

Bebauungsplan Nr. 96 A, Meerbusch-Lank-Latum, südliche Wasserstraße

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 29.09.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 96 A gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen. Am 21.03.1991 wurde die Erweiterung des Bebauungsplangebietes gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 10. bis 21.06.1991 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 18.11.1991.

Über das Ergebnis hat der Rat der Stadt am 22.06.1994 beraten und entschieden.

Am 22.06.1994 hat der Rat der Stadt die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 27.10.1994 bis 29.11.1994 durchgeführt wurde. Über die Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt am 30.03.1995 entschieden 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 nördliche Grenze des Anwesens Uerdinger Straße 101 und die nördliche Grenze der Wasserstraße,
- Osten durch die westliche Grenze der Mühlenstraße,
- Süden durch die Kaiserswerther Straße und die südliche Grenze des Anwesens Uerdinger Straße 71,
- Westen durch die östliche Grenze der Uerdinger Straße.

Das Plangebiet ist bis auf den Innenbereich fast vollständig bebaut. Die Wasserstraße, die den inneren Bereich erschließen soll, ist teilweise schon vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 96 A überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 124.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Mischgebiet und Wohnbauflächen dar. Um die Zielsetzung des Bebauungsplanes realisieren zu können, ist eine geringfügige Verschiebung der Abgrenzungen von Mischgebiet und Wohnbauflächen notwendig. Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 96 A 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 öffentliche Grünfläche vor. Für die Erschließung des

Innenbereiches ist die Weiterführung der Wasserstraße geplant, die aber an die Kaiserswerther Straße nicht angebunden wird und nur durch einen Fuß- und Radweg mit dieser 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.

Im Innenbereich des Plangebietes ist Reines Wohngebiet festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind die ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 3 (3) 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 Reinen Wohngebieten pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Weiterhin ist ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind ebenfalls aus städtebaulichen Gründen die Anlagen nach § 4 (3) 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 Allgemeinen Wohngebieten 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 Bauungs- 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 Bauungen 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. Anderenfalls müßten im Falle von Neubauten Abstände nach der Landesbauordnung eingehalten werden, die der historisch gewachsenen Baustruktur, insbesondere in den Straßenräumen, widersprechen.

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. Die großflächig ausgewiesenen Stellplätze sind aufgrund der umfangreichen Baurechte sowie der geplanten Nutzungen im Dienstleistungsbereich und dem damit verbundenen erheblichen Stellplatzbedarf notwendig.

4.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet wird durch die Uerdinger Straße (Gemeindestraße, ehemalige B 222) und Kaiserswerther Straße (Kreisstraße 1) begrenzt. Der notwendige Schutz gegen Verkehrslärm ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet, die aus den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens resultieren.

Zum Schutz des Wohngebietes ist entlang der Nutzungsgrenze WA-Gebiet/Parken (private Stellplätze) eine Lärmschutzwand festgesetzt.

Durch die Planung der Zufahrt zu den privaten Stellplätzen wird das Anwesen Kaiserswerther Straße Nr. 8 zu einem Eckgrundstück, bei dem nunmehr auch der Garten straßenzugewandt liegt. Damit über die von der Kaiserswerther Straße/ K 1 ausgehende Vorbelastung des Anwesens keine zusätzlichen Verkehrsimmissionen auf das Grundstück einwirken, ist auf der Ostseite der Planstraße/an der Westseite des Grundstückes eine 2,0 m hohe Lärmschutzwand festgesetzt.

4.6 Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Die Festsetzungen werden mit dem Gebot der Eingriffsminimierung des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen begründet. Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 96 A des Büros Lutz Lange vom August 1994 wird hingewiesen.

Die öffentliche Grünfläche ist im landschaftspflegerischen Begleitplan als zu erhalten festgelegt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit war eine Entfernung der überalterten Obstbäume notwendig. Somit wurde die öffentliche Grünfläche zeichnerisch in eine Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern umgewandelt.

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 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen begründet. Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 96 A 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 erforderlich gehalten.

4.8 Verkehrsflächen

Die Straßen "Alte Wasserstraße" und "Auf der Hees" sind bereits realisiert.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt in Verlängerung der ansatzweise vorhandenen Wasserstraße als in einem Wendehammer endende Stichstraße, die durch einen Fuß- und Radweg mit der Kaiserswerther Straße verbunden ist. Von der Kaiserswerther Straße werden nur Stellplätze rückwärtig der K 1 erschlossen. Bei der Wasserstraße handelt es sich um eine reine Wohnstraße. Ortsfremde Durchgangsverkehre infolge teilweiser Verkehrsverlagerungen von der Mühlenstraße, wie sie sich aus der Anbindung an die Kaiserswerther Straße ergeben würden, vertragen sich nicht mit dem angestrebten Gebietscharakter. Eine unzumutbare Mehrbelastung für die Anlieger der Mühlenstraße und der Kaiserswerther Straße infolge der geplanten Bebauung entlang der Wasserstraße kann nicht erkannt werden.

Die zusätzliche Ausweisung von Verkehrsflächen für die Uerdinger Straße und Kaiserswerther Straße ist durch die geplante Neugestaltung dieser Straßen begründet.

Der ruhende Verkehr der Anlieger ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen, der Besucherverkehr kann entlang des Fahrbahnrandes der Wasserstraße parken. Die festgesetzten Verkehrsflächen entsprechen den Anforderungen des vorbeugenden Brandschutzes. Die vom Kreis Neuss geforderte Verbreiterung des Wendehammers am Ende der Straße "Auf der Hees" mit einem Wendekreisdurchmesser von 18 m wird für nicht erforderlich gehalten. Eine Verbreiterung des Wendehammers würde eine unzumutbare Einschränkung der anliegenden bebauten Grundstücke mit ihren geringen Vorgartentiefen bedeuten. Da der Brandschutz bei den schon vorhandenen Häusern gewährleistet ist, sie hätten ansonsten keine Genehmigung erhalten, rechtfertigt eine zusätzliche Ausweisung von zwei bis drei Hauseinheiten keine Vergrößerung des Wendehammers zu Lasten der privaten Grundstücke.

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 Lärmbeeinträchtigung durch Verkehrslärm

Der Hinweis zur Beeinträchtigung durch Straßenverkehrslärm 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 schon vorhandene Versorgungsfläche 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 in 500 m Entfernung die Altablagerung/der Altstandort Nr. 2525 (72). Bereits durchgeführte Gefährdungsabschätzungen haben die Verträglichkeit mit der Planung ergeben.

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

7. Umweltbelange / Immissionsschutz

Der durch Straßenbau und private Bauvorhaben tatsächliche und potentielle Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 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 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 mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmtes Konzept für diesen Bereich vor.

Die weiteren Optimierungsvorschläge des landschaftspflegerischen Begleitplanes für das Planungskonzept können aus städtebaulichen Gründen nicht realisiert werden.

Das Plangebiet grenzt an die stark befahrene Uerdinger Straße und Kaiserswerther Straße. 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).

Gewerbliche Immissionen, z.B. aus dem 500 bis 1000 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 Spielplätze sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. 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. 5,26 ha (100 %), davon:

| | |
|------------------------|---------------------|
| Mischgebiet | ca. 1,26 ha (24 %) |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 2,03 ha (39 %) |
| Reines Wohngebiet | ca. 1,18 ha (22 %) |
| Verkehrsfläche | ca. 0,74 ha (14 %) |
| öffentliche Grünfläche | ca. 0,05 ha (1 %) |

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 Beeinträchtigungen 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 die Herrichtung der öffentlichen Grünfläche Kosten in Höhe von ca. 46.500,-- 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 30. März 1995

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

13. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

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

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage: