



#### INHALTSVERZEICHNIS

##### 1. Plangebiet

- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

##### 2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

- 2.1 Bestandsaufnahme
  - Ortsbild und Nutzungen
  - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
  - Erschließung / ÖPNV
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungsplan

##### 3. Planungsziele, Planungserfordernis

##### 4. Planinhalte

- 4.1 Festsetzungen
- 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

##### 5. Auswirkungen der Planung

- 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
  - Ver- und Entsorgung
  - Immissionsschutz
  - Bodenordnende Maßnahmen
  - Flächenbilanz
  - Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen
  - Finanzielle Auswirkungen
- 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft wie Kompensation der Eingriffe
  - Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
  - Altstandorte
  - Regenwasserversickerung
  - Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

##### 6. Verfahren

##### 7. Verfahrensvermerke

## Begründung

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Siedlungsbereich der Ortslage Meerbusch-Strümp. Es umfasst die vorhandene Bebauung östlich der Schloßstraße im Bereich der Straßen: Alt-Schürkesfeld, Bussardweg, Falkenweg und Habichtweg.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt

- im Nordwesten von der Ostgrenze der Schloßstraße (L386), Gemarkung Strümp, Flur 15,
  - Im Südwesten von der Westgrenze der Schloßstraße (L386), Gemarkung Strümp, Flur 15,
  - im Norden von den Nordgrenzen der vorhandenen Baugrundstücke der Straße "Alt Schürkesweg, Gemarkung Strümp, Flur 15,
  - im Südosten von den Südostgrenzen der vorhandenen Baugrundstücke der Straßen "Falkenweg" und "Bussardweg", Gemarkung Strümp, Flur 15,
- und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig definiert.

## **2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

#### ***Ortsbild und Nutzungen***

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Siedlungsbereich "Neu-Schürkesfeld". Im Südwesten und Nordosten wird die Umgebung durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bis an die Osterather Straße und an die Xantener Straße geprägt. Im Norden und Osten grenzen ebenfalls landwirtschaftliche bzw. gärtnerische (Flächen) Baumschule bis zur Autobahntrasse (A 44) und bis zur Xantener Straße an. Im Süden befindet eine ehemalige Tankstelle, die heute als Kfz- Werkstatt und für den Gebrauchtwagenverkauf genutzt wird.

Das Plangebiet (sowie auch die angrenzende Siedlungsfläche „Neu-Schürkesfeld“) ist überwiegend mit eingeschossigen freistehenden Einzelhäusern bebaut, wobei am Bussardweg drei Doppelhäuser anzutreffen sind.

Der Gesamtbereich des Bebauungsplanes ist vollständig erschlossen und bebaut. Von der Art der baulichen Nutzung ist die Bebauung im Plangebiet als Reines Wohngebiet einzustufen.

#### ***Landschaftsbild und Biotopstrukturen***

Über die vorhandene Bebauung hinaus wird das Gesamtbild durch die Erschließungsstraßen und durch große Gartengrundstücke geprägt.

#### ***Erschließung / ÖPNV***

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße "Alt Schürkesfeld", die im Westen an die Schloßstraße (L386) anbindet. Die innere Erschließung erfolgt über den Bussardweg, Falkenweg und Habichtweg.

Das Plangebiet wird von der Buslinie 839 an der Schloßstraße, Haltestelle "Schürkesfeld" und "Strümp Friedhof" angedient. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 250m.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt von 1980 ist der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan - mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet - ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 2.3 Bebauungsplan

Für den südöstlichen Teilbereich der Siedlung "Alt-Schürkesfeld" wurde, durch die ehemalige Gemeinde Strümp in den 1960er Jahren der Bebauungsplan Nr. 8 aufgestellt, der im Jahre 1967 Rechtskraft erlangte.

Im Rahmen der Bearbeitung von Nachbarwidersprüchen zu Bauvorhaben im Bereich des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 7 (Neu-Schürkesfeld) wurde vom Verwaltungsgericht festgestellt, dass die getroffenen gestalterischen Festsetzungen im Textteil und im Bebauungsplan nicht rechtswirksam zustande gekommen sind. Darüber hinaus wurde unter Berücksichtigung der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes offenkundig, dass die geforderte Anstoßfunktion durch die Begründung zum Bebauungsplan und die Beschlüsse nicht gegeben sein dürfte. Somit durfte die Stadt den fehlerhaften Bebauungsplan Nr. 7 nicht mehr anwenden, da sie andernfalls auf Grund der ihr bekannten Fehlerhaftigkeit amtspflichtwidrig gehandelt hätte.

Dies galt, aufgrund der parallelen Aufstellung und der gleichen Art der getroffenen Festsetzungen, ebenso für den ehemaligen Bebauungsplan Nr. 8, Alt-Schürkesfeld. Beide Pläne wurden inzwischen formell aufgehoben. Genehmigunggrundlage im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 235 war damit § 34 BauGB. Im Siedlungsbereich Neu-Schürkesfeld erlangte zwischenzeitlich der neue Bebauungsplan Nr. 234 Rechtskraft.

## 3. Planungsziele, Planungserfordernis

Die Notwendigkeit einer Neuaufstellung hat der Rat der Stadt erkannt und am 27. September 1994 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 235 gefasst. Das Planungsziel bestand darin, das Planungsrecht für das vollständig bebaute Plangebiet - auf der Basis des Inhaltes des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 8 - auf die gültigen Rechtsvorschriften umzustellen.

In einer im November 1995 durchgeführten Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 235 bekannte sich eine Mehrheit derjenigen, die sich geäußert hatten, gegen nahezu jegliche Änderungen des Bebauungsbestandes. Eine Entscheidung über die Frage, wie mit Aufstockungen, Anbauten oder zusätzlichen Neubauten künftig umgegangen werden sollte, konnte jedoch kurzfristig nicht erarbeitet werden, da das Planverfahren auf Grund der Dringlichkeit anderer städtischer Planungen nicht weiter betrieben wurde.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 16. Dezember 2004, unter Beachtung der beschriebenen Ausgangssituation, zur Konkretisierung einen erneuten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 235 beschlossen. Das Planungsziel ist die Erhaltung der vorhandenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur unter Berücksichtigung der vor-

handenen Art der baulichen Nutzung und des überwiegenden grundstücksbezogenen Maßes der baulichen Nutzung sowie der Bauweise.

Hierbei umfasst der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 235 den Geltungsbereich des zwischenzeitlich aufgehobenen Bebauungsplanes Nr. 8, zuzüglich der im Norden angrenzenden vorhandenen Siedlungserweiterung. Gestalterische Festsetzungen, wie sie Inhalt des früheren Bebauungsplanes Nr. 8 waren, werden in einer separaten Gestaltungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 235 geregelt.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 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 getroffen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen Vollgeschosse, maximale Höhe baulicher Anlagen) werden ebenfalls mit der Ableitung aus den zuvor genannten Planungszielen, entsprechend des bestehenden Gebietscharakters, begründet.

#### ***Überbaubare Grundstücksflächen***

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass der vorhandene Wohngebäudebestand planungsrechtlich gesichert wird. Mit den gewählten Baugrenzen sind einerseits, unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl, auf nahezu allen Grundstücken Erweiterungen des Bestands, andererseits die Umsetzung der festgesetzten Bauweise möglich.

#### ***Bauweise***

Die Festsetzung der Bauweise – nur Einzelhäuser oder Einzel- und Doppelhäuser wird in Anlehnung an die im Plangebiet vorhandene Bebauungsstruktur getroffen. Insbesondere in der Kombination mit den Festsetzungen der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten wird das Planungsziel nachhaltig gesichert.

#### ***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 geprägtem 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 Haupteerschließungsstraßen im Plangebiet werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die das Plangebiet vernetzenden vorhandenen Rad- und Fußwege werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerweg“ festgesetzt. Zur Erschließung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen ist eine Nutzung der Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerweg“ weiterhin zulässig. Zu- und Abfahrten für den landwirtschaftlichen Verkehr durch angrenzende - im Bebauungsplan festgesetzte - private Grünflächen sind zulässig.

Im Osten wird die Straße "Alt Schürkesfeld" um eine Wendemöglichkeit ergänzt. Eine noch im ehemaligen Bebauungsplan Nr. 8 festgesetzte Erschließungsmöglichkeit (westliche Verlängerung des Bussardweges) der angrenzenden westlichen Freiflächen in Richtung Xantener Straße wird aufgegeben.

Öffentliche Parkplätze für Besucher stehen in ausreichender Anzahl in den bereits vorhandenen vollständig ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraßen im Straßenraum zur Verfügung. Private Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen, wobei die Anordnung und Anzahl der Garagen und Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird. Ein Erfordernis für Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 4 Baugesetzbuch -BauGB- wird nicht gesehen.

Ein- bzw. Ausfahrten sowie Zu- und Abgänge zur Schloßstraße sind, unter Beachtung der „freien Strecke“ der Landesstraße L 386, nicht zulässig.

#### ***Immissionsschutzmaßnahmen***

Im Norden des Plangebietes verläuft die Autobahn A 44. Des weiteren liegt das Plangebiet im Immissionsbereich der klassifizierten Schloßstraße (L 386) sowie der klassifizierten Xantener Straße (B 222).

Eine gutachterliche Stellungnahme liegt vor. Entsprechende Festsetzungen zum passiven Schallschutz sind getroffen.

#### ***Öffentliche und private Grünflächen***

Die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen wird mit der gliedernden Funktion des kleinräumigen Ortsbildes begründet. Sie stellen am Ortsrand eine wertvolle Biotopstruktur dar.

#### ***Erhaltungsbindungen und Pflanzbindungen***

Die Bestandsbindung für die im Plangebiet erhaltenswerten Bäume im öffentlichen Straßenraum wird ebenfalls mit einer gliedernden Funktion des kleinräumigen Ortsbildes begründet. Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücken werden mit der Ausbildung eines Ortsrandes begründet. Damit wird im Übergang zur freien Landschaft ein städtebauliches sowie stadtbildpflegerisches gestalterisches Kriterium des vorhandenen Siedlungscharakters gesichert.

## **4.2 Hinweise**

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

Die Empfehlungen zur Fassadenbegrünung und zur bodenschonenden Gestaltung des Baugrundstücks sind ökologisch begründet und sollen dem Kleinklima dienen.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Städtebauliche Auswirkungen**

#### ***Ver- und Entsorgung***

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM), ebenso die Versorgung mit Gas.

Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist gesichert.

Die gesamte vorhandene Bebauung ist zur Entwässerung an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Sammler im Trennsystem angeschlossen. Über die Hauptsammler in der Schloßstraße werden die Abwässer der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt. Da es sich bei der Planung um eine Bestandssicherung handelt, wird keine Erhöhung über das für diesen Siedlungsbereich ermittelte Schmutzwassersaufkommen auftreten. Die bestehende Kanalisation kann das anfallende Abwasser problemlos abführen.

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

### **Immissionsschutz**

Mit der notwendigen Festsetzung von bewerteten mind. Bauschalldämmmaßen für Außenbauteile werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Die geforderten Bauschalldämmmaße wurden durch die Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst im Februar 2007 gutachterlich ermittelt.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

### **Flächenbilanz**

|                                                              |             |        |
|--------------------------------------------------------------|-------------|--------|
| Die Größe des Plangebietes beträgt:                          | ca. 9,89 ha | 100 %  |
| davon:                                                       |             |        |
| Reines Wohngebiet                                            | ca. 8,02 ha | 81,1 % |
| öffentliche Verkehrsfläche                                   | ca. 1,62 ha | 16,4 % |
| öffentliche Verkehrsfläche, Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg | ca. 0,13 ha | 1,3 %  |
| öffentliche Grünfläche                                       | ca. 0,02 ha | 0,2 %  |
| private Grünfläche                                           | ca. 0,10 ha | 1,0 %  |

### **Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen**

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in noch angemessener Erreichbarkeit im Ortskern von Strümp. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Im Osten an der Chopinstraße (Siedlungsbereich Neu-Schürkesfeld) befindet sich ein Spielplatz des früher so genannten Typs B.

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.

### **Finanzielle Auswirkungen**

Der Stadt Meerbusch entstehen durch das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 235 Verwaltungskosten.

## **5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe**

### **Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung**

Bei diesem Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bestand. Bei den hier maximal zulässigen Grundflächenzahlen, einer gegenüber § 34 BauGB um kein Baufenster vergrößerten Bebauungsmöglichkeit und einem gegenüber dem Bestand nicht vergrößerten Straßenausbau findet ein Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NRW nicht statt.

Die Erforderlichkeit von Ausgleichsmaßnahmen im Sinne dieser Gesetze ist damit nicht gegeben.

### ***Altstandorte***

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Landrates des Rhein-Kreises Neuss befinden sich keine Verdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

In dessen östlicher Umgebung an der B 222 finden sich jedoch die Altablagerungen Me 0141 AA und Me 0027 AA.

Die Altablagerung Me 0141 AA wurde im April 2005 durch das Gutacherbüro M & P, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln untersucht. Nach Aussage des Gutachters handelt es sich bei dem morphologisch erhöhten Geländeteil im Bereich der Autobahnanschlussstelle eindeutig um anthropogene Auffüllungsmaterialien (Beton- und Ziegelbruch, Bauschutt und Schlackelagen). Unter Beibehaltung der derzeitigen Nutzung ist hierbei keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit und keine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser zu befürchten. Weiterführende Maßnahmen sind in Bezug auf das vorliegende Untersuchungsergebnis sowie nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Die südliche Altablagerung Me 0027 AA wurden im Mai 1993 durch den Kreis Neuss untersucht. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine Auffüllung einer Hohlform mit Erdaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken. Das Material entspricht den Anforderungen der Deponieklasse 1, wobei eine gewisse Belastung mit Tetrachlorethylen nachgewiesen wurde. Bei derzeitiger Nutzung sind jedoch keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

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

### ***Regenwasserversickerung***

Die gesamte vorhandene Bebauung ist zur Entwässerung an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten Sammler im Trennsystem angeschlossen. Die vorrangige Versickerungspflicht nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) greift nicht, da die Grundstücke bereits vor dem 1. Januar 1996 bebaut waren und im Vollanschluss an den Kanal angeschlossen sind. Gegenüber der vorhandenen Bebauung entstehen darüber hinaus keine zusätzlichen Baurechte. Gemäß Anschluss- und Benutzungszwang der Entwässerungssatzung der Stadt Meerbusch vom 20. November 1996 besteht die Pflicht, für im Trennsystem entwässernde Bereiche Niederschlagswasser in den Regenwasserkanal einzuleiten.

### ***Sonstige wasserwirtschaftliche Belange***

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

## 6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 16. Dezember 2004, die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 235 beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 13. Januar 2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Meerbusch, den 13. März 2007

Der Bürgermeister  
Dezernat III  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
- Stadtplanung -

gez.

Dieter S p i n d l e r

## 7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 16. August 2007 bis einschließlich 17. September 2007 öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 18. September 2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

gez.

Kirsten

Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen, wobei sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 25. Oktober 2007 beschlossene Abwägung zu eigen macht.

Diese Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 16. Oktober 2007 vor.

Meerbusch, den 26. Oktober 2007

Der Bürgermeister  
Im Auftrag:

gez.

Kirsten