

**Bebauungsplan Nr. 177, Meerbusch-Büderich,
Düsseldorfer Straße/Necklenbroicher Straße**

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 30.08.1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 177 gem. § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen und diesen Beschluß am 17.03.1994 gem. § 2 (1) BauGB ergänzt, um den räumlichen Geltungsbereich zu erweitern.

Eine frühzeitigen Bürgerbeteiligung aufgrund eines Bebauungsplanvorentwurfes fand vom 30.03. bis 10.04.1987 statt.

Der Planungsausschuß des Rates der Stadt stimmte am 07.10.1993 einem Bebauungsvorschlag zu, auf dessen Grundlage der Bebauungsplan erarbeitet wurde. Es handelt sich nach wie vor um eine betonte Eckbebauung, so daß die Grundzüge der Planung gleich geblieben sind und eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht erforderlich ist.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 25.02.1987.

2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in
die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet liegt im nördlichen Zentrum der beiden Pole des Stadtteiles Büderich und wird in etwa begrenzt im

- Nordwesten durch die Necklenbroicher Straße
- Nordosten durch die Düsseldorfer Straße
- Südosten durch die südöstliche Grenze des Anwesens Düsseldorfer Straße 5
- Südwesten durch die südwestliche Grenze des Anwesens Necklenbroicher Straße 4.

Das Plangebiet ist entlang der begrenzenden Straßen in überwiegend geschlossener, mehrgeschossiger Bauweise bebaut. Im unmittelbaren Straßeneckbereich befindet sich zur Zeit noch ein I-geschossiges Geschäftsgebäude, das mit seinen Nebenanlagen zum Abriß vorgesehen ist. Die straßenabgewandten Flächen werden überwiegend als Hof- und Garagenflächen, zum kleineren Teil als Garten genutzt.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan abgeleitet.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 177 Kerngebiet dar.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 177 besteht der rechtskräftige übergeleitete Durchführungsplan Nr. 2 der ehemaligen Gemeinde Büderich mit seiner 2. Änderung.

3. Planungsziele, Planungserfordernis, Grundzüge der Planung

Die rechtskräftige 2. Änderung des Durchführungsplanes Nr. 2 sieht im Eckbereich von Düsseldorfer Straße und Necklenbroicher Straße eine Aufweitung des vorhandenen Platzes mit einer zwingend VI-geschossigen Bebauung als Raumkante vor. Weder die Straßen- und Platzaufweitung noch die zu erwartende Gebäudehöhe aufgrund der festgesetzten Geschossigkeit entsprechen den heutigen, gewandelten städtebaulichen Auffassungen für diesen zentralen Bereich von Meerbusch-Büderich. In gewisser Weise maßstabbildend für die Bebauung dieser Wegekreuzung ist das sogenannte Hochhaus auf der Nordecke der Kreuzung, ein abwechslungsreich gestaffelter mehrgeschossiger, dem damaligen "neuen Bauen" verpflichteter Baukörper aus den frühen 1930er Jahren.

Im ähnlichen Sinne soll mit heutigen architektonischen Ausdrucksmitteln der südliche Eckbereich der Kreuzung baulich gestaltet werden. Die heutige platzartige Aufweitung des Verkehrsraumes wird als städtebaulich passend erachtet, wobei die Raumkante aufgrund des heute bestehenden Gebäudebestandes nicht existiert und durch die Neubebauung gebildet werden soll.

Das Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist gegeben, da die bisherige Planung den städtebaulichen Zielen entgegensteht.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird mit der Ableitung aus dem Flächennutzungsplan begründet. Die Kerngebietsdarstellung im Flächennutzungsplan ist nach wie vor städtebaulich gewollt, da in diesem Bereich das nördliche der beiden Zentren - und damit auch der zentralen Versorgungsbereiche - von Meerbusch-Büderich entwickelt werden soll.

Der Ausschluß von Vergnügungsstätten wird ebenfalls städtebaulich begründet. Unterstützt durch die baulichen Möglichkeiten, die der Bebauungsplan eröffnet, soll der Gebietscharakter erhalten bleiben. Dieses städtebauliche Ziel könnte durch nicht auszuschließende sogenannte Trading-down-Effekte, wie sie sich durch die Ansiedlung eines oder mehrerer Vergnügungsstätten, z.B. Spielhallen ergeben können, unterwandert werden.

Der Ausschluß von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen wird damit begründet, daß derartige Anlagen gestalterisch nicht in Einklang mit der städtebaulichen Ausprägung dieses sensiblen Straßeneckbereiches zu bringen wären. Darüber hinaus stehen verkehrliche Belange infolge der ampelgeregelten Kreuzung von Bundesstraße und Landesstraße entgegen. Der umfangreiche Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen im Kerngebiet läßt es nicht erforderlich erscheinen, auch sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, bei denen es sich um produzierende Betriebe oder auch Betriebe der "Rotlichtszene" (siehe Trading-down-Effekte bei Vergnügungsstätten) handeln kann, zuzulassen.

Die Zulassung von Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses wird mit der als sinnvoll erachteten Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten begründet. Auf diese Weise kann einer Verödung des Gebietes außerhalb der normalen Arbeitszeiten entgegengewirkt werden.

Die Zulassung der Ausnahmenutzungen würde den beschriebenen Zielen der Planung widersprechen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,8 unterschreitet die Obergrenze der BauNVO für Kerngebiete von 1,0. Dies wird damit begründet, daß nahezu die gesamte Baustruktur von Meerbusch-Büderich Freiflächenanteile auf den jeweiligen Grundstücken aufweist und dies auch hier, wenn auch nur in geringem Maße, erhalten werden soll.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Geschößzahlen sowie der zwingenden Trauf- und Firsthöhen wird mit der Ableitung aus dem städtebaulich und architektonisch gewollten Bebauungsvorschlag begründet. Mittels der differenzierten Höhenfestsetzungen wird ein harmonischer Anschluß der Neubebauung an die vorhandene Straßenrandbebauung gewährleistet.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise entspricht dem Bestand und den städtebaulichen Zielvorstellungen für den Straßeneckbereich.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen gebildet. Sie sind zum einen auf die Eckneubebauung abgestimmt und lassen zum anderen erdgeschossige Erweiterungen für kerngebietstypische Nutzungen zu.

Zur Sicherung der das Ortsbild und die örtliche Situation prägenden Raumkanten ist die Festsetzung von straßenseitigen Baulinien erforderlich.

4.4 Flächen für 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. Insbesondere in einem Eckbereich wie diesem bedarf der private ruhende Verkehr einer Ordnung, die hier durch die Festsetzung von Garagenhöfen mit Tordurchfahrten zu den erschließenden Straßen erfolgt.

4.5 Verkehrsflächen

Die Einbeziehung der Platzausweitung im Eckbereich und ihre Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche dient der zukünftigen exakten Abgrenzung zwischen Bebauung und öffentlichem Raum. Die Festsetzung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" leitet sich aus den städtebaulichen Zielvorstellungen ab und gewährleistet, daß keine anderen Verkehrsfunktionen, z.B. für den öffentlichen ruhenden Verkehr, übernommen werden.

4.6 Versorgungsflächen

Aufgrund der geplanten Neubebauung wird die Verlegung einer Gasdruckstation des Versorgungsträgers Rhenag erforderlich. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan den neuen Standort fest. Das Gehäuse der verlegten Anlage wird architektonisch in die Fassade der Neubebauung integriert. Die Kosten für die Verlegung werden anteilig vom Vorhabenträger übernommen.

4.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen ermöglicht. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, der gegenüber dem Bestand geringen Mehr-Versiegelung sowie des bislang bestehenden Baurechtes mit einer Versiegelungsmöglichkeit von 100 % der Fläche wird von der Ermittlung des Eingriffs- und Ausgleichsumfangs nach den einschlägigen Verfahren abgesehen. Durch die differenzierten Festsetzungen zu Anpflanzungen, Materialien der Fahrflächen und Dachbegrünungen, deren Realisierung im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt wird, wird der Eingriff als ausgeglichen angesehen.

Die Festsetzung der Dachbegrünung für I-geschossige Bauten oder Bauteile wird in Abwägung des öffentlichen Belanges des Umweltschutzes - hier der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse und der Landschaftspflege - mit dem öffentlichen Belang des Brandschutzes und den privaten Belangen der Bauherren - hier bezüglich potentieller besonderer Aufwendungen zum vorbeugenden Brandschutz bei langen trockenen Wetterphasen zum einen und zu verstärkter Dachkonstruktion infolge der statischen Verhältnisse zum anderen - getroffen und für die Bauherren als zumutbar erachtet.

Aufgrund der Lage der festgesetzten I-geschossigen überbaubaren Grundstücksflächen zu den mehrgeschossig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist davon auszugehen, daß die Dächer flach oder flachgeneigt ausgeführt werden. Die Festsetzung gilt jedoch auch für stärker geneigte Dächer, bei denen eine Begrünung ebenfalls möglich und nicht unzumutbar ist.

4.8 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Das Plangebiet grenzt an die klassifizierte Straßen B 9 (Düsseldorfer Straße) und L 30 (Necklenbroicher Straße). Ein städtebaulicher Lärmschutznachweis hat ergeben, daß die für Wohnen und Arbeiten empfohlenen Innenraumgeräusche ohne Schallschutz überschritten würden. Da es sich um eine Straßenrandbebauung handelt, kann der straßenzugewandte Freiraum nicht lärmgeschützt werden. Der Lärmschutz im Inneren der Gebäude wird - in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung - durch die entsprechenden Festsetzungen zu den Mindest-Bauteil-Dämm-Maß sichergestellt. Der Lärmschutz auf den straßenabgewandten Freiflächen der Grundstücke wird durch die geschlossene Straßenrandbebauung erreicht und aufgrund der Festsetzung der geschlossenen Bauweise sichergestellt.

4.9 Ausnahmen

Die punktuellen Ausnahmen von festgesetzten Traufhöhen und Baulinien werden mit der Ableitung aus dem Bebauungsentwurf begründet.

4.10 Höhen

Die Zulässigkeit einer Geländeauffüllung bis auf 37,00 über NN wird mit der städtebaulich gewollten ebenerdigen Erdgeschoßhöhe des Neubaus begründet und entspricht der vorhandenen durchschnittlichen Höhe der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Lärmschutz

Die nachrichtliche Übernahme der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie die Hinweise auf die Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV zum Flughafen Düsseldorf sowie bezüglich des Straßenverkehrslärms durch die B 9 und L 30 begründen sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

5.2 Bauhöhenbeschränkung

Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

5.3 Versickerung von Regenwasser

Der Hinweis zur Versickerung von Regenwasser wird mit der Grundwasseranreicherung und der Anstoßfunktion für Bauwillige begründet.

5.4 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, Altlasten

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch. Durch Anschluß an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. Eine besondere Ausweisung von Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da im Bezug auf das nördliche Zentrum von Meerbusch-Büderich keine umfangreiche zusätzliche Neubebauung entsteht. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Rhenag.

Das Plangebiet liegt in dem am 23.07.1968 durch den Regierungspräsidenten Düsseldorf genehmigten Generalentwässerungsplan Büderich. In der Düsseldorfer Straße und Necklenbroicher Straße sind ausreichend dimensionierte Abwassersammler vorhanden, an die die Neubebauung angeschlossen werden kann. Die entwässerungstechnische Erschließung des Plangebietes ist somit gegeben. Das Abwasser wird der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

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

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten ergeben.

7. Immissionsschutz

Der Schutz gegenüber Straßen- und Luftverkehrslärm wurde in Kapitel 4.8 und 5.1 dieser Begründung dargestellt.

Gewerbliche Immissionen, die über die für Kerngebiete charakteristischen Emissionen hinausgehen, sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten.

8. Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,33 ha, davon ca. 0,3 ha Kerngebiet und ca. 0,03 ha Verkehrsfläche.

9. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da eine Grundstücksneuordnung bzw. die Einräumung von Baulasten, Gestattungen u.a. privatrechtlich bereits erfolgt ist.

Die Realisierung der Neubebauung im Eckbereich der Kreuzung soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

10. Finanzielle Auswirkungen

Die Planung wird ausschließlich durch private Bauvorhaben realisiert.

Eventuelle Umbaumaßnahmen in der öffentlichen Verkehrsfläche gehen zu Lasten des Veranlassers.

Kosten für die Stadt Meerbusch entstehen somit nicht.

11. 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 3. März 1994

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

12. 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: