Stadt M e e r b u s c h

Bebauungsplan Nr. 274

Meerbusch – Osterath, Kornstraße/Wienenweg

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 Bebauungspläne

3. Planungsziele, Planungserfordernis

4. Planinhalte
- 4.1 Festsetzungen
  - *- Art und Maß der baulichen Nutzung*
  - *- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*
  - *- Garagen / Stellplätze*
  - *- Verkehrsflächen*
  - *- Pflanzbindungen*
  - *- Lärmschutzwand*
  - *- Zu- und Abfahrtsverbot*
- 4.2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
  - *- Wasserschutzzone*
  - *- Bodendenkmalpflege*
  - *- Bodenschutz*
  - *- Grundwasserstand*
  - *- Landschaftspflege*
  - *- Lärmbeeinträchtigungen*

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
  - *- Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung*
  - *- Altstandorte*
  - *- Sonstige wasserwirtschaftliche Belange*

6. Verfahren

7. Verfahrensvermerke

Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,14 ha und liegt auf einer voll erschlossenen Freifläche gegenüber der städt. Gemeinschaftshauptschule im Stadtteil Osterath. Die Entfernung zum westlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 800 m.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt
im Norden: durch die nördliche Straßenbegrenzungslinie des Wienenweges
im Osten: durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Kornstraße
im Süden: durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Kornstraße einschließlich des nördlichen Teilbereiches des Flurstückes 285
im Westen: durch die östliche Grenzlinie des Lärmschutzwalles
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 Süden und Osten von locker bebautem Wohngebiet mit eingeschossigen Doppelhäusern und zweigeschossigen Reihenhäusern umgeben.
Nördlich grenzt die städt. Gemeinschaftshauptschule mit davor liegendem Schulhof an. Im Westen liegt der neutrassierte Winklerweg, der zum Plangebiet mit einem 3,0 m hohen Lärmschutzwall begrenzt wird. Nordwestlich befindet sich ein Parkplatz sowie der Festplatz für den Stadtteil Osterath. Das Plangebiet selber ist unbebaut.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet besteht aus einer gänzlich unbebauten Wiesenfläche und weist eine ökologisch geringe Wertigkeit auf. Ein wesentlicher Faktor für diese Bewertung ist die Eingrenzung durch die vorhandene Bebauung und Straßen, von denen Störeinflüsse ausgehen. Die Stadt hat in regelmäßigen Abständen die Wiesenfläche gemäht.

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kornstraße und den Wienenweg, die im Süden an die Meerbuscher Straße (L 476) anbinden.
Um eine verkehrlichen Entlastung des mittleren und südöstlichen Abschnitts des Wienenweges und der Kornstraße mit ihren nahezu ausschließlichen Wohnnutzungen zu realisieren, wurde eine Neutrassierung des Winklerweges realisiert und der Wienenweg im Bereich der Schule abgebunden. Eine Verbindung ist nunmehr nur für Fußgänger und Fahrradfahrer gegeben. Die heute im schlechten Ausbauzustand befindliche Kornstraße soll mit der Realisierung des neuen Wohngebietes ausgebaut werden. Dazu gehören auch die zusätzlichen Senkrechtparkplätze im Bereich der nördlichen Kornstraße.

Das Plangebiet wird durch die Buslinie 832 mit der Haltestelle „Wienenweg“ angedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 100 m.
Das Plangebiet wird von der Stadtbahnlinie U76 sowie zeitweise von den Stadtbahnlinien U70 und U74 mit der Haltestelle „Kamperweg“ und „Hoterheide“ angedient, die Gehwegentfernung beträgt jeweils ca. 800 m. Eine direkte Fußweganbindung gibt es z.Z. noch nicht und wird eventuell bei der späteren Realisierung eines Wohngebietes entlang der Stadtbahnlinie geplant und realisiert.

2.2. Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Bereich des Plangebietes Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dar. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 die 99. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Städtebauliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, den bisher als Grünfläche dargestellten Bereich in Wohnbaufläche zu ändern. Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz zu dieser FNP-Änderung wurde bereits erteilt.

2.3. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.
Der Bebauungsplan Nr. 274 überplant im Bereich des Lärmschutzwalles einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entspricht nicht mehr der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt. Aufgrund des Wohnbedarfs und der bestehenden Nachfrage nach Bauland durch die Eigenentwicklung im Stadtteil Osterath ist die Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten angezeigt.
Geplant ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten in einer ein- und zweigeschossigen Bauweise und ausbaubarem Dach. Die Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 280 m² und 570 m².
Die Erschließung erfolgt über eine Ring-Einbahnstraße von der Kornstraße aus in Richtung Wienenweg. Am Rand des Plangebietes können II-geschossige, im Inneren I-geschossige Wohngebäude entstehen.

Im Gestaltungsentwurf waren teilweise Baufenster wegen der westl. Orientierung mit dem Garten zur Straße hin geplant. Die Baugrundstücke sind aber groß genug um auch bei einer Ausrichtung nach Osten ausreichend Sonne im Freibereich zu haben. Da die meisten Kaufinteressenten eine Garten an Garten-Ausrichtung bevorzugen, wurden die Baufenster zur Straße hin orientiert.
Der im Gestaltungsentwurf vorgesehene „Platz“ wurde ebenfalls wieder verworfen und einem Grundstück zugeordnet.

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

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 oder zwingenden Geschosszahl 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 dieses 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.

Eine Überschreitung der Geschosszahl für ein zusätzliches Vollgeschoss im Dachgeschoss, sowie die Überschreitung der Traufhöhe für Pultdächer, ist zur Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
Die Festsetzung der Bauweisen im WA-Gebiet wird in Anlehnung an den Bestand der Umgebungsbebauung begründet.
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet und sind für die Neubebauungen ausreichend dimensioniert.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Risalite, Vordächer, Erker, 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 wurden.
Entlang der Kornstraße werden im nördlichen Bereich zusätzliche öffentliche Parkplätze geschaffen. Innerhalb der neuen Erschließungsstraße werden ebenfalls weitere öffentliche Parkplätze angelegt.

Verkehrsflächen
Der Wienenweg sowie die Kornstraße sind bereits realisiert. Die heute in schlechtem Ausbauzustand befindliche Kornstraße soll mit der Realisierung des neuen Wohngebietes ausgebaut werden. Dazu gehören auch die zusätzlichen Senkrechtparker im Bereich der nördlichen Kornstraße.
Die neue innere Erschließung des Plangebietes soll als Wohnbereichsstraße (Zch. 325/326 StVO) ausgewiesen werden, in Verbindung mit einer Einbahnstraßenregelung. Innerhalb der Straße werden versetzt Parkplätze vorgesehen, die aber erst in der späteren Ausbauplanung feststehen werden.
Es handelt sich um eine reine Wohnstraße, die keinen so starken Mehrverkehr mit sich bringt, als dass die Anlieger der bisherigen Straßen unzumutbaren Lärm- oder Abgasimmissionen ausgesetzt würden.

Pflanzbindungen
Zur Überstellung der Parkflächen werden Bäume zum Anpflanzen festgesetzt.
Weiterhin wurden teilweise Hecken entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt, um die an der Straße angrenzenden Hausgärten zu schützen.
Weitere Festsetzungen zum Anpflanzen resultieren aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan (siehe Punkt 5.2).

Lärmschutzwand
Um das nordwestliche Grundstück vor Verkehrslärm zu schützen, wird zur Ergänzung des Lärmschutzwalles eine Lärmschutzwand festgesetzt. Sollte die unmittelbar angrenzende Garage realisiert werden, so ist die Lärmschutzwand nur noch in einem Teilbereich erforderlich.

Zu- und Abfahrtsverbot
Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des durch die Kornstraße erschlossenen Grundstückes, wurde ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt und ohne Ein- und Ausgänge festgesetzt. Dies soll eine potentielle rückwärtige Erschließung und Verdichtung des angrenzenden Gebietes über die neue Erschließungsstraße ausschließen.

4.2. Nachrichtliche Übernahme 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.

Grundwasserstand
Der Hinweis zum Grundwasserstand wird mit der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

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

Lärmbeeinträchtigungen
Der Hinweis zur Beeinträchtigung durch eventuelle Lärmbelästigungen durch den Festplatz und die Hauptschule begründet sich in der Informationspflicht für Bauwillige (siehe hierzu auch Punkt 5.1 Immissionsschutz).

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

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

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

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

Immissionsschutz
Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes zum angrenzenden Gewerbegebiet wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches das jetzt neu geplante Wohngebiet bereits berücksichtigt hat.
Der für die Wohnbebauung und die Schule erforderliche Immissionsschutz gegenüber den gewerblichen Immissionen wird durch die Gliederung des Gewerbegebiets, gegenüber Straßenverkehrslärmimmissionen durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt.
Es wurde bereits ein 3,0 m hoher Lärmschutzwall entlang der östlichen Grenze des Plangebietes realisiert.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erstellt, welches diese damals getroffenen Aussagen nochmals überprüft. Auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 274 des Büros Bernd Driesen vom August 2005 wird hingewiesen.
Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB (A) werden in Teilbereichen der straßennahen Baufenster, vorwiegend in den Obergeschossbereichen, überschritten.
Anhand der Anforderungen der DIN 4109 wurde geprüft, ob Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan notwendig werden. Es ergibt sich für das gesamte Plangebiet, mit Ausnahme eines Baufensters, die Zuordnung zum Lärmpegelbereich I oder 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 nur für ein Baufenster ergänzende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschimmissionen im Obergeschoss erforderlich.

Um das nordwestliche Grundstück vor Verkehrslärm zu schützen, wird zur Ergänzung des Lärmschutzwalles eine Lärmschutzwand festgesetzt. Sollte die unmittelbar angrenzende Garage realisiert werden, so ist die Lärmschutzwand nur noch in einem Teilbereich erforderlich.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Festplatz/Schützenplatz des Stadtteils Osterath mit Außenschießstand. Dadurch kann es zu Lärmbelästigungen kommen, die allerdings nicht häufig auftreten.
Nördlich befindet sich eine Hauptschule. Der Schulhof sowie die Außensportanlage werden auch außerhalb der Schulzeiten genutzt, da der Rat der Stadt diese als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Kinder und Jugendliche freigegeben hat (auch Samstags und in den Ferien). Diese Nutzungen liegen innerhalb der Tageszeit (6-22 Uhr).

Gewerbliche Immissionen aus dem westlich gelegenen Gewerbegebiet sind aufgrund der dortigen Bebauungsplanung (Gliederung nach der sog. Abstandsliste) hier auszuschließen.

Bodenordnende Maßnahmen
Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Für die Neuordnung der Grundstücke hat der Rat der Stadt am 25. Januar 2005 eine Umlegung nach §§ 45 ff. BauGB angeordnet.

Realisierung der Planung
Die Flächen sind teilweise im städtischen Eigentum.
Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Grundstücke katastermäßig und grundbuchlich gebildet und die städtischen Grundstücke an Selbstnutzer verkauft.
Eine Gestaltungssatzung mit Rahmenvorschriften über die äußere Gestaltung der Wohngebäude, Vorgärten und Einfriedungen ist vorgesehen.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:	ca.	11.415,00 m²	100,0 %
davon			
Allgemeines Wohngebiet:	ca.	8.065,00 m²	70,7 %
Straßenfläche:	ca.	2.115,00 m²	18,5 %
Verkehrsberuhigter Bereich:	ca.	1.210,00 m²	10,6 %
Lärmschutzwand:	ca.	25,00 m²	0,2 %

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 Hauptschule liegt direkt nördlich des Plangebietes. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.
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 der Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

Kosten für Realisierung des Baugebietes:

- externe Ausgleichsfläche
- Straßenbaukosten
- Kanalbaukosten ca. 300.000 Euro

Einnahmen aus Veräußerung der Baugrundstücke: ca. 1.570.000 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. 274 des Büros Lutz Lange vom August 2005 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.

Die eingriffsbedingte Wertminderung des betroffenen Bestandes bilanziert sich auf 29.902 ÖWE.
Damit verbleibt für den Bebauungsplan ein Kompensationsdefizit von 14.135 ÖWE. Je nach derzeitigem Biotopwert entspricht das Kompensationsmaß einer Flächengröße von 0,47 ha (Aufwertung intensiv genutzter Ackerflächen: Aufwertung um 3 Wertpunkte) bis 0,71 ha (Aufwertung intensiv genutzten Grünlandes um 2 Wertpunkte), die durch landschaftspflegerische Maßnahmen ökologisch aufzuwerten sind.
Da innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine Ausgleichsflächen zur Verfügung stehen und ein Verzicht auf Bauflächen zugunsten von Ausgleichsflächen weder städtebaulich noch ökologisch sinnvoll ist, soll der Ausgleich an anderer Stelle außerhalb des Bebauungsplangebiets unter Nutzung des Öko-Kontos der Stadt Meerbusch erfolgen.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7 der Anlage 1 -Liste „UVP-pflichtige Vorhaben"- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich, da die Flächen für die baulichen Anlagen im Sinne von § 19 (2) Baunutzungsverordnung –BauNVO- weniger als 20.000 m², nämlich ca. 3.629 m² ausmachen.

Altstandorte
Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Landrates des Kreises Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
Es ist lediglich im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes am Wienenweg eine blau gekennzeichnete Fläche aufgeführt.
Auf Anfrage beim Rhein-Kreis Neuss wurde mitgeteilt, dass es sich bei den blauen länglichen Flächen um die Markierung von Lagerplätzen, die aus der Luftbildauswertung herrührt, handelt.
Die im Altlastenkataster blau gekennzeichneten Flächen seien als Hinweise zu verstehen. In der Örtlichkeit gingen von ihnen keine Gefahren oder Gefährdungen aus; sie bedürften daher keiner Untersuchung.
Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich ergeben. In der näheren Umgebung werden jedoch mehrere Altstandorte dargestellt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Me-0338 AA. Nach Rücksprache mit dem Amt für Umweltschutz des Rhein-Kreises Neuss wird diese Altablagerung aus dem Kataster gestrichen. Bei der aus einem Luftbild von 1987 kartierten Ablagerung handelte es sich um Bauschutt aus dem Abriss eines Bauernhofes.

Südlich des Plangebietes befinden sich die Altstandorte Me-0350 AS und Me-0351 AS.
Der Altstandort Me-0350 AS liegt auf dem Grundstück Meerbuscher Straße 109 und es handelt sich um ein ehemaliges Tankstellengelände. Er wurde von der Ingenieurgesellschaft Mull und Partner im Jahre 2002 untersucht. Laut diesem Gutachten handelt es sich um Bodenverunreinigungen durch Mineralöl, von denen keine Gefährdung auf die Schutzgüter Grundwasser und menschliche Gesundheit ausgehen.

Bei dem Altstandort Me-0351 AS auf dem Grundstück Meerbuscher Straße 111 handelt es sich um verschiedenartige Gewerbenutzungen und eine damit verbundene Boden-, Bodenluft- und Grundwasserverunreinigung. Er wurde ebenfalls von der Ingenieurgesellschaft Mull und Partner im Jahre 2003 untersucht und Grundwasseruntersuchungen gemacht.

Da diese Flächen durch die auf Grund der vorliegenden Planung ermöglichten Baumaßnahmen nicht berührt werden und keine Umweltgefährdungen von ihnen ausgehen, ist ein Konflikt mit den bestehenden und geplanten Nutzungen nicht anzunehmen.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange
Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung.
Die geplanten Häuser am Wienenweg und zur Kornstraße hin werden an ein bereits vorhandenes Mischwassersystem angeschlossen. Für diese Häuser ist der sogenannte Vollanschluss (Regenwasser + Schmutzwasser) vorgeschrieben. Diese Mischwasserkanalisation wurde vor dem 7. März 1995 genehmigt und ausgebaut.
Eine Versickerung des Regenwassers ist somit nur für die Häuser an der neuen inneren Erschließung möglich. Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B liegt, sind die Auflagen des Staatlichen Umweltamtes Krefeld zu beachten, d.h. eine Versickerung des Dachflächenwassers ist wegen der Wassergüte nur oberflächlich möglich. Mulden und/oder Rigolen sind nicht genehmigungsfähig. Das Niederschlagswasser der Straßen und Garagenzufahrten müsste auf jeden Fall an einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal angeschlossen werden.
Aufgrund der zu versickernden Niederschlagsmengen für den Lärmschutzwall kommt eine Versickerung der westlich gelegen Häuser nicht in Betracht. Hier besteht die Gefahr der doppelten Vernässung durch die Versickerung von zwei Seiten. Somit verblieben nur die östlich der Planstraße gelegen 4 Einzelhäuser für eine Versickerung, die aber aufgrund ihrer zu geringen

Größe für eine oberflächliche Versickerung bei starkem Regen nicht geeignet sind. Deshalb wurde von der Versickerung generell abgesehen und das Regenwasser wird in den neuen Mischwasserkanal eingeleitet.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 26. Juni 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Dieser Beschluss wurde am 16. Dezember 2004 geändert.

Vom 14. September 2004 bis 28. September 2004 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.
Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 18. November 2004 beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16. August 2004.
Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 18. November 2004 beraten und entschieden.

Meerbusch, den 8. Juni 2005

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Bereich Planung

In Vertretung:

gez.

Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 27. September 2005 bis einschließlich 28. Oktober 2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 31. Oktober 2005

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Neitzert

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am 15. Dezember 2005 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 16. Dezember 2005

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

gez. Neitzert