

Stadt Meerbusch

2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 50 A,
Meerbusch-Büderich, Kanzlei/Moerser Straße

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 22.02.1989 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 A gem. § 2 Abs. 1 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 29.11.1990 ergänzt. Frühzeitige Bürgerbeteiligungen gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurden vom 10.03.1989 bis 28.03.1989 und 31.05.1989 bis 14.06.1989 durchgeführt. Die Abstimmung des Bebauungsplanvorentwurfes mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB und den Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat zwischen dem 27.07.1989 und 10.08.1989 stattgefunden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Ortskerns des Stadtteiles Büderich und wird im wesentlichen begrenzt durch die Gemeindestraßen "Kanzlei" und "Dülsweg", die Moerser Straße (B 9) sowie die südlichen Grenzen der Flurstücke 390 und 515 der Flur 46 der Gemarkung Büderich. Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan zeichnerisch durch seine Grenze fest.

Die bebauten Grundstücke des Plangebietes werden für Wohnzwecke genutzt, die unbebauten Grundstücke wurden bislang für den Erwerbsgartenbau genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 50 A wurde aus dem seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der in diesem Bereich Wohnbaufläche darstellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 50 A verändert nicht die Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet), so daß der Änderungsplan ebenfalls aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

3. Planungsziel, Planungserfordernis und Grundzüge der Planung

Planungsziel ist es, wie im Ursprungsbebauungsplan, durch eine maßvolle städtebauliche Verdichtung weitere Wohnbaugrundstücke innerhalb der bebauten Ortslage auf dortigen, geeignet erscheinenden Reserveflächen bereitzustellen. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 50 A, der innerhalb des Wohngebietes die Erhaltung eines Erwerbsgartenbaubetriebes vorsah, wird dieser nunmehr ebenfalls für Wohnzwecke überplant. Durch die Nicht-Inanspruchnahme der freien Landschaft wird dem Gebote des sparsamen Umgangs mit Boden Rechnung getragen.

Da die überwiegenden Teile der unbebauten Grundstücke im Plangebiet nach

§ 34 Abs. 1 BauGB nicht sinnvoll bebaut werden können, ist ein Planungserfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplanes gegeben.

Die Grundzüge der Planung bestehen in

- der planungsrechtlichen Sicherung des Wohnbaubestandes
- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine straßenraumbildende Bebauung entlang der Straßen Dülsweg und Kanzlei
- der Erschließung der Innenfläche zu Wohnzwecken durch eine Erschließungsstraße und Wohnwege sowie die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wohnbebauung dort
- der überwiegenden Unterbringung der notwendigen privaten Stellplätze in Tiefgaragen, die zur Vermeidung größerer Flächenversiegelungen ausreichend erdüberdeckt sind
- der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Anlage eines Kleinkinderspielplatzes.

4. Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Bestand und den Zielen des Bebauungsplanes sowie der Ableitung aus dem Flächennutzungsplan wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Der Ausschluß der Ausnahmen im Allgemeinen Wohngebiet nach der Baunutzungsverordnung wird damit begründet, daß eine Zulassung dieser Ausnahmen den städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangebiet widerspräche.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl entspricht der Obergrenze nach der Baunutzungsverordnung. Ein Abweichen hiervon wäre nicht begründbar.

Die festgesetzte maximale Geschossigkeit orientiert sich am Bestand. Auf diese Weise wird die Einfügung der Neubauten in das Ortsbild gewährleistet.

Da Maximalhöhen für einzelne Geschosse nicht durch Gesetze oder Verordnungen festgelegt sind, sind - ebenfalls zur Gewährleistung einer städtebaulichen Einfügung der Neubauten - maximale Firsthöhen festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend dem Grundzug der Planung, die städtebauliche Verdichtung maßvoll zu beschränken, wird im überwiegenden Teil des Planbereiches die offene Bauweise festgesetzt.

Dem genannten Grundzug der Planung entspricht auch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in sogenannten Baufenstern.

Entlang der Moerser Straße ist aus stadtgestalterischer Sicht und aus Lärmschutzgründen die geschlossene Bauweise festgesetzt.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen erlaubt weitestgehende Gestaltungsmöglichkeiten der Gebäude.

Die Zulassung der Überschreitung von Baugrenzen unter bestimmten Bedingungen wird ebenfalls mit erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten begründet.

Der Ausschluß von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, die verbleibenden Freiflächen als solche zu erhalten und nicht mit weiteren baulichen Anlagen verstellen oder gar versiegeln zu lassen.

4.4 Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Die Festsetzung von Tiefgaragen- und Stellplatzflächen wird damit begründet, derartige bauliche Anlagen räumlich gezielt zu lenken und - im Zusammenhang mit der festgesetzten Mindest-Erdüberdeckung - eine unnötige Flächenversiegelung zu vermeiden.

Die Festsetzung von Flächen für Garagen bezieht sich ausschließlich auf den Bestand. Zusätzliche oberirdische Garagen sind städtebaulich unerwünscht.

4.5 Verkehrsflächen

Die Festsetzung einer Planstraße wird mit der Notwendigkeit der Erschließung der Baugrundstücke begründet. Die Festsetzung weiterer Planstraßen mit der besonderen Zweckbestimmung "befahrbarer Wohnweg" im Sinne eines verkehrsberuhigten Bereiches wird mit der Funktion dieser Verkehrsfläche als reine Anliegerstraße für relativ wenige Wohneinheiten begründet. Sie entspricht heutigen städtebaulichen Maßstäben. Ihre Realisierung mit verkehrsberuhigenden Elementen ist nicht mit Mehrkosten gegenüber einem konventionellen Straßenquerschnitt mit separierten Verkehrsflächen verbunden.

Die Festsetzung einer weiteren öffentlichen Verkehrsfläche vom Dülsweg aus wird mit der Notwendigkeit der Erschließung von vorhandenen privaten Garagen und einer geplanten Tiefgarage sowie anliegender öffentlicher Parkplätze begründet.

Die Festsetzung von Geh- und Radwegen wird mit der städtebaulichen Notwendigkeit einer größtmöglichen Durchlässigkeit des Baugebietes für Fußgänger und Radfahrer begründet. Durch die so entstehenden "kurzen Wege" für diese Verkehrsteilnehmer können Fahrten mit dem Kfz auf Kurzstrecken vermieden werden.

4.6 Versorgungsflächen

Die Festsetzung einer Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" wird mit den Belangen der Stromversorgung und im besonderen der Stromversorgung des Plangebietes begründet.

4.7 Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wird mit der Ableitung aus den Grundzügen der Planung und der Notwendigkeit begründet, für einen Bereich dieser Größenordnung eine entsprechende Anlage vorzuhalten.

4.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die Festsetzung von mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen entlang der B 9 wird mit der Notwendigkeit der Führung zusätzlicher Leitungsbänder, die innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Moerser Straße keinen Platz finden, begründet. Darüber hinaus sind diese Flächen verkehrstechnisch nicht notwendig und sollen nicht versiegelt werden.

4.9 Geländehöhe

Die Auffüllung der Vorgartenbereiche bis auf das Höhenniveau der zugeordneten Erschließungsstraßen wird mit der Notwendigkeit begründet, Straßenräume zu bilden, die andernfalls dann nicht entstehen würden, wenn die Erschließungsstraßen in Dammlage das Wohngebiet durchzögen. Eine unverhältnismäßige Mehrbelastung der Bauwilligen kann hierin nicht erblickt werden.

4.10 Passive Lärmschutzmaßnahmen

Die Festsetzung von Bauteilen mit Mindest-Schalldämmmaßen für Gebäude entlang der Moerser Straße (B 9) wird mit dem Ergebnis eines schalltechnischen Gutachtens (Anlage zur Begründung) begründet.

5. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Gas und Elektrizität ist mit Anschluß an die vorhandenen, ausreichend leistungsfähigen Netze der jeweiligen Versorgungsträger (Wasserwerk Stadt Meerbusch, Rhenag, RWE) gesichert.

Das Plangebiet liegt in dem am 01.12.1988 aufgestellten Generalentwässerungsplan Büderich. Dieser Plan liegt zur Zeit dem Regierungspräsidenten Düsseldorf zur Genehmigung vor. Die erforderlichen Mischwasserkanäle für die kanaltechnische Erschließung des Plangebietes sind in den Gemeindestraßen Dülsweg und Kanzlei vorhanden.

Das Abwasser wird der Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeführt.

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

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD Neuss/StAWA Düsseldorf sind innerhalb des Bebauungsplangebietes keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes liegt eine Erwerbsgärtnerei, die aufgegeben wird. Die Treibhäuser der Gärtnerei wurden mit Öl beheizt. Ein Gutachten über die Gefährdungsabschätzung des Heizöltanks und bodenhygienische Untersuchungen (Anlage zur Begründung) haben ergeben, daß von dem Standort keine Gefährdungen für die Umwelt ausgehen und das Gelände aus bodenhygienischer Sicht uneingeschränkt genutzt werden kann.

Weitere eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für Verdachtsflächen im Plangebiet oder auf sonstigen benachbarten Flächen außerhalb ergeben.

6. Immissionsschutz

Teile des Plangebietes liegen im Immissionsbereich der Moerser Straße (B 9). Zur Beurteilung des Straßenverkehrslärms und seiner Auswirkungen wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, aufgrund dessen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen sind. Die übrigen angrenzenden Gemeindestraßen haben keine überörtliche Bedeutung, so daß deren Verkehrsemissionen planungsrechtlich nicht zu berücksichtigen sind.

Dem Luftverkehrslärm wird durch die nachrichtliche Übernahme der Schutzzone II des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie durch einen Hinweis auf die Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV Rechnung getragen.

7. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die nachrichtliche Übernahme der Lärmschutzzone II des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird in Kapitel 6 begründet.

Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen der Luftfahrt begründet und dient der Information der Bauinteressenten.

Der Hinweis auf die Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan IV wird in Kapitel 6 begründet.

Der Hinweis auf mögliche archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen des Bodendenkmalschutzes begründet und dient der Information der Bauinteressenten und Bauausführenden.

8. Infrastruktureinrichtungen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Büderich in nächster Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplangebiet ist somit nicht erforderlich.

9. Bodenordnung und Verwirklichung der Planung

Die notwendige Bodenneuordnung wird im Rahmen eines Umlegungsverfahrens gem. §§ 45 ff. BauGB durchgeführt.

Mit der Verwirklichung der Planung soll nach Rechtskraft des Bebauungsplanes kurzfristig begonnen werden.

10. Soziale Maßnahmen

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 18.03.1992

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

gez.: Loskant
Erster Beigeordneter

11. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 13.04. bis 13.05.1992 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den 14.05.1992

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

gez.: Hüchtebrock

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - einschließlich ihrer Änderungen und Ergänzungen - als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom Rat der Stadt am 15.07.1992 beschlossen worden.

Meerbusch, den 16.07.1992

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

gez.: Hüchtebrock

BEGRERG/ME61012

Ergänzung der Entscheidungsbegründung aufgrund des Beitrittsbeschlusses des Rates der Stadt vom 28.01.1993 zur Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 17.12.1992, Az.: 35.2.-12.23

Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes werden wie folgt geschätzt:

Grunderwerb Straße	175.500,- DM
Straßenausbau	478.200,- DM
Kanalisation	155.000,- DM
Beleuchtung	61.800,- DM
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz Typ C)	<u>135.000,- DM</u>
	1.005.500,- DM
	=====