

Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 287



Meerbusch – Büderich, Kanzlei

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
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplan

 3. **Planungsziele, Planungserfordernis**

 4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksfl.
 - Garagen / Stellplätze
 - Nebenanlagen
 - Verkehrsflächen
 - Grünflächen/Spielplatz
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - Bodendenkmalpflege
 - Landschaftspflege

 5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - 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
 - Altstandorte
 - Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

 6. **Verfahren**

 7. **Verfahrensvermerke**
- Begründung**

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,5 ha und liegt auf einer erschlossenen Fläche im nordwestlichen, zentrumsnahen Bereich des Stadtteils Büberich. Es befindet sich im Siedlungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches. Die Entfernung zum östlich gelegenen Ortsmittelpunkt, der Dorfstraße beträgt ca. 200 m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 7, 73, 76, 77, 82, 99, 103, 104, 139, 192, 255, 263, 266, 268, 276, 277, 285 und Teilbereiche der Flurstücke 6, 148, 208, 213, 247, 264 alle der Flur 45, Gemarkung Büberich 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 Wohnumfeld besteht zu großen Teilen aus zur jeweiligen Straße hin angeordneten zwei- bis dreigeschossigen Einzel-/ Doppel- und Mehrfamilienhäusern, die großzügige Gärten aufweisen. Die Fassaden der Gebäude sind, besonders im östlich angrenzenden Bereich, mit Klinkerverkleidung versehen. Der rötlich eingesprengte Farbton bildet ein unverwechselbares Element im ortskernnahen Straßenbild.

Während im Norden, Süden und Osten überwiegend Hausgärten das Plangebiet randlich eingrenzen, bildet der Straßenraum der Kanzlei die westliche Begrenzung.

Die angrenzende Bebauung in östlicher Randlage besteht überwiegend aus dreigeschossigen, traufständig zur Straße hin angeordneten Gebäuderiegeln, die mit ausgebauten Dachgeschossen errichtet worden sind. Im Nordosten befindet sich das Übergangwohnheim für ausländische Flüchtlinge sowie das Polizeigebäude mit vorgelagertem Parkplatz. Den baulichen Rücken im weiteren südöstlichen Verlauf, zur Holbeinstraße hin orientiert, bilden zwei Gebäuderiegel sowie ein Punkthaus, die neben reiner Wohnbebauung auch soziale Einrichtungen wie das „Wohnheim Miteinander“ an der Holbeinstraße Nr. 6 beherbergen.

Entlang der Necklenbroicher Straße findet man überwiegend zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude vor, die in den Erdgeschossen eine Bäckerei, einen Unfallreparaturdienst, eine Kita sowie eine Gastronomie mit Versammlungsraum aufweisen.

Die westliche, dem Plangebiet gegenüberliegende Straßenrandbebauung besteht aus zwei Mehrfamilienhäusern, die dreigeschossig giebelständig zur Straße hin orientiert sind. Die Gebäuderiegel sind mit großzügigen Freiflächen, parallel zueinander angeordnet und weisen eine für diesen Straßenabschnitt untypische Gebäudestellung aus.

Das Plangebiet selber besteht neben den beiden Sammelparkplätzen sowie den wenigen Privatflächen (Teilbereich Flurstück Nr. 208, Flurstücke Nr. 192, 139, 276 und 82) aus einer rundum mit Stabgitterzäunen eingefassten Sportplatzfläche „Kanzlei“. Das Spielfeld besteht aus einem roten Tennenbelag, der laut gutachterlicher Aussage (Dr. Detlev Petersen-Krauß, Beratende Hydro- und Ingenieurgeologie VBI, Stand 13. Februar 2006) ggf. als Baustraße wiederverwertet werden kann. Zur Aufenthaltsfläche/Gehsteig für Besucher ist der Spielbereich durch umlaufende Stanketten abgetrennt. Die angrenzenden Grünflächen sind randlich mit altem Baumbestand sowie Büschen bewachsen.

Im südwestlichen Eingangsbereich befindet sich ein kleines Kassenhäuschen und ein eingeschossiges Gebäude mit Umkleide- und Sanitärräumen sowie ein Transformatorenhaus. Des Weiteren befindet sich der Vogelschießstand der Schützen auf dem Gelände. Dieser wird auf dem Parkplatz des Hallenbades an der Friedenstraße neu aufgestellt.

Der westliche Parkplatz ist – wie auch der Sportplatz – zur Straße Kanzlei hin orientiert. Er wird über zwei Fahrgassen angefahren. Von den etwa 50 Senkrechtparkständen entfallen 28 private Stellplätze zugunsten der – per Baulast eingetragenen – Begünstigten des Flurstücks 210, Flur 45 der Gemarkung Büderich. Eine bauliche Trennung der vorhandenen öffentlichen und privaten Stellplätzen erfolgt nicht.

Auf der Parkplatzfläche befindet sich ein Sammelplatz für Wertstoffcontainer sowie ein Kleidercontainer, der von der Straße Kanzlei aus angefahren wird.

Der öffentliche Parkplatz im nördlichen Bereich wird von der Cranachstraße angefahren und bildet mit seinen 20 Parkständen ein weiteres Parkplatzpotential. Darüber hinaus ist die Fahrbahn so konzipiert, dass nach Aufgabe des Sportplatzes eine nördliche Erschließung des Plangebietes sicher gestellt ist.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet besteht neben den gartenähnlich gestalteten Privatgrundstücken aus der stadteigenen Sportplatzfläche „Kanzlei“. Die Gesamtfläche besteht größtenteils aus einer gepflegten Grün- und Spielfläche. Die beiden Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien in großfugiger Betonsteinpflasterung ausgeführt. Charakteristisch für das Plangebiet „Kanzlei“ ist der alte Baumbestand, der Kronendurchmesser bis zu 20,0 m aufweist. Straßenrandprägend sind besonders die Bäume in den Grünbereichen zwischen den Parkständen des Parkplatzes an der Straße Kanzlei. Die 11 Platanen bilden ein signifikantes Straßenbild und weisen auf den dahinter liegenden Innenbereich, der an seinen Rändern ebenfalls mit großen Bäumen bestückt ist. Der Erhalt dieser Bäume ist Bestandteil der städtebaulichen Konzeption.

Für die Freiflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die regelmäßigen sportlichen Aktivitäten eine erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetation stattgefunden hat.

Wasserrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Hochwasserschutzbereiches.

Erschließung/ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt im Westen über die Straße Kanzlei, im Norden von der Cranachstraße, die im Osten an die Holbeinstraße schließt. Die Letztgenannte hat einen direkten Anschluss an die Moerser Straße/B 9, die eine Haupteerschließungsfunktion im Stadtteil Büderich hat. Die Fließgeschwindigkeit aller das Plangebiet direkt erschließenden Straßen wird durch Tempo 50 Beschilderung, die Cranachstraße hingegen mit der Ausschilderung „Verkehrsberuhigter Bereich“ geregelt.

Für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer besteht die Möglichkeit, das Plangebiet von den Haltestellen „Büderich-Kirche“ mit der Buslinie 830 sowie „Am Roten Kreuz“ mit der Schnellbuslinie SB 51 Richtung Kaarst Rathaus / Düsseldorf Flughafen zu erreichen. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen zwischen ca. 100 m und ca. 200 m.

Umsteigepunkte für den „Fernverkehr“ befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 bis 4 km; die Stadtbahnhaltestelle „Haus Meer“ und der Bahnhof Osterath.

Wegeverbindungen, fern ab vom Straßenverkehr in Richtung Plangebiet befinden sich: Necklenbroicher Straße zwischen Haus Nr. 9c und Haus Nr. 15 und Holbeinstraße zwischen Haus Nr. 10 und Haus Nr. 12.

2.2. Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan bedingt eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß den Zielsetzungen, für das Plangebiet eine Wohnbaufläche festzusetzen. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch von 1980 stellt den Planbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz/Spielplatz dar und würde damit dem neuen Planungsziel widersprechen.

Die angrenzenden Bereiche sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als Wohnbaufläche, bzw. als Mischgebiet dargestellt. Diese Darstellungen bedürfen keiner Berichtigung.

Mit dem 1. Januar 2007 ist eine Änderung des Baugesetzbuches in Kraft getreten, die im ergänzten § 13 a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ermöglicht - entgegen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes - einen Bebauungsplan aufzustellen, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a BauGB liegen nach Ziffer 1 vor. Unter Berücksichtigung der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets wird dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei entsprechend, der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Ein FNP-Änderungsverfahren ist damit nicht mehr erforderlich.

Eine landesplanerische Anfrage gemäß § 20/32 (1) LPIG zur Flächennutzungsplanänderung wurde mit Schreiben vom 07.10.2002 von der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 62 als unbedenklich beschieden.

2.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 287 überplant Teile des seit 18. April 1991 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 50 BD, Dürerstraße in Meerbusch-Büderich. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz, Kinderspielplatz „Typ A“, Mischgebiet sowie Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ fest. Der Sportplatz an der Kanzlei in Meerbusch-Büderich wird als solcher aufgegeben, da andernorts ausreichend Möglichkeiten zur Verfügung stehen. Dem zur Folge steht die festgesetzte Nutzung für Wohnnutzung zur Verfügung. Alle anderen Nutzungsarten werden weitgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 50 BD übernommen.

3. Planungsziele, Planungserfordernis, Planung, Gestaltungssatzung

Nach Aufgabe des Sportplatzes steht die überwiegend stadteneigene Fläche, die sich in Ortskernnähe befindet und von Erschließungsstraßen eingefasst ist, für eine Umnutzung zur Verfügung. Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage an Wohnbauland im Stadtteil Meerbusch-Büderich ist die Ausweisung von Bauungsmöglichkeiten nach wie vor erforderlich. Die Möglichkeit für die Erschließung und Aktivierung von Baulandreserven in Büderich ist weitgehend ausgeschöpft. Deshalb ist es notwendig, auf die unbebauten Innenbereiche und vorhandene Freiflächen zurückzugreifen. Unter dem Aspekt der Stärkung des Ortsbildes und der Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland zielt der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 287, Meerbusch-Büderich, Kanzlei auf eine zentrumsorientierte Wohnbebauung für eine Klientel mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ab. Vorgesehen sind unter anderem auch innovative Baukörper mit verschiedenen, auch neuen Wohnformen.

Geplant ist demnach vorrangig die Errichtung von Wohngebäuden unter Einbeziehung der vorhandenen öffentlichen Parkplatzflächen. Im Hinblick auf die Altersstruktur der Bevölkerung und deren Bedürfnisse nach Integration, werden im Plangebiet u. a. auch großzügig bemessene Baufenster angeboten. Diese orientieren sich an Wohnformen, die Mehrgenerationen und deren Ansprüche an Wohnen in einem Gebäude vereinen. Die heutige Architektur hat sich mit vielfältigen Beispielen um dieses Thema bemüht und findet regen Zuspruch bei der Umsetzung der Projekte. Die Stadt beabsichtigt, die neuen Wege mitzugehen und bietet auf der innerörtlichen Freifläche,

zur Straße Kanzlei hin orientiert, großzügig bemessene Baukörper für unterschiedliche Wohnformen an.

Der Gebäudeanordnung liegt ein städtebaulicher Entwurf zu Grunde, der aus zwei Gestaltungsvarianten erarbeitet wurde. Das städtebauliche Konzept sieht - im Zuge einer effektiven Innenbereichsverdichtung - eine Arrondierung mit insgesamt etwa 72 Wohneinheiten vor. Der Bebauungsmix besteht, neben den repräsentativen bis zu dreigeschossigen Baukörpern im westlichen Bereich, aus 7 Einzelhäusern, 12 Doppelhäusern und 8 Reihenhäusern in einer ein- bis zwingend zweigeschossigen Bauweise mit ausbaubaren Dachgeschossen. Die Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 240 m² und 660 m² (2.640 m²).

Die Haupterschließung aller Wohnhäuser erfolgt von Westen über die Straße Kanzlei und bindet über die Planstraßen 1a, 1b und 1c im Norden an die Cranachstraße an, die eine weitere Erschließung des Gebietes sicherstellt. Die öffentlichen Parkplätze an der Straße Kanzlei und Cranachstraße werden in die Planung integriert.

Die innere Erschließung der Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser erfolgt über parallel zueinander angeordneten Stichstraßen (Planstraße 2 und 3), die von der Planstraße 1c aus in östlicher Richtung abzweigen. Da die Straßen mit einer Länge von etwa 50,0 m als reine Anliegerstraßen geplant sind, wird auf flächenbeanspruchende Wendepunkte verzichtet. Auf diese Weise werden die Anrainer von störenden Fremdverkehren fern gehalten.

Der Reihenhausezeile steht neben der Haupterschließung über die Gartenbereiche zur Planstraße 2 hin - von wo auch die Garagen und privaten Stellplätze erschlossen werden - auf der rückwärtigen Zugangsseite ein 2,5 m breit ausgebauter befahrbarer Privatweg, der auch Rettungsfahrzeugen, Feuerwehr sowie dem Be- und Entladen dient, zur Verfügung.

Ein Spielplatz, der dem früher so genannten „Typ B“ entspricht, ist mit einer Größe von etwa 1.500 m² im Plangebiet integriert. Der Spielplatz ist von allen Seiten des Plangebietes fußläufig sicher zu erreichen. So sind Zugangsmöglichkeiten von der Planstraße 2 über einen ausreichend dimensionierten Fußweg, von der Planstraße 3 sowie vom östlich angrenzenden vorhandenen Fußweg aus vorgesehen. Auf Grund seiner mittig im Wohnumfeld ausgewiesenen Lage wird eine hohe soziale Kontrolle gewährleistet. Mit der Anlage wird der Spielplatzbedarf im Wohnumfeld gedeckt.

Die von der Kanzlei zur Cranachstraße führende Erschließungsstraße ist mit entsprechenden Radien für das Befahren von Müllfahrzeugen ausgelegt. An den nördlichen Einmündungsbereichen der Planstraßen 2 und 3 und des Privatweges befinden sich ausreichend dimensionierte Sammelplätze für Abfallbehälter. Aus diesem und dem oben aufgeführten Grund kann auf eine aufwendige Wendeanlage für Müllfahrzeuge, mit gefordertem Mindest-Durchmesser von 21,0 m im Plangebiet verzichtet werden. Die Straßenaufweitung im Übergang von Planstraße 1b zu Planstraße 3 dient als „Nachbarschaftsplatz“, der im Gebiet ein signifikantes Element darstellt.

Der Öffentlichkeit sowie den Besuchern des Gebietes wird ausreichend Parkraum angeboten. Die etwa 60 Parkplätze verteilen sich wie folgt:

Etwa 8 Senkrechtparkplätze befinden sich auf dem westlichen vorhandenen Parkplatz, etwa 11 Senkrechtparkplätze an der Straße Kanzlei und im Bereich der Cranachstraße / Planstraße 1c etwa 28 Parkplätze. Im inneren Straßenraum (Planstraße 1b) am „Nachbarschaftsplatz“ und im Bereich der Planstraße 1a können etwa 13 Fahrzeuge geordnet abgestellt werden.

Die Wertstoff- und der Kleidercontainer werden um einen Stellplatz erweitert und verbleiben am bisherigen Standort auf dem Parkplatz an der Straße Kanzlei.

Die vorhandenen Gebäude entlang der Necklenbroicher Straße genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen beschränken sich auf die ausreichend dimensionierten überbaubaren Grundstücksflächen.

Damit das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 287 eine städtebauliche und architektonisch harmonische, aus der baulichen Umgebung abgeleitete Ausprägung erfährt und die Kauf- und Bauinteressenten sich rechtzeitig über die baugestalterischen Möglichkeiten informieren können, ist eine Gestaltungssatzung nach § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauO NRW- vorgesehen.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Der südlich gelegene Bereich des Plangebietes wird in Weiterführung an das angrenzende Mischgebiet ebenfalls als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt. Letzteres sichert auch planungsrechtlich den Bestand der vorhandenen gewerblichen Nutzungen.

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

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind die ausnahmsweise nach § 4 (3) und § 6 (3) BauNVO zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Um den - im MI-Gebiet auf den Flurstücken 82 und 276 der Flur 45 der Gemarkung Buderich - ansässigen Betrieb nicht einzuschränken, wurden unter Wahrung der angrenzenden Allgemeinen Wohn- (WA) und Mischgebiete (MI) Erneuerungen, Nutzungsänderungen und Änderungen der betrieblichen Anlagen nach § 1 (10) BauNVO allgemein zugelassen.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind im Mischgebiet innerhalb der eingeschossigen überbaubaren Grundstücksflächen die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nr. 1, 3, 6, 7 und 8 BauNVO (Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaft sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Gerade im Hinblick auf eine angestrebte „innerstädtische Bauweise der Generationen unter einem Dach“, wird mit der Begrenzung der Zahl auf maximal zwei, bzw. maximal drei (in dem mit Index 2 gekennzeichneten WA-Gebiet) zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude - mit Ausnahmen von den mit Index 1 gekennzeichneten WA-Gebieten - die optimale Ausnutzung der nutzbaren Wohnflächen mit nicht nur einer Wohneinheit ermöglicht. Die Festsetzung orientiert sich an der städtebaulichen Eigenart des Siedlungsbereiches von einem großenteils durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägtem Gebiet, in dem Alt und Jung zusammenleben.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise sowie eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Erker ab dem 1. OG, Risalite oder Altane wird zugelassen, da sich die Ausmaße dieser auskragenden Bauteile erst in der fortgeschriebenen Gebäudeplanung herausbilden und eine Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten sicherstellt.

In den mit Index 1 gekennzeichneten WA-Gebieten werden durch die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen und die straßenseitigen Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Altane jegliche Gestaltungsmöglichkeiten zu gelassen.

Zur Sicherung der mit Index 3 eindeutig definierten Baufläche ist die Festsetzung der Baulinien erforderlich. Die Nutzungseinschränkung Gerätehäuser, Fahrradunterstellplätze und Versorgungsanlagen (wie zum Beispiel: Gemeinschaftsanlage, die der Versorgung der Reihenhauseinheit dient) bietet ein Angebot an überdachter Abstellfläche, die keinem Abstandserfordernis nach Landesbauordnung unterliegt.

Garagen / Stellplätze / Tiefgarage

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.

In den WA-Gebieten wurden bei der Doppel- und Einzelhausbebauung jeder Baufläche seitlich angrenzend eine Garage mit davor liegendem Stellplatz oder eine zusätzliche Garage mit einem

zusätzlichen Stellplatz zugewiesen. Die Option der zusätzlichen Garagen sowie Stellplätze begründet sich mit der zulässigen Anzahl von zwei bzw. drei Wohnungen pro Wohngebäude.

Private Stellplätze sind in dem mit Index A gekennzeichneten WA-Gebiet zur Sicherung des ruhenden Verkehrs, auch auf den nicht überbaubaren Grundstücken zwischen der straßenabgewandten Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Wobei sich die Lage der Garagen und Stellplätze an der oben aufgeführten Anordnung orientiert.

Um die Einsicht von der öffentlichen Planstraße 2 auf die Privatgärten der Reihenhausszeile einzuschränken, wurden die Garagen und Stellplätze entlang der Haupteerschließung angeordnet.

Da der private Stellplatzbedarf für die mit Index 1 festgesetzten, großzügig bemessenen Bauflächen innerhalb des Plangebietes einen hohen Flächenanteil beansprucht, wurden Tiefgaragen festgesetzt.

Der ruhende Verkehr im WA-Gebiet ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen, der Besucherverkehr kann auf den öffentlichen Parkplätzen in peripherer Lage sowie im Gebiet verteilt entlang den Planstraßen 1b, 1c und am „Nachbarschaftsplatz“ parken.

Nebenanlagen

Aufgrund der relativ geringen Grundstücksgrößen der Reihenhausbauung in dem mit Index B gekennzeichneten Baugebiet, die im Mittel nicht mehr als 240 m² Grundstücksfläche aufweisen, sind als Nebenanlagen lediglich Gerätehäuser, Fahrradunterstellplätze und Versorgungsanlagen, in der dafür vorgesehenen Baufläche (mit Index 3 gekennzeichnet) auf den Hauseingangsseiten ausgewiesen. Auf diese Weise entsteht ein zusätzlicher Sichtschutz gegenüber dem angrenzenden Nachbargrundstück.

Verkehrsflächen

Die das Plangebiet umfassenden Straßen sind bereits realisiert. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes wird der Querschnitt der Straße Kanzlei beibehalten und im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrt in die Planstraße 1a umgebaut. Die vorhandene Fahrgasse im nördlichen Bereich bleibt als zusätzliche Erschließung mit einer Breite von 4,0 m beibehalten. Die von der Kanzlei zur Cranachstraße durchlaufende Haupteerschließung bindet mit der Planstraße 1C an die vorhandene Fahrgasse des öffentlichen Parkplatzes an. Beide öffentlichen Parkplätze werden, den neuen Ein- und Ausfahrten entsprechend, angeglichen und stehen mit insgesamt etwa 53 Senkrechtparkständen den Besuchern weiterhin zur Verfügung.

Die Planstraße 1a wird mit einer Länge von etwa 50,0 m und einer Breite von 10,0 m (einschließlich beidseitiger Gehwege) festgesetzt. Alle übrigen Straßen sind in einer durchgängigen Breite von 6,0 m in verkehrsberuhigtem Ausbau - in Form einer Mischverkehrsfläche in Verbindung mit der Beschilderung (Zeichen 325/326 StVO) - vorgesehen. Im unmittelbaren westlichen und nördlichen Eingangsbereich - nach etwa 50,0 m und 30,0 m - sind als verkehrsberuhigende Maßnahmen, die auf die reine Anliegerfunktion der Erschließung aufmerksam machen, beidseitige Baumtore die mit Engstellen (6,0 m und 3,5 m) versehen sind, festgesetzt. Die Verkehrsfläche der in östlicher Richtung abzweigenden Stichwege (Planstraße 2 und 3) wird - mit einer durchgängigen Breite von 6,0 m und dem Verkehrszeichen „Sackgasse“ ohne Wendemöglichkeiten - möglichst gering gehalten. Die durchgängige Haupteerschließung ist mit entsprechenden Radien für das Befahren von Entsorgungsfahrzeugen ausgelegt.

Im Bereich der Reihenhausszeile wird die Erschließung der rückwärtigen privaten Grundstücke in einer Länge von etwa 46,0 m durch mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Flächen festgesetzt.

Um eine ungewollte Doppelschließung der vorhandenen Grenzbebauungen auszuschließen, wurden Zu- und Abgangsverbote sowie Zu- und Abfahrtsverbote in einigen Bereichen festgesetzt.

Es handelt sich um reine Anliegerstraßen, die keinen so starken Mehrverkehr mit sich bringen, als dass die Anlieger der bisherigen Straßen unzumutbaren Lärm- und Abgasimmissionen ausgesetzt sind. Des Weiteren sind die Straßenquerschnitte der das Gebiet erschließenden Straßen Kanzlei und Cranachstraße so dimensioniert, dass sie die zusätzlichen Verkehrsbelastungen aufnehmen können.

Neben den auf den Baugrundstücken ausgewiesenen Garagen und Stellplätzen sowie den beiden Tiefgaragen, die bei eingeschossiger Bauweise ein Potential für etwa 50 Stellplätze aufweisen, stehen insgesamt ca. 60 öffentliche Parkplätze den Besuchern des Gebietes zur Verfügung.

Grünflächen/Spielplatz

Neben den Privatgärten und dem baumbestandenen Verkehrsgrün innerhalb der Parkplatzflächen und entlang der Planstraßen befindet sich im Plangebiet selbst keine öffentliche zusammenhängende Grünfläche. Der Spielplatz wird mit Grünelementen und der Ausstattung für alle Altersstufen analog dem so genannten „Typ A“ gestaltet. Der vorhandene Baumbestand wird in die Spielplatzfläche integriert. Ein Fußweg in Verlängerung der Planstraße 2 und 3 bindet an den vorhandenen Fußweg im nordöstlichen Flurstück 279 an.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Baumstruktur, da wo es möglich ist und sich in das städtebauliche Konzept einfügt, zu sichern und oder wiederherzustellen. Die Ausweisung von Hausgärten in Verbindung mit den festgesetzten Heckenstrukturen - als Abgrenzung der Baugrundstücke zu den angrenzenden öffentlichen Flächen - zielt auf eine höhere ökologische Wertigkeit. Auf eine landschaftspflegerische Ein- / Ausgleichsbilanzierung wird auf Grund dieser eindeutigen Situation und im Einklang mit § 13a BauGB verzichtet.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmalpflege

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

Landschaftspflege

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

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebaulichen Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die 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.

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

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

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im Ortskern von Meerbusch-Büderich. Südlich verläuft in etwa 50,0 m Abstand die Necklenbroicher Straße / L 30 und östlich in etwa 150,0 m die Moerser Straße / B 9. An beiden Straßen befindet sich eine dichte abschirmende Straßenrandbebauung. Im Westen grenzen die Straße Kanzlei und im Nordosten der private Parkplatz der Polizei das Plangebiet randlich ein. Darüber hinaus befinden sich entlang der Necklenbroicher Straße eine Gaststätte mit Veranstaltungssaal und zwei Gewerbebetriebe. Die Letztgenannten sind in das Plangebiet einbezogen.

Des weiteren liegt es im Einwirkungsbereich in der Schutzzone 2 des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 287 des Büros Bernd Driesen vom 07. 11. 2006 wird hingewiesen. Entsprechend der gutachterlichen Auswertung wurden dort die Ergebnisse getrennt nach den oben aufgeführten Schallquellen bewertet und im Folgenden die entsprechend festgesetzten lärmindernden Maßnahmen und Empfehlungen resümiert.

Ausgehend von den Betriebs- und Straßenverkehrsgeräuschen werden in weiten Teilen des Plangebietes die Orientierungswerte der DIN 18005 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von Tag/Nacht 55/45 dB (A) und im Mischgebiet von Tag/Nacht 60/50 dB (A) eingehalten. Auf gesonderte Festsetzungen im Bebauungsplan kann verzichtet werden, denn nach DIN 4109 reicht die zum Schutz gegen Fluglärm geforderte Schalldämmung aus.

Gemäß der neuen Lärmkartierung liegt das Plangebiet im Belastungsbereich mit $Leq3 = 62$ dB(A) am Tag und tangiert den Bereich $Leq3 = 50$ dB(A) während der Nacht. Die Spitzenwerte bei nächtlichen Überflügen werden mit etwa 71 dB (A) angegeben. Dies entspricht dem Lärmpegelbereich III mit einem resultierenden Schalldämm-Maß für Außenbauteile von 35 dB.

Zum Schallimmissionsschutz gegenüber Luftverkehrslärm wurden Festsetzungen zu baulichen Lärminderungsmaßnahmen getroffen. Neben den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen wurden auch für Schlafräume und Kinderzimmer zusätzlich schalldämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ungestörte Nutzung gewährleisten, festgesetzt.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB werden durchgeführt.

Realisierung der Planung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Wohnbaugrundstücke katastermäßig und grundbuchlich gebildet und an Selbstnutzer sowie Investoren verkauft.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:	ca. 24.540 m ²	100 %
davon		
Allgemeines Wohngebiet	ca. 15.036 m ²	61 %
Mischgebiet	ca. 1.581 m ²	6 %
Spielplatz	ca. 1.549 m ²	6 %
Verkehrsflächen einschl. Parkplätze + Verkehrsgrün	ca. 6.374 m ²	27 %

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

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

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten für Gutachten zur Bauleitplanung betragen: 13.904,79 €

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

Ausgaben	
Tennenbelag entfernen, Bäume fällen und Abbruch der Gebäude 116.000 € + 5.355 € + 8.092 €	129.447,00 €
Spielplatz anlegen ca. 1.500 m ² x 100 €/m ² = ca. 150.000€	ca. 150.000 €
Planstraßen 1a, 1b, 1c, 2 und 3 ca. 3.000 m ² x 78 €/m ² = ca. 280.000 €	ca. 280.000 €
* Kanalisation	ca. 180.000 €
<i>Summe</i>	<i>rund 740.000 €</i>
Einnahmen	
Verkauf von erschlossenen Wohnbaugrundstücken ca. 12.800 m ² x 420 €/m ²	ca. 5.376.000 €
<i>Summe</i>	<i>rund 5.400.000 €</i>

* Die Ausgaben der Kanalisation werden über den Gebührenhaushalt refinanziert.

Altstandorte

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Landrates des Rhein-Kreises Neuss befinden sich keine Altstandorte und Altablagerungen im Bereich des Bebauungsplanes oder in unmittelbarer Nähe.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Auf das Versickerungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 287 des Ingenieurgeologischen Büros, Baugrundlabor H. J. Dahlbender & H.-J. Schürmann vom 27.11.2006 wird hingewiesen.

Nach den Untersuchungen der Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet wird eine unterirdische (platzsparende) Speicherversickerung in Form von (Rohr-) Rigolen mangels Grundwasserflurabstand (HGW ca. -2,0 m unter GOK), obwohl keine Wasserschutzzone zu beachten ist, ausgeschlossen. Die vorgeschlagene Muldenversickerung mit Bodenaustausch ist, bei ausreichenden Abständen (6,0 m zu Keller/2,0 m zur Grenze) zwar in Einzelfällen (südliche Einzelhäuser) technisch möglich. Für das gesamte Gebiet kann aber keine allgemeingültige Verpflichtung zur privaten Regenwasserversickerung befürwortet werden. Angesichts einer Entleerzeit von 18 Stunden bei technisch realisierbaren Mulden (s. Versickerungsgutachten) mitten in den Gärten stellt sich die Frage nach der Entsorgungssicherheit bei zwei aufeinander folgenden Regenereignissen. Bei Mulden, die auch für diese ungünstigen Regenereignisse ausgelegt sind, würde der Garten dann eine komplette Abwasserbeseitigungsanlage bilden. Angemessene Möglichkeiten zu individuellen Gartengestaltungen, wie sie Bestandteil der Wohnfunktion sind, wären damit unmöglich. Aus diesem Grund wird auf entsprechende Festsetzungen zur Versickerungspflicht verzichtet. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt somit in den städtischen Kanal.

Das Gebiet wird über die ausreichend dimensionierte vorhandene Mischwasserflut in der Straße Kanzlei und die bereits sanierte Mischwasserkanalisation Necklenbroicher Straße / Dorfstraße erschlossen.

Der höchst anzunehmende Rückstau laut Hydraulik des Generalentwässerungsplanes Büberich bei $n = 0,2$ liegt bei 34,70 müNN. Das Gelände sollte deshalb, soweit am Mischwasserkanal angeschlossen, nicht unter das Niveau der Straße „Kanzlei“ fallen. Dies gilt insbesondere für die Tiefgaragenrampen.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 15. Dezember 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 287 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Der Rat der Stadt hat am 29. März 2007 die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes Nr. 287 gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen.

Vom 19. Oktober 2006 bis einschließlich 27. Oktober 2006 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit Versammlung statt.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 5. Dezember 2006 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 dem Schreiben vom 4. September 2006.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften ebenfalls am 5. Dezember 2006 beraten und entschieden.

Am 6. März 2007 hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften die erste öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 18. April 2007 bis einschließlich 23. Mai 2007 durchgeführt wurde.

Meerbusch, den 30. Mai 2007

Der Bürgermeister

Dezernat III

Stadtplanung und Bauaufsicht

- Stadtplanung-

gez.

Dieter Spindler

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 17.07.2007 bis einschließlich 01.08.2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 02. 08.2007

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez.

Herrmann

Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen, wobei sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 12. Juni 2007 und am 16. August 2007 beschlossene Abwägung zu eigen macht.

Diese Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 12. Juni 2007 und vom 16. August 2007 vor.

Meerbusch, den 17.08.2007

Der Bürgermeister

Im Auftrag:

gez. Herrmann