S T A D T M E E R B U S C H

Bebauungsplan Nr. 64, Meerbusch - Osterath, Realschule Görresstraße

BEGRÜNDUNG

Inhaltsverzeichnis:

1. Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren 2
2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt 2
3. Planungsziele, Planungserfordernis 3
4. Festsetzungen 4
   - 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung 4
   - 4.2 Überbaubare Grundstücksflächen 4
   - 4.3 Flächen für den Gemeinbedarf 4
   - 4.4 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen 5
5. Landschaftspflege, Umweltbelange 5
6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 6
7. Altlasten 7
8. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange 7
9. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 8
   - 9.1 Wasserschutzzonen 8
   - 9.2 Bodendenkmalpflege 8
10. Infrastruktur 8
11. Flächenbilanz 8
12. Finanzielle Auswirkungen 8
13. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung 9
14. Soziale Maßnahmen 9
15. Verfahrensvermerke 10

1 Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 29.04.1993 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 31.05.1995 ergänzt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB fand am 10.10.1995 in Form einer Bürgerversammlung statt. Die öffentliche Auslegung des Vorentwurfs erfolgte vom 11. bis 18.10.1995. Über das Ergebnis hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss in seiner Sitzung am 02.11.1995 beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 04.10.1995. Über das Ergebnis hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss in seiner Sitzung am 18.01.1996 beraten und entschieden.

2 Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterath und wird in etwa begrenzt
- im Nordwesten und Norden von den südöstlichen Begrenzungen der Pestalozzistraße
- im Süden von der nördlichen und östlichen Begrenzung der Görresstraße, der nördlichen Grenze des Bommershöfer Weges, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Bommershö-fer Weg Nr. 18 und Nr. 20,
- im Osten von der östlichen Begrenzung der Fröbelstraße.

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Plangebietes wird durch die zeichnerische Festsetzung seiner Grenzen bestimmt.

Das Plangebiet umfasst die Flächen der Realschule und der Grundschule an der Görresstraße sowie die zu der Realschule gehörenden Sporthallen, die umgebenden Freiflächen und die angrenzenden Wohnbereiche.

Die innerhalb des Plangebietes liegende und daran angrenzende, bestehende Wohnbebauung an der Fröbelstraße und an der Pestalozzistraße ist geprägt von einer dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung. Südlich der Görresstraße überwiegt eine zweigeschossige Reihen- und Doppelhausbebauung. Die Schul- und Sporthallengebäude weisen derzeit mit ihrer ein- bis zweigeschossigen Bauweise etwa die gleiche Höhe wie die Wohnbebauung entlang der Görresstraße auf.

Das Plangebiet ist vollständig über die Fröbelstraße, die Pestalozzistraße, die Görresstraße und den Bommershöfer Weg erschlossen. Der bestehende Verbindungsweg zwischen der Pestalozzistraße und der Görresstraße wird im Zuge der Realisierung der Außensportanlage zugunsten der sportlichen Nutzung in der jetzigen Form aufgegeben, so dass lediglich die

Garagen im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Pestalozzistraße 14 noch an einer öffentliche Verkehrsfläche liegen.
Im Flächennutzungsplan ist die bestehende Wohnbebauung an der Pestalozzistraße und an der Fröbelstraße als Wohnbaufläche dargestellt. Die restlichen Flächen innerhalb des Plangebietes sind, mit Ausnahme eines als Kinderspielplatz des Typs B ausgewiesenen Bereiches zwischen der Realschule, der Wohnbebauung an der Fröbelstraße und der Grundschule, als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Durch den Verzicht auf o.g. Kinderspielplatz können diese Flächen zur Erweiterung des Schulgeländes genutzt werden. Zu dessen Realisierung wird der Flächennutzungsplan in diesem Bereich im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert. Als Ersatz bieten sich der Spielplatz des Typs B an der Comeniusstraße und der Spielplatz des Typs C im Wohngebiet zwischen den Straßen Am Hoterhof und Montessoristraße, beide innerhalb des Bebauungsplangebietes Nr. 136, beide in unmittelbarer Nähe an.
Der Bebauungsplan Nr. 64 überplant Teilbereiche des rechtskräftigen, auf die Stadt Meerbusch übergeleiteten Bebauungsplans Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Osterath. Dieser setzt den bestehenden Verbindungsweg zwischen der Pestalozzistraße und der Görresstraße als öffentliche Verkehrsfläche fest, sowie die derzeitige Grünfläche westlich hiervon, für die der Bebauungsplan Nr. 64 eine Schulsportanlage vorsieht, als Allgemeines Wohngebiet. Die restlichen Flächen sind im Bebauungsplan Nr. 6 entsprechend dem Bestand sowie den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 64 als Flächen für den Gemeinbedarf sowie als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

3 Planungsziele, Planungserfordernis

Die Realschule Osterath ist im Jahre 1968 auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Osterath errichtet und 1971 bereits erweitert worden. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 64 ist es nun, die Möglichkeit zur Realisierung weiterer Bauabschnitte planungsrechtlich vorzubereiten. Der zweite Bauabschnitt hat einen bereits realisierten, zweigeschossigen, nördlichen Anbau an den bisher dreiseitig umbauten Schulhof sowie die noch nicht begonnene Verlegung des vorhandenen Sportplatzes zum Inhalt. Der dritte Bauabschnitt sieht eine Erweiterung für einen vierten Realschulzug vor, der durch Aufstockung des vorhandenen zweigeschossigen, westlichen Klassentraktes um ein weiteres Geschoss realisiert werden kann.

Die Notwendigkeit für eine Erweiterung entstand hauptsächlich durch die Schließung der Realschule in Büderich am 31.07.1995, von der die Realschule in Osterath einen Großteil der Schüler übernommen hat und deren Kapazität daraufhin erschöpft war. Hinzu kommt eine Aufnahme von vier Eingangsklassen im Schuljahr 1997/98, durch die ein Fehlbedarf von einem Klassenraum entstanden ist. Mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnitts würde die Schule auch über die notwendigen Fachräume verfügen.

Um auch die Lärmschutzbelange zu berücksichtigen, die sich aufgrund der Sportanlagen und der zugehörigen Pkw-Stellplätze in der Nähe der Wohnbebauung ergeben, wurden die angrenzenden Wohnbereiche, die im unmittelbaren Einwirkungsbereich möglicher Lärmbelastungen liegen, mit in den Planbereich einbezogen. Potentielle Beeinträchtigungen können

somit im vorhinein durch entsprechende Festsetzungen von Schutzmaßnahmen ausgeschlossen oder zumindest auf ein, den Immissionsrichtwerten der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (18. BImSchV = Sportanlagen-Lärmschutzverordnung) entsprechendes Maß reduziert werden.

4 Festsetzungen

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Wohnbebauung entlang der Pestalozzistraße und der Fröbelstraße wird entsprechend dem Bestand und der beabsichtigten zulässigen Nutzungsstrukturen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind gemäß § 1 (5) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Allgemeinen Wohngebieten die Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig und die ausnahmsweise nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO zulässigen Anlagen ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie der höchstzulässigen Geschosszahl bestimmt, die sich an den bestehenden Bebauungsstrukturen orientieren. Lediglich für die bisher zweigeschossige Realschule ist als Höchstmaß eine Dreigeschossigkeit festgesetzt, die aus der Option einer Aufstockung des westlichen Schultraktes resultiert. Hierdurch wird eine weitere Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche vermieden und dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden entsprochen.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass einerseits in Anlehnung an den Bebauungsplan Nr. 6 der vorhandene Gebäudebestand gesichert wird, und andererseits die Voraussetzungen zur Erweiterung des Schulgebäudes geschaffen werden.
Die Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise im Allgemeinen Wohngebiet sowie Erker, Balkone und untergeordnete Bauteile innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf resultiert aus dem Ziel, unter Vorgabe eines städtebaulich sinnvollen Rahmens bei der Ausführung der Planung einen möglichst großen Gestaltungsspielraum zu gewährleisten.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Der überwiegende Flächenanteil innerhalb des Plangebietes ist, basierend auf den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6, und somit der derzeitigen Nutzung sowie den Darstellungen des Flächennutzungsplanes, als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Hauptnutzung Schule festgesetzt. Die mit der Schulnutzung verbundenen Nebeneinrichtungen in Form der bestehenden Sporthallen werden neben dem Schulsport auch durch Vereine in den Abend-

stunden in Anspruch genommen. Lediglich die nordwestlich gelegene Außensportanlage ist dem Schulsport vorbehalten, um insbesondere die Geräuschemissionen zeitlich auf die Tagesstunden zu beschränken.

4.4 Verkehrsflächen, Stellplätze und Garagen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen: Fröbelstraße, Bommershöfer Weg, Görresstraße und Pestalozzistraße. Der vorhandene Weg zwischen der Pestalozzistraße und der Görresstraße wird nur im nördlichen Bereich bis zu den Garagen des Grundstücks Pestalozzistraße 14 als öffentliche Verkehrsfläche beibehalten, um deren Erschließung zu sichern. Der Rest entfällt zugunsten der Außensportanlagen für den Schulbetrieb bzw. bleibt für die Versorgungsträger der dort liegenden Kanäle und Leitungen mittels eines Leitungsrechts zugänglich.

Die den Schulen und Sporthallen zugeordneten, bestehenden Stellplätze werden um die gleiche Anzahl ergänzt und stehen dann in ausreichender Zahl zur Verfügung. Sie sind über die Görresstraße erreichbar. Private Stellplätze und Garagen befinden sich im bestehenden Wohngebiet in den Garagenhöfen, die über die Pestalozzistraße und die Fröbelstraße erschlossen sind. Öffentliche Parkplätze für Besucher stehen in ausreichender Anzahl im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung, so dass von einer zusätzlichen Ausweisung abgesehen werden kann.

Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird aus dem Bebauungsplan Nr. 6 übernommen und damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

5 Landschaftspflege, Umweltbelange

Durch den Bebauungsplan Nr. 64 werden gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 6 der ehemaligen Gemeinde Osterath keine zusätzlichen überbaubaren Flächen geschaffen. Die im nordwestlichen Bereich liegende, bisher als Freifläche genutzte und im Bebauungsplan Nr. 64 als eine mit standortgerechten Gehölzen eingegrünte Schulsportanlage ausgewiesene Fläche, ist im Bebauungsplan Nr. 6 als Allgemeines Wohngebiet mit Straße festgesetzt. Durch diese Änderung 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.

6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet liegt weder innerhalb der festgesetzten Schutzzone II des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf, noch innerhalb der nach dem Landesentwicklungsplan IV (LEP IV) festgelegten Lärmschutzzonen A, B oder C. Darüber hinaus wird das Plangebiet von keiner stark emittierenden Kreis-, Landes- oder Bundesstraße berührt. Immissionen durch Straßenverkehrs- oder Fluglärm, die über den in der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) empfohlenen Planungsrichtlinien liegen, sind daher nicht zu erwarten.

Durch die geplanten Sportanlagen und die Pkw-Stellplätze ist jedoch entsprechend den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens von Geräuschimmissionen in der unmittelbar angrenzenden Wohnnachbarschaft auszugehen, die teilweise die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) überschreiten.

Der notwendige Schutz gegen die Geräusche von den Außensportanlagen, insbesondere der östlich der Sporthalle gelegenen Gymnastikwiese, wird durch organisatorische Lärmminderungsmaßnahmen in Form von Nutzungsbeschränkungen gewährleistet, da eine Lärmschutzanlage aufgrund ihrer erforderlichen Höhe und der geringen Entfernung zur Bebauung eine städtebaulich nicht vertretbare Situation verursachen würde. Die Nutzung der Gymnastikwiese wird daher auf drei Stunden während der reinen Tagzeit, außerhalb der Ruhezeiten beschränkt. Da sich sowohl die Nutzung der Gymnastikwiese als auch des westlich im Plangebiet gelegenen Allwetterplatzes ausschließlich auf schulische Zwecke und daher auf die Schulzeit am Tag, außerhalb der Ruhezeiten, beschränkt, ist eine weitere Einschränkung auf bestimmte Betriebszeiten nicht erforderlich.

Aufgrund der außerschulischen Nutzung der Sporthallen und der Schulgebäude in den Abendstunden (bis 22.00 Uhr), können sich in der ersten Nachtstunde (bis 23.00 Uhr) von dem Parkplatz südöstlich der Realschule ausgehende Lärmbelastungen durch Pkw-Bewegungen ergeben, die für die angrenzende Wohnbebauung zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes der 18. BImSchV für die Nacht führen. Da auch hier durch die gegebenen baulichen Verhältnisse abschirmende Lärmminderungsmaßnahmen nicht in Betracht kommen, wird entsprechend den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Nutzung der Parkplatzflächen auf die Tages- und Ruhezeiten begrenzt. Um eine Nutzung des Parkplatzes nach 22.00 Uhr auszuschließen, wird die Nutzung der Sporthallen und der Schulgebäude daher bis 21.30 Uhr begrenzt.

Bei den Sporthallen weisen die Außenbauteile ein zur Vermeidung einer unzulässigen Schallausbreitung nach außen in Richtung benachbarte Wohnbebauung notwendiges Bau - Schalldämm - Maß auf. Es gehen demnach hiervon keine Belästigungen für die Wohnbebauung aus. Die Beschränkung der Nutzungszeit bis 21.30 Uhr resultiert lediglich aus der Notwendigkeit, die vom Parkplatz ausgehenden Geräusche auf die Tagzeit bis 22.00 Uhr zu begrenzen.

7 Altlasten

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

8 Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität erfolgt durch das RWE und ist durch die vorhandene Station am Ende der Stichstraße der Pestalozzistraße sichergestellt. Die Fläche ist entsprechend festgesetzt.

Die Versorgung mit Gas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM) über die vorhandenen Leitungen an der Fröbelstraße, der Pestalozzistraße und einem Teil der Görresstraße, mit Ausnahme des Teilstücks Görresstraße 3 bis 19.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk des Kreises Viersen.

Zur Sicherung der Zugänglichkeit aller Leitungen ist eine mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestelt. Auf dem Parkplatz, im Einmündungsbereich der Görresstraße ist eine Fläche für die Abfallentsorgung festgesetzt. Diese Fläche ist als Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen.

Das Gebiet liegt innerhalb des Generalentwässerungsplanes Osterath. Es werden im Mittel 40 - 60 % der Gesamtfläche im Vollanschluss in den vorhandenen Mischwasserkanal entwässert. Eine hydraulische Sanierung ist nicht vorgesehen.

Das Abwasser wird über das Mischwasserkanalnetz Osterath und den Sammelkanal im Forsthausweg der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Ilverich zugeleitet.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zu versickern. Da das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum liegt, werden punktuelle Regenwasserversickerungen in das Grundwasser ausgeschlossen. Vorgesehen sind flächenförmige, dezentrale Sickeranlagen wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden, die im Zusammenhang mit sickerfähigen Oberflächenbefestigungen auf Wegen und Stellplätzen zu einer effektiven Regenwasserbewirtschaftung im Plangebiet führen.

9 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

9.1 Wasserschutzzone

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

9.2 Bodendenkmalpflege

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

10 Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen, die über das im Plangebiet liegende Angebot hinausgehen, wie Kindergärten, Kirchen, ein Altenheim sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Osterath bzw. in der Nähe und in guter Erreichbarkeit.

11 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca.	4,38	ha / 100 %
davon:		
• Allgemeines Wohngebiet (vorhandene Bebauung):	0,96	ha /21,9 %
• Flächen für den Gemeinbedarf:	3,18	ha /72,6 %
• Öffentliche Verkehrsfläche (vorhanden):	0,24	ha / 5,4 %
• Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung:	0,006	ha / 0,1 %

12 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten. Die Kosten der Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

Erweiterung der städtischen Realschule Osterath:

2. Bauabschnitt = nördlicher Anbau an den bisher dreiseitig umbauten Schulhof und Verlegung des vorhandenen Kunststoff - Sportplatzes
Kosten: 2.950.000,- DM

davon 480.000,- DM für die Errichtung der Sportanlage
270.000,- DM für die Erneuerung der Zuwegung und des Fahrradabstellplatzes sowie die Abbruchmaßnahme des vorhandenen Kunststoffplatzes

3. Bauabschnitt = Aufstockung des zweigeschossigen, westlichen Klassentraktes um ein weiteres Geschoss
Kosten: 1.783.000,- DM

13 Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Da die Eigentumsverhältnisse der Planung nicht entgegenstehen, sind bodenordnende Maßnahmen im Sinne der §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

Aufgrund der gebotenen Dringlichkeit soll mit der Verwirklichung des zweiten Bauabschnitts und der damit verbundenen Neuerrichtung der Schulsportanlage bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplanes im Sinne des § 33 (2) BauGB begonnen werden. Die Realisierung der Erweiterung der Realschule im Zuge des dritten Bauabschnitts ist je nach Bedarf mittelfristig vorgesehen.

14 Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönliche 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.

Meerbusch, den 28.07.1999

Der Stadtdirektor
Fachbereich 4 - Planung
In Vertretung:

gez. N o w a c k
Erster Beigeordneter

15 Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 24.09.1999 bis einschließlich 25.10.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 26.10.1999

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Dollfuß

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom Rat der Stadt am 15.12.1999 beschlossen worden. Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der 331 Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 09.12.1999 vor.

Meerbusch, den 16.12.1999

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez. Dollfuß