

## **Begründung**

### 1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 27.01.1983 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 164 gemäß § 2 (1) Bundesbaugesetz (BBauG) beschlossen.

Am 29.09.1988 wurde die Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche 164 A und 164 B beschlossen.

Der Rat der Stadt hat am 24.06.1993 und 26.09.1996 den Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ergänzt.

Vom 14.09.1992 bis 22.09.1992 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 07.12.1992.

Über das Ergebnis hat der Rat der Stadt am 24.06.1993 beraten und entschieden.

Am 29.08.1996 hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuß die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 04.11.1996 bis 04.12.1996 durchgeführt wurde. Über die Bedenken und Anregungen hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuß am 04.02.1997 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 am nordwestlichen Ortsrand von Meerbusch-Lank-Latum und wird in etwa begrenzt im

- Norden durch die nördlichen Grundstücksgrenzen der Hausgrundstücke Kaldenberg 15 und 50,
- Osten durch ein Teilstück der Straße Kaldenberg (einschließlich) und ein Teilstück der Mittelstraße (einschließlich),
- Süden durch die Krahnengasse,
- Westen durch die Grenze des Naturschutzgebietes "Die Buersbach".

Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 900 m. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von locker bebautem Wohngebiet mit zum größten Teil eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern umgeben.

Im Westen grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Naturschutzgebiet "Die Buersbach" an.

Das Plangebiet ist entlang der Krahnengasse und der Straße Kaldenberg vollständig bebaut. Die sehr großflächigen rückwärtigen Grundstücksbereiche sind unbebaut und werden gegenwärtig gärtnerisch genutzt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes Wohnbaufläche dar.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

### 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 maßvolle Verdichtung des Siedlungsbereiches mit Ein- bis Zweifamilienhäusern durch Erschließung der Gartengrundstücke der Anlieger der Straße "Kaldenberg" vor. Eine neue Erschließungsstraße soll parallel zum Kaldenberg die Gartenbereiche zwischen bestehender Bebauung und dem Naturschutzgebiet erschließen.

Dabei werden die Grundstücke im Westen größer geschnitten, um das angrenzende Naturschutzgebiet durch den Abstand zu den Wohngebäuden zu schützen.

#### 4. Festsetzungen

##### 4.1 Verkehrsflächen

Die Straßen Kaldenberg und Krahnengasse sind bereits realisiert.

Durch eine neue Erschließungsstraße, die zwischen den Hausgrundstücken Krahnengasse Nr. 11 und 15 geführt werden soll und parallel zum Kaldenberg verläuft, sollen die hinteren Gartengrundstücke erschlossen werden. Sie führt durch das ganze Plangebiet und endet in einem ausreichend dimensionierten Wendehammer.

Die Schaffung von weiteren Baurechten wird wegen des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung hoch eingestuft. Durch die Weiterführung der Planstraße bis zum Flurstück 109 können mit relativ wenig Erschließungsaufwand 6 neue Baugrundstücke erschlossen werden. Eine alternative Erschließung ist unwirtschaftlich und zu flächenaufwendig. Hinter den Wohngebäuden an der Straße Kaldenberg verbleiben bis zur Planstraße ausreichend große Gartenflächen.

Eine Platzierung des Wendehammers an anderer Stelle ist nicht möglich, da dieser am Ende der Erschließungsstraße liegen sollte. Weiterhin wird durch straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen (Parkverbot) geregelt, daß Feuerwehr und Müllwagen der ausreichend große Wendehammer zur Verfügung steht.

Die festgesetzte Breite von 13 m für einen Teil der Verkehrsfläche stellt nicht nur allein die Fläche für die Fahrbahn, sondern ebenfalls für die geplanten Senkrechtparker sowie den Gehweg dar.

Es handelt sich um eine reine Wohnstraße, die keinen so starken Mehrverkehr mit sich bringt, als dass die Anlieger der bisherigen Straßen unzumutbaren Lärm- oder Abgasimmissionen ausgesetzt werden.

Die Anbindung der Straße Kaldenberg an die neue Erschließungsstraße ist notwendig.

Wohngebiete sollen grundsätzlich auf möglichst kurzem Wege an das innerörtliche Hauptverkehrsnetz angebunden werden. Die künftigen Nutzer der Planstraße sollen die Wahlmöglichkeit haben, nach Norden oder Süden abzufahren, da ansonsten unnötig lange Verkehrswege entstehen.

Potentielle Fremdverkehre, die Staus oder Hindernisse umfahren wollen, sind auch bei der durchgängigen Straßenführung nicht zu erwarten. Die enge Kurvenführung und die Straßengestaltung tragen dazu bei.

Eine unzumutbare Mehrbelastung für die Anlieger wird nicht erkannt.

Weiterhin sind zwei Fuß- und Radwege geplant, die unabhängig von der Straßenführung die Straße "Kaldenberg" und die neue Erschließungsstraße verbinden sollen. Die Fußwege sind für die Durchlässigkeit des Gebietes erforderlich. Kurze Fuß- und Radwegverbindungen prägen die städtebauliche Qualität eines Gebietes. Von den Anwohnern der neuen Planstraße wird eine entsprechende Rücksichtnahme zu erwarten sein, so daß eine Belästigung der angrenzenden Grundstücke nicht erkannt wird.

Zwei Bauflächen sollen außerdem durch eine private Erschließungsstraße erschlossen werden.

##### 4.2 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 Garagen entlang der Planstraße sind alle bündig mit der hinteren Baugrenze angeordnet und bieten durch eine festgesetzte Tiefe von 9 m ausreichende Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Jeder Baufläche wurde eine und wo möglich zwei Garagen und davorliegende Stellplätze zugewiesen.

Der Besucherverkehr kann auf ausgewiesenen Parkplätzen innerhalb der neuen Planstraße sowie entlang des Fahrbahnrandes der Straße "Kaldenberg" und der Krahnengasse parken. Weitere Parkplätze werden nach Ausbau der Straße "Kaldenberg" auf dem nicht mehr notwendigen Wendehammer geschaffen.

##### 4.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind die ausnahmsweise nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO zulässigen Anlagen nicht

Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Gewährleistung des Charakters eines aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausgebietes und damit eines gering zu haltenden - motorisierten - Individualverkehrs werden pro Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

#### 4.4 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 Geschosßzahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl im Plangebiet 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 Grundstückflächen.

#### 4.5 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 Baugrenzen gebildet und sind für Neubebauungen oder Erweiterungsbauten ausreichend dimensioniert.

### 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 Bodendenkmalpflege

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

### 6. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). 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. Die besondere Ausweisung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

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

Angrenzend an die Garage des Gebäudes Krahnengasse Nr. 15, ist im öffentlichen Bereich eine Fläche für die Abfallentsorgung gekennzeichnet. Diese Fläche ist als Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen.

Nach dem Generalentwässerungsplan (GEP) Lank-Latum von Oktober 1981 hätte das Gebiet im Mischsystem über die Pumpstation Kaldenberg abgeleitet werden sollen. Durch das vorhandene Trennsystem und den ortsnahen Vorfluter bietet sich hier allerdings eine Lösung nach den neuen Regelungen des Wassergesetzes an.

Die Abwasserableitung erfolgt im Trennsystem. Schmutz- und Regenwasserkanal werden an das Trennsystem in der Krahnengasse angeschlossen.

Das Schmutzwasser wird über die Pumpstation Rottstraße zum Mischwasserkanal in der Bismarckstraße gepumpt und der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Das Regenwasser wird etwa 300 m südwestlich in den Striebruchsbach eingeleitet und dort ortsnah versickert. Die Einleitungsstelle liegt etwa 30 m nordöstlich der Bachverrohrung unterhalb der Bismarckstraße.

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Die dezentrale Versickerung der Dachflächen wird aufgrund der Regelungen in § 51 a (4) LWG ausgeschlossen.

## 7. Altlasten

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD Neuss liegt 200 m östlich des Plangebietes die Altablagerung/der Altstandort ME 42.

Bereits durchgeführte Gefährdungsabschätzungen haben die Verträglichkeit mit der Planung ergeben. Ein Gutachten konnte den Verdacht einer Altablagerung nicht bestätigen. Es wurde bis auf eine Ausnahme nur unbelasteter Boden angetroffen.

Bei der Altablagerung ME 72, 300 m östlich des Plangebietes, handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die nicht verfüllt wurde. Hinweise auf eine Verdachtsfläche liegen der Stadt nicht vor.

Die Altablagerung ME 38 nördlich des Bebauungsplangebietes ist eine ehemalige Kiesgrube, die -im privaten Besitz- zum größten Teil als Fischteich genutzt wird und nur zu einem sehr geringen Teil verfüllt wurde. Da die noch nicht untersuchte Verfüllung weder eine Gefährdung für den An- und Abstrom des Grundwassers noch aufgrund der großen Entfernung von 700 m eine Deponiegasgefährdung für den Bebauungsplanbereich darstellt, ergab sich bis jetzt nicht die Notwendigkeit, auf der Basis eines Ordnungsverfahrens gegen den Willen des Privatbesitzers eine Erstbewertung durchzuführen.

Weiterhin liegt 400 m südöstlich die Altablagerung ME 08 und 500 m südwestlich die Altablagerung ME 10. Bereits abgeschlossene Gefährdungsabschätzungen haben die Verträglichkeit der Altlasten mit der Planung nachgewiesen. Es handelt sich hierbei um Verfüllungen mit Bauschutt und Siedlungsabfällen.

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

## 8. Umweltbelange / Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt im Westen unmittelbar an das Naturschutzgebiet "Die Buersbach" an. Die Festsetzung erfolgte gem. § 20 LG NW insbesondere zur Erhaltung und Förderung von Lebensgemeinschaften und Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten, der besonderen Eigenart und Schönheit der Altstromrinne, sowie zum Schutz der Altstromrinne. Das Entwicklungsziel besteht laut Landschaftsplan des Kreises Neuss in der Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen sowie mit gliedernden und belebenden Elementen.

Freistehende Einfamilienhäuser und große Gartenflächen prägen das Orts- und Landschaftsbild im Bereich der Anliegerstraße "Kaldenberg".

Die umgebenden Gärten, die westlich der Straße Kaldenberg eine Größe von über 2.400 m<sup>2</sup> einnehmen, reflektieren unterschiedliche Nutzungseinflüsse und Gestaltungsmaßnahmen. Die nördlich der Krahnengasse gelegenen Privatgärten werden zum größten Teil als Ziergärten genutzt. Die Gärten westlich der Straße "Kaldenberg" bestehen im rückwärtigen Bereich aus großflächigen Obstwiesen mit teilweise altem Baumbestand, Nutzgärten und grünlandähnlichen Flächen, die zur Kleintierhaltung genutzt werden. Infolge der Durchdringung der Freiflächen mit vielgestaltigen Nutzungen haben sich wertvolle Kleinstrukturen herausgebildet, wie verwilderte Hecken, Gebüsche, die zahlreichen Tieren ein vielfältiges Nist- und Nahrungsangebot bieten.

Den Übergang zur Aue des Striebruchsbaehes bilden Grünlandflächen, die als Weidestandorte genutzt werden.

Die Realisierung des Bebauungsplanes lässt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren.

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, der Materialart für Einfriedungen angrenzend zum Naturschutzgebiet und zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, minimiert und ausgeglichen.

Für die Versiegelung der Straßenfläche wird, durch Einleitung des Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal des Trennsystems, keine Ersatzmaßnahme notwendig.

Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens wurde auf ein quantitativ-numerisches Bewertungsverfahren verzichtet. Die im landschaftspflegerischen Begleitplan beschriebenen Maßnahmen sind als Gesamtpaket zu

verstehen, die den Eingriff im Plangebiet qualitativ ausgleichen.

Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 164 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 erforderlich gehalten.

Das Plangebiet wird weder von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen noch von stark befahrenen örtlichen Straßen berührt. Immissionen durch Straßenverkehrslärm, die über den in DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegeln liegen, sind daher nicht zu erwarten.

Gewerbliche Immissionen, z.B. aus dem 200 bis 500 m entfernten, nordöstlich gelegenen Gewerbegebiet "In der Loh", sind aufgrund der dortigen Bebauungsplanung (Gliederung nach der sog. Abstandsliste) hier auszuschließen.

## 9. Infrastruktur

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

## 10. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 3,90 ha (100 %), davon:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 3,31 ha (84,9 %)
Verkehrsfläche	ca. 0,59 ha (15,1 %)

## 11. 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.

## 12. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten der Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

- Kanalbau	ca. 356.300,-- DM
- Straßenbau	ca. 614.000,-- DM

## 13. 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 04. Februar 1997

Der Stadtdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

gez. Loskant

(Dipl.-Ing. Loskant)  
Erster Beigeordneter

#### 14. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 12.03.1997 bis einschließlich 17.04.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 18.04.1997

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

gez. Neitzert

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 30.04.1998 beschlossen worden.

Meerbusch, den 04.05.1998

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

gez. Neitzert