

Stadt Meerbusch

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B,
Meerbusch-Lank, Hauptstraße

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 28.1.1993 die Aufstellung dieses Änderungsplanes gem. § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) für ein Gebiet entlang des Abschnittes Hauptstraße 61 bis 75 in Meerbusch-Lank-Latum beschlossen.

Desweiteren hat der Rat der Stadt in gleicher Sitzung beschlossen, von der Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB abzusehen, da sich die beabsichtigten Änderungen nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken.

Belange benachbarter Gemeinden im Sinne von § 2 (2) BauGB sind nicht berührt. Die Abstimmung des Planentwurfes mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird gem. § 4 (2) BauGB gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet umfaßt in etwa die Grundstücke Hauptstraße 61 bis 75 im Zentrum von Meerbusch-Lank-Latum.

Die Grundstücke sind teilweise bebaut und durch Wohnen und Gewerbe gemischt genutzt. Die nichtüberbauten Grundstücksteile sind zum überwiegenden Teil als Hof- oder Lagerflächen versiegelt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 81 B festgesetzte Planstraße ist noch nicht realisiert.

Ein Umlegungsverfahren wird zur Zeit durchgeführt.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81 B setzt als Art der baulichen Nutzung Mischgebiet (MI) fest. Der Bebauungsplan Nr. 81 B wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der hier Mischgebiet darstellt.

Da die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 81 B die bisherige Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (MI) unverändert übernimmt, ist auch dieser Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planung

Der seit dem 01.12.1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 81 B setzt - in etwa gegenüber dem öffentlichen Parkplatz am Krankenhaus bzw. gegenüber dem Gebäude Hauptstraße Nr. 72 - eine Verkehrsfläche fest, die den Innenbereich des Baublockes Hauptstraße/Kemper Allee/Mühlenstraße erschließt. In ihrem ersten, senkrecht auf die Hauptstraße aufstoßenden Abschnitt ist eine Breite von 14,0 m - resultierend aus Fahrbahn, Senkrecht-Stellplätzen und separatem Fußweg - festgesetzt. Dies hat zur Folge, daß im südlichen Eckbereich zwischen Hauptstraße und geplanter Erschließungsstraße ein zur Hauptstraße hin nur relativ schmales Gebäude entstehen kann, zumal wegen des südlich benachbarten, vorhandenen Gebäudes auch ein seitlicher Grundstücksgrenzabstand einzuhalten wäre.

Damit hier sinnvolle Nutzungsmöglichkeiten und ein architektonisch ansprechender Baukörper entstehen können, ist es beabsichtigt, in der geplanten Verkehrsfläche anstelle von Senkrecht-Parkplätzen Längs-Parkplätze vorzusehen, die Gesamtbreite der Verkehrsfläche entsprechend zu reduzieren und die gewonnene Fläche dem beschriebenen Eckgrundstück zuzuschlagen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet somit ausschließlich eine Reduzierung der bislang geplanten Verkehrsfläche zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke, die dadurch besser neu geordnet werden können.

4. Umweltbelange

Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan treten keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt auf.

Der durch Straßenbau und private Bauvorhaben tatsächliche und potentielle Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen wird durch die Realisierung der umfangreichen Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bzw. Fassaden- und Dachbegrünungen, die unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 81 B übernommen wurden, ausgeglichen.

Erhaltenswerter Baum-, Strauch- oder Heckenbestand ist im Plangebiet nicht vorhanden.

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.

5. Wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Elektrizität und Gas sowie die Entsorgung von Abwasser ist durch Anschluß an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Netze sichergestellt. Die Entsorgung von Müll wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen durchgeführt.

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss liegt ca. 200 m östlich des Plangebietes der Altstandort ME 20, die ehemalige Celluloidfabrik. Die früheren Teiche weisen belastete Altablagerungen auf, ebenso Bodenteile und Fundamente der einstigen Produktionshallen. Eine gutachterliche Untersuchung hat ergeben, daß weder ein Austragen von Belastungsstoffen in das Grundwasser noch eine Gasbildung gegeben ist. Dar-

über hinaus ist die kurzfristige Sanierung der Altlast durch den Eigentümer vorgesehen.

Das vorliegende Bebauungsplangebiet liegt im Anstrombereich gegenüber der Fläche ME 20, so daß keine Auswirkungen dieser Altlast auf das Plangebiet bestehen.

Ca. 350 m nordöstlich des Plangebietes liegt die Altablagerung ME 39. Der Boden ist dort mit PAK und Schwermetallen belastet. Eine gutachterliche Untersuchung hat ergeben, daß keine Grundwassergefährdung und keine Gasbildung besteht. Auswirkungen dieser Altlast auf das Plangebiet bestehen damit nicht.

Ca. 400 m nördlich liegt die Altablagerung 2142. Eine gutachterliche Untersuchung hat ergeben, daß die Fläche nicht belastet ist. Es wurden weder Grundwasser- noch Bodenverunreinigungen festgestellt. Auch Gas tritt nicht aus. Damit bestehen ebenfalls keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben ebenfalls keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

6. Sonstiges

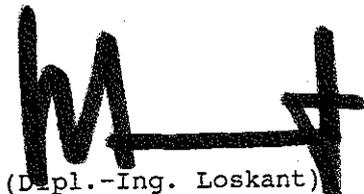
Bodenordnerische Maßnahmen werden zur Zeit durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht, da sich die Verkehrsfläche gegenüber der bisherigen Planung nur geringfügig ändert.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen kann nicht erwartet werden, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 21.01.1993

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt
In Vertretung:



(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter