

Begründung

1. Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 30.11.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 245 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 9. bis 17.10.1996 fand eine vorgezogene 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 erfolgte mit Schreiben vom 8.7.1996.

Über das Ergebnis der Beteiligungen hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss -PWA- des Rates der Stadt am 4.2.1997 beraten und entschieden.

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

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 831 der Flur 35 der Gemarkung Büderich.

Es handelt sich um das Grundstück der ehemaligen städtischen

Astrid Lindgren-Grundschule ohne das Hausmeisterhaus. Die Schulnutzung ist aufgegeben.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt stellt für das Plangebiet zur Zeit eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" dar. Entsprechend dem in Kapitel 3 dieser Begründung dargestellten Planungsziel wird der FNP gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren geändert. Die 62. FNP-Änderung stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

3. Planungsanlass, Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Nachdem die Kontaminierung des Gebäudes der - damaligen - städtischen Astrid Lindgren-Grundschule festgestellt wurde und die mit hohen finanziellen Aufwendungen durchgeführten Sanierungsmaßnahmen ein Restrisiko nicht ausschließen konnten, musste die Schulnutzung eingestellt werden.

Es lag auf der Hand, dass eine andere Gebäudenutzung nicht möglich war. Dementsprechend war zu überlegen, ob das Grundstück ungenutzt liegen bleiben oder einer anderen Nutzung zugeführt werden sollte.

Die Örtlichkeit und die Darstellungen des FNP für das umliegende Gebiet ließen, vor allem auch im Hinblick auf die Deckung dringenden Wohnbedarfs, sparsamen Umgang mit Boden und die Schonung des Außenbereichs vor Siedlungsausweitungen, keine andere als eine Wohnnutzung zu. Allenfalls wäre noch eine Erweiterung der kirchlichen Gemeinbedarfsfläche städtebaulich vertretbar, für die jedoch kein Bedarf erkennbar ist. Es stand fest, dass die Stadt nicht selbst Wohnungsbau betreiben würde, mithin das Grundstück zu verkaufen sei.

Um zu Bebauungsvorschlägen zu kommen, wurden private Investoren zur Abgabe städtebaulicher und architektonischer Entwürfe für eine Wohnbebauung auf dem ehemaligen Schulgrundstück aufgefordert. Die eingereichten Pläne wurden von Bau- und Liegenschaftsausschuss sowie PWA des Rates der Stadt in einer gemeinsamen Sitzung am 13.5.1996 begutachtet; ein Entwurf wurde favorisiert und nach einer Überarbeitung als Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 245 vom PWA zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB bestimmt.

Das Planungsziel besteht somit in der Aufbereitung des ehemaligen Schulgrundstücks zu einem Wohngrundstück und der Realisierung der aus dem "Wettbewerb" hervorgegangenen Wohngebäude.

Die Grundzüge der Planung bestehen in einer stadtvillenartigen, durch "Einzel"-Häuser geprägten II^{1/2}- bis III-geschossigen Wohnbebauung in einer gemeinschaftlichen Grünanlage, in einer privaten Erschließung mit annähernd gleicher Verteilung des Kfz-Aufkommens auf 2 der umgebenden öffentlichen Straßen, in einer Durchlässigkeit des Plangebietes für Fußgänger in Nord-Süd-Richtung, in der Unterbringung des ruhenden Kfz-Verkehrs überwiegend in Tiefgaragen.

Ein Planungserfordernis ist gegeben, da die städtebaulich gewünschte Bebauung nach § 34 (1) BauGB nicht zugelassen werden kann.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Ableitung aus der Wohnbauflächendarstellung der im Parallelverfahren aufgestellten

62. FNP-Änderung begründet.

Der Ausschluss der nach der Baunutzungsverordnung -BauNVO- ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird mit der Ableitung aus dem Planungsziel (Kapitel 3 dieser Begründung) begründet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit der für das Plangebiet städtebaulich gewollten Einpassung in die in diesem Teil des Stadtteils Büberich prägende Gebietsstruktur begründet. Insbesondere die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Firsthöhe orientieren sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung, die sich überwiegend II^{1/2}-geschossig mit geneigten Dächern darstellt.

Die Zulassung eines dritten Vollgeschosses in Teilbereichen des Plangebietes resultiert aus der dort vorgesehenen Erdgeschossnutzung, die in Bezug auf geplante Geländehöhen als Souterrainnutzung zu betrachten ist.

Die höchstzulässige Firsthöhe bleibt hiervon unberührt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zur Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche folgen dem konkreten Bebauungsvorschlag (siehe Kapitel 3 dieser Begründung).

Die Bauweise ist vom Grundsatz her offen. Da in einem Teilbereich des Plangebietes vier "Stadtvillen" aneinander gebaut werden sollen, ergibt sich eine Frontlänge von mehr als 50 m, so dass hier eine von der offenen Bauweise abweichende zu begründen ist.

4.4 Stellplätze und Garagen

Die Festsetzungen von Stellplätzen und Tiefgaragen, die als Unterflurgaragen auszuführen sind, folgen dem konkreten Bebauungsvorschlag (siehe Kapitel 3 dieser Begründung). Ihr Ausschluss auf den nicht dafür festgesetzten Flächen ist erforderlich, um derartige Anlagen nicht auf den als gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen entstehen zu lassen.

4.5 Nebenanlagen

Der Ausschluss von Nebenanlagen, von Ausnahmen abgesehen, wird damit begründet, dass derartige Einrichtungen dem städtebaulich gewollten Charakter einer parkartig gestalteten Freifläche widersprechen.

4.6 Versorgungsflächen

Die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" dient der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Trafostation.

§ 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

4.7 Landschaftspflege

Das Plangebiet weist mit ehemaligem Schulgebäude, Schulhof und befestigten Nebenanlagen eine GRZ von 0,67 auf. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,3, so dass gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO maximal eine Fläche entsprechend einer GRZ von 0,45 versiegelt wird.

Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen sind somit nicht erforderlich.

Aus stadtgestalterischer und ortsbildpflegerischer Sicht sind gleichwohl Festsetzungen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen getroffen (siehe Kapitel 4.9 dieser Begründung).

Die Festsetzungen zur Landschaftspflege dienen der Verbesserung der nach Ausschöpfung des geschaffenen Baurechts entstehenden ökologischen Situation durch eine Minimierung der tatsächlich möglichen, gleichwohl - wie zuvor ausgeführt - nicht auszugleichenden Eingriffe.

4.8 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung von mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden Flächen wird mit der Ableitung aus dem Planungsziel (siehe Kapitel 3 dieser Begründung) begründet.

Die Festsetzung von mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belastenden Flächen dient einer kostengünstigen Erschließung des Plangebietes.

Vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern werden derzeit grundbuchlich gesichert, so dass entsprechende Festsetzungen nicht erforderlich sind.

4.9 Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen

Alle als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume wurden durch das städtische Grünflächenamt auf ihren Zustand und ihre Lebenserwartung hin untersucht. Die Erhaltungsbindung für Bäume und Sträucher wird mit deren ortsbildprägender Wirkung, die zugleich eine nachbargliedernde Funktion für den Freibereich des gesamten Baublocks übernimmt, begründet.

Die Festsetzung einer Anpflanzungsfläche dient der Ergänzung der Rand-eingrünung des Gebiets, die an dieser Stelle derzeit nicht vorhanden ist.

4.10 Höhen

Die Festsetzung der maximalen Firsthöhe (siehe Kapitel 4.2 dieser Begründung) umfasst in etwa die äußere Erscheinungshöhe der Gebäude. Zu ihrer geometrischen Eindeutigkeit ist die Festsetzung einer Bezugshöhe erforderlich. Diese ist an der südöstlichen Ecke des Plangebiets am nördlichen Rand der von Bodelschwinger-Straße gegeben.

Die Festsetzung zum Erhalt der Höhenlage des Geländes an den Grundstücksgrenzen wird damit begründet, dass zum einen im Innern des Plangebietes Geländemodellierungen vorgesehen sind und zum andern weder in die dem

Plangebiet benachbarten Flächen eingegriffen werden soll, noch Böschungsstützmauern an den Grundstücksgrenzen vorgesehen sind.

5. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5.1 Lärmschutz

Die nachrichtliche Übernahme der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie die Hinweise auf die Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV zum Flughafen Düsseldorf begründen sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

In Abwägung der Belange des Flugverkehrs einerseits und der städtebaulichen sowie landschaftspflegerischen Belange andererseits wird zugunsten der Freihaltung des Außenbereichs an der Überplanung eines Innenbereichs festgehalten.

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. 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 (siehe auch Kapitel 4.6 dieser Begründung).

Die Entwässerung erfolgt im qualifizierten Mischsystem mit Anschluss an den vorhandenen Kanal in der Anton Holtz-Straße, wobei ein Anschlusswert von

11 l/s für das häusliche Schmutzwasser und das Regenwasser der Wege und Stellplätze auf der Tiefgarage zugrunde gelegt wird. Die Abwässer werden im weiteren über die vorhandenen Kanäle der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Die Dachflächenregenwässer sowie Oberflächenwässer von Wegen und Stellplätzen außerhalb des Tiefgaragenbereiches werden entsprechend den Bestimmungen des Landeswassergesetzes im Plangebiet versickert und so dem Grundwasser wieder zugeführt.

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

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Landrates des Kreises Neuss liegen in einer Entfernung von jeweils ca. 200 m die Altablagerungen Me 26, Me 58, Me 37. Nach den Erstbewertungen dieser Standorte sind Gefährdungen für das Plangebiet auszuschließen. Zum ebenfalls in ca. 200 m Abstand liegenden Altstandort Me 04 liegen Gutachten dem Staatlichen Umweltamt Krefeld vor. Auch von diesem Standort gehen keine Gefährdungen für das Plangebiet aus.

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

Die Gebäudesubstanz der ehemaligen Astrid Lindgren-Grundschule ist mit polychlorierten Biphenylen -PCB-, Pentachlorphenol -PCP- und aromatischen Kohlenwasserstoffen -PAK- belastet. Durch Gutachten der Kühn-Geoconsulting, Bonn vom 31.10.1996, Az. 960666G02 wird nachgewiesen, dass eine Gefährdung der Schutzgüter Boden und Wasser oder des Wohls der Allgemeinheit hierdurch nicht gegeben ist.

Der Abriss des Schulgebäudes mit den schadstoffbelasteten Bauteilen erfolgt nach den Regeln der Technik in Abstimmung mit der Abfallbehörde des Kreises Neuss. Der gesamte Abraum wird entsorgt. Die belasteten Bauteile werden der jeweiligen Sondermüllklasse entsprechend entsorgt.

7. Immissionsschutz

Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung sowie der Führung und Dimensionierung der - privaten - Erschließungsanlagen sind Immissionen, die über das der jeweiligen Gebietskategorie im Plangebiet und in der Nachbarschaft zumutbare Maß hinausgehen, auszuschließen.

8. Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in den Ortskernen von Büderich in der Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

9. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 1,15 ha. Flächendeckend ist Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

10. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

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

11. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Durch die Realisierung der Planung entstehen keine Kosten für die Stadt. Die Abbruch- und Entsorgungskosten gehen zu Lasten des Grundstückserwerbers.

12. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des 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 7.5.1997

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt
In Vertretung:

gez.

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

13. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 10.6.1997 bis einschließlich 10.7.1997 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor

Im Auftrage:

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen - als Entscheidungsbegründung gemäß
§ 9 (8) Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor

Im Auftrage: