

Entscheidungsbegründung

~~Entwurfs-Begründung nach § 2 a (6) BBauG~~

zum Bebauungsplan Nr. 130 - Grünflächen, Langst-Kierst -
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschluß des Rates

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 31. 08. 1978 beschlossen, für das Gebiet zwischen der Schützenstraße und der K 1 (Langster Straße) im Stadtteil Langst-Kierst den Änderungsplan Nr. 3 zum rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3 - Langst-Kierst - aufzustellen. Damit werden überplant: die rechtskräftigen Änderungspläne Nr. 1 und Nr. 2. Dieser Änderungsplan Nr. 3 hat in der Zeit vom 10. 10. 1978 bis 10. 11. 1978 gem. § 2 a (6) BBauG offengelegen. Aus Gründen der Rechtssicherheit und aus verfahrenstechnischen Gründen (geänderte Zuständigkeiten der Genehmigungsbehörden für die planungsrechtlichen und gestalterischen Festsetzungen) soll der Änderungsplan Nr. 3 nunmehr unter der neuen Bezeichnung als Bebauungsplan Nr. 130 erneut gem. § 2 a (6) BBauG offengelegt werden.

2. Räumliche Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 3 Langst-Kierst im Ortsteil Langst-Kierst der Stadt Meerbusch. Es schließt sich von Westen und Süden her an die vorhandene Bebauung der Ortslage Kierst an.

Das Plangebiet wird in etwa von folgenden Straßen oder Gebieten umgrenzt:

Im Osten: von der Ilvericher Straße (K 9),

Im Süden: von der Schützenstraße,

Im Norden: von der Langster Straße (K 1) und

Im Westen: von den Flurstücken der Gemarkung Langst-Kierst,
Flur 1, Flurstücke Nr. 590 und Nr. 826.

3. Bestand

Die Bebauung des Plangebietes ist bereits zu 60 % entsprechend dem Änderungsplan Nr. 1 realisiert. Der im Änderungsplan Nr. 2 ausgewiesene Spielplatz ist auf der bereits im Besitz der Stadt befindlichen Fläche angelegt. Der Ausbau der Schützenstraße ist fast vollständig abgeschlossen.

4. Dringende Gründe für die vorgezogene Aufstellung des Bebauungsplanes ohne rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan gem. § 8 (4) BBauG

Der Stadtteil Langst-Kierst war bis 1970 eine selbständige Gemeinde. Im Zuge der kommunalen Neugliederung 1970 wurde die Altgemeinde Langst-Kierst ein Teil der neuen Stadt Meerbusch. Die Flächennutzungspläne der Altgemeinden wurden durch die kommunale Neuordnung unwirksam, so daß die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet erforderlich wurde, um die einzelnen, bisher selbständig entwickelten Ortsteile nach ihrem politischen Zusammenschluß nunmehr auch hinsichtlich aller anderen städtischen Funktionen möglichst zu integrieren.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat daraufhin im Jahre 1973 beschlossen, für die neugegründete Stadt Meerbusch einen Flächennutzungsplan gem. § 2 BBauG aufzustellen. Bereits im selben Jahre erfolgte die Abstimmung des Flächennutzungsplan-Entwurfes mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG. Die Arbeiten an diesem Flächennutzungsplan konnten aufgrund der mehrfach beabsichtigten Auflösung der Stadt Meerbusch sowie sachlicher Schwierigkeiten, verursacht durch die kommunale Neugliederung, jedoch nicht zum Abschluß gebracht werden.

Nachdem der Bestand der Stadt Meerbusch im Jahre 1976 endgültig gesichert war, zeigte sich, daß die Ziele des Flächennutzungsplan-Entwurfes 1973 aufgrund der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung nicht mehr aufrecht erhalten werden konnten. Der Rat der Stadt beauftragte die Verwaltung, diesen Flächennutzungsplan-Entwurf zu überarbeiten. Am 28. Sept. 1977 verabschiedete der Rat der Stadt ein Leitbild der Entwicklung, auf dessen Grundlage der neue Entwurf des Flächennutzungsplanes gefertigt wurde. In seiner Sitzung am 31. Aug. 1978 hat

der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschluß von 1973 aufgehoben und faßte erneut den Beschluß, einen Flächennutzungsplan gem. § 2 (1) BBauG für den Bereich der Stadt Meerbusch aufzustellen. Dieser erneute Beschluß war infolge der inzwischen eingetretenen Novellierung des Bundesbaugesetzes notwendig geworden.

Da nunmehr keine weiteren sachlichen Schwierigkeiten zu erwarten waren, wurde das Aufstellungsverfahren mit der gebotenen Zügigkeit vorangetrieben. Die Erörterung des Entwurfes mit den Bürgern gem. § 2 a BBauG erfolgte in der Zeit von Oktober bis Dezember 1978. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von Dezember 1978 bis Februar 1979 durchgeführt. In vier Sondersitzungen des Haupt- und Planungsausschusses wurden die eingegangenen Stellungnahmen, Einwendungen und Anregungen eingehend beraten und für die Beschlußfassung durch den Rat vorbereitet. Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 27. April 1979 die eingegangenen Einwendungen und Anregungen eingehend beraten und den Flächennutzungsplan-Entwurf zur Offenlage bestimmt. Die Offenlegung gem. § 2 a (6) BBauG erfolgte im Zeitraum vom 28. Mai bis einschließlich 28. Juni 1979. Der verfolgte Zeitplan sieht eine zügige Beratung der hier eingegangenen Bedenken und Anregungen für die Monate September und Oktober 1979 vor. Aufgrund von z.Z. noch nicht absehbarer, gravierender Änderung von Planinhalten sowie der noch nicht abschließend erfolgten "Landesplanerischen Abstimmung" ist mit einer erneuten Offenlegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes zu rechnen. Es ist also nicht sichergestellt, daß kurzfristig ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vorliegen wird.

Wie aus dem im vorigen geschilderten zeitlichen Ablauf des bisherigen Verfahrens zu ersehen ist, liegt es im besonderen Interesse der Stadt, daß das Flächennutzungsplanverfahren so schnell wie möglich zum Abschluß gebracht wird. Es kann also davon ausgegangen werden, daß die noch ausstehenden Verfahrensschritte nach dem Bundesbaugesetz ebenfalls zügig durchgeführt werden.

Der in den Jahren 1968 und 1969 aufgestellte Bebauungsplan Nr. 3 sah für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 130 eine Fläche für den Gemeinbedarf (Schulgrundstück) und Flächen für Familienheimbebauung vor.

Da das alte Schulgebäude jedoch nicht mehr als solches genutzt wurde, bekam diese Gemeinbedarfsfläche mit dem Änderungsplan Nr. 1 im Jahre 1974 eine neue Widmung als Verwaltungsgebäude und beherbergt heute das städtische Tiefbauamt. Da eine Erweiterungsfläche hierfür jedoch nicht notwendig war, konnte die Restfläche für eine Wohnbebauung mit Einfamilien- oder Doppelhäusern vorgesehen werden. Das im Bebauungsplan Nr. 3 ausgewiesene, aber noch nicht realisierte Wohngebiet wurde mit dem Änderungsplan Nr. 1 wieder als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt. Zusätzlich wurde an der Langster Straße eine Fläche für einen Schützen- und Bolzplatz in den Änderungsplan aufgenommen. Mit dem Änderungsplan Nr. 2 und dessen Ausweisung eines Kinderspielplatzes wurde dem gestiegenen Bedürfnis nach Spielflächen Rechnung getragen.

Die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3 unter Berücksichtigung der 1. und 2. Änderung ist bei den Grunderwerbs- und -tauschverhandlungen auf Schwierigkeiten gestoßen. Nachdem die zur Durchführung des Bebauungsplanes notwendigen Tauschverhandlungen weitgehend abgeschlossen sind, ist mit zwei Eigentümern keine Einigung zu erreichen. Hierdurch ist die Bereitstellung der notwendigen Flächen für den Schützen- und Bolzplatz sowie der verkehrsgerechte Ausbau der Schützenstraße gefährdet. Der Ausbau der Schützenstraße konnte noch nicht abschließend erfolgen, was jedoch aus Verkehrssicherheitsgründen und im Interesse der Anlieger sowie der Stadt dringend erforderlich ist.

Ein besonders starkes Interesse von seiten der Öffentlichkeit besteht auch an der Anlegung eines Schützen- und Bolzplatzes. Dieser Forderung aus der Bürgerschaft kann jedoch erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 130 entsprochen werden, der das erforderliche Planungsrecht auf bereits im städtischen Besitz befindlichen Flächen schaffen soll. Um die Grundstücksverhandlungen, und damit auch die Verwirklichung des Bebauungsplanes Nr. 3 zu einem Abschluß zu bringen, ist deshalb die vorgezogene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 130 ohne verbindlichen Flächennutzungsplan unbedingt notwendig.

5. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das von der Stadt erarbeitete Leitbild der Entwicklung, das vom Rat der Stadt Meerbusch am 28. 08. 1977 gebilligt wurde, sieht für das Plangebiet Wohnbau- und Freiflächen vor.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht in der jetzt vorliegenden Fassung in Ergänzung zum Leitbild der Entwicklung für die Freiflächen eine Ausweisung als öffentliche Grünfläche, Spielbereiche A und B, Festplatz und Parkplatz vor. Die übrige Fläche ist als Wohnbaufläche dargestellt. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 130 fügt sich also in die gesamtstädtisch verfolgten Ziele der vorbereitenden Bauleitplanung ein.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 18 Landesplanungsgesetz hat stattgefunden. Die Bezirksplanungsbehörde hat mit Verfügung vom 27. 10. 1977 zu den dargestellten Planungsabsichten keine Bedenken erhoben.

7. Planung

Der Bebauungsplan Nr. 130 beinhaltet im wesentlichen folgende Veränderungen gegenüber dem Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 3 - Langst-Kierst-:

- Verlegung des Bolz- und Schützenplatzes
- Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche
- Änderung des Erschließungssystems
- Ausweisung eines Parkplatzes

Ein Schützen- und Bolzplatz für den Ortsteil Langst-Kierst war bisher neben der Verwaltungsstelle an der Langster Straße vorhanden. Dieser war jedoch von der Größe her unzureichend und nicht funktionsgerecht angeordnet. Eine Neuaus-

weisung ist daher im Interesse der Öffentlichkeit dringend erforderlich.

Die Lage des neuen Bolzplatzes innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist so gewählt, daß eine unzumutbare Belästigung der angrenzenden Wohngrundstücke nicht eintritt, d.h. der Bolzplatzbereich ist so weit wie möglich an den nördlichen Rand der Grünfläche angelegt worden, wie es die Belange der Straßenbaubehörde zulassen. Der nicht für den Bolzplatz vorgesehene Bereich der Grünfläche an der Ilvericher Straße soll mit Ausnahme von Festveranstaltungen für keine anderen lärmintensiven Nutzungsmöglichkeiten verwendet werden. Der Standort des Schützen- und Bolzplatzes ist als optimal anzusehen, da er an drei Seiten an öffentliche Verkehrsflächen grenzt und eine Belästigung der Wohnbebauung somit nur an einer Seite auftreten kann. Ferner hat dieser Standort eine zentrale Lage und damit gleichzeitig eine verbindende Funktion für die beiden Ortsteile Langst und Kierst.

Ein 10,0 m breiter Geländestreifen mit einer bepflanzten Aufschüttung soll den geplanten Fest- und Bolzplatz sowie den Parkplatz gegen das benachbarte Wohngebiet abgrenzen und eine klare räumliche Trennung von Wohn- und Freizeitbereich gewährleisten.

Die für den Bolzplatz in seiner früheren Lage unzureichende Fläche wird als Parkanlage ausgewiesen und mit dem Spielplatz sowie dem Schützen- und Bolzplatz zu einer einheitlichen Grünanlage ausgebaut. Diese übernimmt gleichzeitig eine abschirmende Funktion der Wohnbebauung gegen die Kreisstraßen (K 1 und K 9).

Ein separat aufgestelltes Lärmschutzgutachten weist nach, daß die nach der Vornorm der DIN 18005 ("Schallschutz im Städtebau") geforderten Werte für reines Wohngebiet (WR) um nicht mehr als 10 dB (A) überschritten werden. Es sind daher im Bebauungsplan gem. § 9 (5) BBauG die Flächen gekennzeichnet, auf denen die Planungsrichtpegel um nicht mehr als 10 dB (A) überschritten werden. Ein Hinweis auf die zu erwartende Lärmeinwirkung ist zudem in dem Bebauungsplan aufgenommen.

Das Erschließungssystem der Schützenstraße erfährt eine geringfügige Änderung. Der im Änderungsplan Nr. 1 vorgesehene Wendehammer kann entfallen, da der Verkehr über die Schleifenstraße das Wohngebiet wieder verlassen kann. Die Verbindung zwischen Schützenstraße und der Ilvericher Straße soll nur noch für Fußgänger und Radfahrer sowie für Ver-, Entsorgungs- sowie Notfahrzeuge und die Anlieger der landwirtschaftlichen Flächen südlich der Schützenstraße benutzbar sein.

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wird an beiden Enden der Fußwegverbindung ein Hochbord angelegt, das für den KFZ-Verkehr eine Leitfunktion erfüllt. Zudem wird diese Verbindung farblich an das vorhandene Pflasterungssystem angepaßt. Des weiteren ist ein Parkplatz mit 27 öffentlichen Stellplätzen vorgesehen, der nur von der Ilvericher Straße aus befahren werden kann. Dieser Parkplatz gehört zu einer Kette von Parkplätzen "Parken und Wandern" in der Rheinuferzone. In östlicher Richtung ist eine Durchgangsmöglichkeit direkt zum Rheindeich bereits vorhanden.

Die notwendigen privaten Stellplätze für die Einfamilienhausbebauung sind auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen; entsprechende Flächen sind im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung passen sich in Anlehnung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung in die vorhandene Bausubstanz ein.

8. Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom etc. ist durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Die Abwässer können der städtischen Abwasserbeseitigungsanlage mit künftigem Anschluß an die Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeführt werden. Die Planung ist mit dem Staatl. Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft abgestimmt. Es bestehen von seiten dieser Behörde keine Bedenken.

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich im Ortsteil Lank-Latum in ausreichender Anzahl. Eine eigenständige Ausweisung und Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen ist aufgrund des geringen Einwohnerpotentials volkswirtschaftlich nicht vertretbar und wäre darüber hinaus gesamtstädtisch gesehen auch nicht sinnvoll, da hiermit der Stadt Finanzmittel entzogen würden, die an anderer Stelle dringenderen Bedarf decken sollen.

8. Überschlägliche Kostenermittlung und Finanzierung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen der Stadt überschlänglich ermittelte Kosten:

1. Straßenbau

a) abschließender Ausbau der Schützenstraße	56.000, -- DM
b) Fuß- und Radweg	27.000, -- "
c) Ausbau des Parkplatzes (incl. Beleuchtung)	75.000, -- "
d) Aufschüttung des Schutzwalles	17.000, -- "
	175.000, -- DM

2. Fertigstellung der Wasserleitung

6.000, -- "

3. Grünflächengestaltung

105.000, -- "

286.000, -- DM
=====

Die Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel kann erwartet werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Der Bebauungsplan ist bereits zu 70 % realisiert. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes soll die Verwirklichung der Planung zügig zum Abschluß gebracht werden.

Die Durchführung des Bebauungsplanes soll möglichst durch den Grundstücksverkehr auf freiwilliger Basis erfolgen, wobei von dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24 ff. BBauG) und der Grenzregelung (§ 80 ff. BBauG) seitens der Stadt Meerbusch Gebrauch gemacht werden soll. Sollte dieser Weg nicht zum Erfolg führen, muß eine Baulandumlegung (§ 45 ff. BBauG) eingeleitet werden oder, soweit erforderlich, der Weg der Enteignung (§ 85 ff. BBauG) beschritten werden.

10. Soziale Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner und Nutzer des Gebietes zur Folge haben.

Meerbusch 3, den 17. Aug. 1979

DER STADTDIREKTOR
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:



(Dr.-Ing. Grabe)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG
in der Zeit vom 18. 10. 79 bis einschl.
19. 11. 79 mit dem Änderungsplan
zum Bebauungsplan 130 öffentlich ausge-
legen.

Meerbusch, den 20. 11. 19 79

Der Stadtdirektor



11. Entscheidung zu dem Ergebnis der Offenlegung nach § 2 a (6) BBauG

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 130 einschließlich der textlichen Festsetzungen und der Entwurfsbegründung nach § 2 a (6) BBauG sowie die Änderungspläne Nr. 1 und 2 zum Bebauungsplan Nr. 3 Langst-Kierst haben in der Zeit vom 18. 10. 1979 bis einschließlich 19. 11. 1979 nach § 2 a (6) BBauG während der Dienststunden öffentlich zu jedermanns Einsicht ausgelegen.

Hierzu gingen dem Rat folgende Bedenken und Anregungen ein (diese wurden dem Rat als Kopien zugestellt) :

1. Rechtsanwälte Dr. Keussen, Schmitz II, Schwetje, Krefeld
- Schreiben vom 16. 10. 1979 -
2. Rechtsanwälte Schwarz, Bortloff, Wehner, Müller, Düsseldorf
- Schreiben vom 14. 11. 1979 -.

Der Rat der Stadt hat zu diesen Bedenken und Anregungen eine Entscheidung getroffen - siehe Anlage - und beschlossen, diese Entscheidung sowie die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung nach § 9 (8) Satz 1 BBauG zu übernehmen.

Der Stadtdirektor

In Vertretung:



(Dr.-Ing. Grabe)

Techn. Beigeordneter