Stadt M e e r b u s c h

Bebauungsplan Nr. 70 B, Meerbusch-Lank, Latumer Straße

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 22.04.1971 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 70 gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen. Am 22.11.1979 wurde die Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche 70 A und 70 B beschlossen. Der Rat der Stadt hat am 22.06.1994 die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 70 B gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 17. bis 28. 10.1988 und vom 14. bis 22.09.1992 fanden frühzeitige Bürgerbeteiligungen 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 25.10.1988 und 07.12.1992.
Über das Ergebnis hat der Rat der Stadt am 11.03.1993 beraten und entschieden.

Am 22.06.1994 hat der Rat der Stadt die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 27.10. bis 29.11.1994 durchgeführt wurde. Über die Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt am 26.01.1995 beraten und gemäß § 3 (3) BauGB eine erneute Offenlage beschlossen.

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lank-Latum und wird in etwa begrenzt im
- Norden durch die südliche Grenze des Hausgrundstückes Uerdinger Straße 126, einen Teilbereich der Straße "Am Roßkamp" (einschließlich), die östliche Grenze des Hausgrundstückes "Am Roßkamp 6" und der südlichen Grenze der Hausgrundstücke "Am Roßkamp 2 - 6",
- Nordwesten durch die östliche Begrenzung der Mittelstraße,
- Südwesten durch die östliche Begrenzung der Bismarckstraße,
- Osten durch die westliche Grenze der Uerdinger Straße.

Das Plangebiet ist entlang der Uerdinger Straße und der Mittelstraße fast vollständig bebaut, im mittleren Bereich an der Uerdinger Straße befindet sich ein Kindergarten. Der Innenbereich des Plangebietes besteht aus Freiflächen. Die Latumer Straße, die den inneren Bereich erschließen soll, ist von der Bismarckstraße ausgehend teilweise schon vorhandenen.

Der Bebauungsplan Nr. 70 B überplant einen Teilbereich des schon rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 A und den gesamten Bebauungsplan Nr. 10.
Bei dem Bebauungsplan Nr. 10 handelt sich um einen rechtskräftigen Altplan der ehemaligen Gemeinde Lank-Latum. Die Überplanung eines Teilbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 70 A ist erforderlich, um eine städtebaulich sinnvolle Anbindung des Plangebietes im nördlichen Bereich an die schon vorhandene Bebauung und Erschließung zu gewährleisten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Gemeinbedarfsflächen (Schule, Kindergarten), einen Spielplatz sowie Mischgebiet, Dorfgebiet und Wohnbauflächen dar.
Der Kindergarten ist bereits an einer anderen Stelle realisiert, die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche für die Schule ist nicht mehr notwendig. Um die Zielsetzung des Bebauungsplanes realisieren zu können, ist außerdem eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzungen von Mischgebiet, Dorfgebiet und Wohnbauflächen notwendig.
Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 70 B wird nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs durchgeführt. Deshalb wird nach § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG der Bebauungsplan vor der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der nachträglichen Berichtigung angepaßt.

3. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

In Anbetracht des herrschenden dringenden Wohnungsbedarfs der Bevölkerung ist die Überplanung vorhandener Bauflächenreserven, insbesondere unbeplanter Innenbereiche, durch Bebauungspläne erforderlich. Außenbereichsflächen werden nicht in Anspruch genommen, dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird damit gefolgt.

Ziel der Planung ist die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch planungsrechtliche Neuordnung und Sicherung des Baubestandes sowie Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten.

Der Bebauungsplan sieht eine ein- bis dreigeschossige Wohn- und Mischbebauung, teilweise mit Tiefgeschoß, eingeschossige Hallen für Stellplätze oder Handwerke sowie einen Kindergarten und einen öffentlichen Kinderspielplatz vor. Für die Erschließung des Innenbereiches ist eine Straße von der Bismarckstraße bis zur Straße "Am Roßkamp" geplant, die im mittleren Bereich abgebunden und durch einen Fuß- und Radweg verbunden ist.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Mischgebietes wird mit der Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und in Anlehnung an die schon vorhandene Bebauung und Nutzung begründet. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 6 (2) Nr. 6 - 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Arten von Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zugelassen. Ebenso sind die ausnahmsweise nach § 6 (3) BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die im hinteren Grundstücksbereich festgelegten eingeschossigen Bauflächen sind für Stellplätze oder Handwerke vorgesehen, deshalb ist in den im Plan mit Index (B) gekennzeichneten MI-Gebieten die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 1 (Wohngebäude) BauNVO nicht zulässig.

Entlang der Mittelstraße ist Dorfgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung wird ebenfalls mit der Ableitung aus dem Flächennutzungsplan und der Sicherung des Bestandes begründet. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die Nutzungen nach § 5 (2) Nr. 8 und 9 (Gartenbaubetriebe,

Tankstellen) nicht zugelassen. Ebenso sind die ausnahmsweise nach § 5 (3) BauNVO zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Wie im Mischgebiet sind die mit Index (B) gekennzeichneten Flächen für Wohngebäude nicht zulässig. Die Gliederung des Dorfgebietes und somit Unzulässigkeit von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe zur Intensivtierhaltung sowie Betriebe zur Be- und Verarbeitung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse sind mit den Belangen der innerhalb und außerhalb des Plangebietes angrenzenden Wohngebiete begründet.

Weiterhin ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind ebenfalls aus städtebaulichen Gründen die Anlagen nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Zur Gewährleistung des Charakters eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes und damit eines gering zu haltenden - motorisierten - Individualverkehrs werden in den mit Index (A) gekennzeichneten WA-Gebieten pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschoßzahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.
Die Begrenzung der Grundflächenzahl in den mit Index (1) gekennzeichneten Gebieten wird mit den Ergebnissen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes begründet und folgt dem Gebot der Eingriffsminimierung nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen. Ziel dieser Festsetzung ist die Beschränkung der Bodenversiegelung auf privaten Grundstücksflächen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweisen wird mit der Sicherung des Bestandes und der daraus resultierenden städtebaulichen Vorgabe für künftige Bebauungen begründet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gebildet und sind für Neubebauungen oder Erweiterungsbauten ausreichend dimensioniert. Zur Sicherung der das Straßenbild prägenden Raumkanten ist die Festsetzung von Baulinien erforderlich. Insbesondere in der Mittelstraße bleiben so die historischen Baufluchten erhalten und tragen damit zur Ortsidentifikation der Einwohner bei. Anderenfalls müßten im Falle von Neubauten Abstände nach der Landesbauordnung eingehalten werden, die der gewachsenen Baustruktur widersprächen.

4.4 Stellplätze und Garagen

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

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch die städtische Uerdinger Straße (ehemalige B 222) und Bismarckstraße (Kreisstraße 1) begrenzt. Der notwendige Schutz gegen Verkehrslärm sowie gegen gewerblichen Lärm einer Schreinerei im Plangebiet ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet, die aus den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens resultieren.

4.6 Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen werden mit dem Gebot der Eingriffsminimierung und des Eingriffsausgleichs des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen begründet. Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 70 B des Büros Lutz Lange vom August 1994 wird hingewiesen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzungen zur Begrünung von unterirdischen Garagen, fensterlosen Mauern sowie Flachdächern und die Festsetzung der Materialart für befestigte Wege wird mit dem Gebot der Eingriffsminimierung und des Eingriffsausgleichs des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen begründet. Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 70 B des Büros Lutz Lange vom August 1994 wird hingewiesen. Die festgesetzte Begrünung von Flachdächern wird auch in Abwägung potentieller höherer Aufwendungen infolge besonderer statischer oder brandschutztechnischer Anforderungen für notwendig gehalten.

4.8 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung der bereits ansatzweise vorhandenen Latumer Straße, als jeweils von der Bismarckstraße und der Straße "Am Roßkamp" in einem Wendehammer endende Stichstraßen, die durch einen Fuß- und Radweg verbunden sind. Die verkehrliche Mehrbelastung des Gebietes ist für die Umlieger zumutbar, da die Verkehrsmengen weder relativ noch absolut groß sind und ein - festgesetzter - verkehrsberuhigter Ausbau der Planstraße zur Umweltverträglichkeit dieses Mehrverkehrs beiträgt. Die zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen für die Uerdinger Straße und Bismarckstraße ist durch die geplante Neugestaltung dieser Straßen begründet.

Der ruhende Verkehr der Anlieger ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen, für Besucherverkehr werden öffentliche PKW-Stellplätze erforderlich, die - je nach Baurechten an den einzelnen Straßenabschnitten - teilweise als Längsparker in die verkehrsberuhigten Bereiche integriert , teilweise als Senkrechtparker vorwiegend auf bislang unbebauten Grundstücksteilen angeordnet werden. Einschränkungen bisheriger Bebauungsmöglichkeiten sind damit nicht verbunden.

5. Hinweise

5.1 Wasserschutzzone

Der Hinweis auf die vorgesehene Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Werthhof wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

5.2 Versickerung von Dachniederschlagswasser

Der Hinweis zur Versickerung von Regenwasser wird mit der Grundwasseranreicherung und der Anstoßfunktion für Bauwillige begründet.

5.3 Bodendenkmalpflege

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

5.4 Lärmbeeinträchtigungen durch Verkehrslärm und Schreinerei

Der Hinweis zur Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm und die Schreinerei begründet sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

6. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altlasten

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch. Durch Anschluß an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. Im Bebauungsplan ist eine Versorgungsfläche auf dem Parkplatz vor dem Kindergarten ausgewiesen.

Die Abwässer werden über die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Kanäle im Mischsystem der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Die Entsorgung von Müll wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD Neuss liegt 250 m östlich des Plangebietes die Altablagerung/der Altstandort Nr. 2142 (63) und 400 m westlich die Altablagerung/der Altstandort Nr. 2143 (64). Bereits durchgeführte Gefährdungsabschätzungen haben die Verträglichkeit mit der Planung ergeben. 300 m nordöstlich des Plangebietes liegt der Standort STAWA Nr. 1812 (61). Hier ist weder von einer Altablagerung noch von einer Altlast auszugehen. Es handelt sich vielmehr um eine noch im Betrieb befindliche Kiesgrube, die auch nicht verfüllt wurde.

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

7. Landschaftspflege, Umweltbelange

Der durch Straßenbau und private Bauvorhaben verursachte tatsächliche und potentielle Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 8a Bundesnaturschutzgesetz und § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen wird zum größten Teil durch die Realisierung der umfangreichen Festsetzungen wie zur Begrenzung der Grundflächenzahl, zum Material befestigter Wegeflächen und zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern minimiert und ausgeglichen.
Die Festsetzung zur Versickerung von Dachniederschlagswasser kann nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden, da die Stadt Meerbusch nach ihrer Entwässerungssatzung keine Möglichkeit zur konkreten Festsetzung hat.
Die Festsetzung zum Material der öffentlichen Straße und Parkplätze kann ebenfalls nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In Abstimmungsgesprächen mit der Unteren Wasserbehörde konnte kein endgültiger Konsens über diese Maßnahme erzielt werden. Deshalb wird für die Versiegelung der Straßenfläche eine Ersatzmaßnahme notwendig. Im Flächenverhältnis 1:1 wird die Extensivierung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Einzugsgebiet des Wasserwerkes Meerbusch-Lank vorgenommen. Mit dem Pflege- und Entwicklungsplan liegt ein abgestimmtes Konzept für diesen Bereich vor.
Die Optimierungsvorschläge des landschaftspflegerischen Begleitplanes für das Planungskonzept können aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden.

Das Plangebiet grenzt an die stark befahrenen Straßen Uerdinger Straße und Bismarckstraße. Immissionen durch Straßenverkehrslärm, die über den in der DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegel liegen, sind daher zu erwarten. Der notwendige Schutz gegen den Verkehrslärm ist durch die entsprechend festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet (siehe Kap. 4.5 der Begründung).

Im südlichen Bereich des Plangebietes liegt eine Schreinerei (Uerdinger Straße 80). Im Jahre 1977 wurde der Nutzungsänderungsantrag der damaligen Schlosserei zu einer Schreinerei genehmigt. Schon damals bestanden aus Sicht des Immissionsschutzes erhebliche Bedenken, da nach dem rechtkräftigen Bebauungsplan Nr. 10, Lank-Latum, auf den westlich und nördlich angrenzenden Grundstücken Wohngebäude geplant waren. Die Ausweisung sah dort Reines und Allgemeines Wohngebiet vor, wobei die Schreinerei bis auf 15 m an das WR-Gebiet und bis auf 10 m an das WA-Gebiet heranrücken würde.
Trotzdem wurde die Nutzungsänderung in eine Schreinerei mit Auflagen zur Begrenzung von Betriebsgeräuschen vom damaligen Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Mönchengladbach genehmigt. Diese damals und heute noch gültigen Lärmrichtwerte werden - wie das Gutachten des Büros Drießen ermittelt - nicht überschritten. Trotzdem wurde dem Vorschlag des Gutachters gefolgt und für eine künftige Wohnbebauung der Mindestabstand von 25 m eingehalten sowie für die näherliegende vorhandene Wohnbebauung aktive Schallschutzmaßnahmen festgelegt.
Der vom Staatlichen Umweltamt Krefeld geforderte Schutzabstand von mindestens 50 m ist aufgrund der vorhandenen Bebauung nicht einzuhalten und wird für eine zukünftige Bebauung nicht für erforderlich gehalten. Die Abführung der Abluft aus der Lackiererei des Schreinereibetriebes hat so zu erfolgen, daß keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen auftreten. Gegebenenfalls sind

auch hier Auflagen zur Emissionsbegrenzung vom Staatlichen Umweltamt zu veranlassen.
Der Deckung des dringenden Wohnbedarfs wird somit Vorrang vor den betrieblichen Entwicklungsmöglichkeiten der Schreinerei gegeben, die aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung bereits eingeschränkt sind.

Weitere gewerbliche Immissionen, z.B. aus dem 300 bis 800 m entfernten, nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet "In der Loh", sind aufgrund der dortigen Bebauungsplanung (Gliederung nach der sog. Abstandsliste) hier auszuschließen.

8. Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Kindergarten und Spielplatz sind im Bebauungsplan ausgewiesen. Schulen befinden sich im Ortskern von Lank-Latum in der Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 4,66 ha (100 %), davon:

Mischgebiet	ca.	0,92 ha	(20 %)
Dorfgebiet	ca.	0,89 ha	(19 %)
Allgemeines Wohngebiet	ca.	1,92 ha	(41 %)
Gemeinbedarfsfläche	ca.	0,31 ha	(7 %)
Verkehrsfläche	ca.	0,50 ha	(10 %)
öffentliche Grünfläche	ca.	0,12 ha	(3 %)

10. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Um die Schaffung der Voraussetzungen für die Wohnbebauung innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes zu gewährleisten und einseitige Benachteiligungen von Grundstückseigentümern zu vermeiden, erfolgt eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB zur Neuordnung der Grundstücke.

11. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Planung entstehen der Stadt Meerbusch durch Übernahme des 10 %igen Anteils an den Erschließungskosten gemäß § 129 (1) BauGB und den Bau des Spielplatzes Kosten in Höhe von ca. 199.080,-- DM.

12. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich 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.

Meerbusch, den 26. Januar 1995

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

13. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 06.03.95 bis einschließlich 07.04.95 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 10.04.1995

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Weitert

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen - als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am 31.05.95 beschlossen worden.

Meerbusch, den 01.06.1995

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Weitert