

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 209

Meerbusch-Lank-Latum, Gemeinbedarfsfläche an der Nierster Straße
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 16. März 1989 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB zur Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde in der Zeit vom 30. Okt. 1989 bis 10. Nov. 1989 durchgeführt. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden sowie mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 (2) bzw. § 4 (1) BauGB fand im Rahmen eines Behördentermines am 27. Juli 1989 statt.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 209 liegt im östlichen Bereich des Stadtteiles Lank-Latum und beinhaltet in etwa die Gemeinbedarfseinrichtungen und den Sportplatz zwischen Nierster Straße und Stettiner Straße

3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet weist derzeit folgende bauliche Anlagen auf:

1. ehemalige Städt. Gem. Grundschule, Im Schieb 2, die gegenwärtig zum technischen Rathaus umgebaut wird.
2. Städt. Kindergarten, Stettiner Straße 22
3. ev. Gemeindezentrum Lank, Nierster Straße 56
4. Reihenhauskette mit 6 Einheiten nördlich der Nierster Straße
5. Freizeit- und Sportanlage mit dazugehörigen Umkleideräumen und Platzwartwohnung
6. Öffentlicher Parkplatz im Bereich zwischen Sportanlage und Nierster Straße

7. im Bau befindliche Übergangswohnanlagen südwestlich des öffentlichen Parkplatzes

4. Bestehendes Planungsrecht und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt Meerbusch

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch ist das Plangebiet teils als Fläche für den Gemeinbedarf entsprechend den v.g. Zweckbestimmungen, teils als öffentliche Grünfläche "Sportanlage" bzw. "Spielplatz, Typ A" dargestellt. Der Bereich der Reihenhausbauung an der Nierster Straße ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan ist somit im Grundsatz aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Noch bestehende Abweichungen werden zur Zeit im Rahmen eines parallel laufenden Flächennutzungsplan - Änderungsverfahrens (34. Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes) bereinigt.

Das Plangebiet umfaßt den größten Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 113. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 209 treten die hier entgegenstehenden Festsetzungen außer Kraft.

5. Planung

- 5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die öffentlichen Flächen entsprechend der vorhandenen bzw. geplanten Zweckbestimmung (Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Freizeit- und Sportanlagen) planungsrechtlich zu sichern. Außerdem sollen im bislang noch unbebauten Bereich nordöstlich des Kindergartens die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Geschößwohnungsbau geschaffen werden. Vorgesehen sind hier 36 Sozialwohnungen sowie ein "Übergangswohnheim" für rund 180 Personen, die zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls in Sozialwohnungen umgewandelt werden sollen.

- 5.2 Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue, direkte Anbindung an die Nierster Straße (K 16), die die bisherige Erschließung der Gemeinbedarfseinrichtungen über die westlich angrenzenden Wohnstraßen ersetzen soll.

- 5.3 Die für die Gemeinbedarfseinrichtungen erforderlichen Stellplätze sind im Bereich der jeweiligen Grundstücksflächen vorgesehen.

Der ruhende Verkehr der Anlieger soll in erster Linie auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Die Stellplätze und Garagen sind in dem Baugenehmigungsverfahren in ausreichender Anzahl nach den Richtlinien für den privaten Stellplatzbedarf nachzuweisen.

Öffentliche Parkplätze werden in die neue Erschließungsanlage integriert. Außerdem bestehen Parkmöglichkeiten auf dem Parkplatz an der Sportanlage.

5.4 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird seiner jeweiligen Bestimmung entsprechend als Allgemeines Wohngebiet, als Fläche für den Gemeinbedarf (Öffentliche Verwaltung, Sporthalle, Kindergarten, Gemeindezentrum) oder als öffentliche Grünfläche (Parkanlagen, Sportanlage, Kinderspielfeld, Bolzplatz) festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen im WA-Gebiet werden hier die nach § 4 (3) Ziff. 1 und 3-6 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen grundsätzlich ausgeschlossen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der GRZ, der höchstzulässigen Geschosshöhe sowie der max. zulässigen Gebäudehöhen bestimmt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung bleibt hierbei generell unter den Höchstwerten nach § 17 BauNVO.

6. Besondere Schallschutzanforderungen

Zu dieser Begründung gehört ein "Schalltechnisches Gutachten" vom 11.01.1990. Das Gutachten wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für diesen Bebauungsplan erstellt.

Die Wohnbebauung im Plangebiet ist Geräuschemission von den Sport- und Freizeitanlagen sowie von der Nierster Straße (K 16) ausgesetzt. Nach den Ergebnissen der v.g. Untersuchung werden folgende Lärminderungsmaßnahmen erforderlich:

- passive Schallschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden entlang der K 16,
- Beschränkung der Nutzungszeiten für das Rasenspielfeld auf max. 1 Stunde während der Ruhezeiten.

Als passive Schallschutzmaßnahmen kommen insbesondere bauliche Maßnahmen durch die Verwendung von Schallschutzfenstern in Betracht. Entsprechende Festsetzungen sind gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Eine Beschränkung der Nutzungszeiten kann im Rahmen der Bauleitplanung nicht gesichert werden und muß daher entspre-

chenden Anordnungen der städtischen Ordnungsbehörde vorbehalten bleiben.

7. Technische Infrastruktur

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

Die Wasserversorgung wird entsprechend den Erfordernissen durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch sichergestellt.

Die benötigte elektrische Energie wird durch das Rheinisch Westfälische Elektrizitätswerk bereitgestellt.

Die Abwässer können den städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen mit Anschluß an die Kläranlage Düsseldorf Nord zugeführt werden.

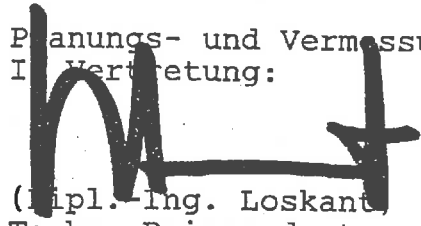
8. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit dem Planvollzug soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Die derzeitigen Besitzverhältnisse lassen bodenordnende Maßnahmen für nicht erforderlich erscheinen. Soweit solche dennoch erforderlich werden, bildet der Bebauungsplan die Rechtsgrundlage hierzu.

Meerbusch, den 28. März 1990

Der Stadtdirektor

Planungs- und Vermessungsamt
In Vertretung:


(Dipl.-Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter