

**Stadt Meerbusch**

**Bebauungsplan Nr. 181**



**Meerbusch – Büderich, Forsthausweg / Am Breil**

#### **INHALTSVERZEICHNIS**

- 1. Plangebiet, örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
- 2. Planungsziele, Planungserfordernis**
- 3. Planinhalte**
  - 3.1 Festsetzungen
  - 3.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- 4. Landschaftspflege**
- 5. Altstandorte**
- 6. Ver- und Entsorgung**
- 7. Sonstige wasserwirtschaftliche Belange**
- 8. Flächenbilanz**
- 9. Bodenordnende Maßnahmen, Realisierung der Planung**
- 10. Finanzielle Auswirkungen**
- 11. Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen**
- 12. Verfahren**

**Begründung**

## 1. Plangebiet, örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

### *Lage im Raum und räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im nordöstlichen Teil des Siedlungsbereichs Gartenstadt Meerer Busch im Norden von Meerbusch - Büderich, nordöstlich der Gleisanlage der Stadtbahnlinie Düsseldorf – Krefeld und umfasst im wesentlichen die Bebauung beiderseits der Straßen „Forsthausweg“ und „Im Park“ sowie südwestlich der Straße „Am Breil“.

Das Plangebiet wird begrenzt im

- Nordwesten von der Südostgrenze des Flurstücks 456 der Flur 4 der Gemarkung Büderich;
- Osten von den Westgrenzen der Flurstücke 44 (tlw.) und 45 und der Westgrenze des Flurstücks 115 im Bereich des Straßenböschungsfußes, alle Flur 3 der Gemarkung Büderich
- Südwesten und Westen von den Flächen der Rheinbahn

und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

### *Umfeld*

Das nördlich und östlich angrenzende Umfeld wird durch landwirtschaftliche Flächen geprägt. Im Norden des Kreuzungsbereiches der Straßen „Forsthausweg“ / „Am Breil“ und zweier landwirtschaftlicher Wege siedelt der ehemals landwirtschaftliche Betrieb „Viehhof“. Nach Angaben der Landwirtschaftskammer handelt es sich dabei nicht um einen eingetragenen landwirtschaftlichen Betrieb. Unzulässige Störungen der Wohnnachbarschaft sind somit auszuschließen. Südlich des „Viehhofes“ grenzt unmittelbar an die Straße „Am Breil“ eine topographisch tiefer liegende Weidefläche an. Hier ist ein Naturdenkmal ausgewiesen (Findling). Im Süden und Westen grenzen die Flächen der Rheinbahn (Stadtbahnlinie Düsseldorf - Krefeld) direkt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Westlich der Rheinbahntrasse sowie der hier parallel verlaufenden Moerser Straße entwickeln sich die der Gartenstadt Meerer Busch zugehörigen Wohnbauflächen. Im Südwesten, angrenzend an die Stadtbahnhaltestelle „Forsthaus“, dominiert das siebengeschossige Gebäude des „Rheinhofes“ die Umgebung.

### *Gebietscharakter*

Das Plangebiet - sowie auch die gesamte Gartenstadt Meerer Busch - ist überwiegend mit freistehenden, ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Besonders ortsbildprägend sind hier als eingetragene Baudenkmäler vor allem die Wohngebäude Forsthausweg Nr. 1 und Nr. 7. Über die Bebauung hinaus wird das Gesamtbild der Gartenstadt Meerer Busch überwiegend durch parkartig angelegte, in Teilbereichen reich strukturierte Gärten geprägt. Zur Rheinbahntrasse werden die Wohnbaugrundstücke mit einer durch Einzelbäume in den Gärten bestimmten, ortsbildprägenden Grünkulisse abgeschlossen. Westlich des Bahnüberganges der Straße „Am Breil“ schließt eine Nadelbaumpflanzung das Plangebiet nach Süden hin ab. Von der Art der baulichen Nutzung ist die Bebauung im Plangebiet als reine Wohnbebauung einzustufen.

### *Erschließung*

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Breil“, die im Südosten an die Moerser Straße (B 9) anbindet.

Das Plangebiet wird von den Stadtbahnlinien U74 und U76 sowie der Buslinie 830 angedient. In seiner südwestlichen Verlängerung wird der Forsthausweg über einen Bahnübergang mit der Moerser Straße und der Stadtbahnhaltestelle „Forsthaus“ fußläufig verknüpft, wobei die Haltestelle bei einer mittleren Gehwegentfernung von ca. 250 m einen Einzugsbereich von ca. 450 m und damit den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans abdeckt.

### *Straßen*

Die Asphaltoberfläche des Forsthausweges ist in einem schlechten Zustand, wobei eine optische Begrenzung zwischen Fahrbahn und privaten Wege- und Stellplatzflächen nicht erkennbar ist. Durch Beschädigungen an der Schwarzdecke ist bei Regen eine ordnungsgemäße Entwässerung der Straße nicht gewährleistet. In manchen Bereichen haben die Eigentümer eigenhändig Maßnahmen zum Ableiten des Oberflächenwassers ergriffen. Außerdem sind durch die Beschädigungen an der Fahrbahnoberfläche Gefahrenstellen vorhanden. Bei der Straße „Forsthausweg“ wurden der Entwässerungskanal im Jahr 1914 und die Fahrbahn im Jahr 1951 nach dem damals gültigen Satzungsrecht erstmalig hergestellt. Die Ausbaurkosten wurden bis heute nicht abgerechnet. Gehwege und Straßenbeleuchtung wurden bis heute nicht erstmalig hergestellt.

Die Straße „Im Park“ ist mit einer wassergebundenen Decke ausgeführt und kann in 2 Bereiche unterteilt werden. Die Fahrbahn des nordwestlichen Bereiches wurde im Jahr 1972 mit Zustimmung der Stadt Meerbusch auf Kosten des Eigentümers des angrenzenden Flurstückes fachgerecht ausgebaut. Zur Straßenentwässerung wurden Straßenabläufe sowie beidseitig Kiesstreifen angelegt. Eine Erneuerung des Straßenabschnittes erfolgte im Zuge der Kanalerschließung im Jahr 1980 durch die Stadt Meerbusch. Der östliche Abschnitt der Straße ist bisher nicht endgültig hergestellt worden. Die Fahrbahn (Kiesdeckschicht) verursacht aufgrund des geringen ausbautechnischen Standards hohe Folge- bzw. Unterhaltungskosten.

### *Flächennutzungsplan*

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt von 1980 ist der Großteil des Bebauungsplanbereiches als Wohnbaufläche dargestellt. Die nördlichen Flurstücke Nr. 199, 383 und 181 werden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### *Landschaftsplan*

Die nördlichen Flurstücke Nr. 199, 383 und 181 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 liegen im Landschaftsplan des Kreises Neuss, Teilabschnitt III Meerbusch / Kaarst / Korschenbroich, der dort das Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen und sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ darstellt. Die Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes werden nicht berührt.

### *Fluchtlinienpläne*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 liegt innerhalb des rechtswirksamen Fluchtlinienplanes „über den Grundbesitz des Rechtsanwaltes Dr. Schmitz“ aus dem Jahre 1911 sowie des nördlichen Teilbereiches des Fluchtlinienplanes „über einen Teil der Villen - Kolonie zu Haus Meer“ der ehemaligen Gemeinde Büderich aus dem Jahre 1913. Des weiteren wird der südwestliche Teilbereich - entlang der Rheinbahntrasse - des Fluchtlinienplanes „Blatt 4“ der ehemaligen Gemeinde Büderich aus dem Jahre 1936 sowie vom Bebauungsplan der ehemaligen Gemeinde Büderich aus dem Jahre 1906 vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 erfasst. Die Fluchtlinienpläne wurden nicht realisiert und entsprechen nicht mehr heutigen städtebaulichen Zielvorstellungen, wie sie z. B. der Flächennutzungsplan formuliert. Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 181 treten somit die Festsetzungen der entsprechenden Fluchtlinienpläne, bzw. der entsprechenden Teile der genannten Fluchtlinienpläne außer Kraft.

### *Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Ilvericher Altrheinschlinge“*

Ein Teil des Plangebiets liegt in der 300 m-Abstandszone des FFH-Gebietes „Ilvericher Altrheinschlinge“. Es ist dies in etwa der Bereich der Wohngrundstücke beiderseits des Forsthausweges. Da der Bebauungsplan gerade in diesem Abschnitt keine über § 34 BauGB hinausgehende Bebauungsmöglichkeit eröffnet (mit Ausnahme der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Wohngebäudes Forsthausweg 6, das bislang dem Außenbereich zuzurechnen war), tritt keine Veränderung der Auswirkungen des Bestandes auf das Schutzgebiet ein.

## 2. Planungsziele, Planungserfordernis

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 Meerbusch-Büderich, Forsthausweg / Am Breil stellt sich als ein Wohngebiet mit einer villenartigen Bebauung auf großen Grundstücken - teilweise mit umfangreichen alten Baumbestand - dar. Nach Art und Maß der Nutzung entspricht die hier anzutreffende Bebauung weitgehend der Siedlungsstruktur westlich der B 9, dem Siedlungsbereich „Gartenstadt Meerer Busch“ in Meerbusch-Büderich.

Schon Anfang 1980 beschloss der Rat der Stadt, für diesen im Westen an den Bebauungsplan Nr. 181 angrenzenden Siedlungsbereich „Gartenstadt Meerer Busch“ zur Sicherung der hier gewachsenen besonderen Siedlungsstruktur Bebauungspläne aufzustellen. Art und Maß der baulichen Nutzung sollten entsprechend den übergeleiteten Bauleitplänen der Altgemeinde Büderich unverändert beibehalten werden, um eine harmonische Einfügung einer Neubebauung in die charakteristische Siedlungsstruktur des umgebenden Wohnhaus- und Grünbestandes zu sichern.

Mit seinem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 181 im Jahr 1985 hat der Rat der Stadt der städtebaulichen Zugehörigkeit des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 181 zur Gartenstadt Meerer Busch Rechnung getragen. Bestandteil des Beschlusses war die ausdrückliche Festlegung des Planungsziels, wonach die vorhandene parkartige Siedlungsstruktur erhalten werden soll.

Übergeordnetes Planungsziel für die gesamte Gartenstadt Meerer Busch ist die Erhaltung und Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart dieses Siedlungsbereiches, die durch eine großzügige aufgelockerte Villenbebauung mit parkartig, gärtnerisch angelegten Grundstücken geprägt ist. Unter Berücksichtigung dieses übergeordneten Planungszieles für die Gartenstadt Meerer Busch soll für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 eine behutsame städtebauliche Entwicklung auf den größeren Grundstücken, die über die erforderliche Mindestgrundstücksgröße hinausgehen - unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes - ermöglicht werden, sowie die Ausgestaltung des Ortsrandes, insbesondere nach Nordwesten hin Richtung Haus Meer und das dortige Schutzgebiet „Ilvericher Altrheinschlinge“, beachtet werden.

Da im Rahmen einer Beurteilung potentieller Bauvorhaben nach § 34 BauGB im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Sicherung der Siedlungsstruktur nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist, besteht ein Planungserfordernis. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 181 werden die grundsätzlichen städtebaulichen Zielsetzungen - die Erhaltung der besonderen Siedlungsstruktur der Gartenstadt Meerer Busch als ortsbildprägender Siedlungsbestandteil des Ortsteils Meerbusch Büderich sowie die deutliche Abgrenzung des Siedlungsbereichs gegenüber dem Freiraum - nunmehr gesichert.

## 3. Planinhalt

### 3.1 Festsetzungen

#### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Zur Umsetzung der Planungsziele sowie unter Beachtung der prägenden Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes für alle Teilbereiche des Plangebietes getroffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, maximale Höhe baulicher Anlagen) wird ebenfalls mit der Ableitung aus den zuvor genannten Planungszielen begründet.

#### *Bauweise*

Die Festsetzung der Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - wurde in Anlehnung an die im Plangebiet prägende Wohnstruktur getroffen. Insbesondere in der Kombination mit den Festsetzungen zur Mindestgrundstücksgröße sowie der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird das Planungsziel nachhaltig gesichert.

### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, daß der vorhandene Wohngebäudebestand planungsrechtlich gesichert wird. An acht Standorten, wo aufgrund einer ausreichenden Grundstücksgröße eine maßvolle bauliche Ergänzung städtebaulich vertretbar ist, wurden jeweils neue Baufenster festgesetzt. Sieben dieser Standorte waren nach § 34 BauGB grundsätzlich bebaubar.

Mit den Gebäuden direkt zugeordneten und eng geschnittenen Baugrenzen ist einerseits der Erhaltung der großzügigen Gartenflächen gedient; andererseits bleiben unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl auf nahezu allen Grundstücken Erweiterungen des Bestands möglich.

Eine weitere Einzelhausbebauung in zweiter Reihe auf den Grundstücken nordwestlich des Forsthausweges ist – unter Beachtung der historischen Siedlungsentwicklung, die hier einen eindeutigen Siedlungsrand definiert – im Bebauungsplan nicht vorgesehen und wird auch als Entwicklungsziel abgelehnt. Die Ausnahme hiervon bildet das bestandsgeschützte Wohngebäude Forsthausweg Nr. 6 mit einer Erschließung über einen Privatweg, welches planungsrechtlich gesichert wird. Hierzu wird festgestellt, dass von einer Zulassung eines weiteren Baufensters eine negative Vorbildwirkung ausgehen würde, die potentielle Bauwünsche auf den rückwärtigen Teilen auch der übrigen Grundstücke nordwestlich des Forsthauswegs nahelegt und sich damit auf das Planungsziel negativ auswirken würde. Mit der Ausweisung auch nur eines zusätzlichen Baurechtes in zweiter Reihe des Forsthausweges könnte auch den Grundstückseigentümern der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen eine weitere Bebauung kaum verweigert werden. Nur wenn alle Anlieger des Forsthausweges ebenfalls einer weiteren Verdichtung nach Nordwesten hin zustimmen würden, könnte sich ein Planungserfordernis ergeben. Unter Beachtung der mündlichen und schriftlichen Äußerungen zum Bebauungsplanvorentwurf im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist eine entsprechende Willenserklärung jedoch auch langfristig nicht erkennbar.

### *Mindestgrundstücksgröße*

Durch die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup>, insbesondere in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, wird der vorhandenen Siedlungsstruktur einer großzügigen, aufgelockerten Villenbebauung auf parkartig gestalteten Grundstücken und ihrem Erhalt Rechnung getragen.

### *Beschränkung der Zahl der Wohnungen*

Mit der Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen von maximal zwei pro Wohngebäude soll eine unerwünschte Umstrukturierung der städtebaulichen Eigenart des Siedlungsbereiches von einem ausschließlich durch Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägten Gebiet in ein Mehrfamilienhausgebiet verhindert werden. Ohne eine derartige Festsetzung würde es durch Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen in den einzelnen Gebäuden – unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens – zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion dieses Siedlungsbereiches kommen.

### *Verkehrsflächen*

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet („Im Breil“, „Forsthausweg“ und „Im Park“) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der flächenmäßige Umfang der Festsetzung berücksichtigt die im Lauf der Zeit entstandenen teilweise privat genutzten Bereiche der städtischen Parzellen. Die vorhandenen Verkehrsflächen in den Straßen „Im Park“ und insbesondere „Forsthausweg“ müssen aufgrund ihres desolaten Zustands und der schlechten Straßenentwässerung erneuert werden. Zudem muss die Stadt Meerbusch ihrer Verkehrssicherungspflicht nachkommen.

Die Straße „Forsthausweg“ soll wie bisher Bestandteil einer Tempo 30-Zone bleiben. Die Fahrbahn und die einseitig angelegten Nebenanlagen sollen höhengleich mit Pflaster ausgebaut und durch ein Rinnenband als Wasserführung sowie durch unterschiedlich farbiges Pflaster optisch voneinander getrennt werden. Grundstücksteilflächen, die nicht mehr im Zuge des Straßenausbaus benötigt werden, werden den jeweiligen Eigentümern zum Kauf angebo-

ten.

Die Straße „Im Park“ soll ebenso Bestandteil der Tempo 30-Zone bleiben. Die heutige Kiesoberfläche wird – die Gestaltung des Parkcharakters unterstützend – durch ein wasserdurchlässiges braunes Rasenpflaster und einen einseitigen, ca. 1,5 m breiten überfahrbaren Gehweg aus grauen Pflastersteinen ersetzt. Der Ausbau erfolgt entsprechend der Straße „Forsthausweg“ höhengleich. Fahrbahn und Gehweg werden durch ein Rinnenband als Wasserführung voneinander getrennt. Der westliche Abschnitt der Straße „Im Park“ (Ecke Forsthausweg bis Ende Flurstück 339), der durch den Eigentümer seinerzeit ausgebaut wurde, bleibt in seiner jetzigen Form erhalten. Die beidseitig vorhandenen Kiesstreifen werden durch eine einseitige Pflasterung ersetzt.

Öffentliche Parkplätze für Besucher sind auch heute schon in ausreichender Anzahl innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhanden und werden im Zuge der Straßenausbauplanung weiterhin berücksichtigt. Ein Erfordernis für Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB besteht nicht.

#### *Versorgungsflächen*

Am Forsthausweg liegt eine Kompaktstation zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität. Die Festsetzung als zweckgebundene Versorgungseinrichtung wird mit der auch langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der Anlage begründet. Wegen der geringen Fläche beschränkt sich die zeichnerische Festsetzung auf das entsprechende Symbol; eine Flächenfestsetzung ist nicht erforderlich.

#### *Grünflächen*

Die Festsetzung von privaten Grünflächenstreifen mit der Zweckbestimmung Gartenland am Nordrand des Plangebietes wird damit begründet, hier im Übergang zur freien Landschaft eine dauerhafte Ortsrandeingrünung zu gewährleisten.

Im Südwesten und Süden sind die straßenabgewandten Grundstücksteile als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt, um einem städtebaulich angemessenen Abstand von der Stadtbahntrasse einerseits aus Immissionsschutzgründen, andererseits aus Gründen der Erhaltung der Grünkulisse ohne jegliche Bebauung Rechnung zu tragen. Unterbrochen wird dies nur in den Bereichen vorhandener Bebauung und im weniger stark belasteten Südosten des Plangebietes, wo auch nach § 34 BauGB eine weitere Bebauung möglich gewesen wäre. Im Zentrum des Plangebietes sind zur Erhaltung eines eingegrünter parkartigen Innenbereiches ebenfalls private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt. Hierbei wurde ein Flächenzuschnitt gewählt, der eine ausreichende, verbleibende Größe der Einzelgrundstücke in Bezug auf die zulässige Grundflächenzahl gewährleistet.

Übergeordnetes Planungsziel für die Gartenstadt Meerer Busch ist die Erhaltung und Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart dieses Siedlungsbereiches, die durch eine großzügige aufgelockerte Villenbebauung mit parkartig, gärtnerisch angelegten Grundstücken geprägt ist. Die parkähnlich gepflegten und entwickelten Grundstücksbereiche (private Grünflächen / zum Wohnbereich gehörende Parkanlagen) innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beinhalten auch ökologische Funktionen, deren Stellenwert für die Natur nicht unberücksichtigt bleibt. Durch die großen Gärten werden hier hochwertige Biotope angeboten. Dementsprechend ist eine Funktion von Trittsteinbiotopen in die angrenzenden Naturräume, wo immer wieder Kleinstwaldflächen vorhanden sind, bis hin zur Ilvericher Altrheinschlinge, gegeben. Diese Funktion besteht auch für alle anderen zusammenhängenden großen, baumreichen Grundstücksflächen (teilweise bis 1500 m<sup>2</sup> große, nicht überbaubare Grundstücksflächen), die nicht als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Gartenland festgesetzt sind.

Die von Einzelnen in Teilen angestrebte Auflösung dieser charakteristischen parkähnlich gestalteten Gartennutzung durch eine vormals nach § 34 BauGB nicht auszuschließende bauliche Nutzung führte unter anderem zur Aufstellung des Bebauungsplanes 181, um somit die Erhaltung der vorhandenen Siedlungsstruktur mit ihrem wertvollen Baumbestand zu gewährleisten.

Die privaten Gartenflächen werden als Parkanlagen, die zum Wohnbereich gehören, definiert. Auf die gleiche Bewertung des Grünbestands in den westlich und südwestlich angrenzenden Bebauungsplänen der Gartenstadt Meerer Busch wird hingewiesen. Eine Umwidmung von Wald in Nichtwaldfläche gemäß Landesforstgesetz NRW und ein entsprechender Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Das grundsätzliche städtebauliche Ziel ist die Erhaltung der parkartigen Landschaft und nicht die Entwicklung von Wald. Dies wird durch die enge Festsetzung von überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen gewährleistet. Eine bauliche Inanspruchnahme dieser Flächen ist damit ausgeschlossen. In Ergänzung zu dieser Festsetzung enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Erhalt der Bäume und Hecken auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Siehe Kapitel 3, Erhaltungsbindungen).

#### *Flächen für die Landwirtschaft*

Die Festsetzung einer Fläche für die Landwirtschaft wird mit der Verdeutlichung des städtebaulichen Ziels der Freiraumsicherung jenseits des besiedelten Bereichs und der Betonung des Ortsrandes begründet.

#### *Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen*

Die Festsetzung von mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen wird damit begründet, private Erschließungen planungsrechtlich zu sichern. In nordwestlicher Verlängerung der Straße „Im Park“ sowie im Südosten des Plangebiets an der Straße „Am Breil“ erschließen die Privatwege jeweils nur ein Wohngebäude, so dass kein Erfordernis einer unmittelbaren öffentlichen Erschließung gegeben ist. Die Verlängerung der Straße „Am Breil“ nach Nordwesten erschließt ebenfalls nur ein Wohngebäude. Das hier zusätzliche Gehrecht bzw. Fahrrecht für die Allgemeinheit bzw. den Radverkehr wird mit der Sicherung der Fuß- und Radwegwegverbindung in Richtung Haus Meer, die Benutzbarkeit zu Gunsten der Landwirtschaft mit der Erschließung der privaten Flächen im Außenbereich begründet. Auf der Fläche der nachrichtlich übernommenen Hauptabwasserleitung wird darüber hinaus eine mit Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Fläche festgesetzt.

#### *Lärmschutzmaßnahmen*

Das Plangebiet liegt innerhalb der nach dem Landesentwicklungsplan IV (LEP IV) festgelegten Lärmschutzzone C. Danach können äquivalente Dauerschallpegel bis zu 67 dB(A) auftreten. Die Festsetzung von Mindestschalldämmmaßen von 35 dB(A) für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen wird mit dem Schutz vor Luftverkehrslärm begründet.

Das Plangebiet wird von der Stadtbahnlinie Düsseldorf-Krefeld berührt und liegt teilweise im Immissionsbereich einer klassifizierten Straße, der B 9 (Moerser Straße). Die schalltechnische Untersuchung des Gutachters Dipl.-Ing. Bernd Driesen vom 21.09.2000 hat die Immissionen ermittelt und Maßnahmen vorgeschlagen. Danach sind aktive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Stadtbahnstrecke und der Bundesstraße nicht erforderlich. Die Festsetzung passiver Maßnahmen zum Schutz gegen Lärmeinwirkungen von Schiene und Straße werden mit den Empfehlungen des Gutachters begründet.

#### *Erhaltungsbindungen*

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und auf den privaten Grünflächen enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zum Erhalt der Bäume und Hecken. Wenngleich diese Festsetzungen denen einer Baumschutzsatzung nach § 45 Landschaftsgesetz NRW ähneln, dienen sie erst in zweiter Linie ökologischen Anforderungen. Vorrangig begründet werden sie mit der dauerhaften Erhaltung des parkartigen Charakters des Plangebietes.

Die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum werden auf ihre Erhaltenswertigkeit untersucht. Bei guter Standfestigkeit, ausreichendem Lichtraumprofil und kleinräumig geeignetem Standort werden sie im Zuge der Straßenausbauplanung mit in die Straßenraumgestaltung integriert.

Beim Ausbau des Forsthausweges werden, wie auch bei allen anderen Straßenbaumaßnahmen, die DIN 18300 "Erdarbeiten" sowie die DIN 18915 "Bodenarbeiten" und die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" angewendet. Zum Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB) wird nicht belasteter Oberboden, der im Rahmen der Bauarbeiten abgeschoben wird, im nutzbaren Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt. Beim Ausbau der Straße wird im Bereich der Kronentraufen von Kastanien gearbeitet. Nach § 32 (2) Straßen- und Wegegesetz NRW dürfen Wurzeln, die über eine Grundstücksgrenze wachsen, bei Ausbaumaßnahmen fachgerecht beschnitten werden. Für Folgeschäden, die dadurch entstehen, ist die Stadt nicht haftbar zu machen. Um trotzdem Folgeschäden an den Bäumen auszuschließen, erfolgt der Bodenabtrag im Bereich der Bäume nur im Handaushub. Bei den Straßenbauarbeiten wird durch den Abstand der Bäume zur Ausbaugrenze (ca. 3 bis 4 m) zudem nur der Feinwurzelbereich der Bäume angetroffen. Dementsprechend wird bei der detaillierten Straßenplanung auf vermeidbare mechanische Beschädigungen des Wurzelraumes der Kastanien größte Rücksicht genommen.

### 3.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen in den Bebauungsplan sowie eines Hinweises über Bauhöhen wird mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet.

Die Empfehlungen zur Regenwasserversickerung und zur bodenschonenden Gestaltung des Baugrundstücks sind ökologisch begründet.

Der Hinweis auf den Umgang mit Bodenfunden wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege begründet.

## 4. Landschaftspflege

Bei diesem Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bestand. Bei einer Mindestgrundstücksgröße von 1000 m<sup>2</sup>, einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2, einer gegenüber § 34 BauGB um nur ein Baufenster vergrößerten Bebauungsmöglichkeit, einem gegenüber dem Bestand nicht weiter versiegelnden Straßenausbau und gegenüber § 34 BauGB zusätzlichen Erhaltungsbindungen wird ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW verneint. Die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne dieser Gesetze ist damit nicht gegeben.

## 5. Altstandorte

Im Bereich des Grundstücks Forsthausweg 6 ist im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte im Kreis Neuss der Altstandort Me 363 aufgeführt. Laut Datenblatt wurde aus den Gewerbemeldungen ein Betrieb ermittelt, der dort von 1986 bis 1992 unter der Branchenbezeichnung „Veredlung von Flachglas“ gemeldet war. Nachforschungen haben ergeben, dass der Eigentümer in dieser Zeit für sein Hobby „Glasmalerei“ ein Gewerbe „Glasmalerei“ angemeldet hatte. Die Voraussetzungen für die Erfassung eines Altstandorts sind damit nicht gegeben; der Kreis Neuss wurde mit Schreiben vom 26. Januar 2000 zur Löschung dieser Fläche aus dem Kataster aufgefordert.

Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse und Aussagen über die außerhalb des Bebauungsplangebiets liegenden Altablagerungen Me 33 und Me 66 sowie die Altstandorte Me 365 bis 367 (größtenteils abgebrochen und überbaut) sind von dort keine Gefährdungen der Allgemeinheit erkennbar.

Über das Kreiskataster hinausgehende Ermittlungen der Stadt haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

## 6. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität wird durch das RWE gewährleistet und ist durch die vorhandene Kompaktstation an der Straße „Forsthausweg“ sichergestellt (siehe auch Kapitel 4.1.6 dieser Begründung).

Die Versorgung mit Wasser erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch, ebenso die Versorgung mit Gas. Der Hinweis des Versorgungsträgers, dass innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die vorhandenen Gasleitungen erneuert werden müssen, wird beim vorgesehenen Straßenausbau berücksichtigt.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom und ist gesichert.

Die Bebauung ist zur Entwässerung an die vorhandenen Mischsystemsammler in den Straßen „Forsthausweg“, „Im Park“ und „Im Breil“ angeschlossen. Durch die Neubebauung wird keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens auftreten. Die bestehende Kanalisation kann das anfallende Abwasser problemlos abführen.

Über den Hauptsammler in der Straße Forsthausweg werden die Abwässer der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

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

## 7. Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

### *Wasserschutzzonen, Hochwasserschutzbereiche*

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebiets oder Hochwasserschutzbereichs.

### *Gewässer*

Von Süden nach Norden verläuft innerhalb des Plangebietes der Schackumer Bach. Das Gewässer der III. Ordnung gemäß Wasserhaushaltsgesetz vom 16. Oktober 1976 wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### *Regenwasserversickerung*

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Der wirtschaftliche Aufwand für den Einzelnen zur Umsetzung dieser Pflicht wäre jedoch für die - überwiegend - bebauten und an die Kanalisation bereits angeschlossenen Bereiche unverhältnismäßig. Gegenüber der Ist-Situation entstehen nur acht zusätzliche Baurechte, von denen darüber hinaus sieben Baufenster zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB realisierbar wären. Nach § 51 a (4) Satz 2 LWG wird daher auf Festsetzungen zur Regenwasserversickerung verzichtet. Es wird jedoch empfohlen das Regenwasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus ökologischen Gründen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Hinsichtlich der empfohlenen Niederschlagswasserbeseitigung der Dachflächen ist eine Versickerung auf dem jeweiligen Grundstück grundsätzlich erlaubnisfähig. Bedingt durch differierende Geländehöhen ist in einer Einzelfallprüfung zu untersuchen, welche Versickerungsform unter Einhaltung des Mindestabstandes von 1 m zum höchsten zu erwartenden Grundwasserstand zulässig ist. Die Befestigung befahrbarer Flächen kann durchlässig als Flächenversickerung ausgebildet werden oder in angrenzende Anpflanzungen entwässern. Zufahrten zu den Häusern können an das jeweilige Versickerungssystem der Dachentwässerung angeschlossen werden. Generell sind Versickerungsanlagen 2 m zu den Grundstücksgrenzen und

6 m zu nicht wasserdicht unterkellerten Gebäuden anzuordnen. Gemäß Bodenkarte stehen im Plangebiet lehmige Sande an, so dass Bodenaustauschmaßnahmen erforderlich sein können.

## 8. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt	<b>ca. 9,4 ha</b>	<b>100 %</b>
davon		
Reines Wohngebiet	ca. 6,4 ha	68 %
öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,9 ha	10 %
private Grünflächen	ca. 1,6 ha	17 %
landwirtschaftliche Flächen	ca. 0,4 ha	4 %
Gewässer	ca. 0,1 ha	1 %

## 9. Bodenordnende Maßnahmen, Realisierung der Planung

Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Realisierung des Straßenausbaus ist kurzfristig nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vorgesehen.

## 10. Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt Meerbusch entstehen durch das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 181 Verwaltungskosten.

Die Ausbaurkosten für die erstmalige Herstellung der Straße „Im Park“ werden auf ca. 215.000 DM geschätzt; entsprechende Mittel sind bereits im Haushalt 2001 vorgesehen.

Die Ausbaurkosten Straßenbau für die Straße „Forsthausweg“ werden auf ca. 525.000 DM geschätzt. Hierfür stehen im Haushaltsjahr 2001 Mittel in Höhe von 450.000 DM zur Verfügung. Im Haushalt 2002 werden die restlichen Mittel veranschlagt.

## 11. Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Einkaufsmöglichkeiten und soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich in noch angemessener Erreichbarkeit im Ortskern von Büderich sowie in der Nähe an der Moerser Straße. Eine Festsetzung für derartige Einrichtungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sind im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 17. Januar 2002

Der Bürgermeister  
Dezernat III,  
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt  
- Bereich Planung -  
In Vertretung:

gez.  
Nowack  
Erster Beigeordneter

## 12. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 24. Oktober 1985 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 181 beschlossen. Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer Bürgerversammlung am 30. August 2000 mit anschließender einwöchiger öffentlicher Auslegung des Vorentwurfs des Bebauungsplanes statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 11. September 2000 beteiligt. Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung sowie über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt am 21. Juni 2001 beraten und die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand vom 25. September 2001 bis einschließlich 25. Oktober 2001 statt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes wurde am 13. Dezember 2001 beschlossen und fand vom 2. Januar 2002 bis einschließlich 16. Januar 2002 statt.

Die vorstehende Begründung ist als Entscheidungsbegründung einschließlich der Abwägung vom 13. Dezember 2001 über die vorgebrachten Anregungen gemäß § 9 (8) BauGB vom Rat der Stadt am 31. Januar 2002 beschlossen worden.

Meerbusch, den 1. Februar 2002

Der Bürgermeister  
Im Auftrag

gez.  
Hüchtebrock