

E n t s c h e i d u n g s b e g r ü n d u n g gem. § 9 (8) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 173 A in Meerbusch-Osterath
Dauerkleingärten "Insterburger Straße"

1. Aufstellungsbeschluß und Aufstellungsverfahren

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 26. Juni 1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 173 "Insterburger Straße" gem. § 2 a (1) Bundesbaugesetz beschlossen.

Der Planungsausschuß des Rates hat dem Gestaltungsentwurf am 05. 06. 1984 zugestimmt. Eine öffentliche Bürgeranhörung gem. § 2 (2) BBauG wurde am 19. 06. 1984 durchgeführt.

Die Abstimmung der Bauleitplanung mit den Trägern öffentlicher Belange sowie mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 (4) und (5) BBauG hat im Okt. 1984 stattgefunden. Über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen aus diesen Abstimmungen wurde vom Rat der Stadt in seiner Sitzung am 20. 12. 1984 entschieden. In seiner Sitzung am 26. 09. 1985 hat der Rat die Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche 173 A und 173 B beschlossen, da die Bedenken und Anregungen aus der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfes Nr. 173 (Gesamtbereich) für die Wohnbebauung einer intensiven Prüfung und Abwägung bedürfen, die planungsrechtliche Ausweisung der Kleingartenanlage jedoch im allgemeinen Interesse keinen Aufschub duldet. Der Planbereich 173 B soll nach Entscheidung über die Bedenken und Anregungen erneut öffentlich ausgelegt werden.

2. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet Nr. 173 A wird in etwa wie folgt begrenzt:

<u>im Osten:</u>	durch die hintere Grenze der Hausgrundstücke an der Danziger Straße und die Verlängerung dieser Linie nach Süden bis zur Hochspannungsleitung,
<u>im Süden:</u>	durch die Hochspannungsleitung,
<u>im Westen:</u>	durch die Bundesbahn
<u>im Norden:</u>	durch das Gelände der Firma Stoessel sowie die Feuer- und Rettungswache und durch die vorhandene Bebauung an der Danziger Straße.

3. Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird z.Z. landwirtschaftlich genutzt.

4. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

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

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für die Landwirtschaft im Bereich zwischen Bundesbahnlinie und dem geplanten Wohngebiet wird zur Zeit durch ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren in private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung - Dauerkleingärten - umgewandelt. Weiterhin ist im nördlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit integrierten Spielflächen Typ A und B vorgesehen.

Die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes sind somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

5. Veranlassung zur Planaufstellung

Für den Planbereich ist bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 128 und 53 A vorhanden.

Aufgrund der regen Nachfrage nach Dauerkleingärten beabsichtigt die Stadt Meerbusch für die einzelnen Stadtteile die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung derartiger Anlagen zu schaffen. Der im Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch für den Stadtteil Osterath vorgesehene Standort am Gruttorfer Weg läßt sich jedoch nicht realisieren, da die dortigen Grundstückseigentümer die entsprechenden Flächen für die Bewirtschaftung ihrer landwirtschaftlichen Betriebe dringend weiter benötigen und an einem Verkauf der landwirtschaftlichen Flächen an die Stadt Meerbusch nicht interessiert sind.

Aufgrund dieser Tatsache hat sich die Stadt Meerbusch bemüht, für den Bereich Osterath einen alternativen Standort zu finden. Bei dem nunmehr gewählten Standort östlich der Eisenbahnlinie Köln-Krefeld befinden sich die erforderlichen Flächen bereits teilweise im Besitz der Stadt Meerbusch, so daß die Möglichkeit der Realisierung des Vorhabens als gesichert anzusehen ist.

6. Innere Erschließung des Plangebietes und Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Die Haupteerschließung des Plangebietes soll über die Verlängerung der Insterburger Straße (Planstraße A) erfolgen. Da nur mit einem unerheblichen

Ziel- und Quellverkehr im Bebauungsplan zu rechnen ist, wurde die Planstraße A mit einer durchschnittlichen Gesamtbreite von 10,0 m konzipiert und an das bestehende Straßennetz (Danziger Straße, Neusser Feldweg und Insterburger Straße) angeschlossen. Die vorhandenen Straßen können den durch das geplante Baugebiet/* und den Dauerkleingarten verursachten Verkehr problemlos aufnehmen und auf das übergeordnete Verkehrsnetz (Meerbuscher Straße/B 9) abführen.

/* (Bebauungsplangebiet Nr. 173 B)

Zur Erschließung der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist es erforderlich, diesen bereits vorhandenen Wirtschaftsweg zu verlegen. Die neue Lage des Wirtschaftsweges wurde so gewählt, daß den Belangen der Landwirtschaft in, ausreichendem Maße Rechnung getragen wird. Gleichzeitig wird der Hohlenweg als bestehender Wirtschaftsweg im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert.

6.1 Ruhender Verkehr

Für die Dauerkleingartenanlage ist ein gesonderter öffentlicher Parkplatz vorgesehen, der in ausreichendem Maße den Parkraumbedarf für Gartenpächter und Besucher bereitstellen soll.

7. Grünflächen

7.1 Öffentliche Grünflächen

Die im nördlichen Teil 1 des Plangebietes vorgesehenen Grünflächen sind Teil eines Grünzuges, der sich westlich entlang der Wohnbebauung Boverth bis zur Meerbuscher Straße erstreckt. Durch diesen Grünzug soll eine räumliche Trennung des Wohngebietes zum vorhandenen bzw. geplanten Gewerbegebiet sowie zur geplanten Dauerkleingartenanlage erreicht werden und gleichzeitig eine Fläche zum Schutz gegen Immissionen der Bundesbahnstrecke geschaffen werden (siehe auch Abschnitt 9.).

7.1.1 Spielflächen

Da es an entsprechenden Spielflächen für das südlich der Meerbuscher Straße (B 9) gelegene Wohngebiet "Bovert" mangelt, sind auf dieser öffentlichen Grünfläche verschiedene Spielbereiche vorgesehen. - Kleinkinderspielplatz, Bolzplatz, Erlebnis- und Kreativbereich (Typ A + B). Die Spielplatzgestaltung soll so vorgenommen werden, daß der Gesamteindruck einer öffentlichen Grünanlage nicht verfälscht wird. Zur Abschirmung der Spielbereiche, insbesondere des Spielbereiches A gegenüber der Wohnbebauung, ist entlang der östlichen Grenze der Grünflächen eine Aufschüttung vorgesehen.

Die vorgesehenen Spielflächen stimmen mit dem Teilentwicklungsplan der Stadt Meerbusch „Spielflächensystemplan für den Ortsteil Osterath“ überein, der vom Rat der Stadt am 24. 02. 1977 verabschiedet wurde.

7.2 Private Grünflächen (Dauerkleingartenanlage)

Für die Fläche östlich der Gleisanlage der Bundesbahnstrecke Köln-Krefeld ist eine Ausweisung als private Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage gemäß Bundeskleingartengesetz vom 28. Febr. 1983 vorgesehen.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist ein integriertes Wegenetz mit der Anlegung von ca. 80 Dauerkleingärten vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße soll ca. 350 qm betragen. Diese Gärten sollen den Nutzern (Kleingärtnern) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dienen (kleingärtnerische Nutzung). Damit die Anlage ein positives Gestaltungsbild erhält, sind Gartenlauben mit höchstens 16 qm Grundfläche möglich. Außerdem ist ein überdachter Freisitz, von 8 qm Grundfläche zulässig. Die Grundsätze der Gestaltung der Lauben sollen gemeinsam mit der Stadt Meerbusch, und dem Pächter abgestimmt werden. Die Beschaffenheit der Laube darf nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Für jeden Garten soll der Anschluß an die öffentliche Wasserversorgung jeweils mit einer Zapfstelle im Eingangsbereich des Gartens erfolgen. Aus gestalterischen Gesichtspunkten sollen die Einfriedigungen der Einzelgärten einheitlich vorgenommen werden (Maschendrahtzäune h max. 0,6 ~ und Hecken h max. 0,8 m).

Im Bereich des Hauptzugangs Insterburger Straße ist eine eingeschossige überbaubare Grundstücksfläche für ein Vereinsheim vorgesehen. Diese Anlage soll dem Gemeinschaftsleben in der Kleingartenanlage mit dem Zweck dienen, die sich aus gemeinschaftlichen Aufgaben, wie Fachberatung, Schädlingsbekämpfung, Bezug von Samen und Düngemitteln und ähnlichem ergeben. Gleichzeitig soll hier eine zentrale Toilettenanlage errichtet werden, die an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wird. Damit die Entsorgung des Kleingartengebietes von Anfang an gesichert ist, soll die Toilettenanlage vor Beginn der Nutzung des Gartengeländes errichtet werden. Außerdem ist vorgesehen, das Gemeinschaftsgebäude durch die Müllabfuhr zu entsorgen und als zentrale Müllanlage für die gesamte Kleingartenanlage zu konzipieren.

7.3 Landwirtschaftliche Flächen

Der südliche Teil des Bebauungsplanes liegt im Bereich der 110/220-kV-RWE-Hochspannungsleitung Osterath-Huckingen. Da die Achse dieser Leitung die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bildet, wird die Fläche zwischen dem verlegten Wirtschaftsweg und der Achse der Hochspannungsleitung als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Eine anderweitige Nutzung ist wegen der Schutzzone der Hochspannungsleitung nicht möglich.

8. Besondere Schallschutzmaßnahmen

Zu dieser Begründung gehört ein schalltechnisches Gutachten der Peutz und Partner GmbH vom Mai 1985. Das Gutachten wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 173 erstellt.

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr.173 A in Meerbusch-Osterath liegt im unmittelbaren Einflußbereich der Bundesbahnstrecke Neuss-Krefeld. Die Bundesbahnstrecke verläuft am westlichen Bebauungsplanrand. Da aufgrund der obengeschilderten Verkehrssituation mit einer erhöhten Lärmimmission im Gebiet des Bebauungsplanes zu rechnen ist, soll durch eine schalltechnische Berechnung die Geräuschbelastung, hervorgerufen durch die Emission der Bundesbahnstrecke Neuss-Krefeld festgestellt werden. Ausgehend von den Rechenergebnissen sind Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der in einschlägigen Normen und Richtlinien sowie entsprechender Verordnungen aufgeführten Planungsrichtpegel festzulegen und zu dimensionieren.

Lärmschutzmaßnahmen sollen vorrangig in Form von aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden, um nicht nur die Wohngebäude selbst, sondern auch die Freiräume entsprechend zu schützen. Nur wenn aktive Maßnahmen keinen ausreichenden Schallschutz erfüllen können oder technisch nicht realisierbar sind, ist auf passive Maßnahmen zurückzugreifen.

Am westlichen Bebauungsplanrand, unmittelbar an der Eisenbahnstrecke Neuss-Krefeld, wurde ein Lärmschutzwall vorgesehen, um die Dauerkleingärten zu schützen. Der Lärmschutzwall reicht im Norden bis zu einer (geplanten) Unterführung eines Wirtschaftsweges und folgt dann diesem Wirtschaftsweg, ca. 80 m abknickend in östlicher Richtung.

Am südlichen Ende reicht der Lärmschutzwall (parallel zur Eisenbahn) ebenfalls bis zu einer Kreuzung mit einem Wirtschaftsweg und knickt dann in Richtung Osten auf einer Länge von ca. 90 m ab.

Die erforderliche Höhe der Lärmschutzmaßnahme beträgt 5 m über Gelände. Um den Grundbedarf für die Lärmschutzmaßnahme so gering wie möglich zu halten, wurde ein 4 m hoher Lärmschutzwall mit einer aufgesetzten 1 m hohen Lärmschutzwand vorgesehen. Gegenüber einer Ausführung als Lärmschutzwall ergibt sich hierdurch ein um 3 m verringerter Platzbedarf bei einer Steigung des Walles von 1 : 1,5. Eine Ausführung nur als Lärmschutzwall ist jedoch ebenfalls durchführbar.

Im Bereich der geplanten Dauerkleingärten bewirkt die aktive Lärmschutzmaßnahme eine Pegelminderung zwischen 11 und 15 dB (A) für die Freiflächen.

Entsprechend der "Schalltechnischen Untersuchung" vom Mai 1985, welche dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, werden, Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG vorgesehen.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert. Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk des Kreises Viersen.

Die Abwässer können den städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen im Anschluß an die Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeleitet werden.

Die nötige Energie wird durch das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk in Krefeld geliefert. Zur Sicherung der Energieversorgung wird in einer Gemeinschaftsgaragenanlage eine Fläche für die Errichtung einer Trafostation festgesetzt.

Soziale Infrastruktureinrichtungen (Schulen, Kindergärten) sind in ausreichendem Maße im Ortsteil Osterath-Bovert vorhanden.

10. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	6,17 ha
davon Gemeinbedarfsfläche	0,14 ha
Verkehrsfläche	0,48 ha
öffentliche Grünflächen	1,11 ha
private Grünflächen	4,14 ha
landwirtschaftliche Flächen	0,30 ha

11. Überschlägige Kostenermittlung und Finanzierung

Durch die geplanten städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt folgende überschlägig ermittelten Kosten:

1. Straßenbaukosten (einschließlich Nebenanlagen)	ca.	480.000,-- DM
2. Spielflächen	ca.	400.000,-- DM
3. Eingrünung des Lärmschutzwalles	ca.	80.000,-- DM
4. Kleingartenanlage	ca.	<u>222.000,-- DM</u>
Gesamt:	ca.	<u>1.182.000,-- DM</u>
davon Erschließungsbeiträge	ca.	700.000,-- DM
Kostenanteil der Stadt	ca.	<u>482.000,-- DM</u>

Die Bereitstellung der Haushaltsmittel ist zu erwarten.

12. Maßnahmen der Bodenordnung

Der Grundstücksverkehr zur Durchführung des Bebauungsplanes soll möglichst auf freier Basis durchgeführt werden, wobei von dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24 BBauG) und der Grenzregelung (§ 80 ff. BBauG) von der Stadt Gebrauch gemacht werden soll. Sollte dieser Weg nicht zu dem gewünschten Erfolg führen, müßte eine Umlegung (§ 45 ff. BBauG) eingeleitet oder, soweit notwendig, unmittelbar der Weg der Enteignung (§ 85 ff. BBauG) beschritten werden.

13. Soziale Maßnahmen

Es ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder im sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 26. Sept. 1985

Stadt Meerbusch
Planungs- und Vermessungsamt
In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter