

Entwurfsbegründung gem. § 2 a (6) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 97, Meerhofstraße,
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschuß des Rates

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 17. 05. 1973 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 - Meerhofstraße - gemäß § 2 BBauG im Sinne des § 30 BBauG beschlossen. Durch Beschluß des Rates vom **26. MRZ. 1981** wurde das Plangebiet noch um eine Teilfläche östlich der Straße "Strümper Berg" erweitert.

2. Räumliche Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Osten des Stadtteiles Strümp der Stadt Meerbusch.

Das Plangebiet wird in etwa begrenzt:

im Norden von der Straße "Strümper Berg", der südlichen Grenze des
und Osten: Hausgrundstückes Strümper Berg 21 sowie einer gedachten
Linie ca. 50 m parallel östlich der Straße "Strümper Berg",

im Südosten: von der Straße "Bergfeld" (K 9) einschließlich und

im Westen: von der Straße "Auf der Gath" einschließlich.

3. Bestand

Das Plangebiet ist zu ca. 80 % bereits bebaut. Es handelt sich hierbei überwiegend um freistehende Einzelhäuser in eingeschossiger Bauweise. An der Straße "Auf der Gath" befinden sich derzeit noch 2 landwirtschaftliche Betriebe sowie eine kleine Möbelschreinerei. Östlich, etwa parallel dieser Straße, verläuft die "Strempe", ein Gewässer II. Ordnung nach dem Landeswassergesetz von 1979, welches jedoch nicht ganzjährig Wasser führt. Der noch unbebaute Innenbereich zwischen der Meerhofstraße, der Bachstraße und dem "Strümper Berg" wird z.Z. von einer Baumschule genutzt.

4. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Die Grundzüge der städtebaulichen Planung für den Bebauungsplan Nr. 97 sind

aus dem vorliegenden, rechtswirksamen FNP der Stadt Meerbusch entwickelt. Der FNP stellt für diesen Planbereich Wohnbauflächen (W) und östlich der Straße "Auf der Gath" eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dar. Weiter sind dargestellt in der Straße "Auf der Gath" ein Hauptabwassersammler und die Strempe als Gewässer III. Ordnung. Ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren zur teilweisen Verrohrung dieses Bachlaufes ist bereits eingeleitet worden, mußte jedoch durch die Novellierung des Landeswassergesetzes zunächst unterbrochen werden. Nach Fertigstellung des Generelentwässerungsplanes für den Ortsteil Strümp muß dann das Verfahren auf der Grundlage von entsprechend geänderten Plänen weiterbetrieben werden. Der im Bebauungsplan festgesetzte Kinderspielplatz (Typ C, Mutter und Kind-spielbereich) ist aufgrund seiner geringen Größe und des sehr eng begrenzten Einzugsbereiches im FNP nicht dargestellt.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Vor der Genehmigung des FNP hat die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 20 Landesplanungsgesetz stattgefunden. Die Bezirksplanungsbehörde hat mit Verfügung vom 19. 02. 1980 zu den dargestellten Planungsabsichten keine landesplanerischen Bedenken erhoben.

6. Planung

Die noch unbebauten Flächen im Inneren des Planbereiches sollen unter Wahrung des für diesen Bereich typischen Villencharakters einer aufgelockerten baulichen Nutzung zugeführt werden. Im einzelnen sind folgende Planungsmaßnahmen vorgesehen:

Erschließung

Die Erschließung der Baugrundstücke im noch unbebauten Innenbereich ist durch eine Verlängerung der Meerhofstraße bis zur Bachstraße vorgesehen. Der somit entstehenden schleifenförmigen Erschließung ist in diesem Falle der Vorzug gegenüber einer sehr flächenintensiven Erschließung durch Stichwege mit Wendepunkten gegeben worden, da hier nicht mit Durchgangsverkehr zu rechnen ist und die Wohnruhe nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Der Kreuzungsbereich "Auf der Gath" / Camesallee / Bachstraße stellt derzeit eine versetzte Kreuzung dar. Nach heutigen verkehrstechnischen Erkenntnissen ist ein solcher Knotenpunkt eher als gefährlich und unübersichtlich zu bezeichnen. Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs in diesem Kreuzungsbereich, der die Funktion einer Eingangssituation in die westlich und östlich angrenzenden Wohnquartiere hat, zu erhöhen, ist eine Beseitigung des Versatzes und Schaffung eines Knotenpunktes mit rechtwinkelig aufeinandertreffenden Straßenästen geplant.

Damit ferner der in das Wohnquartier "Bachstraße" einfahrende Verkehr in seiner Fahrgeschwindigkeit gebremst wird, ist im Bereich der geplanten Einmündung der Meerhofstraße in die Bachstraße ein Fahrbahnversatz vorgesehen.

Auf der durch die vorgenannte Maßnahme entstehenden Restfläche der heutigen Bachstraße sowie östlich der Straße "Auf der Gath" und entlang der geplanten Verlängerung der Meerhofstraße sind für den ruhenden Verkehr öffentliche Stellplätze als Querparker vorgesehen und im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG als öffentliche Parkflächen festgesetzt. Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken nachzuweisen. Da diese ausreichend groß sind, wird auf die Festsetzung von Flächen für Garagen und Stellplätze verzichtet. Diese sollen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden, die dafür ausreichend groß bemessen werden. Im Bebauungsplan sind zwei öffentliche Fußwege als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG festgesetzt. Diese schaffen eine kurze, vom Fahrverkehr weitgehend unabhängige Verbindung aus dem Inneren dieses Wohnbereiches zu den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel an der B 222 und zu den Infrastruktur einrichtungen im Zentrum von Strümp.

Von den an die Kreisstraße 9 angrenzenden Grundstücken sind keine Zu- oder Ausfahrten auf die klassifizierte, im Flächennutzungsplan als übergeordnete Hauptverkehrsstraße dargestellte Straße "Bergfeld" zulässig. Im Bebauungsplan ist daher eine Festsetzung als "Bereich ohne Zu- oder Ausfahrten" gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG als Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen getroffen worden, um die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs auf der K 9 nicht zu gefährden.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen baulichen Nutzung und unter Wahrung des aufge-

lockerten Villencharakters ist für den überwiegenden Teil des Planbereiches eine Gebietsausweisung als "Reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Eine Ausnahme hiervon bilden lediglich einige Grundstücksflächen östlich der Straße "Auf der Gath", südlich der Bachstraße. Hier befindet sich z.Z. noch einer der beiden bereits erwähnten landwirtschaftlichen Betriebe sowie die Schreinerei. Diese Betriebe genießen Bestandsschutz. Es ist jedoch langfristig städtebauliches Ziel, den gesamten Wohnbereich als Reines Wohngebiet auszuweisen. Da derzeit jedoch auf den angrenzenden Grundstücken mit Beeinträchtigungen durch Betriebslärm oder -gerüche zu rechnen ist, ist für diesen Bereich ein "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt und zusätzlich ein Hinweis auf die derzeit noch zu erwartenden Beeinträchtigungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Um die Gebäude ferner möglichst niedrig zu halten, wie es in der Bürgerbeteiligung nach § 2 a BBauG von einigen Teilnehmern gefordert wurde, ist die Geschosshöhe für die Gebäude auf maximal ein Vollgeschoß über den vorhandenen bzw. geplanten Erschließungsanlagen begrenzt worden. Diese Festsetzung fügt sich nahtlos in die bereits vorhandene Bebauung ein, da diese mit Ausnahme eines Grundstückes im Einmündungsbereich des "Strümper Bergs" in die K 9 eingeschossig errichtet worden ist. Für dieses zuletztgenannte Grundstück, dessen Geländeoberfläche ca. 3,5 m unterhalb des Straßenniveaus liegt, ist daher eine besondere Festsetzung als II-geschossig vorgesehen, wobei jedoch nur das oberste Vollgeschoß über der Erschließungsanlage liegen darf. Hierdurch wird die allgemein vorhandene Bauhöhe gewahrt. Ergänzend hierzu ist auch die Begrenzung der Firsthöhen auf max. 9,0 m über Oberkanten der Erschließungsanlagen vorgenommen worden.

Die Grund- und Geschosßflächenzahlen der einzelnen Baugebiete sind jeweils in Anpassung an die unmittelbare Umgebung gewählt. Sie liegen jedoch, teilweise sogar erheblich, unter den nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Höchstwerten, um den sehr dünn besiedelten, aufgelockerten Villencharakter dieser Gegend zu wahren. Als Ergänzung hierzu ist ebenfalls eine Mindestgrundstücksbreite gem. § 9 (1) Nr. 3 BBauG festgesetzt, damit auch auf den bereits bebauten Grundstücken keine wesentliche Verdichtung der Bebauung eintreten kann.

Die Bauweise ist unter Anpassung an die überwiegend vorhandene Einzelhausbebauung gem. § 22 (2) BauNVO derart festgesetzt, daß nur Einzelhäuser

zulässig sind. Durch alle vorgenannten Festsetzungen wird ein einheitliches Ortsbild unter besonderer Berücksichtigung der für diesen Bereich typischen Siedlungsstruktur gewährleistet.

Versorgungsflächen

Im Kreuzungsbereich "Auf der Gath" / Bachstraße ist eine Versorgungsfläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BBauG für die Errichtung einer Transformatorenstation festgesetzt. Der Versorgungsträger für die elektrische Energie (RWE) beabsichtigt, die vorhandene Eisenmaststation durch eine Feststation zu ersetzen. Der Standort der Versorgungsfläche ist so gewählt, daß kurze Verkabelungsmöglichkeiten und eine optimale Einbindung in die geplante Grünfläche gewährleistet sind. Die Inanspruchnahme einer privaten Grundstücksfläche für diese Einrichtung ist unumgänglich, da die Energieversorgung dem Wohle der Allgemeinheit dient.

Öffentliche Grünfläche

Die im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 15 festgesetzte öffentliche Grünfläche ist aus dem FNP entwickelt. Der FNP sieht diese Fläche als Parkanlage östlich des derzeitigen Verlaufs der "Strempe" vor. Da der Bachlauf in diesem Bereich verrohrt wird, ergibt sich die Möglichkeit, bei den teilweise sehr ungünstig zugeschnittenen Grundstücken östlich "Auf der Gath" durch einen Flächenaustausch besser ausgerichtete Grundstücke zu erreichen. Abweichend von der Darstellung des FNP ist diese Möglichkeit bei der Festsetzung im Bebauungsplan bereits berücksichtigt. Innerhalb dieser "Parkanlage" soll ferner ein Kleinkinderspielplatz (Typ C gem. RdErl. des Innenministers vom 31. 07. 1974) integriert werden. Die genaue Lage der einzelnen Einrichtungen für diesen Mutter und Kind-Spielbereich muß der späteren Ausbauplanung vorbehalten bleiben. Hierbei wird eine optimale Integration unter besonderer Berücksichtigung evtl. Emissionen auf die angrenzenden Wohngrundstücke angestrebt. Eine eigenständige Ausweisung einer Spielplatzfläche ist daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich, zumal nicht die gesamte Grünfläche hierfür in Anspruch genommen wird.

Leitungsrechte

Wie bereits erwähnt, befindet sich noch ein wasserrechtliches Verfahren für die teilweise Verrohrung der Strempe in der Durchführung. Aufgrund der vorhandenen

Schmutzwasserkanäle ist es nicht möglich, den neuen Regenwassersammler in der Straßenmitte der Straße "Auf der Gath" zu verlegen. Es ist daher beabsichtigt, die Rohrleitung überwiegend im Verlauf des jetzigen Grabens zu verlegen. Nach der Überdeckung der Rohre kann im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Grundstücksarrondierung, wie oben ausgeführt, vorgenommen werden. Teilweise muß somit die Zugänglichkeit des Regenwassersammlers durch ein Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BBauG gesichert werden. Dieses Leitungsrecht beschränkt sich jedoch nur auf die privaten Baugrundstücke und die öffentliche Grünfläche, da diese derzeit noch im Privatbesitz befindlich ist und die Leitungstrasse hier von der vorhandenen Grabenführung abweicht.

Besondere bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärmimmissionen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BBauG

Das Schalltechnische Gutachten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 97 vom 31. 03. 1980, erstellt durch das Institut für Schalltechnik, Dr. Ing. Klapdor, Düsseldorf macht Aussagen über die schalltechnische Situation im Plangebiet, getrennt nach Verkehrsgeräuschen und Fluglärm. Bei der Gebietsausweisung "Reines Wohngebiet" werden die Planungsrichtpegel für WR von nachts 35 dB (A) im Bereich bis zu 45 m Entfernung von Mitte K 9 um mehr als 10 dB (A) überschritten. Für die weiter von der K 9 entfernt gelegenen Wohnbauflächen sind entsprechende Kennzeichnungen gem. § 9 (5) BBauG erforderlich. Bezüglich der Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr kann lediglich ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da das Plangebiet weder in der Lärmschutzzone 2 noch in der Lärmschutzzone C nach dem LEP IV liegt. In den textlichen Festsetzungen sind entsprechend dem o.g. Gutachten Maßnahmen festgesetzt bzw. Kennzeichnungen und Hinweise aufgeführt, die für die entsprechenden Bereiche eine ungestörte Nutzung gewährleisten. Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, die Schlafräume in dem von der K 9 abgewandten Teil der Gebäude zu errichten.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

Die "Strempe" soll teilweise in ihrem jetzigen Verlauf als offenes Gewässer erhalten bleiben. Sie ist daher im Bebauungsplan als Gewässer II. Ordnung nach dem Landeswassergesetz von 1979 nachrichtlich übernommen. In dieses offene Gewässer wird der neugeplante Regenwassersammler am nördlichen Ende eingeleitet.

Ferner befindet sich das gesamte Plangebiet in der noch nicht förmlich festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum. Ein entsprechender Hinweis ist in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Es sind ferner nur solche Nutzungen zugelassen, die auch in einer förmlich festgesetzten Schutzzone III B zulässig wären oder unter Auflagen zugelassen werden könnten.

Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch das Wasserwerk Meerbusch in Meerbusch/Lank-Latum gewährleistet. Ein Anschluß der noch unbebauten Grundstücke an das Versorgungsnetz ist möglich. Die notwendige elektrische Energie wird durch das Rheinisch-Westfälische-Elektrizitätswerk in Krefeld geliefert. Stadt- oder Erdgas stehen in diesem Bereich als Energiequelle derzeit noch nicht zur Verfügung. Eine Versorgung des Stadtteiles Strümp mit Erdgas ist jedoch geplant.

Das Plangebiet ist entwässerungstechnisch bereits größtenteils erschlossen. Der Bau der restlichen Kanäle im nordwestlichen und westlichen Teil der Meerhofstraße ist möglich. Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Düsseldorf-Nord südlich von Ilverich zugeführt. Das Regenwasser wird in die Strempe eingeleitet, wofür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Kreises Neuss vom 26. 09. 1978 vorliegt.

Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten, befinden sich im Zentrum des Ortsteiles Strümp in ausreichender Anzahl sowie in kurzer Erreichbarkeit. Eine Erweiterung des Freizeit-, Sozial- und Kulturangebotes ist im Siedlungsschwerpunkt (s. auch im FNP) vorgesehen. Eine eigenständige Ausweisung und Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen ist daher nicht erforderlich.

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes

ca. 15,27 ha

Nettobauland	ca. 12,12 ha
Verkehrsflächen (interne)	ca. 1,52 ha
öffentliche Grünfläche (incl. Versorgungsfläche)	ca. 0,48 ha
Bruttobauland	ca. 14,12 ha
Verkehrsfläche (übergeordnet)	ca. 1,15 ha
Besiedelte Fläche	ca. 15,27 ha
Vorhandene Wohneinheiten (WE)	ca. 61 WE
Zusätzliche Wohneinheiten (WE)	ca. 30 WE
Einwohnerkapazität bei (3,5 E je WE)	ca. 318 E
davon bereits vorhanden	216 E
Bruttowohndichte	ca. 22,5 E/ha
Nettowohndichte	ca. 26,23 E/ha

9. Überschlägliche Kostenermittlung

Durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt folgende überschläglich ermittelten Kosten:

Kosten für die Erschließung

Verbreiterung "Auf der Gath" (incl. öffentl. Parkflächen)	ca. 284.000,-- DM
Ausbau der öffentl. Fußwege	ca. 30.000,-- DM
Änderung der Einmündung Bachstraße	ca. 80.000,-- DM
Ausbau der Meerhofstraße	ca. 223.000,-- DM
Straßenbaukosten (incl. Beleuchtung)	ca. 617.000,-- DM
Abschließender Ausbau der Bachstraße und "Am Steinacker"	ca. 362.000,-- DM
Kanalbaukosten (im Plangebiet)	ca. 200.000,-- DM
Erschließungskosten insgesamt	ca. 1.179.000,-- DM

Im Rahmen der Kanalnetzsanierung Strümp muß für die Verrohrung der Strempe in diesem Bereich mit Kosten in Höhe von ca. 800.000,-- DM gerechnet werden.

Öffentliche Grünflächen

ca. 320.000,-- DM

Grunderwerb

ca. 2.000.000,-- DM

Gesamtkosten

ca. 3.499.000,-- DM

=====

Nach Abzug der Erschließungsbeiträge nach dem BNauG und der Beiträge nach der "Satzung der Stadt Meerbusch über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen" verbleibt für die Stadt ein Anteil von ca. 500.000,-- DM. Hierzu kommen noch im Rahmen der Generalentwässerungsplanung die o.g. 800.000,-- DM für die Verrohrung der "Strempe". Mit der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann gerechnet werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Die Fläche für die erforderlichen Erschließungsanlagen sowie die öffentliche Grünfläche sollen nach Möglichkeit durch den Grundstücksverkehr auf freihändiger Basis erfolgen, wobei von dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24 ff BBauG) und der Grenzregelung (§ 80 ff BBauG) seitens der Stadt Meerbusch Gebrauch gemacht werden soll. Sollte dieser Weg nicht zum Erfolg führen, muß eine Baulandumlegung (§ 45 ff BBauG) eingeleitet oder, soweit erforderlich, der Weg der Enteignung (§ 85 ff BBauG) beschritten werden.

11. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes weder im wirtschaftlichen noch im sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im benachbarten Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

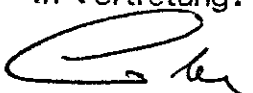
Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Meerbusch, den 10. MRZ. 1981

Der Stadtdirektor

Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:


(Dr.-Ing. Grabe)

Techn. Beigeordneter