



2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD

Meerbusch-Büderich,
Im Bachgrund, südlich der Straße "Auf den Steinen"

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum und 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
 - 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz
 - Realisierung der Planung, Bodenordnende Maßnahmen
 - 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
 - Regenwasserversickerung
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Westen des Meerbuscher Stadtteils Büberich, westlich der Düsseldorfer Straße und umfasst die Flurstücke Nr. 238, Nr. 329, Nr. 330, Nr. 337, Nr. 338 und Nr. 340, Flur 41 der Gemarkung Büberich. Er liegt vollständig im bebauten Innenbereich der vorhandenen Siedlungsstruktur.

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet wird begrenzt im

- Osten von den Westgrenzen der Baugrundstücke an der Straße „In der Meer“
- im Süden durch die Nordgrenze der Straße „Am Meerkamp“
- im Westen durch die Ostgrenzen der angrenzenden Baugrundstücke
- im Norden durch die Südgrenze der Straße „Auf den Steinen“

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 südwestliche Umfeld wird durch die Bebauung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen an der Straße "Am Meerkamp" sowie im Norden durch die größtenteils zweigeschossige Straßenrandbebauung der Straße „Auf den Steinen“ geprägt. Im Osten grenzen unmittelbar die Hausgrundstücke der Wohnbebauung der Straße „In der Meer“ an.

Das Plangebiet selbst wird durch die vorhandene Bebauung der Feuerwehr mit ihrer Garage und dem zugehörigen Betriebswohngebäude sowie durch das zweigeschossige Gebäude der Johanniter-Unfall-Hilfe geprägt. Die zur Bebauung vorgesehenen Bereiche zwischen diesen beiden Nutzungen stellen sich als südliche Gartenfreifläche mit einem südlichen - in Richtung der Straße „Am Meerkamp“ - verwilderten Bereich da. Angrenzend daran wird diese Zwischenfläche als Abstellmöglichkeit für Fahrzeuge des Johanniter-Unfall-Hilfe genutzt. Über die nördliche Gartenfreifläche führt ein Zuwegung zu einem Garagenanbau des Betriebswohngebäudes der Feuerwehr. Hiervon abzweigend nutzt die Öffentlichkeit einen vorhandenen Trampelpfad als Verbindung zwischen der Straße „Auf den Steinen“ und der Straße „Am Meerkamp“ über die private Erschließungsstraße der Gebäude der Johanniter-Unfall-Hilfe und des Deutschen Roten Kreuzes.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Auf der nördlichen Gartenrasenfläche stehen acht Einzelbäume, der Rasen ist kurz geschnitten und grenzt im Süden an ein wildes Brombeeregebüsch. Besonders ortsbildprägende oder wertvolle Biotopstrukturen sind dabei nicht vorhanden.

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Norden über die Straße „Auf den Steinen“ und im Süden über einen Privatweg, der an die Straße „Am Meerkamp“ anbindet.

Das Plangebiet wird von der Buslinie SB 51 an der Haltestelle „Am Roten Kreuz“ bei einer Gehwegentfernung von ca. 650 m sowie der Buslinien 830 und SB 51 an der Haltestelle "Bübericher Kirche" und der Buslinien 829 und 828 an der Haltestelle "Lorzingstraße" sowie „ Im Bachgrund“ bei einer mittleren Gehwegentfernung von ca. 400 m angedient.

2.2. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt von 1980 ist der Bebauungsplanänderungsbereich als Mischgebietsfläche dargestellt. Da die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büberich, Im Bachgrund, südlich der Straße "Auf den Steinen", die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (MI) unverändert übernimmt, ist dieser Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Bebauungsplan

Der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund sowie dessen 3. Änderung aus dem Jahre 1992 setzen hier eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" fest.

2.4 Landschaftsplan

Die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden nicht berührt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Das Planungsziel für die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht in der Baureifmachung eines städtischen Grundstückes für zwei Gebäude, um diese dem allgemeinen Markt zur Verfügung zu stellen, da diese Fläche für eine Erweiterung der vorhandenen Feuerwehranlagen nicht mehr erforderlich ist.

Ferner ist die Neuordnung der überbaubaren Grundstücksflächen, die Sicherung der öffentlichen Erschließung, die Anordnung der privaten Stellplätze sowie die Planung eines öffentlichen Rad- und Fußweges vorgesehen.

Der öffentliche Rad- und Fußweg soll hierbei eine Verbindung zwischen der Straße „Auf den Steinen“ und der Straße „Am Meerkamp“ schaffen. Dazu ist es erforderlich, die vorhandenen privaten Erschließungswege (städtische Grundstücke) zur Feuerwehr sowie zu den Gebäuden des Deutschen Roten Kreuzes und der Johanniter-Unfall-Hilfe, unter Beachtung der von der Stadt zu gewährleistenden Verkehrssicherungspflicht, für die Öffentlichkeit zu öffnen. Dementsprechend werden diese als öffentliche Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Planungserfordernis ist gegeben, da die Zulässigkeit des Vorhabens an diesem Standort ohne die Bebauungsplanänderung nicht gegeben ist. Mit der Planung, der Änderung dieser Fläche in ein Mischgebiet, werden die Grundzüge der bisherigen Gesamtplanung nicht berührt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Der überwiegende Flächenanteil innerhalb des Plangebietes ist, basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund und dessen 3. Änderung, und somit der derzeitigen Nutzung, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" sowie „Gesundheit und Soziales“ festgesetzt.

Die geplante Bebauung an der Straße „Auf den Steinen“ wird entsprechend der östlichen Umgebungsnutzung und der beabsichtigten zulässigen Nutzung sowie der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Mischgebiet festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind gemäß § 1 (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO) im Mischgebiet die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig und die ausnahmsweise nach § 6 (3) BauNVO zulässigen Anlagen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Ergänzend wird für das südlich gelegene an die Straße „Am Meerkamp“ angebundene Baufenster innerhalb des Mischgebietes die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen, da hier in unmittelbarer Nachbarschaft, unter Beachtung der vorhandenen Nutzungsstruktur, Wohnen aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht ist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, sowie der höchstzulässigen Geschosshöhe bestimmt, die sich an den jeweils bestehenden Bebauungsstrukturen orientieren.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich im Norden als Straßenrandbebauung an die Straße „Auf den Steinen“. Im Süden wird die überbaubare Grundstücksfläche an das verbleibende Restgrundstück angepasst.

Garagen / Stellplätze

Öffentliche Parkplätze für Besucher sind auch heute schon in ausreichender Anzahl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen der Straßen „Auf den Steinen“ und „Am Meerkamp“ vorhanden. Die für die geplanten Gebäude notwendigen privaten Stellplätze werden auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen, um diese städtebaulich geordnet entstehen zu lassen und um die öffentlichen Straßen keinem wesentlichen zusätzlichen Parkdruck auszusetzen.

Nebenanlagen

Um eine klare räumliche Zuordnung von Gebäude und Freifläche zu erzielen, ist die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO bis auf einzelne Ausnahmen auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Dies sichert zum einen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und vermeidet zum anderen nicht erwünschte Störwirkungen.

Grünordnung

Die Festsetzung von Einzelbäumen wird mit einer angemessenen Grüngestaltung der privaten Freiflächen begründet.

4.2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

Die nachrichtliche Übernahme der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf begründen sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für die Bauherrschaft begründet. Die Empfehlungen zur bodenschonenden Gestaltung des Baugrundstücks sind ökologisch begründet; ebenso die zur Begrünung.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch die WBM. Durch den Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Löschwasserdruck gegeben. Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität wird durch das RWE gewährleistet. Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom und ist gesichert. Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Die Abfallentsorgung des neuen Mischgebietes und der Johanniter-Unfall-Hilfe soll durch ein Hinbringen und Abstellen der Behälter an der Straße „Auf den Steinen“ erfolgen. Als Zuwegung dient die neue anzulegende Wegeverbindung. Das Deutsche Rote Kreuz stellt die Behälter an der Straße „Am Meerkamp“ zur Abholung auf. Die Bebauung wird zur Entwässerung an den vorhandenen Sammler in der Straße „Auf den Steinen“ bzw. „Am Meerkamp“ angeschlossen. Durch die Neubebauung wird keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens auftreten. Die bestehende Kanalisation kann das anfallende Abwasser problemlos abführen.

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird weder von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen noch von stark befahrenen örtlichen Straßen berührt. Immissionen durch Straßenverkehrslärm, die über den in DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegeln liegen, sind daher nicht zu erwarten. Durch die von den Rettungsdiensten ausgehenden Geräuschimmissionen können grundsätzlich Konflikte mit einer möglichen Wohnnutzung auftreten. Diese sind jedoch stark verhaltensabhängig und nicht sicher zu prognostizieren. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass es sich bei den Gebäuden der Rettungsdienste/Gerätehaus nicht um Feuerwehr- oder Rettungswachen handelt. Eine solche liegt als Zentrale für die Gesamtstadt Meerbusch im Stadtteil Osterath. Die durch Notfälle bzw. durch den Übungsbetrieb ausgelösten erforderlichen Geräusche sind daher zumutbar und hinzunehmen.

Realisierung der Planung, Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in Abhängigkeit von einem aktuellen Bedarf begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen voraussichtlich nicht erforderlich sein.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 0,5 ha.

davon:

| | | |
|--|---------------------------|--------------|
| Fläche für den Gemeinbedarf / Feuerwehr: 2432 m ² + G/S: 654 m ² : | 3086 m ² | 60 % |
| Mischgebiet: | 1036 m ² | 20 % |
| öffentliche Verkehrsfläche: | 766 m ² | 16 % |
| öffentliche Verkehrsfläche / Rad- und Fußweg: | 210 m ² | 4 % |
| Gesamt: | 5098 m² | 100 % |

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Einkaufsmöglichkeiten und soziale Infrastruktureinrichtungen befinden sich in angemessener Erreichbarkeit im Ortskern von Büderich sowie an der Düsseldorfer Straße. Mit der Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung sind im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Meerbusch entstehen durch das Aufstellungsverfahren zur 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD Verwaltungskosten. Die Baukosten für die Realisierung des Fuß- und Radweges (wassergebundene Decke ohne Beleuchtung) werden auf ca. 12.500 € zuzüglich der anfallenden Unterhaltungskosten geschätzt. Die Mittel sind in den Haushalt eingestellt

Mit dem Verkauf der zukünftigen Bauflächen ist mit einer Einnahme (ca. 1000 qm x ca. 410 €) von ca. 410.000 € zu rechnen. Sollte der Rad- und Fußweg nicht realisiert und diese Flächen dem Bauland zugeschlagen werden, wären zuzüglich 86.000 € zu erwirtschaften.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Durch die Bebauungsplanänderung werden gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund und dessen 3. Änderung keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Durch die Änderung in eine Mischgebietsfläche des bisher im Bebauungsplan Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund als Optionsfläche für die Feuerwehr vorgehaltenen Bereiches wird daher kein Eingriff im Sinne des § 8 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst, der die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen könnte. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 a BNatSchG innerhalb des Plangebietes oder an anderer ausgewählter Stelle im Stadtgebiet sind demnach nicht erforderlich. Erhaltenswerter vorhandener Baum-, Strauch- oder Hecken-

bestand ist - bis auf ortsbildprägende Einzelbäume, die als zu erhalten festgesetzt sind - im Plan-
gebiet nicht vorhanden.

Altstandorte

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Landrates des Rhein-Kreises
Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung.
In der unmittelbaren Nähe sind die Altstandorte: ME 0024 AA, ME 0287 AA und ME 0451 AS dar-
gestellt.

Hierbei wurde für die Altablagerung Me 0024 AA 1988 durch das Gutacherbüro Friedrich & Part-
ner, Düsseldorf leicht erhöhte Blei- und Zinkwerte ermittelt. In einer im gleichem Jahr durchgeführ-
ten Nachuntersuchung des Gutachterbüros, Dr. Steffen, Essen wurde eine biologische Inaktivität
festgestellt, so dass nach Aussage des Gutachters – bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung -
kein Gefahrenpotential von dieser Fläche ausgeht und keine weiteren Maßnahmen erforderlich
sind. Mit Schreiben vom 12. Januar 2004 des Rhein-Kreises Neuss wurde die Stadt Meerbusch
darüber informiert, dass der Altstandort ME 0287 AA aus dem Kataster gelöscht wurde. Vorliegen-
de Untersuchungsergebnisse haben die Altablagerung nicht bestätigt.

Auf der Fläche ME 0451 AS steht seit 1990 ein gewerblich genutzter Büro- und Verwaltungsneu-
bau. Seinerseits wurde für das private Bauvorhaben ein Baugrundgutachten erstellt. Für die städti-
schen Tiefbaumaßnahmen wurde eine Untersuchung durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die
vorgefundene Altablagerungen als unbedenklich einzustufen sind. Mit der zuständigen Behörde
wurde dabei geklärt, dass auf einen Bodenaustausch bei der damaligen Baumaßnahme verzichtet
werden konnte. Auf Grund des derzeitigen und dort planungsrechtlich zulässigen Bestandes – bei
Beibehaltung der derzeitigen Nutzung dieser Fläche – ist ein Gefährdungspotenzial nicht erkenn-
bar. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit
Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen direkter Nähe ergeben.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Hochwasserschutzberei-
ches.

Regenwasserversickerung

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Nieder-
schlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zu versickern. Die Versicke-
rungsmöglichkeiten für das Regenwasser werden im jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren
ermittelt und geeignete Versickerungsanlagen eingeplant.

6. Verfahren

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt hat am 18.
November 2004 die öffentliche Entwurfsauslegung der 2. vereinfachte Änderung des Bebauungs-
planes Nr. 51 BD, Im Bachgrund, südlich der Straße "Auf den Steinen", gemäß § 13 (2) Nr. 1 Bau-
gesetzbuch (BauGB) beschlossen. Am 18. November 2004 hat der Ausschuss für Planung, Wirt-
schaftsförderung, Liegenschaften gem. § 13 BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB den Verzicht auf eine
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zum Entwurf der 2. vereinfachten Ände-
rung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund, südlich der Straße
"Auf den Steinen" beschlossen.

Meerbusch, den 18. November 2004

Der Bürgermeister
Fachbereich 4 / Produktbereich Planung

In Vertretung:

Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 10. Februar 2005 bis einschließlich 11. März 2005 öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 14. März 2005

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.

Hüchtebrock

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am 28. April 2005 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 29. April 2005

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.

Hüchtebrock