



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
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Garagen / Stellplätze
 - Verkehrsflächen
 - Versorgungsflächen
 - Grünflächen
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - Wasserschutzzone
 - Bodendenkmalpflege
 - Bodenschutz
 - Landschaftspflege
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Immissionschutz
 - Bodenordnende Maßnahmen
 - Realisierung der Planung
 - Flächenbilanz
 - Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen
 - Jüdischer Friedhof
 - Finanzielle Auswirkungen
 - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
 - Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
 - Altstandorte
 - Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Begründung

6. Verfahren

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,45 ha und liegt auf der ehemaligen Sportplatzfläche Schiefelberg im Stadtteil Osterath, die in ihrer bisherigen Nutzung aufgegeben wurde. Die Entfernung zum südwestlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 900 m.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die ehemalige Sportplatzfläche (Flurstück 33 und teilweise Flurstück 47 der Flur 10 der Gemarkung Osterath) sowie angrenzend zur nördlichen Grenze des Sportplatzes die Straße „Am Sportplatz“ (Flurstücke 34 und 103 teilweise der Flur 10 der Gemarkung Osterath) 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 Südwesten und Südosten von locker bebautem Wohngebiet mit eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern umgeben, nordöstlich grenzt eine Reha-Klinik an. Das Plangebiet selber ist bis auf ein Umkleidegebäude unbebaut und wird von einer Mauer umgrenzt. Das Plangebiet weist einen Baumbestand von 35 Linden im Alter von ca. 70-80 Jahren aus.

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Sportplatz“ und die Straße „Schiefelberg“, die im Osten an die Strümper Straße (L 154) anbinden.

Das Plangebiet wird von der Stadtbahnlinie U76 sowie zeitweise von den Stadtbahnlinien U70 und U74 mit der Haltestelle „Hoterheide“ angedient, die Gehwegentfernung beträgt ca. 250 m. Des Weiteren wird das Plangebiet durch die Buslinie 832 mit den Haltestellen „Hoterheide“ und „Reha-Klinik“ angedient. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 300 m.

2.2. Flächennutzungsplan

Da der südliche Bereich der ehemaligen Sportplatzfläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz Typ A dargestellt ist, müssen diese Darstellungen zur Realisierung der Bebauung im Flächennutzungsplan in Wohnbauflächen umgewandelt werden. Der nördliche Bereich des ehemaligen Sportplatzes ist bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Auf die Ausweisung eines Kindergartens in der Wohnbaufläche kann verzichtet werden, da der Kindergarten bereits in unmittelbarer Nähe am „Uerdinger Gerichtsweg“ errichtet wurde.

Auf die Ausweisung eines Spielplatzes Typ „A“ wird im Flächennutzungsplan verzichtet, dafür wird ein Spielplatz Typ „B“ mit einer Größe von ca. 1.000 m² am südlichen Plangebietsrand in die Bebauung integriert.

Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 A die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch -BauGB- durchgeführt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Die Sportanlage Schiefelberg befand sich insbesondere wegen des Umkleidegebäudes in einem Zustand, der entweder erhebliche Sanierungskosten erforderte oder kurzfristig eine Verlagerung des Spielbetriebes auf einen noch zu errichtenden dritten Platz auf der Bezirkssportanlage am Krähenacker rechtfertigte. Zur Sicherstellung eines geordneten Spielbetriebes wurde jedoch beim Bau eines zusätzlichen Spielfeldes ein weiteres Umkleidegebäude mit mind. 2 Kabinen, entsprechenden Duschen und einem weiteren Schiedsrichterraum erforderlich. Die notwendigen

Flächen für das Spielfeld und das Umkleidegebäude sind planungsrechtlich durch die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 211 C gesichert und zwischenzeitlich bereits realisiert.

Im Vorfeld wurden verschiedene Erschließungsvarianten für eine Bebauung des ehemaligen Sportplatzes Schiefelberg sowie der tiefen Gärten der Anlieger der Straßen „Am Sportplatz“ und „Schiefelberg“ beraten und entschieden, auf der Grundlage dieser Varianten eine informelle Bürgeranhörung durchzuführen.

Über das Ergebnis dieser Bürgerversammlung hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften entschieden sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 A - nur für die Sportplatzfläche - beschlossen und dem Gestaltungsplan auf der Grundlage der Variante 2 A zugestimmt.

Das Aufstellungsverfahren wurde aufgrund der Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in zwei Teilbereiche (A und B) unterteilt und zeitlich unabhängig voneinander bearbeitet. Der Aufstellungsbeschluss wurde für beide Bereiche gefasst. Eine Weiterführung des Verfahrens zum Teilbereich B wird jedoch bis auf weiteres zurückgestellt. Bei einer späteren Einigung der Anwohner untereinander kann die Planung unter Berücksichtigung der dann gegebenen Voraussetzungen weitergeführt werden.

Teilweise waren die Varianten mit einem sehr hohen Erschließungsaufwand verbunden und werden nicht weiter verfolgt. Bei der jetzigen Erschließung kann eine spätere Anbindung des Teilbereiches B durch einen Fuß- und Radweg über den ausgewiesenen Spielplatz im Plangebiet erfolgen. Eine Straßenanbindung des Teilbereiches B ist jedoch nur noch über die Strümper Straße möglich.

Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit insgesamt 27 Wohneinheiten in einer eingeschossigen Bauweise und ausbaubarem Dach. Die Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 260 m² und 700 m².

Die Erschließung erfolgt ausgehend von den Straßen „Am Sportplatz“ und „Schiefelberg“ über eine durchgehend öffentlich befahrbare Anliegerstraße mit zwei kleineren Stichstraßen.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschosshöhe bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 4 (2) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Arten von Nutzungen nicht zugelassen.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind die ausnahmsweise nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) BauNVO zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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 und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweisen im WA-Gebiet wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebungsbebauung um den Sportplatz begründet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet und sind für die Neubebauungen ausreichend dimensioniert.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Risalite, Vordächer, Balkone, untergeordnete Bauteile, Wintergärten und Anbauten in Glasbauweise ist zugelassen, da sich die Abgrenzung dieser auskragenden Bauteile erst in der fortgeschriebenen Gebäudeplanung herausbilden und eine Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeit zulassen.

Garagen / Stellplätze

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.

Es wurden dort, wo es möglich war, zusätzliche Garagen oder Stellplätze ausgewiesen, so dass jeder Baufläche eine bzw. zwei Garagen und davorliegende Stellplätze zugewiesen wurde.

Teilweise wurden Baugrundstücken nur Stellplätze zugewiesen um den Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Linden zu schützen.

Das Plangebiet wurde um die Straße „Am Sportplatz“ erweitert, um dort zusätzliche Parkplätze auszuweisen.

Der ruhende Verkehr im Allgemeinen Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen, der Besucherverkehr kann auf den öffentlichen Stellplätzen entlang der neuen Planstraßen parken.

Verkehrsflächen

Die Straße „Am Sportplatz“ ist bereits realisiert. Es sollen aber zusätzliche Parkplätze ausgewiesen werden, so dass ein Umbau und eine Verbreiterung der Straßenfläche erforderlich ist.

Durch eine neue Erschließungstraße, die von der Straße „Am Sportplatz“ über das ehemalige Sportplatzgelände zur Straße „Am Schiefelberg“ geführt werden soll, sowie zwei Stichstraßen werden die neuen Baugrundstücke erschlossen. Sie werden als Wohnbereichsstraße mit mehreren Versätzen für eine Tempo 30 Zone ausgebaut.

Es handelt sich um reine Wohnstraßen, die keinen so starken Mehrverkehr mit sich bringen, als dass die Anlieger der bisherigen Straßen unzumutbaren Lärm- oder Abgasimmissionen ausgesetzt würden.

Versorgungsflächen

An der Straße „Am Sportplatz“ liegt eine vorhandene Trafostation. Die Festsetzung als zweckgebundene Versorgungseinrichtung wird mit der auch langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der Anlage begründet.

Grünflächen

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist ein Spielplatz mit ca. 1000 m² Fläche ausgewiesen.

Er soll mit der Ausstattung als so genannter Typ „B“ gestaltet werden. Da er die Mindestgröße von 400 m² überschreitet, ist die geplante jüdische Gedenkeinrichtung mit einem kleinen Platzensemble in diesem Bereich realisierbar.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die bestehenden Linden im Plangebiet wurden auf ihre Stand-, Bruchsicherheit und Stammbildung untersucht. Die erhaltenswerten Bäume wurden dort, wo sie nicht durch die geplante Erschließung entfallen mussten, als zu erhalten festgesetzt.

Weiterhin wurden Hecken entlang der Grundstücksgrenzen und Bäume entlang der Planstraße als anzupflanzen festgesetzt.

Diese Festsetzungen resultieren aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan (siehe Punkt 5.2).

4.2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Wasserschutzzone

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

Bodendenkmalpflege

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

Bodenschutz

Der Hinweis auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, der Bundes-Bodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Landschaftspflege

Der Hinweis zur Landschaftspflege wird mit der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

5. **Auswirkungen der Planung**

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen.

Die vorhandene Trafostation wird in den Bebauungsplan übernommen und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

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 Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

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

Die Stichstraßen sind für die bei der Stadt Meerbusch eingesetzten Abfallentsorgungsfahrzeuge nicht befahrbar, da keine ausreichende Wendemöglichkeit vorhanden ist. Daher sind an der öffentlichen Verkehrsfläche Plätze für die Bereitstellung der Abfallbehälter festgesetzt.

Im Bereich der Einmündung der Planstraße 1 im südlichen Rand des Plangebietes sind zwei Flächen für die Abfallentsorgung dargestellt. Diese Flächen sind als Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen. Der linke Standort mit 3 Glascontainern und 1 Altpapiercontainer ist z.Z. schon vorhanden. Aufgrund der neu hinzukommenden Einwohner wird zukünftig ein zweiter Altpapiercontainer aufzustellen sein. Die bisherige Fläche ist nicht ausreichend, da der Standort dann nicht entsprechend dem Gestaltungskonzept der Stadt eingezäunt und begrünt werden kann. Deshalb wird gegenüber ein zweiter Standort für die Papiercontainer neu geschaffen und durch die Verlegung eines Containers auf der anderen Seite somit genügend Platz zur Eingrünung erreicht.

Immissionschutz

Das Plangebiet grenzt an die klassifizierte Straße L 154 (Strümper Straße). Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Autobahnen A 44 und A 57, der Stadtbahnlinie sowie der Eisenbahn.

Auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 256 A des Büros Bernd Driesen vom Mai 2001 wird hingewiesen.

Danach beträgt der Gesamtbeurteilungspegel aller Verkehrsgeräusche im Plangebiet tags/nachts 55/49 dB (A). Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB (A) werden im Plangebiet nachts überschritten.

Anhand der Anforderungen der DIN 4109 wurde geprüft, ob Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan notwendig werden. Es ergibt sich für das gesamte Plangebiet die Zuordnung zum Lärmpegelbereich II. Außenbauteile in der heute üblichen Bauweise von massiven Außenwänden und mehrschaligen Dächern und die nach den gesetzlichen Bestimmungen einzubauende Fenster mit Isolierverglasung und umlaufenden Dichtungen erfüllen die schalltechnischen Anforderungen des Lärmpegelbereiches II. Somit werden im Planbereich keine besonderen Festsetzungen zum Schallschutz erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Da es sich um eine städtische Fläche 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 des Bebauungsplanes werden die Grundstücke katastermäßig und grundbuchlich gebildet und an Selbstnutzer verkauft.

Für die Baureifmachung des Gebietes wird in der Winterperiode das notwendige Entfernen von Bäumen und Sträuchern veranlasst. Der Abbruch des bestehenden Umkleidegebäudes, dessen Nebenanlagen und die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes abzubrechende Mauerteile wird ebenso in nächster Zeit erfolgen. Die Aufnahme und Deponie des Tennenbodens des Sportplatzes erfolgt danach.

Die Umfassungsmauer wird, außer in den Bereichen der notwendigen Erschließung, erhalten und mit den Grundstücken verkauft. Sie bietet insbesondere bei den Baumaßnahmen Schutz für die angrenzende Bebauung. Einige Nebenanlagen auf den umgebenden Grundstücken sind an die Mauer angebaut, somit müsste bei Entfernen der Mauer ein Ersatz für die wegfallende Einfriedung geschaffen werden. Ein späterer Abriss liegt dann in der Hand der zukünftigen Eigentümer und ist privatrechtlich zu regeln.

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

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:	ca.	14.523,80 m ²	100 %
davon			
Allgemeines Wohngebiet:	ca.	10.527,14 m ²	72,5 %
Straßenfläche:	ca.	970,56 m ²	6,7 %
verkehrsberuhigter Bereich:	ca.	2.043,17 m ²	14,0 %
Spielplatz:	ca.	982,93 m ²	6,8 %

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Osterath in der Nähe und 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.

Jüdischer Friedhof

In der Topographischen Karte von 1894 ist auf der gesamten Fläche zwischen den Straßen „Am Sportplatz/Schiefelberg/Strümper Straße“ der Vermerk „Bgr.Pl.“ (Begräbnisplatz für Nicht-Christen) vorhanden. Es handelt sich um einen ehemaligen jüdischen Friedhof der früheren Bürgermeisterei Osterath. Der Bestand des ehemaligen jüdischen Friedhofes ist aktenkundig von 1867 bis 1935. Im Zusammenhang mit der Wohnbebauung am Schiefelberg wurde der Friedhof 1935 aufgegeben. Die Grabstätten wurden auf den „neuen Jüdischen Friedhof“ in Krefeld umgebettet. Für den alten Friedhof wurde 1867 von der Bürgermeisterei Osterath eine Fläche von 638 m² zur Verfügung gestellt.

Es handelte sich bei der Fläche für den ehemaligen Friedhof um die heutigen Flurstücke 40, 41 und 42 der Flur 10 der Gemarkung Osterath (Grundstücke Schiefelberg Nr. 28-32). Für den Bebauungsplan werden diese Flächen nicht in Anspruch genommen.

In Abstimmung mit dem Landesverband der jüdischen Gemeinden wird in einer der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ein Platz für einen jüdischen Gedenkstein oder eine –tafel integriert. Dies entspricht auch der Beschlusslage der Kulturausschusssitzung vom 25. April 2001. Weiterhin haben sich auch die evangelische Kirchengemeinde Lank, die kath. Kirchengemeinde St. Nikolaus Meerbusch-Osterath, die evangelische Kirchengemeinde Osterath und die evangelische Kirchengemeinde Büderich für dieses Anliegen ausgesprochen. Einer besonderen Festsetzung bedarf es nicht.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten der Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

Kosten für die Freiräumung des Plangebietes vor dem Verkauf z.B.:

- Fällung von Bäumen
- Zaunentfernung
- Abbruch vorh. Umkleidegebäude
- teilweise Abbruch der vorh. Mauer
- Beseitigung von Übergabe- und Kanalschächten
- Ausbau des kontarminierten Tennenbelages in einer Stärke von 40 cm ca. 300.000 Euro

Erweiterung des Sportplatzes am Krähenacker: ca. 575.000 Euro
(Ersatzplatz für Sportplatz Schiefelberg)

Kosten für Realisierung des Baugebietes:

- Ausbau Spielplatz: ca. 63.000 Euro
- Straßenbaukosten: ca. 170.000 Euro
- Kanalbaukosten: ca. 95.000 Euro

Einnahmen aus Veräußerung der Baugrundstücke: ca. 3.150.000 Euro

5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Die Auswirkung des durch die Planung ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft wurden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan untersucht.

Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 256 A des Büros Lutz Lange vom Mai 2001 wird hingewiesen.

Gegenstand dieses Begleitplanes waren die Bewertung der vorhandenen Landschaftsbestandteile, die Ermittlung von Umfang und Intensität des Eingriffs einschließlich der Eingriffsbilanzierungs-, Eingriffsvermeidungs- und Minderungsvorschläge sowie die quantitative und qualitative Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen. Die im Begleitplan ermittelten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Eingriff wird innerhalb des Plangebietes ausgeglichen, da sich durch die Bebauung und Wiedernutzung der Freiflächen durch Gärten eine ökologische Qualität einstellt, die einen Kompensationsüberschuss ergibt.

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 (UVP) nicht erforderlich, da die Flächen für die baulichen Anlagen im Sinne von § 19 (2) Baunutzungsverordnung –BauNVO- weniger als 20.000 m², nämlich ca. 6.316 m² ausmachen.

Altstandorte

Auf der Fläche des Sportplatzes ist im Altlasten-Verdachtsflächenkataster des Kreises Neuss die Altablagerung Me 237 verzeichnet. Laut Datenbank und telefonischer Auskunft des Kreises ist das Gelände dort aufgeschüttet worden.

Die Altablagerung Me-0237 wurde im Rahmen der Ersterkundung von Altablagerungen und Altstandorten im Kreis Neuss untersucht. Am 21.11.2000 wurde auf dem Grundstück eine Begehung durchgeführt, um den potentiellen Untersuchungsbedarf festzustellen. Das gesamte Grundstück weist eine nahezu ebene Oberfläche auf. Die Geländebegehung ergab keinerlei Hinweise auf aufgeschüttete Bereiche. Die in den Kartengrundlagen verwendete Signatur stellt eine Mauer aus Betonelementen dar. Für die Fläche Me-0237 besteht aus gutachterlicher Sicht aufgrund der Ergebnisse der Vorerkundung kein weiterer Untersuchungsbedarf.

Mit Schreiben vom 05.12.2000 wurde vom Kreis Neuss bestätigt, das die Fläche kurzfristig aus dem Kataster entlassen wird. Auf das Gutachten der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2000 wird hingewiesen.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

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

Die Grundlage für die festgesetzte Regenwasserversickerung bildet das Gutachten des Ingenieurbüros KTB Beratungs- und Planungsgesellschaft mbH vom August 2001.

Es wurde die Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet untersucht. Die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung sind gegeben. Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B liegt, sind die Auflagen des Staatlichen Umweltamtes Krefeld zu beachten. Die Dachflächenregenwässer sowie Oberflächenwässer von befestigten Flächen ohne KFZ-Verkehr werden entsprechend den Bestimmungen des Landeswassergesetzes im Plangebiet versickert und so dem Grundwasser wieder zugeführt.

Teilweise ist die Versickerung durch die zu geringe Größe der Freiflächen des Baugrundstückes nicht möglich, da die Einhaltung der geltenden Grenzabstände nicht gewährleistet ist. Für diese zwei bis max. 4 Grundstücke (2 Grundstücke an der Straße „Am Sportplatz“ und jeweils 1 Grundstück an den geplanten Stichstraßen) wird ausnahmsweise - unter Bedingungen - vom Versickerungsgebot abgesehen.

6. Verfahren

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften hat am 14. September 2000 über verschiedene Erschließungsvarianten für eine Bebauung des ehemaligen Sportplatzes Schiefelberg sowie die tiefen Gärten der Anlieger der Straßen „Am Sportplatz“ und „Schiefelberg“ beraten und entschieden, auf der Grundlage dieser Varianten eine informelle Bürgeranhörung durchzuführen.

Vom 24. Januar 2001 bis 1. Februar 2001 fand eine Bürgerversammlung mit anschließender öffentlicher Auslegung der Planung statt.

Über das Ergebnis dieser Bürgerbeteiligung hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 8. März 2000 entschieden sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 A - nur für die Sportplatzfläche - dem Rat der Stadt empfohlen und dem Gestaltungsplan auf der Grundlage der Variante 2 A zugestimmt.

Der Rat der Stadt hat am 29. März 2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 256 A gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 19. Dezember 2001 ergänzt.

Das Aufstellungsverfahren wird aufgrund der Einwände in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung in zwei Teilbereiche (A und B) unterteilt und zeitlich unabhängig voneinander bearbeitet. Der Aufstellungsbeschluss wird für beide Bereiche gefasst. Eine Weiterführung des Verfahrens zum Teilbereich B wird jedoch bis auf weiteres zurückgestellt. Bei einer späteren Einigung der Anwohner kann die Planung unter Berücksichtigung der dann gegebenen Voraussetzungen weitergeführt werden.

Der Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt hat am 13. Dezember 2001 gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger und der Erörterung der Planung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB abzusehen, da die Grundzüge des vorliegenden Gestaltungsplanes mit denen der in der Bürgerversammlung vorgestellten Variante 2 A übereinstimmen.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 21. März 2001.

Meerbusch, den 12. Dezember 2001

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Produktbereich Planung

In Vertretung:

gez.

Nowack
Erster Beigeordneter

Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 2. Juli 2002 bis einschließlich 5. August 2002 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 6. August 2002

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Neitzert

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am 26. September 2002 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 27. September 2002

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Neitzert