Stadt M e e r b u s c h

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242

Meerbusch – Büderich, Gartenstadt Meerer Busch/Hildegundisallee

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
- 2.1 Bestandsaufnahme
  - *Ortsbild und Nutzungen*
  - *Erschließung / ÖPNV*
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungspläne

3. Planungsziele, Planungserfordernis

4. Planinhalte
- 4.1 Festsetzungen
  - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
  - *Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgröße*
  - *Garagen / Stellplätze*
  - *Verkehrsflächen*
- 4.2 Hinweise
  - *Bauhöhe*

5. Auswirkungen der Planung
- 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
  - *Ver- und Entsorgung*
  - *Immissionsschutz*
  - *Bodenordnende Maßnahmen*
  - *Realisierung der Planung*
  - *Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen*
  - *Finanzielle Auswirkungen*
- 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
  - *Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung*
  - *Altstandorte*
  - *Sonstige wasserwirtschaftliche Belange*

6. Verfahren

7. Verfahrensvermerke

Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.132 m² und liegt an der Hildegundisallee im Stadtteil Büderich.
Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 1.200 m.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 414 teilweise, 432, 445 und 446 der Flur 48 der Gemarkung Büderich und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet wird im Norden von privaten Grünflächen, im Osten und Westen von locker bebautem Wohngebiet mit Einzelhäusern umgeben, südlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.
Das Plangebiet selber ist unbebaut und nur schwach begrünt.

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hildegundisallee, die im Osten an die Moerser Straße (B 9) anbindet.
Das Plangebiet wird von der Stadtbahnlinie U76 sowie zeitweise von den Stadtbahnlinien U70 und U74 mit der Haltestelle „Forsthaus“ angedient, die Gehwegentfernung beträgt ca. 650 m.
Des weiteren wird das Plangebiet durch die Buslinie 830 mit der Haltestelle „Blumenstraße“ angedient, die mittlere Gehwegentfernung beträgt ca. 400 m.

2.2. Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz (Typ B)“ dar, so dass die Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden muss.
Daher wird parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren die 91. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch -BauGB- durchgeführt.

2.3. Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im seit dem 20. Juni 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 242, der für das Gebiet eine öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz (Typ B)“ festsetzt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 242 setzt für das Plangebiet an der Hildegundisallee einen Kinderspielplatz (Typ B) fest. Der Jugendhilfeausschuss hat in seiner Sitzung am 19. Juni 2002 beschlossen, das für den Spielplatz vorgehaltene Grundstück aufzugeben und für eine anderweitige Verwertung freizugeben.
Es wurde weiterhin empfohlen, die Mittel aus dem Verkaufserlös vorrangig zur Verwirklichung anderer Spielplatzmaßnahmen (z.B. Kinderspielplätze, Skateranlagen o.ä.) zu verwenden.
Die Entscheidung wurde durch die Spielplatzkommission vorbereitet. Als Entscheidungshilfe diente dabei der „Spielplatzbericht 2000“, in dem die jeweiligen Spielplätze mit Einzugsradien (je nach Spielplatztyp 1000 m, 500 m oder 200 m) und den dazugehörigen Kinderzahlen beschrieben sind.

Ein wesentliches Kriterium für die Anlage eines Spielplatzes ist das soziale Umfeld und die Anzahl der zu erwartenden Kinder. Im Bereich der Gartenstadt kann man sagen, dass es sich hier um Grundstücke mit sehr großen Gartenflächen handelt, in denen die dort lebenden Kinder ausreichende Möglichkeiten zum Spielen haben und sich mit anderen Kindern treffen können.
In einem sozial schwachen Umfeld hat die Anlage eines Spielplatzes einen sehr hohen Stellenwert, um das Spielen im Grünen überhaupt möglich zu machen.
Da dies für den geplanten Spielplatz an der Hildegundisallee aber nicht zutrifft und die hier zu erwartende Kinderzahl eher im unteren Bereich liegt, kann auf die Spielplatzfläche verzichtet werden.
Zusätzliche Ausweichmöglichkeiten für die Kinder der Gartenstadt Meererbusch bietet das angrenzende Waldgebiet mit ausreichender Fläche zum Spielen.

Der heute bestehende Straßenausbau der Hildegundisallee bleibt in einem Teilbereich hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück. Diese Restflächen sollen den angrenzenden Hausgrundstücken zum Verkauf angeboten und als Wohnbaufläche festgesetzt werden.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 242 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet wird als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.
Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind die ausnahmsweise nach § 3 (3) BauNVO zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Gebäudehöhe sowie der höchstzulässigen Geschosszahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.
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 können.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Grundstücksgröße

Die Festsetzung der Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebungsbebauung begründet.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet und sind für die Neubebauungen ausreichend dimensioniert.
Mit der Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße von 1.000 m² in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen soll der vorhandenen Siedlungsstruktur einer großzügigen, aufgelockerten Villenbebauung auf parkartig gestalteten Grundstücken Rechnung getragen werden.

Garagen / Stellplätze

Der ruhende Verkehr im Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen, der Besucherverkehr kann auf den öffentlichen Stellplätzen entlang der Straßen parken.
Private Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen, wobei die Anordnung und Anzahl der Garagen und Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden soll. Deshalb wurde von entsprechenden Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB abgesehen.

Verkehrsflächen
Die Erschließungsstraße „Hildegundisallee“ ist bereits realisiert und bleibt in einem Teilbereich hinter den Festsetzungen des Bebauungsplanes zurück. Diese Restflächen sollen den angrenzenden Hausgrundstücken zum Verkauf angeboten und werden als Wohnbaufläche ausgewiesen.
Eine Verkehrsberuhigung der Hildegundisallee ist durch die Tempo 30 Zone bereits gegeben, eine Ausweisung als Spielstraße ist aufgrund der Bedeutung als Anliegerstraße mit einer gewissen Sammelfunktion nicht möglich.

4.2. Hinweise

Die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 242 behalten weiterhin ihre Gültigkeit.

Bauhöhe
Der Hinweis auf die Anflugsektoren des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung
Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.
Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist eine ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.
Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die WBM.
Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist gesichert.
Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Immissionsschutz
Das Plangebiet wird weder von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen noch von stark befahrenen örtlichen Straßen berührt. Immissionen durch Straßenverkehrslärm, die über den in DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegeln liegen, sind daher nicht zu erwarten.

Bodenordnende Maßnahmen
Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung begonnen werden. Da es sich um städtische Flächen handelt, ist eine Umlegung nicht erforderlich.

Realisierung der Planung
Die Flächen sind im städtischen Eigentum, dadurch hat die Stadt ein Mitspracherecht bei der Auswahl von Grundstücksbewerbern. Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung werden die Grundstücke katastermäßig und grundbuchlich gebildet und an Selbstnutzer verkauft.

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen
Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Büderich sowie in der Nähe an der Moerser Straße und in guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.
Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung 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.

Finanzielle Auswirkungen
Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.
Die Einnahmen aus der Veräußerung der Baugrundstücke betragen ca. 1.145.000,-- Euro.

5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
Zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung wird die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Hrsg. Ministerien: MSKS, MURL und MBW, 1996) angewendet.
Besonders hochwertige Flächen oder Objekte, die die Anwendung dieser Methode nicht zulassen würden, liegen im Plangebiet nicht vor.
Die nachfolgende Bilanzierung errechnet bezüglich der Eingriffe in den Naturhaushalt einen Überschuss von 1.260 Werteinheiten, so dass die prognostizierten Eingriffe im Plangebiet ausgeglichen werden.
Es kann davon ausgegangen werden, das die Gärten im Plangebiet strukturreich angelegt werden, da die „Gartenstadt Meerer Busch“ durch diese Gärten geprägt ist. Da die Stadt die Grundstücke verkauft wird, werden den Käufern im Kaufvertrag entsprechende Auflagen gemacht.
Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7 der Anlage 1 -Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich, da die Flächen für die baulichen Anlagen im Sinne von § 19 (2) Baunutzungsverordnung -BauNVO- weniger als 20.000 m², nämlich ca. 530 m² ausmachen.

Tabelle zur Eingriffsbilanzierung

Heutiger Zustand des Plangebietes

Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Grund-wert [1]	Korrektur-faktor [1]	Gesamt-wert [1]	Fläche x Gesamtwert
1 (Flurstücke 445 u. 446)	3.2	Fettwiese, spärlich bewachsen, ohne Gehölze (Wertminderung da vorh. Planungsrecht Spielplatz ausweist)	2.548	3	---	3	7.644
2 (Flurstück 168)	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	168	2	---	2	336
3 (teilweise Flurstück 414)	2.1	Straßenränder	416	2	---	2	832
		Summe:	3.132			**Summe:**	**8.812**

Geplanter Zustand des Plangebietes

Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche [m²]	Grund-wert [1]	Korrektur-faktor [1]	Gesamt-wert [1]	Fläche x Gesamtwert
1	1.1	Überbaute Flächen	530	0	---	0	0
2 (Flurstück 168)	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	168	2	---	2	336
3	4.2	Zier- und Nutzgarten, strukturreich	2.434	4	---	4	9.736
		Summe:	3.132			**Summe:**	**10.072**
							+ 1.260

[1] Grundwert: Wert für den Biotoptyp lt. Arbeitshilfe, Korrekturfaktor: Faktor zum Anpassen der Wertigkeit an die tatsächliche Ausprägung des Biotoptyps vor Ort, Gesamtwert = Grundwert x Korrekturfaktor

Altstandorte
Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung oder in deren Nähe. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange
Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Für das Grundstück wurde kein geologischer Nachweis durchgeführt, sollte gutachterlich nachgewiesen werden, dass eine Versickerung nicht möglich ist, so ist der Mischwasserkanal ausreichend groß und überstaufrei, um einen Vollanschluss zu ermöglichen.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 18. Dezember 2002 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 1. Juli 2003 bis 15. Juli 2003 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Meerbusch, den 5. November 2003

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Produktbereich Planung

In Vertretung:

gez.

Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 15. Januar 2004 bis einschließlich 16. Februar 2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 17. Februar 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Neitzert

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am 25. März 2004 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 26. März 2004

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Neitzert