

Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 110



Meerbusch – Strümp, Xantener Straße

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplan
 - 2.4 Landschaftsplan
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Garagen / Stellplätze
 - Verkehrsflächen
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - Wasserschutzzone
 - Bodendenkmalpflege
 - Bodenschutz
 - Landschaftspflege
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz
 - Bodenordnende Maßnahmen
 - Realisierung der Planung
 - Flächenbilanz
 - Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen
 - Finanzielle Auswirkungen
 - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
 - Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
 - Altstandorte
 - Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Entscheidungs- begründung

6. Verfahren

7. Verfahrensvermerke

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,7 ha und liegt im Stadtteil Strümp. In zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereiches.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im

- Norden durch die Straße „Am Lierzfeld“ und die nördliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 1956 und 1957 der Flur 2 der Gemarkung Strümp
- Osten durch die Xantener Straße / B 222
- Süden durch die südliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 805, 1901 und 1898 der Flur 2 der Gemarkung Strümp
- Westen durch die westliche Grundstücksgrenze der Flurstücke 1862, 1884, 1885, 1886, 1898, 34, 801 der Flur 2 der Gemarkung Strümp und der Straße „Am Kapellengraben“

und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet wird im Westen von freistehenden, eingeschossigen Wohngebäuden mit großzügigen Gärten umgeben, südlich schließt ein dreigeschossiger Gebäudekomplex mit Dienstleistung und Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss an. Im Osten und im Norden grenzen die Verkehrsstraßen Xantener Straße / B 222 und Am Lierzfeld das Plangebiet ab.

Das Plangebiet selber weist überwiegend großzügige, bis zu 105 m tiefe Grundstücke mit einer Straßenrandbebauung entlang den o. g. Verkehrsstraßen auf. Die Straßenrandbebauung besteht aus ein- bis zweigeschossigen, überwiegend traufständigen Wohngebäuden, die vereinzelt Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe in den Erdgeschossen beherbergen. Die Bebauung bildet keine geschlossene Raumkante. Abschnittsweise sind Baulücken, in Form von Gärten oder Hof- und Garagenzufahrten vorzufinden. Die rückwärtigen Bereiche sind mit Wohnhäusern (Xantener Straße Haus Nr. 52 und 54, Am Lierzfeld Haus Nr. 7) sowie vereinzelt Schuppen bzw. Gartenhäuser und Garagen bebaut.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet ist auf Grund der ökologischen Bewertung (s. Landschaftspflegerischer Begleitplan) insgesamt von geringer bis mittlerer Wertigkeit anzusehen. Wesentliche Faktoren für diese Bewertung sind neben den teilweise nachversiegelten Hofflächen die offenen Schneerasenflächen, die randlich von Gehölzen mit überwiegendem Ziercharakter (Koniferen und nicht bodenständigen Laubgehölze) begleitet werden. Im Zentrum des Plangebietes befindet sich eine kleinere Obstwiese aus Mittelstämmen, die ebenfalls Ziergehölz aufweist. Die Grundstücksgrenzen werden nur selten von Hecken eingefasst. Die frühere Gartennutzung mit Gemüse- und Blumenbeeten ist nur noch auf einer Parzelle im Nordwesten des Plangebietes aufzufinden. Nördlich des Fuß- und Radweges wird auf einer strukturarmen Rasenfläche Gänsehaltung betrieben.

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Kapellengraben / Buschstraße und Am Lierzfeld. Beide Straßen binden an die Haupterschließungsstraße Xantener Straße / B 222 an.

Für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer besteht die Möglichkeit, das Plangebiet von den Haltestellen/Buslinien: Auf der Gath/830, 831 sowie Strümp Kirche/832 zu erreichen. Dabei beträgt

die minimale Gehwegentfernung zu den Haltestellen ca. 180 m und die maximale Gehwegentfernung ca. 600 m.

Umsteigepunkte für den „Fernverkehr“ befinden sich in einer Entfernung von ca. 2,2 km/ Stadtbahnhaltestelle „Haus Meer“ sowie ca. 3 km/Bahnhof Osterath.

Dem Radfahrer steht die Fuß- und Radwegeverbindung von der Xantener Straße (westliche Straßenseite) in Richtung Am Kapellengraben mit Weiterführung über den Mönkesweg zu den Schulen zur Verfügung.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch (Stand 1980) stellt den östlich der Grundstücke Krokusweg Haus Nr. 8/16/24 und nördlich des Fuß- und Radweges zur Xantener Straße liegenden Bereich als Wohnbaufläche, den südlich hieran angrenzenden Bereich als gemischte Baufläche dar. Die Xantener Straße ist als „überörtliche Hauptstraße“ dargestellt.

2.3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Er setzt entsprechend Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) fest und überplant im nördlichen Teilbereich (Grundstücke: Am Lierfeld Haus Nr. 9 und Bommersfeld Haus Nr. 1) den seit 4. März 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 108, Meerbusch-Strümp, Am Kapellengraben.

2.4 Landschaftsplan

Der gültige Landschaftsplan des Kreises Neuss schließt die Ortslage Strümp aus.

Der Geltungsbereich des LP für den Raum Meerbusch-Kaarst-Korschenbroich (Landschaftsplan III/1992) grenzt im Norden an die L 154 und B 222 an.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Die bisherige Nutzung, die hauptsächlich aus Gartenland besteht, wird aufgegeben und mittels einer Erschließung über die Straße Am Kapellengraben einer baulichen Nutzung zugeführt.

Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhäusern mit insgesamt 44 Wohneinheiten in einer ein- bis zweigeschossigen Bauweise und ausbaubarem Dach.

Die vorgesehenen Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 200 m² und 400 m².

Die äußere Erschließung erfolgt ausgehend von der Xantener Straße / B 222, Am Lierfeld und Am Kapellengraben. Die innere Gebietserschließung erfolgt über die Straße Am Kapellengraben (Ost) und eine Planstraße, die als öffentlich befahrbare Anliegerstraße mit einer kleinen Stichstraße ausgebildet wird.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anpassung an das westlich angrenzende Wohngebiet am Krokusweg wird der nördlich an den vorhandenen Fuß- und Radweg angrenzende Bereich entsprechend seiner Zweckbestimmung als Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der südlich gelegene Bereich des Plangebietes wird in Weiterführung an das angrenzende Mischgebiet ebenfalls als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden und gleichwohl ein sinnvolles Angebot als Ergänzung des vorhandenen „Geschäftszentrums“ im Stadtteil Strümp sicher zu stellen, sind bestimmte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Dies trifft auf großflächige Einzelhandelsbetriebe, aber auch auf Gewerbebetriebe zu.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschosshöhe bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

Im Plangebiet wurde die GRZ im allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 und im Mischgebiet auf 0,6 festgesetzt, womit der mögliche Höchstwert nach § 17 BauNVO nicht überschritten wurde.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen wurden so festgesetzt, das zum einen ein harmonischer Übergang zur Umgebung gewährleistet ist, zum anderen eine zu starke Verdichtung und eines potentiell damit verbundenen erhöhten Anliegerverkehrs ausgeschlossen ist.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweisen im WA-Gebiet wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebungsbebauung begründet.

Die Bebauung entlang der Xantener Straße wird entsprechend dem Bestand, den städtebaulichen Zielvorstellungen sowie aus Schallschutzgründen im Bezug auf die zurückliegende Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet und sind für die Neubebauungen ausreichend dimensioniert.

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist auf die großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um großzügige, begrünte Freiflächen der Grundstücke zu erzielen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Risalite, Vordächer, Balkone, untergeordnete Bauteile, Wintergärten und Anbauten in Glasbauweise ist zugelassen, da sich die Abgrenzung dieser auskragenden Bauteile erst in der fortgeschriebenen Gebäudeplanung herausbilden und eine Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeit zulassen.

Garagen / Stellplätze

Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

Es wurden dort, wo es möglich war, Garagen und Stellplätze ausgewiesen, so dass jeder Baufläche eine Garage mit mindestens einem davor liegenden Stellplatz zugewiesen wurde.

Der private ruhende Verkehr im allgemeinen Wohngebiet ist somit auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der Besucherverkehr kann auf 8 ausgewiesenen öffentlichen Stellplätzen entlang der neuen Planstraßen parken. Des weiteren steht dem Besucher - in fußläufiger Entfernung von maximal etwa 200 m - der mit 23 Stellplätzen ausgewiesene Parkplatz an der Buschstraße zur Verfügung. Durch die Inanspruchnahme der externen, vorhandenen Parkplatzfläche wird das Plangebiet weitestgehend von störenden Fremdverkehren freigehalten.

Verkehrsflächen

Die Straße Am Kapellengraben ist bereits realisiert. Die Weiterführung der Straße Am Kapellengraben in östlicher Richtung - als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt - sichert die Erschließung der Baugrundstücke im inneren Bereich des Plangebietes. Der östliche Appendix der Straße Am Kapellengraben ist ebenfalls für den Kfz-Verkehr befahrbar. Um dort Fremdverkehre weitestgehend auszuschließen, wird der Straßenquerschnitt hinter der Einmündung dieser Planstraße auf eine Breite von 4,00 m (Begegnungsfall Pkw/Pkw) reduziert, da in diesem Straßenabschnitt die Erschließung der zwei neuen Baugrundstücke gesichert sein muss. In den Einfahrtsbereichen wird die Fahrbahn auf 6,00 m aufgeweitet, sodass ein reibungsloses Ein- und Ausfahren möglich ist.

Die Weiterführung dieses Weges in östlicher Richtung mit Anschluss an die Xantener Straße steht nur dem nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zur Verfügung. In diesem Bereich wird die Fuß- und Radwegeverbindung, mit einer durchgängigen Breite von 2,50 m zur Xantener Straße hin, beibehalten.

Durch die neue Planstraße, die parallel zur Xantener Straße verläuft und an die Straße Am Kapellengraben anbindet, sowie die in östlicher Richtung einmündenden Stichstraße, werden weitere 20 neue Baugrundstücke erschlossen. Im Zentrum des Plangebietes liegt eine kreisförmige Wendeanlage, die mit einem Durchmesser von 21,00 m die Wendemöglichkeit ohne Zurücksetzen für Abfallentsorgungsfahrzeuge sichert.

Die Planstraße und Stichstraße schließen an die Tempo 30 Zone an und werden als Mischflächen in Verbindung mit der Beschilderung (Zeichen 325/326 StVO), in denen nur auf den gekennzeichneten Flächen geparkt werden darf, ausgebaut.

Die Straßengestaltung der vorhandenen Zufahrtsstraße Am Kapellengraben, die mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen als Tempo 30-Straße ausgebaut ist, unterstreicht den Charakter des angrenzenden Wohngebietes und macht somit das Passieren / Weiterfahren für Fremdverkehre unattraktiv. Der Straßenquerschnitt der eine durchgängige Breite von 10,00 m aufweist ist in der Lage, die zu erwartende zusätzliche Verkehrsbelastung, die aus dem inneren Bereich des Plangebietes resultiert, aufzunehmen.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die erhaltenswerten Bäume und Hecken wurden dort, wo sie nicht durch die geplante Bebauung oder Erschließung entfallen mussten, als zu erhalten festgesetzt.

Des weiteren wurden Hecken entlang der Grundstücksgrenzen und Bäume entlang der Planstraße als anzupflanzen festgesetzt.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass die Dachflächen der Garagen zu begrünen sind.

Diese Festsetzungen resultieren aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan (s. nachfolgendes Kapitel 5.2). Durch sie wird ein Teil des landschaftspflegerischen Ausgleichs erreicht.

4.2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Wasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

Grundwasser

Der Hinweis auf Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, wird mit der Pflicht zur eigenverantwortlichen Prüfung durch den Bauherrn begründet.

Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Bodenschutz

Der Hinweis auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, der Bundes-Bodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Landschaftspflege

Der Hinweis zur Landschaftspflege wird mit der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Fluglärm

Der Hinweis auf potentiellen Fluglärm wird mit einer umfassenden Information für den Bauherrn begründet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist eine ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

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

Die Stichstraßen sind für die bei der Stadt Meerbusch eingesetzten Abfallentsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar, da keine ausreichende Wendemöglichkeiten vorhanden sind. Daher sind an der öffentlichen Verkehrsfläche/Planstraße Plätze für die Bereitstellung der Abfallbehälter festgesetzt. Die Bereiche werden durch entsprechende Materialien innerhalb der Straßengestaltung ausgewiesen.

Am etwa 200 m entfernten Parkplatz an der Buschstraße, im Einmündungsbereich der Straße Am Kapellengraben, befindet sich ein Standort für Werkstoffcontainer, der den erwartenden Einwohnern des Plangebietes zur Verfügung steht.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich mehrerer Verkehrslärmquellen. Diese sind die Xantener Straße / B 222, die Osterather Straße / L 154 und die Schlossstraße / L 386. Als wesentliche Verkehrslärmquelle ist dabei die entlang der östlichen Bebauungsgrenze verlaufende Bundesstraße 222 anzusehen.

Auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 110 des Büros Peutz vom November 2002 wird hingewiesen.

Der schalltechnische Orientierungswert für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB (A) und auch der schalltechnische Orientierungswert für Mischgebiete von tags/nachts 60/50 dB (A) kann in den entsprechenden Bereichen an den Gebäuden mit direkter Lage zur B 222 generell nicht eingehalten werden. Es treten dabei maximale Überschreitungen dieses Orientierungswertes bis zu 21 dB (A) tags und 24 dB(A) nachts aufgrund der Nähe zur Straße auf.

Anhand der Anforderungen der DIN 4109 wurde geprüft, ob Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan notwendig werden.

Es ergibt sich für das gesamte Plangebiet die Mindestzuordnung zum Lärmpegelbereich III. Für die straßennächstgelegenen Fassaden ergeben sich Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich VI. Demnach sind für

- straßenentfernt gelegene Gebäude Schallschutzmaßnahmen, die für Außenbauteile das bewerte Mindest-Schall-Maß von 35 dB nachweisen,
- straßennahe Gebäude an der Xantener Straße / B 222 erhöhte Schallschutzmaßnahmen die für Außenbauteile das bewerte Mindest-Schall-Maß von 50 dB nachweisen erforderlich.

Für die Gebäude in zentraler Lage untersucht das Gutachten zwei Planungsvarianten und die daraus resultierenden Vorgaben zu den erforderlichen Schallschutzmaßnahmen.

Variante 1 ohne Lückenschluss an der Xantener Straße

An Gebäuden mit zentraler Lage treten an den östlichen, nördlichen und südlichen Fassaden Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes der DIN 18005 von max. 1 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts auf. Dementsprechend werden für diese Bereiche erhöhte Schallschutzmaßnahmen, die für die entsprechenden Außenbauteile das bewerte Mindest-Schalldäm-Maß $R'_{w, res}$ von 45 dB nachweisen, festgesetzt.

Variante 2 mit Lückenschluss an der Xantener Straße

Auf die o. g. Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden in zentraler Lage kann verzichtet werden, wenn der Lärmschutz durch eine geschlossene Bebauung an der Xantener Straße / B 222 nachgewiesen wird.

Hieraus begründet sich die Festsetzung nach § 31 (1) BauBG.

Weitere Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm von der Xantener Straße, wie zum Beispiel Grundrissoptimierungen in Verbindung mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen, sind sinnvoll. Hieraus begründet sich der entsprechende Hinweis.

Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituationen werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

Die Neuordnung der Grundstücke erfordert eine Umlegung. Die Anordnung der Umlegung wurde vom Rat der Stadt am 16. Oktober 2003 beschlossen.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt	ca.	17.000 m ²	100 %
davon			
Allgemeines Wohngebiet / Mischgebiet	ca.	15.300 m ²	90 %
Verkehrsberuhigter Bereich	ca.	1.500 m ²	9 %
Fuß- und Radweg	ca.	200 m ²	1 %

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Strümp in direkter Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten der Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

Kosten für Realisierung des Baugebietes:

• Straßenbaukosten:	ca.	130.500 €
• Kanalbaukosten:	ca.	60.000 €
• Fuß- und Radweg	ca.	12.400 €

Einnahmen aus Veräußerung der stadteigenen Baugrundstücke: ca. 125.000 €

Darüber hinaus entstehen Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen.

5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Die Auswirkung des durch die Planung ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft wurden im einem landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros Lutz Lange vom Januar 2003 untersucht.

Die im Begleitplan ermittelten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da der Ausgangszustand des Plangebietes überwiegend aus Gartenland besteht und die Planung einen hohen Wert an versiegelten Flächen aufweist, kann der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Das Gutachten errechnet ein Ausgleichsdefizit von 16.726 Ökologischer Werteinheiten (ÖWE). Die extern des Bebauungsplangebietes zu kompensierenden Flächen können durch Anlagen naturnaher Biotopflächen im Flächenpool der Stadt Meerbusch ausgeglichen werden. Bei zum Beispiel einer Aufwertung einer Ackerfläche (Wertstufe 2) durch eine Gehölzanpflanzung der Wertstufe 5 würde eine Fläche von etwa 5.575 m² benötigt.

Die Realisierung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt durch die Stadt Meerbusch über einen Kostenerstattungsbetrag nach § 135 a-c BauGB für Ausgleichsflächen und wird vor Verwirklichung des Bebauungsplanes über einen Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde gewährleistet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Nr. 18.7 der Anlage 1 -Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“ - des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nicht erforderlich, da die festgesetzten Flächen für die baulichen Anlagen im Sinne von § 19 (2) Baunutzungsverordnung – BauNVO- weniger als 20.000 m², nämlich ca. 9.800 m² ausmachen.

Altstandorte

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Landrates des Rheinkreises Neuss befinden sich keine Altablagerungen oder Altlasten im Geltungsbereich der Bebauungsplans oder in dessen Nähe.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Nach § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Die Grundlage für die festgesetzte Regenwasserversickerung bildet das Gutachten der Ingenieurgesellschaft für Baugrund und Altlasten Friedrich und Krämer vom Januar 2003.

Es wurde die Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet untersucht. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind gegeben. Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B liegt, sind die Auflagen des Staatlichen Umweltamtes Krefeld zu beachten. Die Dachflächenregenwässer sowie Oberflächenwässer von befestigten Flächen ohne Kfz-Verkehr werden entsprechend den Bestimmungen des Landeswassergesetzes im Plangebiet versickert und so dem Grundwasser wieder zugeführt.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 15. Dezember 1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 110 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 31. Januar 2000 bis 14. Februar 2000 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Vom 9. Januar 2001 bis 23. Januar 2001 fand eine zweite frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung am 18. September 2002 beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20. Januar 2000.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung am 9. November 2000 beraten und entschieden.

Am 5. Juni 2003 hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung die erste öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 1. Juli 2003 bis 1. August 2003 durchgeführt wurde.

Am 2. Oktober 2003 hat der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung die zweite öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 3. November 2003 bis 17. November 2003 durchgeführt wurde.

Meerbusch, den 15. 12. 2003
Der Bürgermeister
Dezernat III
Fachbereich 4/Produktbereich Planung

In Vertretung:

gez.
Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 3. November 2003 bis einschließlich 17. November 2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 18. 11. 2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Hüchtebrock

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen zur ersten Offenlage - vom Rat der Stadt am 29. Januar 2004 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 30. 01. 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Hüchtebrock