

Bebauungsplan Nr. 230, Meerbusch-Lank-Latum, Wohngebiet Kierster Straße

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 15.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluß wurde am 30.11.1995 ergänzt.

Vom 01.02.1995 bis 16.02.1995 fand eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt. Über das Ergebnis hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuß am 02.11.1995 beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.07.1994. Über das Ergebnis hat der Rat der Stadt am 15.12.1994 beraten und entschieden.

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

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lank-Latum und wird in etwa begrenzt im

- Norden durch den Friedhof an der Nierster Straße und der nördlichen Grenze des Flurstückes 479 der Flur 8 der Gemarkung Latum,
- Westen durch die westliche Grenze des Flurstückes 479 der Flur 8 der Gemarkung Latum, den bebauten südöstlichen Ortsrand von Lank-Latum (einschließlich der Hausgrundstücke Nierster Straße 63 und 65) und der Webergasse,
- Süden durch die Kierster Straße, der südlichen Grenze des Flurstückes 760 der Flur 7 der Gemarkung Lank und dem Langenbruchbach,
- Osten durch die Gärtnerei an der Kierster Straße (K 1), der gedachten Verlängerung bis zum Langenbruchbach und dem Wald am Mühlenberg.

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Plangebietes wird durch die zeichnerische Festsetzung seiner Grenzen im Plan bestimmt.

Das Plangebiet wird im Westen und Nordwesten von dem Siedlungsbereich Lank-Latums eingenommen. Es handelt sich im Bereich des Nachtigallenweges um zweigeschossige Reihenhaushausgruppen und ansonsten um ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhäuser. Nordöstlich grenzt die geplante Bebauung an eine vorhandene Friedhofsanlage. Im Osten und Süden erstrecken sich ausgedehnte Landwirtschaftsflächen, die den Bereich der Heidbergmühle mit einschließen. Jenseits der K 32 befinden sich im Nordwesten eine Kirche sowie ein Kindergarten. Nördlich befinden sich weitläufige Grünflächen die der Freizeitnutzung dienen.

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche sowie südwestliche Bereich - ausgehend von der bereits vorhandenen Wohnbebauung zwischen der K 32 und K 1 - als Wohnbaufläche dargestellt. Das im Süden bis zu einem Gärtnereibetrieb reichende Plangebiet umfaßt Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden sollen. Der östliche Bereich schließt im Umfeld Parzellen ein, die für die Fortwirtschaft vorgesehen sind.

Um die Zielsetzung des Bebauungsplanes realisieren zu können, ist die zusätzliche Ausweisung von 2,8 ha Wohnbauflächen notwendig.

Das Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 230 wird nach dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs durchgeführt. Deshalb wird nach § 1 (2) BauGB-MaßnahmenG der Bebauungsplan vor der Flächennutzungsplanänderung aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

Der Bebauungsplan Nr. 230 überplant Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 78, Nr. 150 und Nr. 209 der Stadt Meerbusch sowie des übergeleiteten Bebauungsplanes Nr. 11 A der ehemaligen Gemeinde Lank-Latum.

3. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Aufgrund des herrschenden dringenden Wohnbedarfs und der bestehenden Nachfrage nach Bauland ist die Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten im Stadtteil Lank-Latum unbedingt erforderlich. Die Möglichkeiten für die Erschließung und Aktivierung von Baulandreserven im Inneren der bebauten Wohngebiete ist weitgehend ausgeschöpft. Deshalb ist es notwendig, auf die noch unbebauten, im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesenen Wohnbauflächen zurückzugreifen und diese gegebenenfalls als Abrundung der Ortslage zu erweitern.

Am südöstlichen Ortsrand von Lank-Latum, zwischen Nierster und Kierster Straße, befinden sich noch unbebaute Wohnbauflächen, die durch maßvolle Erweiterung Bebauungsmöglichkeiten für ca. 220 Wohneinheiten bieten. Die kurze Entfernung zum Ortskern Lank-Latum und die günstige Eingliederung zwischen vorhandenen Wohngebieten, Freizeitanlagen und der freien Landschaft sowie die ÖPNV-Erschließung durch zwei Buslinien machen diese Lage zu einem idealen Standort.

Die Überplanung dieses Gebietes gibt der Stadt außerdem die Möglichkeit, den dort "ausgefranst" Ortsrand zu schließen und eine eindeutige Abgrenzung des Siedlungsbereiches gegenüber der angrenzenden Feldflur mit entsprechender Ortsrandeingrünung vorzunehmen.

Der Bebauungsplan sieht vorwiegend ein- und zweigeschossige Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser sowie einige zweigeschossige Mehrfamilienhäuser vor. Das städtebauliche Konzept für das Wohngebiet sieht keine zu große Verdichtung vor. Da das Plangebiet am Ortsrand von Lank-Latum liegt und an die freie Landschaft grenzt, werden die Gebäude in aufgelockerter Anordnung geplant. Die Gebäudehöhen flachen zur offenen Landschaft hin ab. Da die Gebäude entlang der Kierster Straße keinen Bezug zur freien Landschaft haben, ist hier eine höhere Firsthöhe durchaus vertretbar. Die Geschossigkeit wird im Maximum auf II 1/2 begrenzt.

Die Wohneinheiten verteilen sich in etwa zu 60 % auf die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser, der Rest auf die Mehrfamilienhäuser.

Eine Gestaltungssatzung mit Rahmenvorschriften über die äußere Gestaltung der Wohngebäude und Vorgärten ist vorgesehen.

Erschlossen wird das Gebiet von einer Straße, die im Nordwesten an der Nierster Straße/Ecke Wittenberger Straße beginnend, im Südwesten an die Kierster Straße anbindet. Entlang der Kierster Straße sind Lärmschutzmaßnahmen geplant. Zur freien Landschaft hin umgeben öffentliche Grünflächen die Baugrundstücke. Nach Westen schafft ein schmaler Grünstreifen mit Spielplatz und öffentlichem Weg einen Übergang zur Altbebauung. Im Osten bildet ein 50 m breiter, eingezäunter Grünstreifen eine Pufferzone zu dem angrenzenden Feuchtbiotop.

4. Festsetzungen

4.1 Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen zwei Kreisstraßen. Die Nierster Straße (K 32) führt in nordöstlicher Richtung zum Stadtteil Nierst, die Kierster Straße (K 1) führt in südöstlicher Richtung zum Stadtteil Langst-Kierst, von wo aus eine Fährverbindung über den Rhein zur Stadt Düsseldorf gegeben ist.

Die innere Hapterschließung erfolgt über eine parallel zur Ortsrandeingrünung verlaufende Verbindungsstraße zwischen Kierster und Nierster Straße und zwei Stichstraßen.

Die Verbindung zur schon vorhandenen Bebauung sollte ursprünglich über eine Anbindung an den Nachtigallenweg erfolgen. Nach der Bürgerbeteiligung wurde auf Anregung der Anwohner eine Abbindung des Nachtigallenweges vorgesehen. Die Straße endet nun in einem Wendehammer und ist nur über einen Fuß- und Radweg mit der Planstraße A verbunden.

Die Hapterschließungsstraße soll nicht nur den Anliegerverkehr aufnehmen, sondern auch eine direkte Verbindung von der Kierster Straße zu der Freizeit- und Sportanlage an der Nierster Straße bilden. Damit reduziert sich für die Nierster Straße eine ansonsten zu hohe potentielle Verkehrsbelastung.

Die Kreuzungsbereiche der Planstraße A mit der Kierster und Nierster Straße werden jeweils durch Kreisverkehre gestaltet, die eine Ortseingangssituation schaffen und außerdem geschwindigkeitsreduzierend wirken.

Die Planstraße A wird als Tempo 30-Zone mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen, die Planstraßen B und C werden als Wohnbereichsstraßen (Zeichen 325/326 StVO) ausgebaut.

Es ist beabsichtigt, beim Kreis Neuss einen Antrag auf Verlegung des Beginns der Ortsdurchfahrten auf der

K 1 und K 32 zu stellen und im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger diese nach Südosten bzw. Nordosten zu verschieben.

Vier Bauflächen sollen außerdem durch eine private Erschließungsstraße, östlich des Gebäudes Nierster Straße Nr. 65, erschlossen werden.

Fuß- und Radwegebeziehungen bestehen durch die beidseitig angelegten Wege an den Erschließungsstraßen sowie durch die eigenständigen Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünzonen. Der Weg in der Grünfläche entlang der vorhandenen Bebauung führt zur vorhandenen Überquerungshilfe auf der Kierster Straße.

In Nähe zum Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen "Lank, Friedhof" und "Zum Heidberg".

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.

Den Einzel- und Doppelhäusern wurde eine bzw. zwei Garagen und davorliegende Stellplätze zugewiesen. Für den Bereich der Hausgruppen in der Planbereichsmittle sind Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze vorgesehen.

Für den Geschosswohnungsbau entlang der Kierster Straße sind für das mittlere Grundstück Gemeinschaftsstellplätze und für die restlichen Baurechte Tiefgaragen festgelegt.

Die Erschließungsstraßen sind einseitig mit Parkplätzen für den Besucherverkehr ausgestattet, die durchgehend mit Bäumen begrünt werden.

Um die Parkplatzsituation am Wohnweg Nachtigallenweg Nr. 44 - 60 zu entschärfen werden zusätzliche Parkplätze entlang des Wohnweges und im Bereich des neuen Wendehammers ausgewiesen.

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) BauNVO zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Gewährleistung des Charakters eines aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausgebietes und damit eines möglichst gering zu haltenden - motorisierten - Individualverkehrs werden, mit Ausnahme der mit Index 1 gekennzeichneten WA-Gebiete, 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 Geschoszahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

Die Begrenzung der Grundflächenzahl in den mit Ausnahme der mit Index 2 gekennzeichneten WA-Gebieten, wird mit den Ergebnissen eines landschaftspflegerischen Begleitplanes begründet und folgt dem Gebot der Eingriffsminimierung nach dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen und dem Bundesnaturschutzgesetz. Ziel dieser Festsetzung ist die Beschränkung der Bodenversiegelung auf privaten Grundstücksflächen.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der Bauweisen wird der städtebaulichen Zielsetzung eines aufgelockerten Wohngebietes Rechnung getragen.

Die Festsetzung der Bauweisen im Bereich der vorhandenen Gebäude 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.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten, Anbauten in Glasbauweise, Erker und Vordächer ist zur Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Wasserschutzzonen

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum sowie der Hinweis auf die vorgesehene Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

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 Bodendenkmalpflege

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

6. Umweltbelange und Landschaftspflege

Das Plangebiet grenzt im Osten an landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie an geschützte Landschaftsbestandteile mit einer wechselfeuchten Mulde an. Im Norden befindet sich die Freizeit- und Sportanlage und der Friedhof. Beeinträchtigungen durch vorhandene oder geplante Gewerbegebiete bestehen nicht.

Im Plangebiet selbst bestehen ausreichend Sicht- und Wegebeziehungen zwischen dem öffentlichen Grün und der Landschaft im Außenbereich.

Die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser haben jeweils einen privaten Grünbereich, den Mehrfamilienhäusern ist ein Gemeinschaftsgarten zugeordnet.

Die durch den Eingriff betroffenen Flächen sind überwiegend Ackerfluren. Besonderer Schutz benötigt aber das Biotop, da die Bebauung nun näher heranrückt.

Der Landschaftsplan Nr. III, Meerbusch-Kaarst-Korschenbroich weist den Tümpel an der Heidbergmühle sowie angrenzende Flächen, als geschützten Landschaftsbestandteil aus (O-Nr. 6.5.6.6). Der Biotopkomplex bildet für verschiedene, z.T. gefährdete Tierarten ein wichtiges Rückzugsgebiet. Es ist davon auszugehen, das im gesamten Kreisgebiet nur hier die in Nordrhein-Westfalen vom Aussterben bedrohte Knoblauchkröte vorkommt.

Im Auftrag der Stadt Meerbusch wurde eine Nachuntersuchung zur Population der Knoblauchkröte am Heidbergmühlentümpel durchgeführt, die den Bestand durch Begehungen im Frühjahr 1995 der Knoblauchkröte bestätigten. Im Gutachten "Biotopoptimierung Heidbergmühle" vom Juli 1994 wurde als Schutz-, Entwicklungs- und Pflegemaßnahme die Anlage einer Pufferzone von ca. 32 m um den Tümpelbereich und der Obstwiese empfohlen. Aufgrund eines Abstimmungsgesprächs mit der Unteren Landschaftsbehörde wurde die Pufferzone durch Reduzierung der Hausgärten und Umplanung von Parkplätzen auf 50 m vergrößert sowie der geplante Fuß- und Radweg unmittelbar an die Hausgärten gelegt.

Um das Biotop und die Pufferzone vor Einwirkungen zu schützen, sind einige Maßnahmen vor und während der Baumaßnahmen sowie im Anschluß an die Bauphase zu beachten.

Vor Baubeginn wird ein Amphibienschutzzaun errichtet, der ein Vordringen der Amphibien in das Plangebiet verhindert. Nach Abschluß der Bauarbeiten soll eine Zaunanlage den geschützten Landschaftsbestandteil vor unbefugtem Zutritt schützen.

Der Schutzstreifen soll nur extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Die Knoblauchkröte ist aufgrund ihrer unterirdischen Lebensweise auf leicht grabbare Böden angewiesen. Für Erholungssuchende wirkt diese Fläche eher unattraktiv. Eine Hecke soll neue Lebensräume für die Avifauna schaffen und die bestehenden Vogelgemeinschaften der Heidbergmühle vor Licht- und Lärmemissionen abschirmen sowie den direkten Zugang verhindern.

Die Realisierung der geplanten Wohnbebauung läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren. Durch die projektierte Maßnahme werden überwiegend intensiv-landwirtschaftlich genutzte Flächen beansprucht. Die unmittelbar dem Kleingewässer vorgelagerte Kompensationsfläche vermindert die Auswirkungen auf den geschützten Biotopkomplex. Eine kompensatorische Wirkung kommt den im Übergang zur freien Landschaft gelegenen, naturnah zu gestalteten Grünflächen zu. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen können innerhalb der direkten

Eingriffsfläche ausgeglichen werden. Beeinträchtigungen und Gefährdungen des geschützten Landschaftsbestandteiles sind unabhängig vom Vorhaben gegeben. Die geplanten Wohngebäude entlang der Webergasse sind Vorhaben, für die Baurechte nach § 34 BauGB bestehen, und gehen somit nicht in die Eingriffsbilanzierung ein. Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 230 des Büros Lutz Lange wird hingewiesen.

7. Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die klassifizierten Straßen K 1 (Kierster Straße) und K 32 (Nierster Straße). Darüber hinaus liegt das Plangebiet gemäß Landesentwicklungsplan IV innerhalb der Fluglärmszone C. Immissionen durch Verkehrs- und Fluglärm, die über den in der DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegel liegen, sind daher zu erwarten. Der notwendige Schutz gegen Immissionen ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet, die aus den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens resultieren.

Im Bereich der Nierster Straße sind durch die vorhandene Bebauung keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen möglich.

Entlang der Kierster Straße ist eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Wall/Wandkombination festgesetzt. Dadurch werden alle Geschosse, bis zum ausgebauten Dachgeschoß, hinreichend vor Verkehrsgeräuschimmissionen geschützt.

Zum Schutz gegen Fluglärm sind für das gesamte Plangebiet bauliche Lärminderungsmaßnahmen festgesetzt.

Weiterhin liegt in unmittelbarer Nähe der Plangebietsgrenze ein Rohrreinigungsbetrieb (Kierster Str. 34), der ebenfalls gutachterlich untersucht wurde. Es sind keine aktiven Lärminderungsmaßnahmen erforderlich, es wurde nur ein Mindestabstand von 50 m zwischen der vorhandenen Halle und dem nächstgelegenen geplanten Wohnhaus empfohlen.

8. Altlasten

Gemäß der Karte über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Neuss liegt 300 m nordöstlich des Plangebietes die Altablagerung ME 73.

Eine bereits durchgeführte Gefährdungsabschätzung hat die Verträglichkeit mit der Planung ergeben. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Sandgrube, die später mit Baugrubenaushub und Bauschutt wiederverfüllt wurde.

Die Altablagerung ME 80 unmittelbar an der östlichen Grenze, wurde bereits gutachterlich untersucht. Ein Gefährdungspotential konnte nicht abgeleitet werden, künstliche Auffüllungen wurden nicht nachgewiesen.

Weiterhin liegt 100 m westlich die Altablagerung "Dickes Loch" ME 19, die in einer gutachterlichen Stellungnahme und Gefährdungsabschätzung untersucht worden ist. Das Gutachten des Ing.-Büros Steffen ergibt, daß das Untersuchungsgebiet sowohl mit Schwermetallen als auch erheblich durch PAKs belastet ist. Zusätzlich wurden erhöhte Metangehalte in der Bodenluft gemessen. Eine Wohnbebauung auf der Altablagerung ist nicht möglich, eine Gesundheitsgefährdung oder sonstige Gefahren und Belästigungen für das vorhandene Wohngebiet und die geplante Wohnbebauung sind durch die Altablagerungen nicht zu erwarten.

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

9. 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. In der Mitte des Plangebietes ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche eine Versorgungsfläche ausgewiesen.

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

In den Einmündungsbereichen zur Planstraße A ist jeweils eine Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt. Diese Flächen sind als Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen.

Das Gelände liegt außerhalb des 1981 genehmigten Generalentwässerungsplanes Lank-Latum. Von dort kommende Abwassermengen sind deshalb in den bisherigen Rahmenplanungen nicht berücksichtigt. Es ist eine Entwässerung im qualifizierten Mischsystem vorgesehen. Der neue Kanal kann an den vorhandenen Sammler in der Kierster- bzw. Carmenstraße angeschlossen werden. Die Einleitungsmenge von etwa 150 l/s kann von dem bestehenden Profil DN 900/1350 Ei aufgenommen werden. Ein kleines Teilgebiet kann aus Kostengründen an den Kanal im Nachtigallenweg angeschlossen werden.

Die Abwässer (Schmutz- und Straßenwasser) werden über das Kanalnetz Lank-Latum und den Stauraumkanal über die Pumpstation Webergasse der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Das Plangebiet liegt mit dem nördlichen Teil in der geplanten Wasserschutzzone III A des Trinkwassereinzugsgebietes Rheinfähre.

Der südliche Teil liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnung Lank-Latum.

Der Grundwasserstand unter Flur wird mit 3-5 m im südwestlichen Teilbereich und 5-7 m im übrigen Plangebiet angegeben. Der höchste Grundwasserstand (HGW von 1967) liegt bei 29,08 m ü. NN und damit nur 1-4,5 m unter Geländeoberkante.

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung.

Die Grundlage für die Regenwasserversickerung bildet das Gutachten von ECO-Umweltmanagement vom April 1996. Es ist ein qualifiziertes Mischsystem mit dezentraler Versickerung (d.h. Anschluß des häuslichen Schmutzwassers und des Niederschlagswassers von Straßen) vorgesehen. Die Parkplatzflächen im öffentlichen Bereich sowie die private Erschließungsstraße werden in wasserdurchlässigem Material ausgeführt. Da das Niederschlagswasser der Garagenzufahrten und Stellplatzflächen ebenfalls versickert wird, ist das Autowaschen im Plangebiet nicht zulässig.

Eine Versickerung ist im gesamten Plangebiet, gebietsweise unter der Voraussetzung einer Geländeaufhöhung, möglich. Die verschiedenen Möglichkeiten der Versickerung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Die Rw-Versickerung als Flächenversickerung in Form von Mulden wird von der Unteren Wasserbehörde und der Stadt Meerbusch wegen der kleinen Grundstücksgrößen und der damit verbundenen Probleme nicht empfohlen.

Eine Versickerung über Sickerschächte wird aus fachlicher Sicht nicht präferiert.

Eine Muldenversickerung ist im gesamten Plangebiet nur mit Bodenaustausch möglich, sinnvoll sind Mulden-Rigolen Kombinationen.

Eine zentrale öffentliche Versickerungsanlage wird weder von der Stadt Meerbusch, noch von der Unteren Wasserbehörde favorisiert, da man heute noch nicht die Auswirkungen solcher Versickerungsanlagen kennt.

10. Infrastruktur

In unmittelbarer Nähe befinden sich ein Kindergarten, eine Grundschule, eine Kirche, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie eine Bushaltestelle. Im Zentrum von Lank-Latum, ca. 600 m entfernt, befinden sich Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe sowie weitere Kindergärten und Schulen.

Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Ein Spielplatz (Typ C) wird im Plangebiet ausgewiesen. Es handelt sich hier um einen Aufenthaltsbereich für Mütter mit Kleinkindern, der durch Sandkästen und Sitzmöglichkeiten in einer Grünfläche gestaltet werden soll.

Ein weiterer Spielplatz befindet sich in der Nähe des Plangebietes. Außerdem ist ein Bolzplatz an der Turnhalle Forstenberg und ein Spielplatz im Bereich der Straße "Am alten Teich" geplant.

11. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 11,26 ha (100 %), davon:

Allgemeines Wohngebiet:	ca. 5,43 ha (48,3 %)
-vorhandene Bebauung	ca. 0,77 ha (6,9 %)
-Allgemeines Wohngebiet	ca. 4,66 ha (41,4 %)
Straßenverkehrsfläche:	ca. 1,78 ha (15,8 %)
-Verkehrsfläche alt	ca. 0,33 ha (2,9 %)
-Verkehrsfläche neu	ca. 1,04 ha (9,2 %)
-Verkehrsberuhigter Bereich	ca. 0,37 ha (3,3 %)
-Private Erschließung	ca. 0,04 ha (0,4 %)
Grünflächen:	ca. 4,05 ha (35,9 %)
-Öffentliche Grünfläche	ca. 3,29 ha (29,2 %)
-Spielplatz	ca. 0,13 ha (1,1 %)
-Friedhof	ca. 0,44 ha (3,9 %)
-Lärmschutz	ca. 0,19 ha (1,7 %)

12. 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.

13. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten der Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

- Kanalbau	ca. 950.000,-- DM
- Straßenbau (öffentlich)	ca. 3.160.000,-- DM
- Straßenbau (privat)	ca. 85.000,-- DM
- öffentliche Grünfläche	ca. 1.300.000,-- DM
- Spielplatz	ca. 100.000,-- DM
- Lärmschutzanlage	ca. 400.000,-- DM

14. 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 16.04.1997

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

gez. Loskant

(Dipl.-Ing. Loskant)
Erster Beigeordneter

15. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 20.05.97 bis einschließlich 23.06.97 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 24.06.1997

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 18.09.1997 beschlossen worden.

Meerbusch, den 19.09.1997

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

gez. Neitzert