

Entscheidungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr. 59 in Meerbusch-Büderich, Dietrich-Bonhoeffer-Straße der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Am 03.02.1971 und am 30.08.1984 hat der Rat der Stadt für diesen Planbereich einen Aufstellungsbeschluß im Sinne des § 2 (1) BBauG gefaßt. Der Planungsausschuß des Rates hat dem Gestaltungsentwurf am 02.09.1982 zugestimmt. Eine öffentliche Bürgeranhörung gemäß § 2 a (2) BBauG wurde am 21.09.1982 durchgeführt. Die Abstimmung der Bauleitplanung mit den Trägern öffentlicher Belange sowie den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (4) und (5) BBauG hat im April 1983 stattgefunden. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus diesen Abstimmungen wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 05.02.1986 entschieden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt an den unmittelbaren Zentrumsbereich des Stadtteiles Büderich und hat eine Größe von ca. 15,6 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt durch die Grundstücke an der Düsseldorfer Straße Haus Nr. 54 - 98 (einschließlich), der Poststraße (einschließlich) sowie durch die Hausgrundstücke Witzfeldstraße 76 - 10 (einschließlich).

3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet wird geprägt durch die überwiegend vorhandene zweigeschossige Mischnutzung an der Düsseldorfer Straße, der bestehenden Straßenrandbebauung an der Witzfeldstraße (teilweise gemischt genutzt) sowie durch die größtenteils vorhandene Wohnbebauung an der Poststraße. Baulücken sind im Randbereich nur in untergeordneter Anzahl vorhanden. Der Innenbereich ist durch die Dietrich-Bonhoeffer-Straße sowie durch die bestehenden Teilstücke der Mozart- und Weberstraße teilweise erschlossen und mit einer bis max. zweigeschossigen Wohnbebauung, durchsetzt.

An der Dietrich-Bonhoeffer Straße befindet sich das Ev. Gemeindezentrum mit der Bethlehemkirche. Außerdem grenzt der ev. Kindergarten Wichernweg unmittelbar an diesen Komplex an. Weitere Wohnfolgeeinrichtungen (Schulen, Rathaus, Dienstleistungszentren usw.) sind im näheren Umkreis ausreichend vorhanden.

Der übrige Innenbereich des Plangebietes liegt zur Zeit teilweise brach oder wird derzeit gärtnerisch genutzt, da eine ausreichende Erschließung zur Bebauung fehlt.

4. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Die Bereiche des Plangebietes, die bereits bebaut sind, werden gegenwärtig nach § 34 BBauG beurteilt. Der unverplante Innenbereich muß dagegen nach § 35 BBauG beurteilt werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch sieht parallel zur Düsseldorfer Straße sowie im Bereich der Witzfeldstraße bis zur Einmündung Karl-Borromäus-Straße eine Mischnutzung vor. Das übrige Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt, mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche für die ev. Kirche an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße. Darüber hinaus sieht der Flächennutzungsplan im Bereich der Mozartstraße einen Kinderspielfeldplatz der Kategorie B vor. Der Gesamtbereich des Plangebietes liegt in der Lärmschutz-

zone II des Flughafens Düsseldorf-Lohausen. Aus diesem Grunde ist im Flächennutzungsplan für den unverplanten Innenbereich eine max. Geschößflächenzahl von 0,5 dargestellt, die auch im Bebauungsplan Nr. 59 berücksichtigt wurde. Der Bebauungsplan-Entwurf ist somit aus dem Flächennutzungsplan, der am 14.11.1980 Rechtskraft erlangt hat, entwickelt worden.

5. Veranlassung zur Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 59 ist Bestandteil der Bauleitplanung der Stadt Meerbusch, mit der die Zielsetzung verfolgt wird, die nicht erschlossenen Innenbereiche in den Stadtteilen der Stadt Meerbusch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Unmittelbar nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im Jahre 1961 hat der Rat der ehemaligen Gemeinde Büderich für den Planbereich einen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt. Die Vorstellungen einer bis zu 8 geschossigen Wohnbebauung konnte jedoch nicht aufrecht erhalten werden, da das Plangebiet gänzlich im Lärmschutzbereich - Lärmzone II - des Verkehrsflughafens Düsseldorf-Lohausen liegt. Der Bebauungsplan wurde vom Regierungspräsidenten im Jahre 1969 wegen der wesentlichen Verdichtung der Bebauung gegenüber dem bestehenden Ortsbaurecht nicht genehmigt.

Im Jahre 1971 wurde durch den Rat der Stadt ein erneuter Aufstellungsbeschluß für den o.g. Bereich gefaßt. Jedoch ist hier in Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung lediglich an eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung gedacht. Ebenfalls schreibt der seit dem 14.11.1980 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan eine Geschößflächenzahl von max. 0,5 für die bislang nicht verplanten Innenbereiche in Büderich vor.

6. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Düsseldorfer Straße (B 9), Poststraße und Witzfeldstraße an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen und über klassifizierte Straßen mit den anderen Stadtteilen verbunden.

Die Haupteerschließung der zukünftigen Wohngebiete soll von der Düsseldorfer Straße aus über die geplante Lortzingstraße im Bereich der bereits vorhandenen Einmündung Düsseldorfer Straße/Im Bachgrund erfolgen. Die Lortzingstraße hat einerseits die Funktion einer Sammelstraße für die neuen Wohngebiete und andererseits soll hierdurch die Anbindung der vorhandenen Siedlungsbereiche östlich der Witzfeldstraße an die B 9 gewährleistet werden. Diese Verkehrsführung steht im unmittelbaren Zusammenhang mit der Umgestaltung des Deutschen Eck (Bebauungsplan Nr. 174). Da zukünftig eine Verkehrsberuhigung des Deutschen Eck mit der Kurzschließung der Witzfeldstraße und Oststraße vorgesehen ist, müssen die Verkehrsströme aus dem Siedlungsbereich östlich der Witzfeldstraße nunmehr über die Lortzingstraße auf die Düsseldorfer Straße abgeleitet werden.

Die Erschließung des Innenbereiches erfolgt von der Lortzingstraße über die Dietrich-Bonhoeffer-Straße im nördlichen Bereich in Verbindung mit der Mozart- und Weberstraße sowie über die Planstraße A im südlichen Bereich. Da die Planstraße A sowie die Verlängerung der Mozartstraße im wesentlichen von den Anliegern angefahren wird, soll hier ein verkehrsberuhigter Straßenausbau erfolgen.

Die privaten Stellplätze und Garagen sind im Baugenehmigungsverfahren in ausreichender Anzahl entsprechend den Richtlinien für den privaten Stellplatzbedarf innerhalb der

überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Plan hierfür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.

Der private Stellplatzbedarf kann aufgrund der kleinteiligen geplanten Bebauung fast ausschließlich auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Ergänzend dazu sind in Teilbereichen auch Sammelgaragen, insbesondere für die Gartenhofhäuser, vorgesehen. Die Erreichbarkeit des einzelnen Grundstückes mit dem privaten PKW ist überwiegend gewährleistet.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze sind in den Haupteerschließungsstraßen in Form von Parkbuchten integriert. Des weiteren eröffnet der Ausbau von verkehrsberuhigten Anlagen verschiedene Möglichkeiten der Anordnung von Stellplätzen innerhalb der Verkehrsflächen. Zusätzlich sind zwei öffentliche Parkplätze im Einmündungsbereich der Lortzingstraße in die Düsseldorfer Straße sowie im Bereich des Hausgrundstückes Düsseldorfer Straße 96 geplant. Diese Plätze sind erforderlich im Zusammenhang mit dem Geschäfts- und Dienstleistungsbereich (Mischgebiet) an der Düsseldorfer Straße.

Die im Bebauungsplan mit GR, FR, LR bezeichnete Fläche dient der Erschließung der Hausgrundstücke Mozartstraße 10 - 30 und ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger sowie für die Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

Die im nördlichen Planbereich mit GR¹, FR¹, LR¹ bezeichnete Fläche dient der Erschließung der angrenzenden Garagen sowie der fußläufigen Verbindung der Düsseldorfer Straße mit dem verplanten Innenbereich. Sie ist mit einem Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger sowie für die Ver- und Entsorgungsträger und einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Mischgebiete

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind entlang der Düsseldorfer Straße sowie an der Witzfeldstraße (Hausgrundstücke 10 - 22) Mischgebiete (MI) festgesetzt. Unter Berücksichtigung des bestehenden Gebietscharakters sind Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO vorgesehen und in den textlichen Festsetzungen detailliert dargestellt. Die getroffenen Einschränkungen, die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zuzulassen, ergibt sich nach gerechter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange untereinander, da bei Zulassung der ausgeschlossenen Nutzungen der bestehende Gebietscharakter in unzumutbarer Weise beeinträchtigt würde. In den im Plan ausgewiesenen eingeschossig überbaubaren Mischgebietsflächen in den rückwärtigen Grundstücksteilen sind Wohngebäude (§ 6 (2) Nr. 1 BauNVO) ausgeschlossen worden, damit für die vorgesehene Geschäftsnutzung genügend Ausdehnungsmöglichkeiten für Garagen, Werkstätten, Läger etc. bereitgestellt werden kann.

Das Maß der baulichen Nutzung soll in allen Mischgebieten aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur und des angrenzenden Gebietscharakters das Höchstmaß gemäß Baunutzungsverordnung nicht überschreiten.

7.2 Wohngebiete (Reine Wohngebiete und Allgemeine Wohngebiete)

Der übrige Planbereich mit Ausnahme der Gemeinbedarfsfläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) und Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt, wobei die Straßenrandbebauung an der Witzfeldstraße und teilweise an der Poststraße bereits vorhanden ist und in ihrem Bestand gesichert wird. Die Festsetzungen für den bisher unverplanten Innenbereich erlauben die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhausgruppen.

Auch in diesen Baugebieten wurden Nutzungsbeschränkungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen getroffen. Diese sind in den textlichen Festsetzungen detailliert dargestellt. Die Einschränkung, die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4, 5 und 6 (Gartenbau-betriebe, Tankstellen, Ställe für Kleintierhaltung) BauNVO nicht zuzulassen, ergibt sich auch hier nach gerechter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange untereinander, da bei Zulassung der ausgeschlossenen Nutzungen der bestehende Gebiets-charakter in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

Aufgrund der technischen Entwicklung ist damit zu rechnen, daß in Zukunft verstärkt Arbeits-plätze in den häuslichen Bereich verlagert werden. Im Reinen Wohngebiet gemäß § 3 der BauNVO wären diese Arbeitsplätze nicht möglich. Um die zukünftig zu erwartende Integration von Wohnen und Arbeiten zu ermöglichen, werden deshalb in Teilbereichen Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Diese Festsetzungen bieten Entwicklungschancen für Existenzgründungen kleinerer Betriebe, die nur per Telefon oder Computer mit ihren Kunden verkehren und deshalb "als sonst nicht störender Gewerbebetrieb im Allgemeinen Wohngebiet" zugelassen werden können.

Das Maß der baulichen Nutzung an der bestehenden Straßenrandbebauung an der Witzfeldstraße und der Poststraße mit Ausnahme des Gebietes zwischen Weberstraße und Hausgrundstück Poststraße Nr. 43 soll aufgrund der vorhandenen Grundstücksstruktur entsprechend den Maximalwerten gemäß BauNVO festgesetzt werden. Im Bereich an der Verlängerung der Mozartstraße sowie an der Poststraße von Hausgrundstück Nr. 43 bis zur Weberstraße werden die Höchstwerte gemäß BauNVO mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,7 aufgrund des bestehenden Gebietscharakters geringfügig unterschritten. Lediglich im Bereich der neu ausgewiesenen Wohngebiete in diesen bisher unverplanten Innenbereichen wird abweichend von den Höchstwerten der BauNVO unter Abstimmung mit der Landes-planung eine GFZ von max. 0,5 festgesetzt. Die GRZ soll generell für ein- und zweigeschossige Gebiete 0,4 betragen. Diese Einschränkung wurde bereits im Rahmen des Flächennutzungs-planverfahrens als Ziel für die städtebauliche Entwicklung des Stadteiles Büberich von der Landesplanung vorgegeben.

8. Grünflächen

8.1 Spielplätze

Im Bebauungsplan ist an der Mozartstraße eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz (Typ B gemäß RdErl. des Innenministers vom 31.07.1974) ausgewiesen. Diese Festsetzung an dieser Stelle ist aus dem Spielflächensystemplan für Büberich und aus dem Flächennutzungs-plan der Stadt Meerbusch entwickelt worden.

Um dem Ruhebedürfnis der unmittelbaren Anwohner Rechnung zu tragen, sollen bei der Ausbauplanung für die Spielflächen entsprechende Schutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen vorgesehen werden.

8.2 Anpflanzen von Einzelbäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BBauG

Die im Bebauungsplan - Entwurf vorgesehenen Flächen für das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich der Dietrich-Bonhoeffer-Straße und im nördlichen Planbereich auf den mit GR¹, FR¹, LR¹ bezeichneten Grundstücken dienen der Gestaltung dieser Flächen.

Es sollen nur Bäume zur Verwendung kommen, die nach dem landschaftsökologischen Gutachten der Frau Dr. Bauer als potentielle, natürliche Vegetation für diesen Bereich anzu-sehen sind.

9. Gemeinbedarfsflächen

Für den Bereich des Ev. Gemeindezentrums und des ev. Kindergartens an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße bzw. am Wichernweg ist im Bebauungsplan entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche vorgesehen.

10. Besondere Schallschutzanforderung

Zu dieser Begründung gehört ein schalltechnisches Gutachten der Firma Peutz und Partner GmbH vom 06.02.1986. Das Gutachten wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 59 erstellt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 59 liegt im Einflußbereich der Verkehrslärmemittenten Düsseldorfer Straße (B 9), Poststraße und Witzfeldstraße. Da aufgrund der vorab geschilderten Verkehrssituation mit einer erhöhten Lärmimmission im Gebiet des Bebauungsplanes zu rechnen ist, soll durch eine schalltechnische Berechnung die Geräuschbelastung festgestellt werden. Ausgehend von den Rechenergebnissen sind Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der in einschlägigen Normen und Richtlinien sowie entsprechender Verordnungen aufgeführten Planungsrichtpegel festzulegen und zu dimensionieren.

Die Ergebnisse dieser "schalltechnischen Untersuchung" zeigen, daß die Planungsrichtpegel im Nahbereich der Düsseldorfer Straße (B 9) teilweise deutlich überschritten werden. Lärmschutzmaßnahmen sollen vorrangig in Form von aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die Freiräume entsprechend zu schützen. Nur wenn aktive Maßnahmen keinen ausreichenden Lärmschutz erfüllen können oder technisch nicht realisierbar sind, ist auf passive Maßnahmen zurückzugreifen. Aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse und der geringen Abstände zwischen Straße und Bebauung kommen aktive Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmission, verursacht durch den fließenden Verkehr nicht in Betracht. Die empfohlenen aktiven Schallschutzmaßnahmen für die im Bereich der Düsseldorfer Straße gelegenen öffentlichen Parkplätze werden im Rahmen der Ausbauplanung durch bauliche Maßnahmen berücksichtigt. Eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG wird hier nicht vorgenommen, da die Überschreitung des Planungsrichtpegels unter 10 dB (A) liegt.

Als Lärmschutzmaßnahmen kommen somit nur Schallschutzfenster in Betracht, entsprechend der "schalltechnischen Untersuchung" vom 06.02.1986, welche dieser Begründung als Anlage beigefügt ist; sind für die Bereiche, für die die Planungsrichtwerte um mehr als 10 dB (A) überschritten werden, Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG vorgesehen.

Für die Hausgrundstücke Witzfeldstraße 40 und 46 - 50 wurden im Bebauungsplan keine Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG vorgenommen, da durch die zurückversetzte Baugrenze die Grundlage hierfür nicht mehr gegeben ist.

Ein wichtiger Aspekt in Zusammenhang mit schalldämmenden Fenster ist die Lüftung. Bei Fenstern herkömmlicher Bauart erfolgte der Luftaustausch in der Regel kontinuierlich über die Fugen. Da bei modernen, den heutigen Wärmeschutzverordnungen entsprechenden Fenstern die Fugen durch Mehrfachdichtungen verschlossen sind, ist diese sogenannte Fugenlüftung nicht mehr wirksam. Bei schalldämmenden Fenstern tritt dieses Problem verstärkt auf, da an ihre Dichtungen erhöhte Anforderungen gestellt werden. Deshalb sollte in Schlafräumen eine schalldämmende Lüftung vorgesehen werden, um bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen. Bei der Auswahl der schalldämmenden Lüftungen ist darauf zu achten, daß die Schalldämmung des Fensters durch die Lüftung nicht

verschlechtert wird. Zweckmäßigerweise werden deshalb integrierende Lösungen, bestehend aus einem Fenster und einer dazugehörigen schalldämmenden Lüftung verwandt.

11. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

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

Die Wasserversorgung wird entsprechend den Erfordernissen durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch sichergestellt.

Die benötigte elektrische Energie wird durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk bereitgestellt.

Die Abwässer können den städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen mit Anschluß an die Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeführt werden.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	15,60 ha
Gesamtstädtische Gemeinbedarfsflächen	0,80 ha
Bruttobauland	<u>14,80 ha</u>
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	3,70 ha
Grünanlagen, Spielflächen	0,15 ha
Nettobauland	<u>10,95 ha</u>
davon Wohngebiete (WR, WA)	9,0 ha
Mischgebiete (MI)	1,95 ha

13. überschlägige Kostenermittlung und Finanzierung

Straßenbau einschl. Beleuchtung	ca.	1.690.000,-- DM
Entwässerungsanlagen	ca.	610.000,-- DM
Straßenbegleitgrün	ca.,	65.000,-- DM
Kinderspielplatz Typ B	ca.	130.000,-- DM
Gesamtkosten	ca.	<u>2.495.000,-- DM</u>
Erschließungsbeiträge nach § 127 ff BbauG	ca.	1.521.000,-- DM
Erschließungsbeiträge nach § 8 KAG	ca.	<u>280.000,-- DM</u>
Beiträge insgesamt	ca.	1.801.000,--DM
Kostenanteil der Stadt	ca.	694.000,-- DM

Die Bereitstellung der Mittel ist vorgesehen.

14. Verwirklichung der Planung

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist es aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation erforderlich, ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BBauG durchzuführen. In diesem Verfahren sollen die erforderlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bereitgestellt werden. Sollte dieser Weg nicht zur Realisierung der Planungsabsichten führen, so müßte der Weg der Enteignung (§ 85 ff BBauG) beschritten werden.

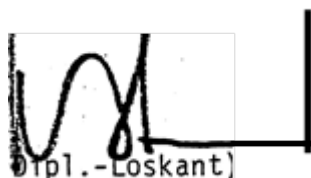
14.2 Soziale Maßnahmen

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehene Ausbau der Düsseldorfer Straße soll schrittweise erfolgen. Das teilweise in der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegende Hausgrundstücke Düsseldorfer Straße Nr. 54 soll langfristig planungsrechtlich nicht gesichert werden, da eine Zurücklegung der Baugrenzen aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen sinnvoll ist. Die erforderlichen Straßenflächen sollen nach einem eventuellen Abriß der Gebäude erworben und befestigt werden. Das bestehende Haus besitzt Bestandschutz, bis daß der Eigentümer selbst grundsätzlich Veränderungen vornehmen will. Sollte ein Neubau vorgesehen werden, so ist der Baukörper entsprechend der Baugrenze von der Düsseldorfer Straße zurückzusetzen.

Deshalb ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen und im sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Meerbusch, den 15. Mai 1986

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt
In Vertretung:



Dipl.-Ing. Skant

Techn. Bei geordneter