

Stadt Meerbusch



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 Meerbusch - Langst-Kierst an der Rheinfähre

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsanlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung, bisheriges Planverfahren**
- 2. Räumlicher Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Geltungsbereich
- 3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt**
 - 3.1 Flächennutzungsplan
 - 3.2 Bebauungsplanung
- 4. Festsetzungen**
- 5. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altstandorte**
- 6. Umweltbelange und Landschaftspflege**
- 7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- 8. Sonstiges**
- 9. Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Planungsanlass, Ziel und Erforderlichkeit der Planung, bisheriges Planverfahren

Im Bereich des südlichen Teils der Zufahrtsstrecke zum Campingplatz findet auf zum Teil befestigten, zum Teil unbefestigten Flächen ungeordnetes Parken statt. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 141 führt aus, dass diese Fläche den aus der Menge der Erholungssuchenden resultierenden - und schon damals erkennbaren - Parkdruck auffangen soll.

Die jüngere Vergangenheit hat gezeigt, dass die vorhandenen, zum Parken gemäß Bebauungsplan Nr. 141 und gemäß Flächennutzungsplan vorgesehenen Flächen nicht ausreichen. Dies hat zur Folge, dass südwestlich der K 1 in größerem Umfang widerrechtlich im Landschaftsschutzgebiet, das dort durch einen Wirtschaftsweg erschlossen ist, geparkt wird. Kontrollen und Anzeigen haben diesem Umstand bislang nicht abhelfen können.

Durch die Realisierung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes in Form von einem zusätzlichen und einem dann ausgebauten Parkplatz wird zum Einen das „wilde“ Parken geordnet und zum Anderen ein weiteres Vordringen des motorisierten Individualverkehrs in den Freiraum im Rheinvorland unterbunden. Durch die Einbeziehung des Bereiches des Parkplatzes an der Campingplatzzufahrt wird die bisherige Festsetzung dem geplanten, landschaftsschonenderen Ausbau angepasst.

Der Rat der Stadt hat am 27. Juni 2000 die Aufstellung dieses Änderungsplanes gem. § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) für zwei Bereiche an der Rheinfähre in Langst-Kierst, südwestlich der K 1 („Zur Rheinfähre“) und an der Zufahrt zum Campingplatz, beschlossen.

Belange benachbarter Gemeinden im Sinne von § 2 (2) BauGB sind nicht berührt. Die Abstimmung des Planentwurfes mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wird gem. § 4 (2) BauGB gemeinsam mit der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB durchgeführt.

2. Räumlicher Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet des Parkplatzes 1 liegt im Landschaftsschutzgebiet „Rheinaue“ und wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Das Plangebiet des Parkplatzes 2 ist aufgrund seiner intensiv anthropogenen Nutzung durch die Zufahrt zum Campingplatz und die Parkplatzflächen zusammen mit dem Umfeld des Hotels und der Gaststätte aus dem Bereich des Landschaftsschutzgebietes herausgelassen worden. Neben der Nutzung als Parkplatzfläche und Zufahrtsstraße ist dieser Bereich durch Wiese und Grünlandbrache geprägt.

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung setzt sich aus zwei Teilbereichen zusammen, die am östlichen Rand des Stadtteils Langst-Kierst an der Rheinfähre nach Düsseldorf-Kaiserswerth im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 141 liegen.

Das Plangebiet für den ersten Parkplatz liegt südwestlich der Straße „Zur Rheinfähre“ (K 1) und umfasst das Flurstück 41 der Flur 12 sowie einen Teil des von der K 1 abzweigenden Wirtschaftsweges. Das Gebiet des zweiten Parkplatzes liegt auf einem Teil des Flurstücks 3 der Flur 11 auf einer Fläche der derzeitigen Zufahrt zum Campingplatz.

3. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

3.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Parkplatzes 1 als Fläche für die Landwirtschaft und den des Parkplatzes 2 als öffentliche Parkfläche dar. Da die Fläche des Parkplatzes 1 als untergeordnet anzusehen ist und die bauliche Ausführung in einer versickerungsfähigen, wassergebundenen Decke sowie mit Bepflanzungen entsprechend des landschaftspflegerischen Begleitplanes ausgeführt wird, sind beide Flächen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Bebauungsplanung

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 141 setzt den Parkplatz 1 als Fläche für die Landwirtschaft fest. Die Fläche für den Parkplatz 2 ist überwiegend als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Zufahrt Campingplatz und Parkplatz“ bereits festgesetzt.

4. Festsetzungen

Parkplatz 1:

Die Baumaßnahme umfasst einen ca. 60 m langen Parkplatz, der von der K 1 aus über einen Wirtschaftsweg erschlossen ist und zukünftig ein ungeordnetes, rechtswidriges Parken auf landwirtschaftlicher Fläche verhindern wird. Die gesamte befahrbare Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Zufahrt, die gleichzeitig weiterhin als Wirtschaftsweg genutzt werden soll, erhält den Zusatz „Wirtschaftsweg und Zufahrt Parkplatz“. Die Parkplätze werden mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt und stehen somit Besuchern dieses Naherholungsgebietes zur Verfügung. Die angrenzenden Bereiche werden zum Ausgleich des durch die Baumaßnahme verursachten Eingriffs in Natur und Landschaft als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und entsprechend den textlichen Festsetzungen bzw. den Erläuterungen unter Punkt 7 bepflanzt und gepflegt.

Parkplatz 2:

Der Bereich der Baumaßnahme, der innerhalb des Plangebietes dieses Änderungsplanes liegt, umfasst auf einer Länge von ca. 50 m die als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem beibehaltenen Zusatz „Zufahrt Campingplatz und Parkplatz“ festgesetzte Zuwegung, sowie die mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ festgesetzten Parkplätze. Hierdurch wird ungeordnetes Parken ausgeschlossen und die Zufahrt zum Campingplatz langfristig planungsrechtlich gesichert. Auch in dem Bereich nordwestlich der Parkplatzzfläche wird die Festsetzung aus dem Bebauungsplan Nr. 141, „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rheinwiesen“ übernommen, um ein über die festgesetzten Bereiche hinausgehendes Parken zu verhindern. Durch die nördliche Verschiebung der Zufahrt gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 141 wird ein als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesener Bereich nun als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleich für den durch die Baumaßnahme bedingten Eingriff festgesetzt.

Die geometrisch eindeutige Lage und Dimensionierung der Parkplätze ergibt sich aus dem vorliegenden, detaillierten Ausbautwurf.

5. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altstandorte

Die Durchlässigkeit für Niederschlagswasser wird zwar verringert, die Flächen bleiben jedoch aufgrund ihres Aufbaus versickerungsfähig.

Da das Oberflächenwasser der Parkplätze auf den angrenzenden Flächen versickert, sind Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung nicht zu erwarten. Die Gefahr von Verunreinigungen des Grundwassers durch das versickernde Oberflächenwasser ist aufgrund der Passage durch eine bewachsene Bodenschicht (Bodenfilter) gering. Bei Parkplatz 2 ist aufgrund der Vorbelastung des Bodens das Maß der Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen geringer einzuschätzen.

Gemäß der Karte über Altstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder in deren Nähe.

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

6. Umweltbelange und Landschaftspflege

Die von den Bauvorhaben direkt betroffenen Bereiche sind frei von Bäumen oder anderen Gehölzen. Es werden Flächen dauerhaft beansprucht, die derzeit von geringwertigen Vegetations- bzw. Biotoptypen eingenommen werden. Direkte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind daher von geringem Ausmaß.

Aufgrund der derzeit bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und durch starke Inanspruchnahme durch Besucherverkehr ist nicht mit dem Auftreten störungsempfindlicher Tierarten zu rechnen. Zu wertvollen Biotoptypen wird ein ausreichender Abstand eingehalten.

Das Landschaftsbild erfährt durch den Bau der Parkplätze keine erhebliche Beeinträchtigung, weil prägende oder das Landschaftsbild belebende Strukturen nicht entfernt werden.

Die durch den Bau des Parkplatzes 2 bedingte Fläche der Entsiegelung übersteigt sogar den Umfang der für die Fahrgasse notwendigen Versiegelung, so dass gegenüber dem derzeitigen Zustand zumindest nicht von einer Abwertung ausgegangen werden kann.

Da jedoch teilweise natürlich gewachsener Boden dauerhaft in Anspruch genommen wird und die natürliche Bodenfunktion hierdurch beeinträchtigt wird, sind beide Bauvorhaben als ausgleichender Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen zu bewerten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffsfolgen, wie Versickerung des Niederschlagswassers im Bereich der Parkplätze und auf angrenzenden Flächen, sind teilweise schon Bestandteil der technischen Planung.

Zur Kompensation des Eingriffs wird darüber hinaus eine, den Parkplatz 1 umgebende Brachfläche mit Gebüsch- und Baumbestand, die Entsiegelung der östlich des Parkplatzes 2 vorhandenen Wegebefestigung und die Entwicklung einer Dauerbrache mit Gebüschreihen, ebenfalls östlich des Parkplatzes 2, festgesetzt.

Durch diese Maßnahmen werden die eingriffsbedingten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes ausgeglichen. Die Maßnahmen sind aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 abgeleitet.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Hinweis auf die in Aussicht genommene Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre, sowie die nachrichtlichen Übernahmen des Überschwemmungsgebietes des Rheins und der Schutzzone III der Deichschutzverordnung wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für den Bauherrn begründet.

8. Sonstiges

Die Maßnahmen zur Verwirklichung dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 141 werden seitens der Stadt durchgeführt. Die Fläche des Parkplatzes 1 ist im Eigentum der Stadt Meerbusch. Die Fläche des Parkplatzes 2, die im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung ist, wird im Rahmen des bestehenden Mietvertrages über die Campingplatzfläche der Stadt zur Verfügung gestellt.

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten. Durch die Realisierung der Planung entstehen einschließlich der Bepflanzung gemäß der textlichen Festsetzungen Kosten in Höhe von ca. 220.000,- DM. Die Realisierung ist unmittelbar nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung vorgesehen.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung 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 2. August 2000

Der Bürgermeister
Fachbereich 4 - Planung
In Vertretung:

gez.

Nowack
Erster Beigeordneter

9. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 17. Oktober bis einschließlich 20. November 2000 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 21. November 2000

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez.

Dollfuß

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist – unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen – als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB vom Rat der Stadt am 1. März 2001 beschlossen worden. Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der 345. Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 1. Februar 2001 vor.

Meerbusch, den 2. Februar 2001

Der Bürgermeister
Im Auftrage:

gez.

Dollfuß