

STAND 02/08/1999

**Begründung zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4
„Ober dem Kletschen“ in Meerbusch-Strümp**

bms
Stadtplanung 

Alleestraße 144
44793 Bochum
Telefon 0234 / 96 202 04
0234 / 96 202 05
Telefax 0234 / 96 202 09

im Auftrag der
Baukraft Projektentwicklung GmbH
Am Meerkamp 23
40667 Meerbusch
Telefon 02132 / 99 20 60
Telefax 02132 / 99 20 63

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
1 Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren.....	3
2 Plangebiet/Örtliche Verhältnisse.....	3
3 Planungsrechtliche Situation	3
4 Fachplanungsrecht.....	3
5 Ziel und Zweck der Planung.....	4
6 Städtebauliche Konzeption.....	4
7 Art und Maß der Baulichen Nutzung	4
7.1 Art der baulichen Nutzung/Baugebiete	4
7.2 Maß der baulichen Nutzung	5
7.3 Bauweise.....	5
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen	6
8 Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 BauNVO	6
9 Grünflächen	6
10 Verkehr.....	7
10.1 Straßennetz	7
10.2 Fuß- und Radwege.....	7
10.3 Ruhender Verkehr.....	7
10.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	8
11 Entwässerung.....	8
11.1 Niederschlagswasserversickerung	8
11.2 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen.....	9
11.3 Schmutzwasserableitung	9
12 Umweltverträglichkeit der Planung.....	9
13 Soziale Infrastruktureinrichtungen, Versorgungsinfrastruktur	11
14 Altlasten.....	11
15 Flächenbilanz.....	11
16 Finanzielle Auswirkungen.....	11
17 Soziale Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches.....	12
18 Maßnahmen zur Bodenordnung	12
19 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.....	12
19.1 Schutzabstände zur 220/110 kV Hochspannungs-Freileitung der RWE Energie Aktiengesellschaft.....	12
19.2 Wasserschutzzone.....	13
19.3 Bodendenkmalpflege	13
19.4 Geländeaufschüttung	13

1 Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 29.10.1998 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 04 Meerbusch-Strümp, „Ober dem Kletschen“ gemäß §12 BauGB (BauGB vom 27.08.1997, BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung beschlossen.

Vom 23.06.1998 bis 07.07.1998 fand die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB statt. Über das Ergebnis hat der Ausschuß für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung am 24.09.1998 beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 29.10.1998. Über das Ergebnis hat der Ausschuß für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung am 18.03.1998 beraten und entschieden.

2 Plangebiet/Örtliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ober dem Kletschen“ befindet sich im Stadtteil Strümp der kreisangehörigen Stadt Meerbusch (Kreis Neuss). Er wird im Norden durch die Amandusstraße, im Osten durch die Buschstraße, im Süden durch den Schloßendweg und im Westen durch die Straße Auf dem Hahn, bzw. durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Anlieger der genannten Straßen begrenzt. Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine 220/110 kV Hochspannungs-Freileitung der RWE Energie Aktiengesellschaft, Essen, durchläuft in Nord-Süd-Richtung das Gelände.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch 1- bzw. 2-geschossige Wohnbebauung in Form von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen geprägt. Unmittelbar nördlich des Plangebiets schließt sich ein stark verdichtetes Wohnquartier an der Amandus- bzw. Vedastusstraße an. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 24.700 m².

3 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Für die geplante Wohnbebauung ist eine Änderung des Flächennutzungsplans nicht notwendig.

Das Plangebiet liegt im unbeplanten Innenbereich und ist derzeit nach §35 BauGB zu beurteilen. Es besteht ein Planerfordernis, dem durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach §12 BauGB Rechnung getragen wird.

4 Fachplanungsrecht

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 04 „Ober dem Kletschen“ findet die Fachplanung nach dem Gesetz zur Förderung der Energiewirtschaft vom 13.12.1935 (Energiewirtschaftsgesetz), namentlich die Hochspannungs-Freileitung der RWE Energie Aktiengesellschaft, eine besondere Berücksichtigung.

Eine Abstimmung mit der RWE Energie Aktiengesellschaft hat stattgefunden; deren Einverständnis zu den Planungen unter den folgenden Auflagen liegt vor: Der Bereich unterhalb der Leitung und im beidseitigen Abstand von 17,50 m Entfernung von der Leitungssachse ist von jeglicher Wohnbebauung freizuhalten. Die von der RWE Energie Aktiengesellschaft sowie durch ein weiteres Gutachten der Universität Dortmund, Arbeitsgebiet Theorie der Elektromagnetischen Verträglichkeit, Lehrstuhl Prof. Dr. Holger Hirsch, für die geplante Bebauung ermittelten elektromagnetischen Belastungswerte im Bereich der Freileitungstrasse liegen deutlich unterhalb der Grenzwerte/Vorsorgewerte der 26. Verordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (26. BImSchV).¹ Die Art und maximale Wuchshöhe der Bepflanzung in diesem Bereich orientiert sich nach der von der RWE Energie Aktiengesellschaft herausgegebenen Liste der Gehölze wird im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB abgestimmt und ist als Anlage 1 und 2 der textlichen Festsetzungen verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

5 Ziel und Zweck der Planung

Es ist beabsichtigt, in Meerbusch im Stadtteil Strümp ein Wohnbauprojekt mit 44 Hauseinheiten zu realisieren. Der Leitgedanke der Konzeption ist der des Flächen- und kostensparenden Bauens im Marktsegment des Einfamilienhausbaus. Die Doppel- und Dreier-Hausgruppen sowie die Vierer-Hausgruppe verfügen über eine Wohnfläche von jeweils ca. 115 m² bzw. 135 m², die Grundstücksgrößen liegen zwischen ca. 210 und 600 m² Fläche.

6 Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Mischung aus verschiedenen Bauformen, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die umgebende Baustruktur einfügen, vor.

Ein unterhalb der Hochspannungs-Freileitung, in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünzug gliedert das Plangebiet in Grün- bzw. Wohnbauflächen und übernimmt ein verbindende Funktion zwischen den Wohngebieten. Durch die geplante Verkehrsführung wird der zusätzlich entstehende Fahrverkehr (PKW) so gelenkt, daß die Mehrbelastung für das bestehende Straßennetz möglichst gering bleibt.

7 Art und Maß der Baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung/Baugebiete

Das geplante Wohngebiet wird unter Berücksichtigung der benachbarten Wohnquartiere als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

¹ Vgl. Stellungnahmen der RWE Energie Aktiengesellschaft vom 10.12.1998, 25.02.1999 sowie Gutachten „Wohnbebauung Meerbusch-Strümp ‘Ober dem Kletschen’, Elektrische und magnetische Felder in der Umgebung der Hochspannungs-Freileitung“, Universität Dortmund, Arbeitsgebiet Theorie der Elektromagnetischen Verträglichkeit, Lehrstuhl Prof. Dr. Holger Hirsch, Dortmund, Januar 1999.

Um das gewünschte städtebauliche Erscheinungsbild und die angestrebte Dichte des Quartiers zu gewährleisten, wurde das Baugebiet in insgesamt acht reine Wohngebiete (WR 1 - WR 8) mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl und der zulässigen Bauweise gegliedert und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Die in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. Durch diesen Ausschluß wird dem angestrebten städtebaulichen Charakter und der Einbettung des Plangebietes in den bestehenden baulichen Kontext, aber auch der bereits vorhandenen, ausreichenden Versorgungssituation, Rechnung getragen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen von Grundflächenzahlen (GRZ), der Anzahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und orientiert sich an der umgebenden Wohnbebauung.

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (in der Bekanntmachung vom 23.01.1998, BGBl. I S. 132) variieren zwischen 0,15 und 0,4 und bleiben in weiten Teilen unter der von der BauNVO vorgegebenen möglichen Obergrenze von 0,4 in reinen Wohngebieten. Durch diese Festsetzung und die Anlage des Grünzuges wird dem angestrebten aufgelockerten Charakter des Baugebietes und der Eigenart seiner näheren städtebaulichen Umgebung Rechnung getragen. Die GRZ regelt zugleich den Versiegelungsgrad auf dem Grundstück.

Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf 1 bzw. 2 beschränkt.

Die Höhenentwicklung der Baukörper kann über die Festsetzung der Anzahl der Geschosse nicht hinreichend gesteuert werden. Die Festsetzung der Geschoszahl wird daher mit der Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen verbunden. Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen beziehen sich auf N.N. Mit diesen Festsetzungen werden maximale Traufhöhen von 3,50 m und maximale Firsthöhen von 9,50 m über Oberkante des Erdgeschoßfußbodens gewährleistet. Stadtgestalterisch unverträgliche Höhensprünge bei First- und Traufhöhen werden so vermieden. Darüber hinaus trägt diese Festsetzung den einzuhaltenden vertikalen Schutzabständen zu der RWE Hochspannungs-Freileitung Rechnung.

7.3 Bauweise

Innerhalb der als offene Bauweise festgesetzten Bauformen werden verschiedene Dichten und Typologien unterschieden. Ähnlich der Umgebungsbebauung entsteht eine Mischung aus Einzelhäusern, Doppelhäusern, Dreier-Hausgruppen und einer Vierer-Hausgruppe.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche/Baugrenzen

Für die Bebauung werden überbaubare Grundstücksflächen mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt. Durch eine Beschränkung der Bautiefe auf 14,00 m werden übergroße und damit städtebaulich nicht angepaßte Gebäudetiefen ausgeschlossen.

Zur Attraktivierung und ökologischen Aufwertung (Wärmedämmung, passive Sonnenenergienutzung) der Wohngebiete ist eine Überschreitung der hinteren Baugrenze bis zu 1,00 m durch Wintergärten zulässig.

Die Grundflächen der als private Zuwegungen zu den Wohngebäuden geplanten und mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sind bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht zuzurechnen. Dies entspricht dem Charakter dieser Flächen als Erschließungsflächen. Damit werden sie analog der Regelung zu Verkehrsflächenfestsetzungen nach §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB behandelt.

8 Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 BauNVO

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen der reinen Wohngebiete sind Nebenanlagen i.S.d. §14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäusern, letztere nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² Grundfläche pro Baugrundstück, ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll eine städtebaulich und ökologisch unerwünschte Nutzung und Versiegelung der Vorgärten bzw. rückwärtigen Gartenflächen sowie der seitlichen Abstandsflächen durch Nebenanlagen verhindert werden.

9 Grünflächen

Das Freiraumkonzept sieht einen unterhalb der 220/110 kV Hochspannungs-Freileitung in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grünzug vor. Damit wird eine Vernetzung mit vorhandenen Grünstrukturen außerhalb des Plangebietes erreicht. Der Grünzug wird durch die zu errichtenden Erschließungsstraßen durchschnitten. Für den Fußgänger- und Radverkehr besteht im Grünzug eine durchgehende Wegeverbindung zwischen Schloßendweg und Amandusstraße. Grün als gestaltendes Element entwickelt sich darüber hinaus aus der Grünzone in das Wohnquartier hinein. Die Wohnstraßen bieten neben ihrer reinen Erschließungsfunktion Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum an. Innerhalb der Grünzüge sind mehrere Flächen für die Niederschlagswasserversickerung (Mulden) angeordnet.²

Der Grünzug befindet sich im Gemeinschaftseigentum der Grundstückseigentümer. Er wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Fläche für den Ausgleich von nicht vermeidbaren Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt (gemäß §9 Abs. 1 Nrn. 14, 20, 25a BauGB). Diese Festsetzung dient der Gewährleistung des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Planung.

² Vgl. 11.1 Niederschlagswasserversickerung auf Seite 8.

10 Verkehr

10.1 Straßennetz

Eine spürbare Mehrbelastung durch den zusätzlich entstehenden Quell- und Zielverkehr (PKW) auf den Straßen Auf dem Hahn und Buschstraße ist durch die geplante Baumaßnahme nicht zu erwarten.

Auch trägt die Trennung der vorgesehenen Erschließung in zwei Bereiche zu einer Verteilung des Verkehrs und damit zu einer Reduzierung von Belastungsspitzen bei. Die Anbindung des nördlichen Bereichs des Baugebietes erfolgt durch eine Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung zwischen den Sammelstraßen Auf dem Hahn und Buschstraße. Auf einen Straßenanschluß an die als Anliegerwohnstraße ausgebaute Amandusstraße im Norden des Gebietes wird verzichtet. Die südliche Erschließung des Baugebietes erfolgt durch eine Stichstraße über den Schloßendweg und die Buschstraße. Abkürzungsverkehre in Nord-Süd-Richtung durch das geplante Wohngebiet sind somit unterbunden.

Um dem Charakter eines reinen Wohngebietes Rechnung zu tragen, werden die öffentlichen Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt.

Die innere Erschließung der Quartiere erfolgt über private Wohnstraßen und Wohnwege zu den einzelnen Gebäudegruppen. Diese sind als untergeordnete Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fußwege, teilweise ausschließlich als Fußwege, vorgesehen. Die privaten Wohnstraßen und -wege werden als Geh- bzw. Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt, um somit die Kosten für die Allgemeinheit auf das notwendige Maß zu begrenzen.

10.2 Fuß- und Radwege

Der Fuß- und Fahrradverkehr wird im Mischverkehr auf den Erschließungsstraßen geführt. Straßenunabhängige Fußwegeverbindungen sind innerhalb des Grünzugs vorgesehen. Die Verbindung zwischen Schloßendweg und Amandusstraße innerhalb des Grünzuges ist über die Festsetzung von zwei öffentlichen Fuß-/Radwegen gewährleistet. Aufgrund der unmittelbaren Nähe des Baugebietes zum Nebenzentrum Strümp mit seiner Versorgungsinfrastruktur und der vorhandenen sozialen Infrastruktur in fußläufiger Entfernung kann von einer Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs ausgegangen werden.

10.3 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung der privaten Stellplätze erfolgt überwiegend dezentral auf den hierfür festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze. Die übrigen privaten Stellplätze sind in drei Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Gemeinschaftsgaragenanlagen (je sechs Garagen und sechs offene Stellplätze bzw. je zwei Garagen und zwei offene Stellplätze) in unmittelbarer Nähe zu den Häusern untergebracht. Die Anlagen werden als Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Eine Zuordnung zu den jeweiligen Grundstücken erfolgt mittels einer textlichen Festsetzung.

Für das Reine Wohngebiet WR 8 gilt, daß Stellplätze und Garagen auf den hierfür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Mit

dieser Festsetzung wird dem Gebäudebestand innerhalb des Baugebietes Rechnung getragen.

Insgesamt 22 öffentliche Stellplätze befinden sich als Parkbuchten innerhalb des öffentlichen Straßenraums. Die öffentlichen Stellplätze werden nachrichtlich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen. Zur gestalterischen Einbindung der Garagenhöfe und der öffentlichen Stellplätze im Straßenraum sind Strauchpflanzungen vorgesehen.

10.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Private Wege und Straßen, die ausschließlich als Zuwegungen zu den Wohngebäuden und Stellplätzen oder Garagen führen, sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger bzw. im Fall der Erschließung der Reinen Wohngebiete WR 5 und WR 7 mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger belastet, um die Erschließung zu gewährleisten. Durch die Belastung mit Gehrechten zugunsten der Anlieger in den hinteren Grundstücksbereichen (WR 3, WR 4), wird die Erschließung der Gartenflächen über private Fußwege gewährleistet.

Die Zugänglichkeit des Leitungsmastes der Hochspannungs-Freileitung für die RWE Energie Aktiengesellschaft als Versorgungsträger wird durch die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten des Versorgungsträgers gesichert und entsprechend im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt. Der Zugang erfolgt über die Planstraße 3 im Süden des Plangebietes.

11 Entwässerung

Unter Berücksichtigung der Neufassung des Landeswassergesetzes (LWG NW) vom 07.03.1995, hier ist insbesondere der §51a „Beseitigung von Niederschlagswasser“ angesprochen, werden die Ziele einer Minimierung der zum Abfluß beitragenden Flächen und einer direkten Versickerung anfallender Niederschlagswasser angestrebt.

Für die Schmutzwasserentwässerung des neuen Baugebiets ist der Anschluß an das bestehende Kanalsystem in Meerbusch-Strümp vorgesehen.

11.1 Niederschlagswasserversickerung

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIb der öffentlichen Wassergewinnungsanlage Lank-Latum. Eine Versickerung des Niederschlagswassers über Schächte ist aus diesem Grund nicht zulässig.

Auf der Grundlage des vorliegenden hydrogeologischen Bodengutachtens³ erfolgt daher die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in vier Versickerungsanlagen (Mulden) in den Grünflächen. Die Versickerung der auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasser erfolgt zentral durch die gemeinsam betriebenen Entwässerungsanlagen innerhalb des Grünzuges. Die Niederschlagswasserfassung und -nutzung, z.B. zur Gartenbewässerung, auf den privaten Grundstücken ist zulässig.

³ Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Niederschlagswasser, Büro für Bodentechnik, Michael Clemens + Ingenieure, Düsseldorf, November 1998.

Durch die Versickerung der Niederschlagswässer kann eine Senkung der Grundwasserneubildungsrate weitgehend vermieden werden. Auch verringert sich die ansonsten zu erwartende Belastung der als Vorfluter dienenden Gewässer.

11.2 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Niederschlagswässer, die auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallen, werden den bestehenden Regenwasserkanälen in den Straßen „Auf dem Hahn“ bzw. „Schloßendweg“ zugeführt. Die anfallenden Niederschlagswässer im östlichen Bereich der Planstraße 1 im Bereich der Buschstraße werden in den seitlichen Randstreifen versickert.

Die Versickerung von Niederschlagswässern auf den selbständigen Fuß-/Radwegen erfolgt unmittelbar auf diesen Wegen und wird durch den wasserdurchlässigen Ausbau der Wege-decken gewährleistet.

11.3 Schmutzwasserableitung

Die Schmutzwasserleitungen aus dem Gebiet werden an Anschlußpunkte an das bestehende Abwassersystem von Meerbusch-Strümp mit Anbindung an das Klärwerk Düsseldorf-Nord angeschlossen. Ein Ausbau des bestehenden Schmutzwassersystems wird durch den Anschluß des geplanten Wohngebietes nicht notwendig.

12 Umweltverträglichkeit der Planung

Die vorliegende Bewertung und Bilanzierung des geplanten Eingriffs in die Natur und Landschaft durch die Planung stellt fest, daß die beabsichtigten Baumaßnahmen eine Beeinträchtigung der Ökologie zur Folge haben. Im Zuge der Planungen sind daher Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die innerhalb des Baugebietes realisiert werden.

Wegen des geringen bis mittleren Versiegelungsgrades sind im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser mittlere bis geringe Beeinträchtigungen zu erwarten. Auch hinsichtlich des Schutzgutes Klima/Luft kann von einer geringen Beeinträchtigung ausgegangen werden, da das Plangebiet locker bebaut wird und aufgrund seiner geringen Flächenausdehnung und der fehlenden Reliefenergie nur eine untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet für die umgebende Wohnbebauung aufweist. Ebenso ist eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse als gering zu beurteilen, da der zusätzlich zu erwartende Verkehr und die damit verbundenen Emissionen sowie die Emissionen aus Hausfeuerungsanlagen als gering eingeschätzt werden. Die Beeinträchtigungen durch eine erhöhte Lärmbelastung werden ebenfalls als gering eingeschätzt. Darüber hinaus führt die Realisierung der Planung überwiegend zu einem Verlust von geringwertigen Biotopen (Acker) und zu einem unerheblichen Verlust an Biotopen mit mäßigem Wert. Der Verlust der hochwertigen Obstwiese wird im Hinblick auf die Beeinträchtigungsintensität demgegenüber als hoch bewertet.⁴

⁴ Vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 04 „Ober dem Kletschen“ der Stadt Meerbusch (Strümp) - Erläuterungsbericht, Planungsbüro für Landschafts- und Gartengestaltung Horst Koehler, Krefeld, April 1999, S. 11ff.; 29.

Aufgrund der vorhandenen Störeinflüsse (Hochspannungs-Freileitung, -masten) und der bestehenden gleichartigen Vorbelastung (vorhandene Wohnbebauung) und der Sichtverschattung des Plangebietes nach allen Seiten, wird die zu erwartende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch das beabsichtigte Vorhaben als gering eingestuft. Es kann jedoch erfahrungsgemäß davon ausgegangen werden, daß sich die geplanten landschaftspflegerischen Maßnahmen über die Kompensation der ökologischen Beeinträchtigungen hinaus zusätzlich auch positiv auf das Landschaftsbild auswirken werden.⁵

Der Landschaftspflegerische Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ober dem Kletschen“ enthält Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung (Schutz-/Erhaltungsmaßnahmen) sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Schutzgütern. Die Sicherung ihrer Verwirklichung wird durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie durch den zwischen der Stadt Meerbusch und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag gem. §12 Abs. 1 BauGB gewährleistet. Die Realisierung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt während der Bauzeit; die Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden möglichst frühzeitig, spätestens jedoch in der auf die Beendigung der jeweiligen Baumaßnahme folgenden Pflanzperiode, durchgeführt.⁶

Durch die Realisierung der innerhalb des Plangebietes vorgesehenen landschaftsökologischen Maßnahmen werden die vorhabenbedingten Auswirkungen auf Natur und Landschaft vollständig kompensiert. Außerhalb des Plangebietes besteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.⁷

Im einzelnen sieht der Landschaftspflegerische Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ober dem Kletschen“

- Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen,
- Begrünungsmaßnahmen und
- Ausgleichsmaßnahmen

vor, die gemäß §9 Abs. 1 Nrn.14, 20 und 25a BauGB im Rechtsplan sowie als textliche Festsetzungen festgesetzt sind.

Die *Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen* dienen dem Schutz des Ober- und Unterbodens vor Verdichtung im Rahmen der Baumaßnahmen, dem Schutz von Freiflächen, des Bodens und der Vegetation. Darüber hinaus bewirken die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Verminderung der Versiegelung des Bodens und dienen somit der Verbesserung des Wasserhaushaltes durch die Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort, beispielsweise durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Pflasterungen bzw. wassergebundenen Wegedecken oder die Anlage von Versickerungsmulden.

Als *Begrünungsmaßnahmen* sieht der Landschaftspflegerische Begleitplan die Pflanzung von groß- und kleinkronigen Straßenbäumen, die Anpflanzung von Sträuchern im Bereich der Hochspannungs-Freileitung, die strukturreiche Ausgestaltung bzw. die Anpflanzungen von Obstbäumen oder kleinkronigen Laubbäumen in den privaten Gärten vor. Die Begrünungsmaßnahmen dienen der landschaftsästhetischen und ökologischen Aufwertung des

⁵ Vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan, a.a.O., S. 29.

⁶ Vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan, a.a.O., S. 13.

⁷ Vgl. Landschaftspflegerischer Begleitplan, a.a.O., S. 28f.

Straßenraumes, der Flächen für Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze, des Bereiches der Hochspannungs-Freileitung sowie des Plangebietes insgesamt.

Die *Ausgleichsmaßnahmen* beinhalten die Anpflanzung von naturnahen Gehölzen im Bereich der Freiflächen, die Pflanzung von Kopfweiden entlang der Versickerungsmulden, die Entwicklung von Extensivrasen im Bereich der Freiflächen, die nicht für Gehölzpflanzungen vorgesehen sind sowie den Erhalt einer offenen Fläche als Sukzessionsfläche im Bereich des Hochspannungsmastes. Die Maßnahmen dienen der Aufwertung der ökologischen und ästhetischen Verhältnisse im Plangebiet sowie dem Ausgleich der durch das Vorhaben beeinträchtigten ökologischen und natürlichen Funktionen.

13 Soziale Infrastruktureinrichtungen, Versorgungsinfrastruktur

Durch die vorhandenen sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindergarten, Grund- und weiterführende Schulen, Sportplatz) an der P.-Jülke-Straße/Mönkesweg in fußläufiger Nähe ist eine ausreichende Versorgung des Gebietes gewährleistet. Eine Kapazitätserhöhung der bestehenden Einrichtungen durch die geplante Baumaßnahme ist nicht notwendig.

Die Versorgung des Gebietes mit Einzelhandel und Dienstleistungen erfolgt in erster Linie durch das Nebenzentrum Strümp. Hier kann der Einwohnerzuwachs des Stadtteils durch die Realisierung der Baumaßnahme zusätzlich zu einer Erhöhung der Nachfrage und damit auch zu einer Sicherung des Zentrums beitragen.

14 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Neuss sind keine Altlastenverdachtsflächen aufgeführt. Dem Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt; Produktbereich Umwelt, der Stadt Meerbusch liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

15 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 24.700 m² (100 %), davon entfallen auf:

Wohnbauflächen (überbaubare und nicht-überbaubare Grundstücksflächen)	17.466 m ²	70,7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	3.229 m ²	13,1 %
Private Verkehrsflächen	841 m ²	3,4 %
Grünflächen (Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in privatem Eigentum)	3.164 m ²	12,8 %
Gesamt	24.700 m²	100 %

16 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen keine Kosten für die Stadt Meerbusch. Alle anfallenden Kosten werden durch den Vorhabenträger übernommen.

17 Soziale Maßnahmen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in wirtschaftlicher oder sozialer Hinsicht nachteilig auf die persönlichen 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.

18 Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen werden durch die Planung nicht ausgelöst.

19 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

19.1 Schutzabstände zur 220/110 kV Hochspannungs-Freileitung der RWE Energie Aktiengesellschaft

In Abstimmung mit der RWE Energie Aktiengesellschaft und unter Berücksichtigung der Vorgaben des Gutachtens „Wohnbebauung Meerbusch-Strümp ‘Ober dem Kletschen’, Elektrische und magnetische Felder in der Umgebung der Hochspannungs-Freileitung“ erstellt durch die Universität Dortmund⁸ wird ein insgesamt 35,00 m breiter Schutzstreifen (jeweils 17,50 m Abstand zur vorhandenen Leitungsmittellinie) unterhalb der bestehenden Hochspannungs-Freileitung von jeglicher Wohnbebauung freigehalten. Von den jeweiligen Eckstielen des Leitungsmastes wird ein Mindestabstand von 19,00 m eingehalten. Bei der Errichtung von Garagen innerhalb des Schutzstreifens darf eine maximale Bauhöhe von 3,00 m über Geländeoberkante nicht überschritten werden.

Bei der landschaftspflegerischen Gestaltung sind die Vorgaben der RWE Energie Aktiengesellschaft zu Art und Endwuchshöhe von Bepflanzungen unterhalb der 220/110 kV Hochspannungsleitungstrasse aus Sicherheitsgründen zu beachten bzw. mit der RWE Energie Aktiengesellschaft abzustimmen. Danach sind in bestimmten, von der RWE Energie Aktiengesellschaft genau bezeichneten Bereichen, Bepflanzungen bis zu einer maximalen Endwuchshöhe von maximal 3,00 m, 5,00 m bzw. 7,00 m zulässig. Der Leitungsmast ist in einem Umkreis von 12,00 m Radius von jeglicher Bepflanzung freizuhalten.

Die Vorgaben der RWE Energie Aktiengesellschaft wurden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan als nachrichtliche Übernahme sowie als Anlage 1 der textlichen Festsetzungen aufgenommen. Damit wird den Belangen der Energiewirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige Rechnung getragen.

⁸ Gutachten „Wohnbebauung Meerbusch-Strümp ‘Ober dem Kletschen’, Elektrische und magnetische Felder in der Umgebung der Hochspannungs-Freileitung“, Universität Dortmund, Arbeitsgebiet Theorie der Elektromagnetischen Verträglichkeit, Lehrstuhl Prof. Dr. Holger Hirsch, Dortmund, Januar 1999.

19.2 Wasserschutzzone

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

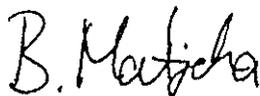
19.3 Bodendenkmalpflege

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

19.4 Geländeaufschüttung

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes nördlich der Planstraße 1 wird zur Gewährleistung der Entwässerung von Niederschlagswässern in westliche Richtung eine Anhebung der Geländeoberkante um maximal 0,60 m notwendig.

Um ein mögliches Abrutschen der aufgeschütteten Erdmassen in Richtung der östlich gelegenen Gärten der Wohnbebauung an der Buschstraße zu verhindern, ist die Aufschüttung durch geeignete bauliche Maßnahmen, z.B. durch eine Böschung, Stützmauer oder Kantenstein o.ä., zu sichern. Bei der Geländeaufschüttung handelt es sich um eine genehmigungsfreie Anlage, die als Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen wurde. Der Hinweis dient der vorsorglichen Information der Eigentümer der angrenzenden Grundstücke.



Dipl.-Ing. Bodo Matjeka

bms Stadtplanung