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg/östlicher Teil bzw. der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A an. Der Bebauungsplan setzt ein eingeschossiges Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Eine Gestaltungssatzung liegt nicht vor, in dem Bebauungsplan Nr. 318 sollen jedoch gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

4. Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 318 "Musikerviertel" wird im vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13 BauGB aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet, welches vorher nach § 34 beurteilt wurde, wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Gemäß § 13 (1) Nr. 1-3 BauGB werden durch den Bebauungsplan Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

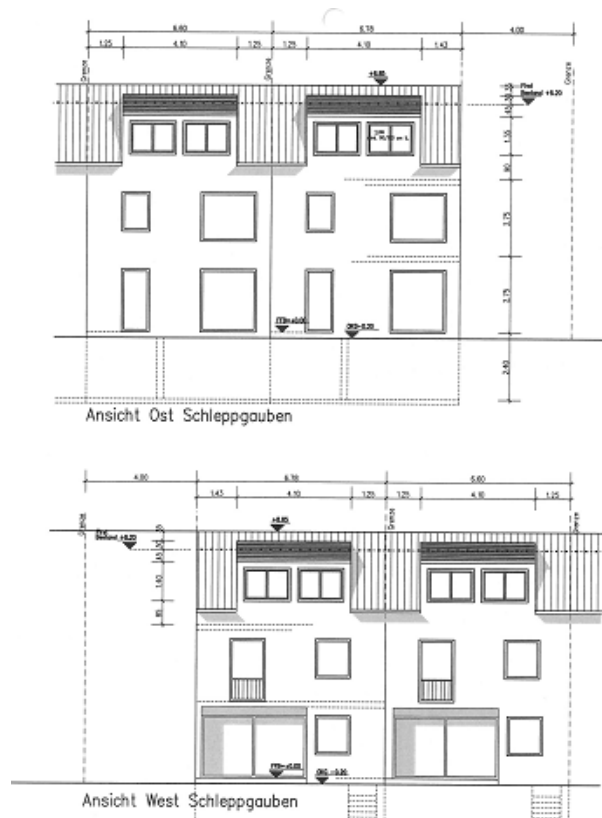
5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) getroffen werden. Die Maße sollen dem Gebäudebestand entsprechen, aber auch Erweiterungswünsche berücksichtigen. Durch die Festsetzung von unmittelbar an das rückwärtige Hauptgebäude anschließenden Anbauten, Wintergärten und Terrassen in Erdgeschosebene bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m, wird der Wunsch einiger Hausbesitzer nach einer baulichen Erweiterung mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 bzw. 0,3 berücksichtigt.

Darüber hinaus sichert die Festsetzung einer Firsthöhe sowie Anordnung und Größe von Schleppgauben die homogene Gestaltung der vorherrschenden Dachlandschaft, die auch weiterhin ausschließlich aus künftigen traufständigen Satteldächern bestehen soll. Ein Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist nur möglich, wenn der Kniestock aufgemauert und die bisher prägende Firsthöhe von etwa 8,20 m künftig um etwa 70 cm überschritten wird (siehe Darstellung). Wobei eine gleichzeitige Ausführung pro Doppelhaus bzw. Reihenhauszeile wünschenswert wäre, aber nicht vorausgesetzt wird.



Aufgrund des Verfahrensstandes sind die Firsthöhen im Vorentwurf mit ca. Maßen angegeben, da sie nur überschlägig durch Bauaktenrecherche ermittelt wurden. Im weiteren Bauleitplanverfahren, nach Erstellung einer Vermessungsgrundlage mit detaillierten Angaben zu First- und Traufhöhen, werden die maßgeblichen Höhen dann zwingend festgesetzt.

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der prägenden Bestandsbebauung sollen auch weiterhin die jeweiligen Vollgeschosse festgesetzt werden. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll nur zulässig sein, wenn dieses innerhalb des Satteldaches liegt und die Überschreitung ausschließlich durch die „Anhebung“ des Daches durch einen aufgemauerten Kniestock sowie Schleppgauben bedingt ist.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die für das Gebiet prägende Bauweise (Reihenhaus, Doppelhaus, Einzelhaus und Mehrfamilienhaus) soll auch in dem einfachen Bebauungsplan Nr. 318 übernommen und festgesetzt werden. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand. Die vorhandenen Gebäudestellungen sind charakteristisch für die Siedlung und sollen durch die Festsetzung von straßenzugewandten Baulinien gesichert werden.

Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Hecken und sonstigen Bepflanzungen

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Satzung zur Dachbegrünung in Meerbusch beschlossen, welche nach Bekanntmachung und Rechtskraft für Vorhaben gilt, welche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB liegen. Aus ökologischen Gründen sollen die Festsetzungen zur Dachbegrünung analog zu der Gründachsatzung in den Bebauungsplan Nr. 318 aufgenommen werden.

Vorgärten haben durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlichen Charakter. Eine Versiegelung der Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie des Stadtklimas. Daher sind begrünte, naturnahe Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteiligen Siedlungsbereichen. Die Vorgärten im Plangebiet sollen deshalb begrünt und dauerhaft zu erhalten sein. Bis auf die notwendige Grundstückerschließung (Zufahrt zur Garage/Carport, offene Stellplätze, notwendige Zuwegung zum Gebäude) sind eine Versiegelung der Vorgärten und bauliche Anlagen

daher unzulässig. Im Übergang zu den Erschließungsanlagen soll im Bereich der Hausgärten aus gestalterischen und ökologischen Gründen, sowie unter dem Aspekt der Erhaltung einer "Durchgrünung" auf eine Straßen zugewandte Einfriedung in Form von Zäunen, Mauern und Holzelementen verzichtet werden. Eine Einfriedung zur Erschließungsstraße ist nur in Form einer Hecke nicht höher als 2,00 m zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

Dachform und Firstrichtung

Zur Erhaltung des einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes erfolgt die Festsetzung der Dachform, der Firstrichtung sowie der maximalen Firsthöhe und Dachneigung. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit Dachüberständen von maximal 40 cm und einer Dachneigung von 25° bzw. 45°. Das Satteldach ist prägendes Merkmal im gesamten Plangebiet und soll aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt des vierteltypischen Erscheinungsbildes festgesetzt werden. Die traufständige Ausrichtung der Gebäude, parallel zu Erschließung soll auch weiterhin das Erschließungskonzept unterstreichen. Die Ausrichtung der Dächer ermöglicht eine optimale Nutzung von Sonnenenergie, die schon vereinzelt vorzufinden ist.



Typische Dachneigung mit Überstand traufständig zur Erschließung

Fassaden und Dacheindeckungen

Um den ursprünglichen kleinteiligen Siedlungscharakter mit seiner Architektursprache und Fassadengestaltung auch weiterhin zu erhalten, soll die Siedlung der Schmitz KG sowie die Bebauung entlang des östlichen Straßenabschnittes der Schubertstraße entsprechend im gleichen Material (Klinker) und gleicher Farbe (rötlich oder gelblich je vorhandenem Bautyp) ausgeführt werden. Dieses führt zu einem einheitlichen und damit signifikanten städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Randzonen mit größtenteils Einzelhäuser entlang der westlichen Straßenseite des Dörperweges und der südlichen Straßenseite der Beethovenstraße weisen eine unterschiedliche Architektursprache mit unterschiedlichen Fassadenausführungen aus. Da sie sich somit vom einheitlichen Charakter der Reihenaussiedlung abheben, werden für diese Bereiche keine Vorgaben zur Fassadengestaltung gemacht. Bei einem Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnzwecken soll der Kniestock aufgemauert werden. Um eine einheitliche Ausführung zu gewährleisten, wird an dieser Stelle eine Zinkblechverkleidung festgesetzt.

In Anlehnung an traditionelle Farben sind die Dacheindeckungen aus nicht hochglänzenden Materialien in Grautönen herzustellen.



Fassadengestaltung in gelblicher Klinkerbauweise

5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 sowie in der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen wird mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet. Sie werden entsprechend der Stellungnahmen aus den nachfolgenden Beteiligungsverfahren ergänzt.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die vorhandenen Gebäude und Flurstücke sind bereits erschlossen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, kann auf die Festsetzung der Verkehrsflächen verzichtet werden.

6.2 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.

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

6.3 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Da der vorliegende einfache Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Eine Überwachung gemäß § 4c ist nicht anzuwenden. Ein Ausgleich ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Es ist nicht mit dem Auftreten streng geschützter Arten zu rechnen. Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen

Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlung drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung vom Bäumen.

7.3 Klimaschutz

Das Plangebiet ist durch private Hausgärten durchgrünt. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich lediglich zwei straßenbegleitende Grünflächen (Mozartplatz und Wagnerplatz), die keine Qualitäten aufweisen. Aufgrund des vereinzelt vorzufindenden hohen Versiegelungsgrades (teils als Stellplatzausweisung) einiger Vorgärten, sowie der Materialvielfalt im Bereich der Straßenbegrenzenden Einfriedungen, besteht Handlungsbedarf in Form von grünordnerischen Festsetzungen. Die sowohl auf das Stadtklima als auch auf das Erscheinungsbild des Viertels Einfluss haben.

Um eine „Durchgrünung“ zu gewährleisten wird die städtebauliche Dichte der Bestandsbebauung angemessen berücksichtigt (GRZ).

7.4 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von keinen schädlichen Immissionen im Plangebiet auszugehen.

7.5 Altlasten, Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

7.6 Gewässerschutz

Im Plangebiet liegen keine Gewässer und es liegt nicht in einer Wasserschutzzone.