

Stadt Meerbusch Bebauungsplan Nr. 277



Meerbusch – Strümp, Am Strümper Busch / Gewerbegebiet Bundenrott

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
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungspläne
 - 2.4 Landschaftsplan

- 3. Planungsziele, Planungserfordernis**

- 4. Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Erschließung/ÖPNV
 - 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

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

- 6. Verfahren**

- 7. Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 277 erstreckt sich auf den nordwestlichen Teil des Gebietes „Am Strümper Busch“, direkt östlich angrenzend an die Bundesautobahn A 57, westlich des Siedlungsrandes des Stadtteiles Strümp.

Das Plangebiet ist zurzeit unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird in etwa begrenzt im Norden durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Begrenzungslinie zwischen dem südlichen Ortsrand der Siedlung „Am Buschend“ und der A 57, im Westen durch die östliche Begrenzungslinie (Böschungsfuß) der A 57. Im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie der geplanten Kreisstraße (K 9 n) in Höhe des Brückenbauwerkes der A 57 und im Osten durch die westliche Begrenzungslinie der geplanten Kreisstraße (K 9 n) bis zum südlichen Ortsrand der Siedlung „Am Buschend“.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

- Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet liegt südlich des Siedlungsbereiches „Am Buschend“. Aus einzelnen landwirtschaftlichen Betrieben und Höfen entlang der Gemeindestraße „Am Buschend“, dem früheren Landwirtschaftsweg ist durch Ergänzungen der Betriebsstellen, Altenteilwohnhäuser, Wohngebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Laufe der Zeit ein kleiner Siedlungsbereich entstanden. Die Gebäude bilden einen augenscheinlich geschlossenen Siedlungsteil. Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an den am 30. August 2004 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 276 an. Mit den ersten Hochbaumaßnahmen wurde im November des Jahres 2005 begonnen.

- Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das gesamte Plangebiet wird derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft.

Der Raum zeigt sich als weitgehend offene, durch Gehölzstrukturen wenig gegliederte und belebte Landschaft. Hinsichtlich der Ausbildung der Kriterien, z.B. Vielfalt, Eigenart oder Natürlichkeit wird die Wertigkeit des Landschaftsbildes als mittel bewertet.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch wurde im Jahre 1980 aufgestellt und gemäß der Erforderlichkeiten für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung laufend fortgeschrieben.

Die 96. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch wurde am 28. Mai 2003 durch Ratsbeschluss eingeleitet und am 25. März 2004 durch den Rat gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) abschließend beschlossen.

2.3 Bebauungspläne

Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 277 entspricht der dem Entwurf der 96. Änderung des Flächennutzungsplanes zugrundeliegenden planerischen Konzeption der Stadt. Er ist demzufolge aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 (2) Satz 1 BauGB).

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan Teil III des Rhein-Kreises Neuss wird durch die Planung im nördlichen Bereich berührt.

Parallel zum Bauleitplanverfahren läuft ein Verfahren zur Aufhebung der Landschaftsschutzverordnung über die Bezirksregierung Düsseldorf. Durch den Bau der A 57 wurden Teile des Landschaftsschutzgebietes von der westlich der Autobahn gelegenen Hauptfläche abgetrennt. Wichtige ökologische Zusammenhänge wurden dadurch zerschnitten und in der Entwicklung nachhaltig beeinträchtigt. Die Schutzwürdigkeit dieser Flächen ist somit nicht mehr gegeben. Diesen örtlichen Gegebenheiten hat auch bereits der GEP 99 Rechnung getragen und stellt die Flächen – ohne Überlagerung als „Bereich zum Schutz der Landschaft – als Allgemeinen Siedlungsbereich dar.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

3.1 Planungsziele

Am 21. März 1991 beschloss der Rat der Stadt Meerbusch, die bis dahin zurückgestellten Planungsarbeiten für einen geplanten Siedlungsschwerpunkt der Stadt im Bereich der Freiflächen „Am Strümper Busch“ zwischen den Stadtteilen Strümp und Osterath aufzuheben. Die auf der Grundlage dieses Beschlusses entwickelten Konzeptionen für „Meerbusch Mitte“ konnten nicht umgesetzt werden.

Der Rat der Stadt beschloss am 1. Oktober 1998, dass die Bürger der Stadt unmittelbar an der weiteren Planung für den Siedlungsschwerpunkt Meerbusch Mitte beteiligt werden sollten. Auf der Grundlage dieses Beschlusses wurde im September 1999 ein „Bürgergutachten“ für den Bereich Meerbusch-Mitte vorgelegt, in welchem nach einem Zufallsverfahren ausgewählte Bürger der Stadt ihre Vorstellungen für die zukünftige Entwicklung des Gebietes formulierten.

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse des Bürgergutachtens wurde seitens der Stadt eine veränderte Konzeption für die Entwicklung des Gebietes „Am Strümper Busch“ vorgelegt, welche die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie den Erhalt und die Qualifizierung von in dem Gebiet vorhandenen Freiflächen zum Inhalt hat. Die überarbeitete Entwicklungskonzeption liegt der vorliegenden Planung für das Gewerbegebiet zugrunde.

Die überarbeitete Konzeption für das Gebiet „Am Strümper Busch“ beinhaltet zudem Straßenbaumaßnahmen, die von großer verkehrlicher Bedeutung für Meerbusch sind. Die geplante Ostwestachse verbindet als Kreisstraße K 9 n die Anschlussstelle Bover, der Bundesautobahn 57 über die Forststraße in Meerbusch-Strümp mit der Bundesstraße 222 und der K 9. Die ebenfalls konzipierte Straße „Am Strümper Busch“ soll sich von der L 154 im Bereich der Einmündung der Straße „Schneiderspfad“ östlich an der Ansiedlung „Am Buschend“ vorbeiführend nach Süden erstrecken, wo sie an die Ostwestachse über einen Kreisverkehr angeschlossen werden soll.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 durch die Stadt verfolgte Zielsetzung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes, da weiterhin eine erhöhte Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Stadt Meerbusch besteht.

Grundsätzlich ist eine unerwünschte Ansiedlung von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben, die mit ihrer Zulassung in Gewerbegebieten die Bemühungen um die Stärkung der Versorgungsfunktion der Ortskerne Osterath und Strümp konterkarieren würden, zu befürchten. Um jedoch diese unerwünschte Entwicklung zu beeinflussen, wird mit der Aufstellung des Bebauungsplanes das Ziel des Ausschlusses von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Einzelhandelsbetrieben mit bestimmten Sortimenten sicher gestellt.

Die städtebaulichen Ziele für die Stadtteile Osterath und Strümp bestehen bezüglich des Einzelhandels und seiner Standorte darin, die im FNP dargestellten gemischten Bauflächen u.a. die Funktion der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs zuzuweisen und damit dem Einzelhandel städtebaulich integrierte und somit tragbare Standorte anzubieten, die zudem für weite Kreise der Bevölkerung mittels aller Verkehrsträger gut erreichbar sind.

Der aufwändig, mit erheblichen öffentlichen Mitteln umgestaltete Ortskern Osteraths und die beabsichtigte Aufwertung des Ortskerns von Strümp durch bauliche und gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum sichern mit ihrem Branchenmix zu großen Teilen die Versorgungsfunktion der Bevölkerung. Ein Abzug der Kaufkraft auf Standorte im Umfeld würde ein Ausbluten des Ortskerns bedeuten. Daraus folgt – wie in vielen Innenstädten in der Region und darüber hinaus erkennbar – ein unattraktives Image, das durch Leerstände verdeutlicht wird.

Unproblematisch im Hinblick auf die oben genannten Planungsziele sind diejenigen Einzelhandelsbetriebe, die eindeutig kein zentren- oder nahversorgungsrelevantes Sortiment führen; ein grundsätzlicher Anspruch auf Ausübung eines jeden Gewerbes an jedem Standort wird jedoch verneint. Dem öffentlichen Belang einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Steuerung bestimmter Stadtstrukturen, hier insbesondere im Hinblick auf die o.g. städtebaulichen Ziele, wird Vorrang vor der uneingeschränkten Nutzung des Eigentums gegeben. Gerade auch unter dem Aspekt eines Strukturwandels innerhalb von Gewerbegebieten sind angemessene Entwicklungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe nach wie vor gegeben.

3.2 Planungserfordernis

Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung des Gewerbegebietes geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich. Die Entwicklung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 277 gelegenen Flächen bedarf aufgrund des Umfangs des Vorhabens, nicht zuletzt aber auch wegen der Komplexität der Fragen des landschaftspflegerischen Eingriffsausgleichs, des Immissionsschutzes und angesichts weiterer städtebaurechtlich relevanter Themenbereiche zwingend der Herausarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, deren Umsetzung ausschließlich durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden kann. Andere Möglichkeiten der Schaffung von Baurecht, insbesondere der Erteilung von Genehmigungen der Vorhaben auf der Grundlage des § 34 BauGB, bestehen nicht, da die betreffenden Flächen bislang dem Außenbereich zuzurechnen sind.

Das Gebiet „Am Strümper Busch“ ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand ohne besondere Bedeutung für Natur und Landschaft. Es ist grundsätzlich geeignet, die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen. Da vergleichbare Freiflächen an anderer Stelle zur Entwicklung von Gewerbeflächen in Meerbusch innerhalb des Stadtgebietes nicht in ausreichendem Maß zur Verfügung stehen, ergeben sich standortbezogene Planungsalternativen nicht.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

- Erschließung/ÖPNV

Die geplante Erschließung erfolgt über die bereits im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt dargestellte Straßenverbindung zwischen Bundesstraße 222 und Landesstraße 476/Anschlussstelle Bovert A 57.

Der Straßenzug stellt eine Verlängerung der Kreisstraße 9 zur Anschlussstelle Bovert (Meerbusch) der A 57 dar. Durch dieses Straßenstück erhält das geplante Gewerbegebiet einen direkten Anschluss an die Autobahn 57 sowie an die Rheingemeinden (Nierst, Langst-Kierst, Ilverich) und über die Bundesstraße 222 eine direkte Anbindung an die Autobahn 44.

Des weiteren ist beabsichtigt, das Plangebiet durch eine Buslinie anzudienen. Die mittlere Gehwegentfernung zur nächsten Haltestelle (Bebauungsplan Nr. 276) beträgt ca. 300 m.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über zwei geplante Kreisverkehrsanlagen der geplanten Kreisstraße 9 n, die als Ringschließung die beiden Kreisverkehre miteinander verbindet. Im Norden des Plangebietes erfolgt die Erschließung über eine Stichstraße mit Wendeanlage.

- Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die allgemeine Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet richtet sich nach den Abstandserfordernissen aus dem Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02. April 1998 („Abstandserlass“). Zusätzlich wurde für das Gewerbegebiet eine Geräuschkontingentierung durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) in der Weise festgesetzt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an benachbarten, vorhandenen und planungsrechtlich ausgewiesenen Wohnnutzungen sowie an zukünftigen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft eingehalten werden. Um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, die Weiterentwicklung und Stärkung der zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Osterath und Strümp nicht zu gefährden und Flächen für Gewerbe im klassischen Sinne bereitzustellen, sind bestimmte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen.

Die Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Arten von Einzelhandelsbetrieben werden mit der Ableitung aus den Planungszielen begründet.

Die Festsetzung der einzelnen ausgeschlossenen Einzelhandelssortimente orientiert sich an den Empfehlungen des Einzelhandelserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen vom 7. Mai 1996. Die dortige Liste der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente entspricht der generellen Zielsetzung des Bebauungsplanes. Insbesondere macht sich der Bebauungsplan die Begriffserläuterungen zu den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu eigen. Die Liste wurde allerdings nicht uneingeschränkt in die textlichen Festsetzungen übernommen, sondern vielmehr mit den – abgeleitet aus den Planungszielen – zu schützenden Sortimentsangeboten der Versorgungsschwerpunkte in den Ortskernen Osterath und Strümp abgeglichen. Bei dem zu schützenden Sortimentsangebot der Versorgungsschwerpunkte Ortskern Osterath und Strümp geht es nicht um die

Unterdrückung wirtschaftlicher Konkurrenz, sondern um städtebauliche Auswirkungen wie z.B. Leerstände von Ladengeschäften in Folge von Betrieben mit gleichen oder ähnlichen Sortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten. Das Ergebnis des Abgleichs ist die Zulassung bestimmter, der Ortskernangebote ergänzende Einzelhandels assortimente, die aufgrund ihres Flächenbedarfs nicht in den kleinteiligen strukturierten Ortskernen unterkommen können sowie die Nicht-Übernahme einzelner im Einzelhandels erlass aufgeführter Sortimente, da letztere in den Ortskernen weder anzutreffen sind noch von ihnen eine Gefährdung der Planungsziele erwartet werden kann, wenn sie in dem vorliegenden Gewerbegebiet angesiedelt würden.

Durch die Ausnahmen von den Ausschlüssen für Getränkemärkte, allerdings nur bei entsprechendem Nachweis im Sinne von § 11 (3) Satz 2 BauNVO sowie für Auto- oder Möbelhäuser, werden die Planungsziele nicht unterlaufen.

Die Beschränkung des Randsortiments bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben, hier bei den zulässigen Auto- oder Möbelhäusern, auf 5 % der Verkaufsfläche anstelle der im o.g. Einzelhandels erlass indirekt empfohlenen und andernorts möglicherweise üblichen 10 % wird mit der Besonderheit der weiterhin städtebaulich erwünschten, vielfältigen Struktur des Einzelhandels in den zentralen Bereichen von Osterath und Strümp, den Versorgungsschwerpunkten der Stadtteile begründet. So würden z.B. 10 % der Verkaufsfläche eines an der unteren Grenze der Großflächigkeit (700 m²) liegenden Einzelhandelsbetriebes 70 m² ausmachen und damit eine Größenordnung erreichen, die überwiegend vorhandenen kleinteiligen Geschäftsstrukturen in den Ortskernbereichen mit ihren teilweise sehr geringen Verkaufsflächen in ihrer Existenz gefährden kann. Dies gilt um so mehr für Einzelhandelsbetriebe mit größeren Verkaufsflächen als 700 m², wie sie insbesondere bei Möbelhäusern mit den ihnen typischen Randsortimenten angenommen werden kann, da die typischen Randsortimente eines Möbelhauses in nahezu jedem Fall eine starke Zentrenrelevanz besitzen. Bei einem Anteil eines Randsortiments von 5 % an der Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben außerhalb der als Versorgungsschwerpunkte dienenden Ortskerne, tritt diese Gefahr zu anderen Wettbewerbern bestehen zu können, bildet die gewählte Grenze einen abgewogenen Mittelweg.

Die Beschränkung der Verkaufsflächen von Kiosken oder Trinkhallen wird damit begründet, dass einerseits von den Sortimenten, die überwiegend der Deckung des Lebensmittel- und Zeitschriftenbedarfs zuzurechnen sind, in Verbindung mit ihrer max. Größe von 50 m² keine Gefährdung der oben ausgeführten Kleinteiligkeit vieler Läden in den Ortskernen von Osterath und Strümp. Die Beschränkung der Verkaufsfläche schließt im übrigen angeschlossene Lagerflächen, z.B. für Pfandlegut, nicht aus.

Der Gewerbestandort ist wegen seiner peripheren Lage und angesichts der angrenzenden Wohnbebauung nicht zur Aufnahme von Vergnügungsstätten geeignet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl der höchstzulässigen Gebäudehöhen sowie der höchstzulässigen Geschoszahl bestimmt. Im Plangebiet wurde die GRZ auf 0,8 festgesetzt, womit der mögliche Höchstwert nach § 17 BauNVO ausgenutzt wird. Die Einhaltung des Höchstwertes wird damit begründet, dass der Grad der Bodenversiegelung hierdurch keine erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen hat.

Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen wurden so festgesetzt, dass einerseits betriebliche Notwendigkeiten bei Neuplanungen berücksichtigt werden können, andererseits aber auch ein harmonischer Übergang zur Umgebung gewährleistet ist.

Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist auf die großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um eine offene, begrünte Zugangssituation der Grundstücke zu erzielen und einer Verlagerung von grundstücksinternen Verkehren in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorzubeugen. Sollte ein erhöhter Bedarf an privaten Stellplätzen bestehen (z.B. bei kundenintensiven Nutzungen), können ausnahmsweise Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet und sind für eine flexible und optimale Neubebauung ausreichend dimensioniert.

- Garagen / Stellplätze

Der ruhende Verkehr im Gewerbegebiet ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Die privaten 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 Gewerbegrundstücke werden in Form einer Ringerschließung sowie einer nördlichen Stichstraße erschlossen. Da die Straße reine Andienungsfunktion für die Gewerbeflächen übernimmt, werden Temporeduzierungen oder verkehrsberuhigende Maßnahmen nicht erkannt.

- Versorgungsflächen

Mittig der Ringerschließung wird eine Trafostation festgesetzt. Die Festsetzung als zweckgebundene Versorgungseinrichtung wird mit der langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der Anlage begründet.

- Grünflächen

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Spielplatz für die angrenzenden Wohngebiete mit ca. 3.600 m² Fläche ausgewiesen. Der Spielplatz soll als „Waldspielplatz“ ausgebildet werden, weil er mittig der ausgewiesenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft liegt. Im Bereich des Spielplatzes sind Sichtschutz und Abgrenzungsfunktionen von Bedeutung. Die Abpflanzungen übernehmen weiterhin ökologische Funktionen zur Biotopentwicklung und dienen als Puffer zur angrenzenden Ausgleichsfläche.

Das Plangebiet wird im Osten und Süden durch einen 6 m breiten Grünstreifen umzogen. Dieser geplante 6 m breite Grünstreifen rahmt das Gewerbegebiet im Süden und Osten ein und übernimmt dadurch Sichtschutz- und Abgrenzungsfunktionen für das angrenzende Wohngebiet sowie begleitende Fuß-/Radwege entlang des Baugebietes und der Nord-Süd-Allee bzw. der K 9 n. Im Westen wird das Gewerbegebiet durch einen ca. 10 m – ca. 13 m breiten Grünstreifen begrenzt. Er übernimmt ebenfalls Sichtschutz- und Abgrenzungsfunktionen zwischen geplanter Wegeführung und Gewerbegebiet. Zur Stärkung der gestalterischen Wirkung der Alleen entlang der Nord-Süd-Allee bzw. K 9 n wird die Höhe der Pflanzung durch die alleinige Verwendung von Sträuchern und einem ebenfalls vorgelagerten Krautsaum minimiert.

In Verbindung mit den Vegetationsstrukturen auf den Baugrundstücken sowie im direkten Umfeld des Bebauungsplanes übernimmt das Rahmengrün auch bedingt ökologische Funktionen zum Biotopverbund.

- Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die Festsetzungen zu Pflanzbindungen resultieren aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan.

Es werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 folgende Anpflanzungen festgesetzt:

- Baugrundstücke

Der nicht überbaubare/versiegelte Freiflächenanteil von mind. 20 % des jeweiligen Grundstücks ist gärtnerisch als Rasen und Strauchpflanzung anzulegen. Je 100 m² Freifläche ist mind. ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen. Für die Maßnahme sind die in der Pflanzliste aufgeführten Arten und Qualitäten zu verwenden.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche nimmt einen relativ kleinen Flächenanteil im Bebauungsplangebiet ein. Um so wichtiger ist deshalb die qualifizierte Gestaltung dieser Bereiche. Die Anlagen von Rasenflächen (auf max. 50 % der Freiflächen) und Strauchpflanzungen mit einzelnen Hochstämmen dient der Gestaltung und Gliederung der großflächig versiegelten und überbauten Grundstücksflächen. Die Maßnahmen haben außerdem positive Effekte auf die Bodenfunktion, die Grundwasserschutzfunktion und das Kleinklima. Zur Sicherung dieser Aufgaben ist an diese Grundstücksflächen die Forderung nach einem Mindestmaß an ökologischer Qualität zu stellen, eine zu starke Reglementierung der Gestaltung wird jedoch nicht angestrebt.

- Erschließungsstraße

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist eine Allee aus mindestens 20 mittelkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt in Baumscheiben (Mindestgröße 4 m²), die gem. Pflanzliste mit Bodendeckern oder Rasen zu begrünen sind. Die genaue Anzahl und Lage der Bäume ergibt sich aus der Detailplanung der Erschließungsstraße.

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum tragen zur Eingrünung und Gliederung des Gewerbegebietes bei. Sie verbessern die Gestalt und Aufenthaltsqualität des Straßenraumes und haben einen

positiven Einfluss auf das Kleinklima. Die Baumauswahl berücksichtigt dabei die besonderen Standortbedingungen, wie z.B. beengtes Platzangebot, Beeinträchtigungen für parkende Autos usw. Höhere Gehölzqualitäten prägt den bereits zu Beginn der Pflanzung das Straßenbild.

- Lärmschutzwall

Gemäß zeichnerischer Festsetzungen im Bebauungsplan ist die öffentliche Verkehrsfläche (mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall) in Verlängerung zu bestehenden Bepflanzungen durch Feldgehölzpflanzungen mit vorgelagertem Strauchgürtel und Krautsaum in unregelmäßiger Anordnung mit Bäumen und Sträuchern gem. Pflanzenliste zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

In Fortsetzung zu bestehenden Anlagen übernimmt der Lärmschutzwall Lärm, Sichtschutz sowie Abgrenzungsfunktion zur Autobahn hin. Die Abpflanzungen wirken weiterhin bedingt als Biotopvernetzungsselemente.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Wasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum einschließlich der Ver- und Gebotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Lank-Latum vom 16.12.1985, geändert durch Verordnung vom 6.3.1990 und der Wasserschutzzone E III B der Gewinnungsanlage Rheinfähre 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 Bundesbodenschutzgesetz der Bundesbodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

5.0 Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

- Ver- und Entsorgung

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

Die geplante Trafo-Station wird in den Bebauungsplan übernommen und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

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

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

- Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Die Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. B. Diering GmbH wurde mit der Planung der entwässerungstechnischen Erschließungsplanung des Bebauungsplanbereiches Nr. 277 beauftragt.

Das Erschließungsgebiet entwässert seine Schmutzwässer zur Kanalisation Meerbusch-Strümp und über das Pumpwerk Bergfeld zur Kläranlage Düsseldorf-Nord. Die unmittelbare Vorflut des Gebietes ist der Hauptsammler in der Forststraße und in Verlängerung bis zum geplanten Gewerbegebiet Bundenrott.

Im Gebiet selbst befinden sich keine Vorfluter, so dass die Niederschlagswässer der heute noch un bebauten Flächen über den Boden ins Grundwasser versickern. Das Grundwasser steht zum Teil von ca. 0,2 bis 1,9 m unter GOK an. Dies ergibt sich aus einer Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 31.03.2005.

Nach § 51 a Landeswassergesetz (LWG) sind die Niederschlagwässer von neu zu bebauenden Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Nach der Empfehlung der Vorentwurfsplanung zur Durchführung von Versickerungsversuchen im Bebauungsplangebiet Nr. 276 und 277, bevor entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden, wurden diese Anfang 2002 durchgeführt. Es bestätigte sich nicht, dass die Versickerung eines Teiles der Oberflächenwässer, wie nach der Wasserschutzgebietsverordnung Lank einzigst zulässig, möglich wäre, so dass ein herkömmliches Mischwassersystem in diesem Entwässerungsentwurf zu planen ist.

Sowohl die Studie zum Siedlungsschwerpunkt aus dem Jahre 1994 wie auch der aktuelle Generalentwässerungsplan Strümp aus 1998 haben daher als wirtschaftliches Ergebnis die Ausführung eines Mischsystems auf den neu zu erschließenden Flächen zwischen Gymnasium und Autobahn.

- Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die geplante Kreisstraße 9 n. Darüber hinaus liegt das Plangebiet unmittelbar an der Autobahn A 57. Auf die schalltechnischen Gutachten vom 09.06.2004 und vom 27.10.2005 zum Bebauungsplan Nr. 277 des Büros Bernd Driesen wird hingewiesen.

Zur Gliederung nach Abstandserlass und der Festsetzung eines immissionswirksamen Schallleistungspegels wird auf Kapitel 4.1 (Art und Maß der baulichen Nutzung) dieser Begründung hingewiesen.

- 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.

Der Umlegungsausschuss hat in seiner Sitzung am 12. September 2005 die Umlegung Nr. 47 – Gewerbegebiet Bundenrott – eingeleitet. Neben der Stadt Meerbusch waren die BRD und die Kath. Pfarrkirche St. Franziskus von Assisi (Strümp) Eigentümer der in dem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke. Gegenwärtig sind die Verhandlungen mit der BRD und der Kath. Kirche abgeschlossen und ihnen wurde ein Beschlusssentwurf gem. § 76 BauGB zugesandt. Diese Beschlüsse wurden im Umlegungsausschuss in seiner Sitzung am 7. November 2005 gefasst und die Grundstücke in das Eigentum der Stadt Meerbusch übertragen. Somit ist die Stadt Meerbusch alleiniger Eigentümer der in der Umlegung gelegenen Grundstücke.

- 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.

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

- Flächenbilanz

Größe des Plangebiets	ca.	12,2 ha
davon		
Gewerbefläche	ca.	8,4 ha
Erschließungsfläche	ca.	1,0 ha
Wirtschaftsweg (entlang der A 57)	ca.	0,2 ha
Rahmengrün	ca.	0,6 ha
Ausgleichsfläche (öffentliche Grünfläche)	ca.	1,3 ha
Spielplatz	ca.	0,4 ha
Private Grünfläche (Hausgärten)	ca.	0,1 ha
Lärmschutzwall	ca.	0,2 ha

- Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und 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.

- Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten für die Realisierung des Baugebietes werden geschätzt auf:

1. Grunderwerb (einschl. Zinsdienst, abzügl. Pachteinnahmen)	ca. 2,181 Mio € ca. 0,678 Mio €
2. Straßenbau	ca. 1,175 Mio €
3. Kanalbau	ca. 0,525 Mio €
4. Öffentliche Grünflächen (einschl. Ersatzmaßnahmen)	ca. 0,014 Mio €
5. Waldspielplatz	<u>ca. 0,180 Mio €</u> ca. 4,753 Mio €

Die Einnahme durch Grundstücksveräußerungen einschließlich öffentlich-rechtlicher Beiträge sowie durch Zuschüsse Dritter/Rückerstattungen wird geschätzt auf ca. 6,082 Mio €.

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. 277 des Büros Lange 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 gem. Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz NRW. Die im Begleitplan ermittelten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Da innerhalb des Bebauungsplangebietes „Am Strümper Busch/Gewerbegebiet Bundenrott“ nur wenige Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen und ein Verzicht auf Bauflächen zugunsten von Ausgleichsflächen weder städtebaulich noch ökologisch sinnvoll ist, wird das durch den landschaftspflegerischen Begleitplan bestimmte Kompensationsdefizit außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Je nachzeitigem Biotopwert entspricht das Kompensationsmaß einer Flächengröße von ca. 1,92 ha (Aufwertung intensiv genutzter Ackerflächen – Wert 2 – und Anlage von naturnahen Gehölzflächen oder Obstwiese – Wert 7) bis 3,21 ha (Aufwertung intensiv genutzten Grünlandes – Wert 4 und Anlage von naturnahen Gehölzflächen oder Obstwiese – Wert 7), die durch landschaftspflegerische Maßnahmen ökologisch aufzuwerten sind.

Das ermittelte Kompensationsdefizit von 96.233 öWE (ökologische Werteinheiten) wird durch Nutzung des städtischen Ökokontos ausgeglichen.

Der Ausgleich erfolgt durch die Stadt Meerbusch und ist derzeit westlich des Herrenbuschs geplant.

- Altstandorte

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Rhein-Kreises Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 277.

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

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 16. Oktober 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 277 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 14. November 2003.

Vom 9. Februar 2005 bis 23. Februar 2005 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 23. August 2005 beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28. Februar 2005. Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 23. August 2005 beraten und entschieden.

Am 8. November 2005 hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, die in der Zeit vom 10. Januar 2006 bis 10. Februar 2006 stattgefunden hat.

Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 23. Dezember 2005 über die öffentliche Auslegung unterrichtet.

Meerbusch, den 21. Februar 2006

Der Bürgermeister
Projektgruppe Stadtentwicklung
In Vertretung

Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Projektgruppe Stadtentwicklung
Im Auftrag

Wanders

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

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Projektgruppe Stadtentwicklung
Im Auftrag

Wanders