

Entwurfsbegründung

gem. § 2 a (6) BBauG zum Bebauungsplan Nr. 165 in Meerbusch-Osterath,
Krefelder Straße (B 9)/Comeniusstraße
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschuß

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 28. 10. 1982 für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 66 B und 116, Meerbusch-Osterath die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes (Nr. 165) beschlossen.

In der Zeit vom 06. - 22. 12. 1982 fand im Planungs- und Vermessungsamt die öffentliche Bürgeranhörung gem. § 2 a (2) BBauG zum Bebauungsplan-Vorentwurf statt. Es wurden weder Einwendungen noch Anregungen bzw. Hinweise vorgebracht.

Am 06. 07. 1983 wurde den benachbarten Gemeinden und den Trägern öffentlicher Belange die Möglichkeit der Abstimmung gegeben.

Außerdem konnten die Beteiligten nach § 2 (4) und § 2 (5) BBauG bis zum 15. 08. 1983 schriftlich zum Bebauungsplan-Entwurf Stellung nehmen.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Teil des Stadtteils Osterath im Kreuzungsbereich der Krefelder Straße (B 9) und der Comeniusstraße und hat eine Größe von ca. 3,5 ha.

Das Plangebiet wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Osten: durch die Breite Straße

im Süden: durch die Hausgrundstücke Hoterheideweg 25 und Krefelder Straße 20 und 27, weiter durch die Verlängerung der nördlichen Grenze des Hausgrundstückes Krefelder Straße 27 bis zur Verlängerung der westlichen Begrenzung der Rudolf-Diesel-Straße,

im Westen: durch die Verlängerung der westlichen Begrenzung der Rudolf-Diesel-Straße, weiter durch die Rudolf-Diesel-Straße (einschl.) und

im Norden: durch die nordwestliche und nordöstliche Grenze des Betriebsgrundstückes Rudolf-Diesel-Straße 4, weiter durch die Krefelder Straße (B 9) (einschl.) sowie durch das Betriebsgrundstück Breite Straße 5 (Flurstücksgrenze zwischen Flurst. 574 und 793 der Flur 2, Gemarkung Osterath).

3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet ist nahezu vollständig bebaut.

Folgende Betriebe sind schon im Gebiet vorhanden:

- Landwirtschaftsmaschinenhandel
- Autohandel
- Einzelhandel

4. Veranlassung zur Planaufstellung

In der Zeit von 1971 bis 1974 wurde bereits für den östlichen Teil des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 66 B aufgestellt. In den Jahren 1976 - 1978 wurde für den westlichen Teil des Plangebietes der Bebauungsplan Nr. 116 aufgestellt und im Teilbereich beiderseits der Comeniusstraße genehmigt.

Eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes wurde notwendig, da der Kreuzungsausbauentwurf, wie er im Bebauungsplan Nr. 116 dargestellt ist, unter dem Gesichtspunkt entstand, daß die Comeniusstraße bis zu der geplanten Umgehungsstraße geführt werden sollte und das geplante Wohnbaugebiet nördlich der Bebauung der Leibnizstraße durch die Comeniusstraße erschlossen werden sollte.

Nach den zwischenzeitlich geänderten Überlegungen, wie sie im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 136 dargestellt sind, hat die Comeniusstraße nicht mehr diese Verkehrsbedeutung. Die Comeniusstraße dient hauptsächlich der Anbindung des Wohngebietes Hoterhof und des Gewerbegebietes Osterath Nord-West an das überörtliche Straßennetz, so daß ein Ausbau entsprechend des Bebauungsplanes Nr. 116 aus verkehrstechnischen Gründen nicht mehr erforderlich ist. Ein neuer Ausbauentwurf wurde bereits erstellt und mit dem Rheinischen Straßenbauamt Mönchengladbach abgestimmt. Nach diesem Entwurf ist die Beseitigung des zweigeschossigen Gebäudes nicht mehr erforderlich; es können somit erhebliche Finanzmittel eingespart werden.

5. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Die Stadt Meerbusch verfügt seit dem 14. 11. 1980 über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 165 ist unter Beachtung der Grundsätze des § 1 BBauG als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt anzusehen.

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet liegt beiderseits der Krefelder Straße im Kreuzungsbereich der Comeniusstraße und ist somit an das überörtliche Straßennetz - B 9 mit Anschlußstellen an die Bundesautobahnen A 44 und A 57 - angebunden. Der Kreuzungsbereich Krefelder Straße/Comeniusstraße ist zur Zeit in Absprache mit dem Rheinischen Straßenbauamt Mönchengladbach im Ausbau.

6.2 Innere Erschließung

6.2.1 Fahrverkehr

Der westliche Teil des Plangebietes wird durch eine Stichstraße (Rudolf-Diesel-Straße) rückwärtig erschlossen. Im östlichen Teil ist die Erschließung bereits gesichert (über die Breite Straße).

6.2.2 Fuß- und Radverkehr

Im Bereich der Comeniusstraße westlich der B 9 sind beiderseits Gehwege und am nördlichen Fahrbahnrand ein Radweg, da hier die Hauptverbindung zu den Schulen verläuft.

6.2.3 Ruhender Verkehr

a) private Stellplätze

Im Gewerbegebiet ergeben sich die erforderlichen Stellplätze aus der Art der anzusiedelnden Betriebe, so daß die Stellplätze jeweils im Baugenehmigungsverfahren innerhalb der überbaubaren Flächen oder auf den im Plan festgesetzten Flächen nachzuweisen sind.

b) öffentliche Stellplätze

An den öffentlichen Straßen im Gewerbegebiet sind Längsparkstreifen mit ca. 50 Stellplätzen vorgesehen.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet

Im Plangebiet werden gegliederte Gewerbeflächen (§ 1 (4) Satz 2 BauNVO) festgesetzt, um eine Beeinträchtigung der benachbarten Wohngebiete zu vermeiden. Die Zulässigkeit von gewerblichen Anlagen (Art der Betriebe) in den einzelnen Gewerbegebieten wurde in Abstimmung mit dem Gewerbeaufsichtsamt auf der Grundlage des RdErl. des MAGS vom 25. 07. 1974 i.d.F. vom 09. 07.

1982 (Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung) vorgenommen.

Für die einzelnen Baugebiete wurde offene und geschlossene Bauweise entsprechend der bestehenden Bebauung vorgesehen. Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wurde dem bestehenden GE-Gebiet östlich der B 9 angepaßt und überschreitet das zulässige Höchstmaß (§ 17 (1) BauNVO) nicht.

7.1 Lärmschutzmaßnahmen

7.1.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Neben der Gliederung des Gewerbegebietes (siehe Punkt 7) auf der Grundlage des RdErl. des MAGS vom 25. 07. 1974 i.d.F. vom 09.07.1982 sind im Plangebiet keine sonstigen Lärmschutzanlagen vorgesehen. Auch zwischen der vorhandenen Landmaschinen-Reparaturwerkstatt Hoffmann (Krefelder Straße 29) und dem geplanten Wohngebiet im Bebauungsplan Nr. 136 werden keine Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall etc.) notwendig, da das "Schalltechnische Gutachten" vom 10.09.1979 nach vorgenommenen Kurzmessungen zu dem Ergebnis kommt, daß im geplanten Wohngebiet in ca. 70 m Entfernung von der Mitte des Betriebsgeländes der Firma Hoffmann unter Berücksichtigung der relativ kurzen Einwirkungszeit der Geräuschspitzen und des gesamten Beurteilungszeitraumes eines Tages von 16 Stunden die zulässigen Immissionsrichtwerte für Wohngebiete nicht überschritten werden (siehe Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 116 der Stadt Meerbusch vom 10.09.1979, Bl. 6, letzter Abschnitt).

7.1.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Bereich des geplanten GE-Gebietes entlang der B 9 (Krefelder Straße) wird der Planungsrichtpegel von nachts 50 dB (A) um bis zu 7 dB (A) überschritten. Aufgrund dieser Überschreitung wird im Bebauungsplan die entsprechende Fläche gem. § 9 (5) BBauG gekennzeichnet. In den textlichen Festsetzungen sind die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt.

Werden im Rahmen passiver Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Fenster Lüftungseinrichtungen vorgesehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Be- und Entlüftung zulassen, so müssen diese Lüftungselemente schalldämmend ausgeführt werden, die geforderte Fensterschalldämmung darf hierdurch nicht vermindert werden.

8. Begrünung des Plangebietes

Entlang der Anbauverbotszone (gem. § 9 FStrG) der B 9 wird ein Pflanzgebot festgesetzt, um so das Gewerbegebiet zur Eingangssituation (B 9) hin abzuschirmen.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur

9.1 Energieversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk des Kreises Viersen. Die nötige Energie wird durch das RWE in Krefeld geliefert.

9.2 Abwasserbeseitigung

Das Plangebiet ist in dem vom 03.02.1983 durch den Regierungspräsidenten in Düsseldorf genehmigten Generalentwässerungsplan Osterath enthalten. Das nach diesem Plan erforderliche Rückhaltebecken an der Comeniusstraße wird 1983 in Betrieb genommen, so daß die kanaltechnische Erschließung des Bebauungsplangebietes gewährleistet ist. Das Abwasser wird der Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeführt. Die Versorgungsanlagen werden in den öffentlichen Straßenflächen verlegt.

10. Hinweise auf nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen

Entlang der freien Strecke der B 9 ist die 20 m-Bauverbotszone gem. § 9 FStrG mit übernommen worden.

Für die Büro- und Betriebsgebäude, die teilweise in der Anbauverbotszone errichtet wurden, oder für die ein Bauantrag vorliegt, wurden vom Landesstraßenbauamt Krefeld bzw. dem Rheinischen Straßenbauamt Mönchengladbach Ausnahmegenehmigungen erteilt.

Im Bereich der Anbauverbotszone ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG) vorgesehen.

Ferner wird in den textlichen Festsetzungen auf die Wasserschutzzone III B hingewiesen. Nutzungen, die lt. Richtlinien für Trinkwasserschutzgebiete in der Zone III B nicht vorgenommen werden dürfen, sind im Plangebiet nicht geplant.

11. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	3,57 ha	=	100 %
überörtliche Verkehrsflächen	0,35 ha	=	9,8 %
Verkehrsflächen	0,69 ha	=	19,3 %
Gewerbegebiet	2,51 ha	=	70,3 %

12. Überschlägige Kostenermittlung

12.1 <u>Straßenbau einschließlich Verkehrsgrün</u>	125.000,-- DM
1983 fertiggestellt bis auf Schlußdecke und südwestlichem Gehweg und Stichstraße von Comeniusstraße bis Bebauungsplangrenze	
12.2 <u>Gesamtkosten</u>	125.000,-- DM

13. Finanzierungsübersicht

90 % der Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. BBauG werden über die Anlieger abgerechnet. Für die Stadt bleibt ein Kostenanteil von 12.500,-- DM. Die Bereitstellung der Haushaltsmittel kann erwartet werden.

14. Verwirklichung der Planung

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Das Umlegungsverfahren für das Bebauungsplangebiet ist abgeschlossen.

14.2 Soziale Maßnahmen

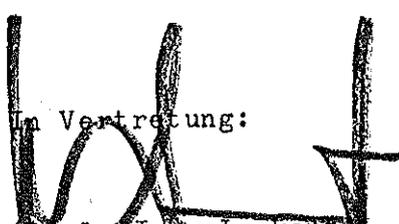
Es ist zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes weder im wirtschaftlichen noch im sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem und der im benachbarten Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Meerbusch, den 17. Jan. 1984

Der Stadtdirektor

Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:


(Dipl.-Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter