

**Bebauungsplan Nr. 238,
Meerbusch-Strümp, Blindenwohnanlage Xantener Straße**

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 15.12.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 16.06.1995 bis 30.06.1995 fand eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 14.03.1995.

Über das Ergebnis hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuß des Rates der Stadt am 04.05.1995 beraten und entschieden.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt im

- Westen durch die Xantener Straße (B 222)
- Norden durch die südliche Grenze des Hausgrundstückes Xantener Straße 25
- Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 13, 14, 15, 18 der Flur 14 der Gemarkung Strümp
- Süden durch die nördlichen Grenzen der Hausgrundstücke Gustav-van-Beek-Allee Nr. 41 a bis 43 b sowie 34 bis 44.

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

Die Fläche liegt derzeit im Außenbereich. Sie wird als Acker genutzt. Eine Bebauung ist nicht vorhanden. Erhaltenswerter Bewuchs befindet sich entlang des östlichen Randes des Plangebietes.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Planbereich derzeit Fläche für die Landwirtschaft dar. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 238 wird im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB der Flächennutzungsplan geändert. Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz NW zur 55. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt vor. Aufgrund seiner 55. Änderung stellt der Flächennutzungsplan künftig für diesen Bereich ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Blindenwohnanlage" sowie am südlichen Rand des Änderungsbereiches eine Wohnbaufläche dar.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der Blindenverband Nordrhein e.V. beabsichtigt, in der Region ein Haus für Blinde zu errichten. Für viele der - zum Teil mehrfach behinderten - Blinden gibt es nach der Schulentlassung keine Förderungsmöglichkeiten mehr, so daß die Entlassenen nur zum Teil in ihre Familien zurückkehren - wo sie fast nie entsprechend weiter gefördert werden können - und weil Einrichtungen mit angemessenen Förderungsangeboten für geistig behinderte blinde Schulentlassene rar sind. Die Folge ist, daß sie bald nach ihrer Schulzeit das Erlernte nicht mehr anwenden und üben und deshalb vergessen. Jahrelange pädagogische Bemühungen sind somit vergeblich, hoher finanzieller Aufwand ist vertan. Aufgrund dieser Tatsache will der Blindenverband Nordrhein ein Zentrum zur Förderung - zum Teil mehrfach behinderter - erwachsener Blinder bauen. Dem Normalisierungsprinzip mitteleuropäischer Lebensweisen folgend soll das Blindenzentrum den Bereich Wohnen, den Bereich Arbeit, Beschäftigung und Therapie sowie den Bereich Freizeit abdecken.

Die Standortsuche in der Region hat sich als äußerst schwierig erwiesen. Eine Fixierung auf die Stadt Meerbusch war nicht von vornherein vorgesehen. In den umliegenden Städten und Gemeinden hat jedoch kein geeigneter Standort ermittelt werden können.

Die Standortauswahl innerhalb des Meerbuscher Stadtgebietes wurde im wesentlichen von den räumlichen Bindungen, wie z.B. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete, städtebauliche Zuordnung zu vorhandenen Siedlungsbereichen, Erreichbarkeit, bestimmt.

Das Planungsziel besteht somit in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des beschriebenen Blindenzentrums.

Darüber hinaus hat der Bebauungsplan zum Ziel, die Wohnbaufläche am nördlichen Rand der Ortslage Strümp zu arrondieren und den heute schroffen Übergang des Siedlungsbereiches in die freie Landschaft verträglich zu gestalten.

Da es sich derzeit um Außenbereich handelt, ist - in Ableitung aus den Planungszielen - das Erfordernis zur Aufstellung von Bauleitplänen gegeben.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Sondergebieten mit detaillierten Zweckbestimmungen und eines Reinen Wohngebietes wird mit der Ableitung aus den unter Kap. 3 beschriebenen Planungszielen begründet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung in den Sondergebieten richtet sich nach den konkreten Bauvorhaben für das Blindenzentrum.

Das Maß der baulichen Nutzung im Reinen Wohngebiet entspricht dem Charakter des südlich und südöstlich angrenzenden Siedlungsbereiches des Stadtteiles Strümp. Unter dem beschriebenen Ziel der Arrondierung wäre eine Abweichung hiervon städtebaulich nicht zu rechtfertigen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise entlang der Xantener Straße wird mit der lärmabschirmenden Wirkung für die östlich gelegenen Gebäude und Flächen begründet. Aufgrund der durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgten Gliederung fügt sich diese Bauzeile in das Ortsbild ein, das entlang der Xantener Straße teilweise ebenfalls eine geschlossene Straßenrandbebauung aufweist.

In Abhängigkeit von der Art der baulichen Nutzung - Blindenzentrum und Wohngebiet - sowie in bezug auf den Siedlungscharakter angrenzend an die Baugebiete ist eine aufgelockerte Bebauung vorgesehen. Dem entspricht die Festsetzung der offenen Bauweise und die Festsetzung von sogenannten Baufenstern im Reinen Wohngebiet, die die entsprechenden Freiflächen garantieren.

Die großflächige Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Sondergebiet 1 wird damit begründet, daß die vorgesehene pavillonartige Bebauung in ihren Einzelstandorten nicht zu sehr festgelegt werden. Die aufgelockerte Bebauung bleibt durch die relativ niedrige Grundflächenzahl gewährleistet.

4.4 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Garagen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet und freiraumschonend entstehen zu lassen.

4.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Planstraße wird mit der Notwendigkeit der Erschließung begründet. Die Festsetzung eines Wirtschaftsweges wird mit der Notwendigkeit begründet, die östlich des

Plangebietes angrenzenden Flächen für die Landwirtschaft nach wie vor erschließen zu können. Die Festsetzung eines Rad- und Fußweges wird mit der städtebaulich gewollten Funktion, das Plangebiet mit dem übrigen Siedlungsbereich ohne Kfz-Verkehr zu verknüpfen, begründet.

Die Festsetzung einer privaten Planstraße wird damit begründet, die interne Erschließung des Blindenzentrums räumlich zu steuern und genau festzulegen, um die übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen gezielt von Verkehr freizuhalten.

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

Durch die Bauleitplanung wird ein Eingriff in Landschaft und Natur im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes NW vorbereitet.

Dem Planungsziel wird Vorrang vor der Eingriffsvermeidung eingeräumt.

Die Festsetzungen zur Landschaftspflege werden mit der Ableitung aus einem landschaftspflegerischen Begleitplan (Anlage zur Begründung), der den Eingriff ermittelt, bewertet und Ausgleichsmaßnahmen vorschlägt, begründet. Es wird festgestellt, daß der Eingriff im Plangebiet ausgeglichen wird.

Im Landschaftsplan III des Kreises Neuss sind keine Schutzfestsetzungen für das Plangebiet getroffen. Es unterliegt dem Entwicklungsziel 1 "Erhalt der Landschaft". Dieses Ziel wird durch die Bauleitplanung nicht gefährdet, da zum einem der Erhalt der einzigen, das örtliche Landschaftsbild prägenden Gehölze am Ostrand des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB gesichert wird und zum anderen insbesondere die nach § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB festgesetzte Wallhecke am Nordrand des Plangebietes eine landschaftsästhetische Aufwertung mit sich bringt.

Im Rahmen der ohnehin zu erwartenden Freiflächengestaltungen der Sondergebiete und des Reinen Wohngebietes werden sie als zumutbar sowohl bezüglich individueller Gestaltungsfreiheit als auch finanziell erachtet.

4.7 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Festsetzungen zum Lärmschutz werden mit der Ableitung aus einem schalltechnischen Gutachten (Anlage zur Begründung) begründet. Sie sind erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

4.8 Höhen

Die Festsetzung von Höhen wird mit der Ableitung aus einem konkreten, städtebaulich und architektonisch gewollten Bauentwurf begründet.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Wasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

5.2 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 die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch. 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. Die besondere Ausweisung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da keine umfangreiche zusätzliche Neubebauung möglich ist. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Das Gebiet wird im Trennsystem entwässert und über die Sammler im Wirtschaftsweg an die Sammler in der Gustav-van-Beek-Allee angeschlossen. Die im Regenwasserkanal gesammelten Niederschläge von Dachflächen und den wenig befahrenen Verkehrsflächen im Plangebiet werden über den Sammler in der Gustav-van-Beek-Allee dem Gewässer "Strempe" zugeführt. Die bereits vorhandene Einleitungsstelle "Strümper Berg, E 7" ist seit 27.11.1989 unter Az. 54. 16.31-4/90-13/90 bei der Bezirksregierung Düsseldorf beantragt. Eine Entwässerung der Planstraße 1 über die Bankette in öffentliche Seitenstreifen, z.B. Rigolen, würde einen größeren Flächenbedarf für die Straße sowie hohe Unterhaltungskosten nach sich ziehen. Beides ist - auch im Hinblick auf das vorhandene Trennsystem - finanziell nicht tragbar. Hierzu kommt die Problematik der direkt angrenzenden privaten Baugrundstücke. Die Entwässerung im Trennsystem erfolgt mit Vollanschlüssen. Eine Festsetzung der Regenwasserversickerung von Dachflächen auf den jeweiligen Grundstücken ist aus folgenden Gründen problematisch:

- Der höchste Grundwasserstand (HGW) beträgt laut Staatlichem Umweltamt Krefeld 31,90 m über Normal-Null (ü.NN).
- Das Gelände weist im östlichen Teil des Plangebietes Höhen von 33 m bis 33,30 m ü.NN auf. Veränderungen der Höhenlage des Geländes sind nicht vorgesehen.
- Der Grundwasserstand weist allgemein eine steigende Tendenz auf.
- Der Grundwasserabstand im östlichen Teil des Plangebietes beträgt somit 1,10 m bis 1,40 m bei tendenzieller Abnahme und fällt damit bereits heute unter das in bezug auf die Filterwirkung des Bodens kritische Maß bei punktuellen oder linienförmigen Einleitungen von 1,50 m.
- Eine Versickerung wäre nur in Mulden möglich, wodurch der Abstand zum Grundwasser nochmals verringert und ein nunmehr allgemeines kritisches Maß erreicht würde.

Aus diesen Gründen wird von einer Festsetzung der Versickerung der Regenwässer der Dachflächen abgesehen.

Nach § 51 (4) Landeswassergesetz NW ist dies möglich, da hier im Trennsystem entwässert wird. In Hinsicht auf den Wasserhaushalt wird auf die relative Nähe der Einleitungsstelle des Regenwasserkanals in das Gewässer zum Plangebiet hingewiesen.

Das Schmutzwasser wird über den Sammler in der Gustav-van-Beek-Allee und die Pumpstation Bergfeld der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Die Entsorgung von Abfall 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 im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

7. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca.	2,5 ha/	100 %
davon:		
Sondergebiet	1,6 ha/	64 %
Reines Wohngebiet	0,6 ha/	24 %
Verkehrsfläche (öffentlich)	0,2 ha/	8 %
Verkehrsfläche (privat)	0,1 ha/	4 %
Grünfläche (öffentlich)	0,0 ha/	0,0 %

8. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die durch die Realisierung der Planung für die Stadt entstehenden Kosten werden wie folgt geschätzt:

Planstraße 1 mit Rad-/Fußweg und Wirtschaftsweg (einschl. Grunderwerb)	ca. 720.000,-- DM
Grünfläche (Grunderwerb)	ca. 7.500,-- DM
Kanal	<u>ca. 344.000,-- DM</u>
	ca. 1.071.500,-- DM

Die Mittel für den Kanal, die Baustraßenherstellung und den Grunderwerb sind in den Haushaltsentwurf 1996 eingestellt. Die Mittel für den Endausbau der Straße sind im Rahmen des Investitionsprogrammes für 1998 vorgesehen.

9. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sein.

10. 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 05.03.1996

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

11. 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: