

**4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 50 BD, Meerbusch-Büderich, Dürerstraße
(Bereich Cranachstraße/Sportplatz)**

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 30.11.1995 die Aufstellung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 BD gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 24.01.1996 bis 01.02.1996 fand eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 20.11.1996. Über das Ergebnis hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss des Rates der Stadt am 04.02.1997 beraten und entschieden.

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

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstück 247, 260 und 264 der Flur 45 der Gemarkung Büderich.

Das Plangebiet liegt zwischen der Cranachstraße und dem Sportplatz an der "Kanzlei" und wird derzeit nicht genutzt. Die brachliegende Fläche weist keinen nennenswerten Bewuchs auf.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für diesen Bereich einen (öffentlichen) Parkplatz dar. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 BD setzt für das Plangebiet dementsprechend eine (öffentliche) Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" fest.

Die Bebauungsplanänderung wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt. Die parallele 64. Änderung des Flächennutzungsplanes, deren Aufstellung der Rat der Stadt ebenfalls am 30.11.1995 beschlossen hat, stellt für den Bereich des Plangebietes "Wohnbaufläche" dar. Die Bebauungsplanänderung ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Nach Vorberatungen im Sozial- und Sportausschuss über die grundsätzliche Unterbringung von ausländischen Flüchtlingen, Spätaussiedlern oder sonstigen besonderen Personengruppen in Übergangswohnungen, die in massiven Wohngebäuden errichtet werden sollen, hat dieser am 25.10.1995 dem Rat der Stadt vier Standorte für diese Wohngebäude empfohlen. Der Rat der Stadt hat am 26.10.1995 einen entsprechenden Beschluss gefasst und vom Grundsatz her vier Standorte beschlossen, die in der Reihenfolge Meerbusch - Büderich /

Cranachstraße, Meerbusch - Lank - Latum / Kierster Straße, Meerbusch - Osterath / Krefelder Straße und Meerbusch - Strümp / Alte Osterather Straße realisiert werden sollen.

Am 8.11.1995 führte der Rat der Stadt eine öffentliche Informationsveranstaltung durch.

Das Planungsziel für die vorliegende Bebauungsplanänderung besteht somit in der Bereitstellung eines Grundstückes für ein Wohngebäude, das zunächst ausländischen Flüchtlingen oder Spätaussiedlern oder sonstigen Personengruppen dienen und langfristig - nach entsprechenden inneren Umbauten - dem allgemeinen Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen soll.

Mit dem Planungsziel sind im wesentlichen zugleich die Grundzüge der Planung beschrieben. Zu diesen gehört noch die Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche und der dem verbleibenden öffentlichen Parkplatz zugeordneten privaten Stellplätze sowie die - sich aus dem Planungsziel ergebende - Nicht-Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten.

Ein Planungserfordernis ist gegeben, da die Zulässigkeit des Vorhabens an diesem Standort ohne die Bebauungsplanänderung nicht gegeben wäre.

Weder das sogenannte Friedensabkommen im ehemaligen Jugoslawien noch die "Rückführungsbemühungen" deutscher und europäischer Regierungen lassen eine spürbare Senkung der Flüchtlingszahlen erkennen. Zudem wird die negative Entwicklung der weltweiten Kriegesgeschehen auf 'lokaler' und 'regionaler' Ebene auf absehbarer Zeit zu keinerlei Verminderung von Flüchtlingsströmen und damit zu keiner Bedarfsminderung für eine menschen- und gesellschaftsgerechte Unterbringung der entsprechenden Bevölkerungsgruppen führen. Aufgrund der der Stadt Meerbusch von der Landesstelle für Aussiedler, Zuwanderer und ausländische Flüchtlinge in Unna-Massen zugewiesenen Personenzahl geht es weder in Meerbusch - Büderich noch in der Gesamtstadt darum, zusätzliche Unterbringungsmöglichkeiten zu schaffen. Vielmehr ist es geboten, die derzeit vorhandenen und teilweise in renovierungsbedürftigem Zustand befindlichen Container und sonstige Übergangswohnheime aufzugeben. Eine grundlegende Renovierung dieser Gebäude scheidet unter dem Aspekt mittel- und langfristiger Kosten aus. Wie bisher werden die für die Unterbringung in diesen Häusern vorgesehenen Personengruppen auf verschiedene Standorte im Stadtgebiet - wie oben dargelegt - verteilt und nicht etwa in Meerbusch-Büderich konzentriert. Dennoch wurden innerhalb von Meerbusch-Büderich weitere Standorte auf ihre Geeignetheit hin untersucht. Dabei spielte die Verfügbarkeit des Grundstückes ein Standortkriterium von anderen, wie z.B. die Erreichbarkeit eines Versorgungszentrums, die Integrationsfähigkeit des Standortes sowohl in städtebaulicher als auch in sozialer und kultureller Hinsicht.

Die gesellschaftlich allgemein gewünschte Integration der genannten Bevölkerungskreise anstelle ihrer Ausgrenzung wird - neben dem integrierten Standort - gerade auch durch ein festes, zudem ansprechend gestaltetes und in die bauliche Umgebung eingepasstes Wohngebäude erreicht. Hierdurch entstehen Identifizierungsmöglichkeiten für die Hausbewohner, was wiederum zu deren Integrationsfähigkeit beiträgt. Das Gebäude hat weder die Ausmaße noch die Gestaltung einer - andernorts durchaus anzutreffenden - "seelenlosen Mietskaserne".

Die in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung angeregte Aufteilung des Raumprogramms auf drei Doppelhäuser an drei Standorten ist aus Kostengründen nicht vertretbar. Die Herstellungskosten würden sich auf das ca. 1,5-fache erhöhen, die Kosten für die bauliche Unterhaltung und insbesondere für die Betreuung durch Hausmeister und/oder Sozialarbeiterinnen oder -arbeiter auf ein vielfaches. Darüber hinaus stehen entsprechende städtische Grundstücke nicht zur Verfügung.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Planungsziel und der Darstellung der 64. Flächennutzungsplanänderung wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach der Baunutzungsverordnung begründet. Der seit 18.4.1991 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 BD setzt für Teilbereiche eine Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude fest. Zwar gilt dieser Grundzug der Planung - nach wie vor - für einen Teil des Innenbereiches des Straßengevierts Mörserer Straße / Necklenbroicher Straße / Kanzlei / Dülsweg, nämlich für die nördliche Innenbereichshälfte; die diesen Bereich umgebenden Bauflächen unterliegen jedoch - mit Ausnahme von zwei kleinen Teilabschnitten an der "Kanzlei" - nicht dieser Bestimmung. Gerade im Hinblick auf die südlich der Cranachstraße getroffenen und mittlerweile zum großen Teil realisierten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 50 BD muss die Cranachstraße als nahezu "natürliche" Begrenzung des mit der o.g. Beschränkung versehenen Wohngebietes angesehen werden. Grundsätzlich ist es städtebaulich legitim, Planungen und auch deren Grundzüge zu ändern. Dies um so mehr, als hier ein städtebaulich abgrenzbarer Teilbereich eines Bebauungsplanes keine Änderung des aufgeführten Planungsgrundzuges erfährt.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung folgt dem Gedanken der Einpassung des Wohngebäudes in die bauliche Umgebung, die nordwestlich des Planänderungsbereiches durch II ½ - geschossige, zur Cranachstraße teils giebelständige Wohngebäude mit Firsthöhen von 45,58 m über Normal-Null in Reihenhaus-Bauweise, im Nordosten durch das III - geschossige, rund 38 m lange Polizeigebäude mit einer Firsthöhe von 47,45 m über Normal-Null geprägt wird.

In der gegenüber der nordwestlichen Wohnbebauung höheren zulässigen Firsthöhe von 47,5 m im Planänderungsbereich wird keinerlei nachbarliche Beeinträchtigung erkannt, zumal die Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung NW problemlos eingehalten werden können und der Abstand zwischen den vorhandenen Wohnhäusern und dem geplanten Wohngebäude ca. 23 m beträgt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Das geplante Gebäude passt sich städtebaulich besser in seine Umgebung ein als z.B. Doppelhäuser an diesem Standort. Nordwestlich des Plangebietes sind entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen Hausgruppen entstanden, nordöstlich das größere Gebäude der Polizei, das wie das geplante Wohngebäude zur vorhandenen Wohnbebauung hin nur seine Giebelseite zeigt. Dementsprechend wird von einer Einschränkung der offenen Bauweise auf Einzel- oder Doppelhäuser oder Hausgruppen abgesehen.

Die Festsetzung der Lage der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich am nordöstlich benachbarten vorhandenen Polizeigebäude, die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche am Bauentwurf für das Wohngebäude. Eine Beeinträchtigung der umgebenden vorhandenen oder geplanten Wohnbebauung wird nicht erkannt.

4.4 Öffentliche und private Stellplätze

In Folge des derzeitigen und künftig zu erwartenden, aufgrund des Lärmschutzes leicht eingeschränkten Spielbetriebes auf dem Sportplatz "Kanzlei" ist festzustellen, dass die vorhandenen öffentlichen Stellplätze südwestlich der Sportanlage und in enger Nachbarschaft nordöstlich der Polizeiwache sowie die nach der vorliegenden Planänderung verbleibenden geplanten Parkplätze an der Cranachstraße ausreichen. Die für das geplante Wohngebäude notwendigen privaten Stellplätze werden auf eigenem Grundstück nachgewiesen und angelegt, so dass die öffentlichen Straßen keinem wesentlichen zusätzlichen Parkdruck ausgesetzt werden.

4.5 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Mit der Einschränkung der bisherigen Nutzungszeiten des Sportplatzspielbetriebes gemäß den Empfehlungen des städtebaulichen Lärmschutzgutachtens (Anlage zur Begründung) werden gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleistet.

4.6 Pflanzbindungen

Die Festsetzung anzupflanzender Einzelbäume wird mit städtebaulichen Mindestanforderungen an die Integrierung von Stellplätzen begründet.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Lärmschutz

Die nachrichtliche Übernahme der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie die Hinweise auf die Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV zum Flughafen Düsseldorf begründen sich in der Informationspflicht für spätere Eigentümer des Wohngebäudes und die Bauherrschaft, sofern diese nicht die Stadt ist.

5.2 Bauhöhenbeschränkung

Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für spätere Eigentümer des Wohngebäudes und die Bauherrschaft, sofern diese nicht die Stadt ist, begründet.

5.3 Bodendenkmalpflege

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

6. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altlasten

Eine Versorgung mit Erdgas und Elektrizität erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die besondere Ausweisung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da die zusätzliche Neubebauung dies nicht erfordert. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt. Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch die WBM. Durch An-

schluß an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Das Gebiet wird im Mischsystem entwässert. Der vorhandene Kanal ist mit zwei Vollanschlüssen für das Grundstück ausgeführt worden.

Die Versickerungsmöglichkeiten für die Dachflächenwässer sind äußerst ungünstig, da das Gelände schluffigen Boden aufweist und das höchste Grundwasser -HGW- nur 1,50 bis 2,00 m unter Flur steht. Aus diesem Grund wird von Festsetzungen nach § 51a Landeswassergesetz NW abgesehen.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanäle der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt. Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD 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.

7. Umweltbelange / Immissionsschutz

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 50 BD setzt für das Gebiet der vorliegenden Bebauungsplanänderung eine (öffentliche) Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Parkplatz" fest. Dies bedeutet, dass bei einer Realisierung der Festsetzung mit einer nahezu 100 %igen Versiegelung der Bodenoberfläche zu rechnen wäre. Die vorliegende Bebauungsplanänderung bleibt aufgrund ihrer Festsetzungen weit hinter diesem bisher möglichen Versiegelungsgrad zurück. Auch die übrigen Auswirkungen der Bebauungsplanänderung auf den - kleinträumigen - Naturhaushalt bleiben hinter denen eines öffentlichen Parkplatzes zurück, so dass von einer Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen abgesehen wird.

Bezüglich des Immissionsschutzes gegen Luftverkehrslärm wird auf die entsprechende nachrichtliche Übernahme der anderweitigen Bestimmungen verwiesen. Bezüglich der Nachbarschaft von künftigem Wohnen und Sport wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt (siehe hierzu Kapitel 4.5 dieser Begründung).

Für die vorhandene und geplante umgebende Wohnbebauung, insbesondere nordwestlich des Plangebietes, entstehen durch die Bebauungsplanänderung keine zusätzlichen Immissionen, die zu einer Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse führen. Dies gilt sowohl für den mit der geplanten Wohnnutzung verbundenen fahrenden Kfz-Verkehr als auch für den ruhenden Kfz-Verkehr auf den oberirdisch, der Cranachstraße nicht unmittelbar zugewandt festgesetzten Stellplätzen. Deren Anzahl ist wesentlich geringer als die im Bereich vor der Bebauungsplanänderung vorgesehenen öffentlichen Parkplätze. Insoweit ist es auch nicht erforderlich, die Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage vorzusehen.

8. Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Ortslage Büderich in der Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweitung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,18 ha.

10. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sein.

11. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in benachbarten Gebieten wohnenden Menschen auswirken wird.

Die Ausnutzbarkeit der Baurechte auf den benachbarten Wohngrundstücken ist rechtlich nicht betroffen. Die Festsetzungen für das Eigentum der benachbarten Eigentümer werden nicht reduziert. Ansprüche, die von einem schweren oder unerträglichen Eingriff in die Eigentumsverhältnisse der Nachbarn des Gebietes der Bebauungsplanänderung ausgehen, sind zweifelhaft. Ein Anspruch auf Beibehaltung einer vorteilhaften Nachbarbebauung oder einer Nicht-Bebauung besteht nicht, soweit nicht im Einzelnen nachbarschützende Rechtsvorschriften verletzt sind. Zwar gehört hierzu auch das Gebot der Rücksichtnahme; gleichwohl wird im Rahmen der Abwägung festgestellt, dass es sich um eine überwiegende Wohnfunktion in einer sozialen Einrichtung handelt und damit der Gebietscharakter des umgebenden Wohngebietes nicht unzumutbar beeinträchtigt wird. Wie zuvor in Kapitel 7 dieser Begründung ausgeführt, ergeben sich mit der hier beabsichtigten Neunutzung auch keine Beeinträchtigungen oder Immissionen, die ein zumutbares Maß überschreiten würden. Eine persönliche Abneigung, neben subjektiv unerwünschten Bewohnern, hier eben ausländischen Flüchtlingen oder Spätaussiedlern, zu leben, ist nach § 4 Baunutzungsverordnung im Sinne einer Schutzwürdigkeit nicht von Belang. Ein Anspruch auf Milieuschutz wird verneint.

Das Vertrauen des Einzelnen in den Fortbestand einer Planung wird im Rahmen des § 1 (3) BauGB, d.h. des für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Erforderlichen, zwar nach Maßgabe der §§ 39 ff BauGB geschützt; hier werden jedoch keine Ansprüche auf Ersatz eines Planungsschadens begründet. Im übrigen werden die privaten und wirtschaftlichen Interessen und das Gebot des Eigentumschutzes als besonders abwägungserheblicher Belang erkannt und im Rahmen des Planungsermessens auch besonders gewichtet. Auch unter Würdigung der relativ zeitnahen Überplanung nach dem früheren Satzungsbeschluss, der inzwischen durchgeführten Grundstückskäufe/-verkäufe und der verständlichen Wünsche der Eigentümer und Bewohner an einer möglichst hochwertigen "Lage" und guten Vermarktbarkeit, werden auch mittelbar wertmindernde Auswirkungen einer späteren Wohnnutzung auf den überplanten Grundstücken zwar nicht für völlig ausgeschlossen gehalten, jedoch als noch entschädigungslos hinzunehmende Sozialbindung der Eigentümer angesehen. Im Rahmen der Abwägung und gerade auch der öffentlichen, für eine Integration von ausländischen Flüchtlingen und Aussiedlern sprechenden Gesichtspunkte werden diese privaten Interessen der sonstigen Anwohner und Eigentümer des Plangebietes für überwindbar gehalten, selbst wenn hierdurch

auch zeitweise oder teilweise Folgen bezüglich des Marktpreises der Nachbargrundstücke denkbar sind.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB werden deshalb nicht für erforderlich gehalten.

12. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten. Die Realisierung der Planung wird auf ca. 2.635.000 DM geschätzt und ist in den städtischen Haushalt eingestellt. Sozialen Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB wird kein Haushaltsansatz eingeräumt (siehe auch Kap. 11 dieser Begründung).

Meerbusch, den 18.3.1999

Der Stadtdirektor
Fachbereich 4 - Planung

gez.

U h l i n g

13. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom
einsicht öffentlich ausgelegt.

bis

einschließlich zu jedermanns

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

gez.

Hüchtebrock

Die vorstehende Begründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am 29.09.1999 beschlossen worden.

Meerbusch, den 28.09.1999

Der Stadtdirektor
Im Auftrag:

gez.

Hüchtebrock