

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 74 der Stadt Meerbusch, Kreis Grevenbroich.

Bereich zwischen Xantener Straße, Gustav-van-Beek-Allee und Bruchstraße.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 27. 5. 71 beschlossen, für das o. g. Gebiet einen Bebauungsplan gem. den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) - im Sinne des § 30 BBauG - aufzustellen.

Der Bebauungsplan soll die planerischen und gesetzlichen Voraussetzungen schaffen zur Erschließung und geordneten Bebauung des o. g. Gebietes bzw. bereits vorhandene Bebauung planungsrechtlich fixieren.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Strümp und ist teilweise bebaut. Es umfaßt ca. 6 ha. Nach dem Maß der baulichen Nutzung ist der größte Teil des Plangebietes entsprechend der im Osten angrenzenden Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Eine verdichtete Bebauung ist beidseitig der Xantener Straße beabsichtigt. In dem von 2 bis zu 6 Geschossen gehenden Komplex auf der Ostseite der Xantener Straße können insgesamt etwa 35 Wohneinheiten untergebracht werden, dazu etwa 600 qm Fläche für Geschäfte und Dienstleistungen. Der größere Baukomplex auf der Westseite der Xantener Straße umfaßt nach den bereits vorliegenden Bebauungsplanunterlagen im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Strümp 30 Wohneinheiten. Weitere 16 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern kommen am Süd-Ost-Rand im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10 (Strümp) dazu; dieser Wohnkomplex bedeutet eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Zu diesen insgesamt 81 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern kommen ca. 14 neue und weitere 24 bereits vorhandene Familienheime.

Für alle Familienheime sind im Bebauungsplan je nach Größe bis zu zwei Garagen oder Einstellplätze ausgewiesen. Für die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern können insgesamt 79 Stellplätze in den unterirdischen Garagen und 16 oberirdische Stellplätze angeordnet werden. Dazu kommen ca. 60 Parkplätze im öffentlichen Bereich.

Die im Planentwurf vorgesehenen Festsetzungen sind in wesentlichen Teilen dem vorhandenen Baubestand angepaßt. Nur im Bereich der Xantener- / Bruchstraße ist es notwendig, vorhandene ältere Bausubstanz, die stark mit Nebengebäuden durchsetzt ist, zu sanieren und einer modernen städtebaulichen Lösung den planungsrechtlichen Weg zu bereiten. Das allgemeine, sich im Rahmen der vorhandenen Bebauung ergebende Baurecht in diesem Bereich muß geordnet werden zugunsten eines neuen, im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes zu fixierenden Planungsrechts.

Nach den vorgenannten Gründen und der Unschädlichkeit kann auf das Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes Meerbusch (§ 8 BBauG) nicht gewartet werden. Der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Strümp, der durch die kommunale Neugliederung als Bauleitplan nicht übergeleitet wurde, weist das Plangebiet zum größten Teil als Wohnbauflächen und im kleineren Teil als gemischte Bauflächen aus.

Im Bebauungsplan ist an der Planstraße Nr. 23 eine Fläche für einen Kindergarten ausgewiesen. Es ist damit zu rechnen, daß auf der Ostseite der B 222 im Bereich Strümp in Zukunft ca. 2.000 Menschen wohnen werden, hieraus ergibt sich also der Bedarf für den o. g. Kindergarten.

Die technischen Festsetzungen für die unterschiedlichen Straßen ergeben sich aus den Eintragungen im Bebauungsplan-Entwurf. Der Kreuzungsumbau Xantener Straße/Bruchstraße/Buschstraße ergibt sich aus der seit langem bestehenden Forderung des Landesstraßenbauamtes Krefeld, das für einen ordnungsgerechten Verkehr ohne Störung der Leistungsfähigkeit auf der B 222 Linksabbiegespuren in diesem Bereich verlangt. Die Planung des Knotens entspricht den Richtlinien für den Ausbau von Stadtstraßen, Teil Erschließung.

An Kosten sind für die Durchführung des Bebauungsplanes anzusetzen: Umbaukosten für die Kreuzung Xantener Straße/Bruchstraße/Buschstraße ca. 100.000,-- DM; Um- und Ausbaukosten Bruchstraße 150.000,-- DM; Neubaukosten Planstraße 23 85.000,-- DM. In den genannten Kosten sind

jeweils die gesamten Ausbaukosten einschließlich Straßenbeleuchtung enthalten. Für die Entwässerungsanlagen in der Planstraße 23 kommen weitere 65.000,-- DM dazu. Die Verrohrung der Strempe vom Kapellen-graben bis in Höhe Planstraße 23 wird ca. 300.000,-- DM Kosten verursachen. Für den neuzubauenden Teil der Bruchstraße muß mit 40.000,-- DM Kosten für die umzubauenden Entwässerungsanlagen gerechnet werden. Weiter erfordert der Umbau der mehrfach genannten Kreuzung den Abbruch von drei vorhandenen 1- bzw. 2-geschossigen Wohngebäuden; hierfür sind etwa ca. 200.000,-- DM erforderlich. Für die Anlegung der eingetragenen Fußwege ist insgesamt mit ca. 20.000,-- DM zu rechnen. Für die Anlegung der öffentlichen Tiefgarage an der Buschstraße sind ca. 180.000,-- DM erforderlich. Der erforderliche Abbruch der restlichen Altsubstanz wird im Rahmen der Neubaumaßnahmen notwendig sein; dies sind insofern rentierliche Sanierungskosten, die nicht zu Lasten der Stadt gehen werden.

Der Grundstücksverkehr soll möglichst auf freier Basis zur Durchführung des Bebauungsplanes führen, wobei von dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24) und der Grenzregelung (§ 80 ff BBauG) von der Stadt Gebrauch gemacht werden soll. Sollte dieser Weg nicht zu dem gewünschten Erfolg führen, müßte eine Umlegung eingeleitet oder, soweit notwendig, unmittelbar der Weg der Enteignung eingeschritten werden.

Meerbusch, den 8. Juni 1972

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt