

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 (8) BauGB

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26. Juni 1984 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 gem. § 2 (1) BBauG für den Bereich "Deutsches Eck" in Meerbusch-Büderich beschlossen.

Am 05. März 1985 fand eine öffentliche Bürgeranhörung gem. § 2 a (2) BBauG statt, in der die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplan-Vorentwurfes dargelegt und erörtert wurden.

Die Abstimmung des Planentwurfes mit den benachbarten Gemeinden gem. § 2 (4) BBauG und den Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG hat im Rahmen eines Behördentermines am 05. November 1985 stattgefunden. Über das Ergebnis dieser Abstimmung hat der Rat der Stadt am 24. April 1986 beraten und entschieden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Der Planbereich umfaßt im wesentlichen die Grundstücke des zentralen Geschäftsbereiches Deutsches Eck im Süden des Stadtteiles Büderich. Die Größe beträgt in etwa ca. 4,7 ha.

3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Der Bereich Deutsches Eck wird derzeit gekennzeichnet durch ein vielfach verworrenes Kreuzungssystem von Straßen.

In nordsüdlicher Richtung verläuft die Neusser Straße (B 9), spitzwinklig davon trennt sich die Düsseldorfer Straße (L 392), in Richtung Norden verläuft die Witzfeldstraße, in Richtung Osten die Oststraße. Von der Neusser Straße zweigt in westlicher Richtung die Anton-Holtz-Straße ab.

Der Gesamtbereich der Kreuzung ist durch eine Ampelanlage geregelt. Diese Ampelanlage verhindert jedoch einen chaotischen Zustand nicht, da sowohl die Kreuzung in Richtung Düsseldorf als auch in Richtung Büderich durch Rückstau, insbesondere zur Berufsverkehrszeit blockiert ist. Weitere Störfaktoren sind an- und abfahrende Autobusse, beendeter und beginnender ruhender Verkehr, Verkehr auf Radwegen. Fußgänger wechseln infolge konzentrierten Einzelhandels die Straßenseiten.

Die vorhandene Bebauung ist durch eine Mischnutzung gekennzeichnet, d.h., im Erdgeschoß hat sich Einzelhandel angesiedelt, während sich in den Obergeschossen Wohnungen befinden. Die Bebauung ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig

mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Baulücken existieren nur in wenigen Fällen.

4. Bestehendes Planungsrecht und Einführung in die Bauleitplanung der Stadt

Für den Bereich zwischen Düsseldorfer Straße und Neusser Straße einschließlich der Gaststätte "Deutsches Eck" und der Shell-Tankstelle an der Neusser Straße/Römerstraße liegt der Bebauungsplan Nr. 18 aus dem Jahre 1969 sowie für den Bereich westlich der Neusser Straße der Bebauungsplan Nr. 14 aus dem Jahre 1966 der ehemaligen selbständigen Gemeinde Büderich vor. Die übrige vorhandene Straßenrandbebauung wird gegenwärtig nach § 34 BauGB beurteilt.

Im gesamten Plangebiet ist mit Ausnahme des Gebietes zwischen Neusser Straße/Düsseldorfer Straße und geplanter Verbindung Neusser Straße - Düsseldorfer Straße ("Kerngebiet") entsprechend der vorhandenen Nutzung die Festsetzung "Mischgebiet" ausgewiesen. Dies entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch.

5. Planung

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das "Deutsche Eck" einschließlich der unmittelbar angrenzenden Gebiete ist als einer der "zentralen Bereiche" im Stadtteil Büderich anzusehen ("der Geschäftsbesatz am Deutschen Eck ist so dicht, daß von einem zentralen Bereich gesprochen werden muß": Planco-Consulting GmbH Essen-Hamburg, Gutachten über die ökonomischen Auswirkungen von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Ortsteilen Büderich und Osterath der Stadt Meerbusch vom Juni 1980). Ein gravierender Nachteil gegenüber vergleichbaren Zentren ist die unübersichtliche, unbefriedigende verkehrliche Situation. Die klassifizierten Straßen im Bebauungsplan (B 9 und L 392) behindern eine einheitlich positive Entwicklung, da sie potentiell zusammengehörige Geschäftsviertel zerschneiden.

Der Bebauungsplan Nr. 174 sieht eine Lösung dieses Mißstandes in Form von einer Verkehrsberuhigung durch Platzbildung im bisherigen Kreuzungsbereich Düsseldorfer Straße/Neusser Straße mit entsprechenden verkehrstechnischen Maßnahmen vor. Neben diesem städtischen Platz, der gleichzeitig der Kommunikation und Freizeitgestaltung dienen soll, sind eine Reihe von öffentlichen Parkplätzen, die teilweise außerhalb des Plangebietes liegen (im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 59, Hausgrundstück Düsseldorfer Straße 96 und Oststraße im Bereich der Hausgrundstücke Nr. 20 - 24) vorgesehen bzw. vorhanden, die die Erreichbarkeit und Attraktivität dieses Geschäftsbereiches steigern und verbessern sollen. Die vorhandene gewerbliche Nutzung soll in vollem Umfange erhal-

ten bleiben und darüber hinaus Möglichkeiten für künftige Entwicklungen eröffnen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es weiterhin, die übrige vorhandene Bebauung planungsrechtlich abzusichern und einer geordneten Entwicklung zuzuführen.

Zusammenfassend kann das Planungsziel allgemein wie folgt beschrieben werden:

- Stärkung, Festigung und Entwicklung des Stadtteilzentrums Deutsches Eck
- Vermehrung der Geschäfts- bzw. Verkaufsflächen
- Attraktivitätssteigerung des zentralen Einkaufsbereiches
- Herausnahme des Verkehrs als störendes Element beim Einkaufen
- stärkere Kaufkraftbindung
- Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen durch Schaffung von Erweiterungs- bzw. Investitionsmöglichkeiten im gewerblichen Bereich sowie im Tertiärsektor
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch verkehrsberuhigende Maßnahmen und einer städtebaulichen Platzgestaltung.

5.2 Erschließung

Um eine Beruhigung des Bereiches östlich der Neusser Straße einschließlich Witzfeldstraße und Oststraße zu erreichen, sind im Bebauungsplan Nr. 174 folgende verkehrliche Maßnahmen vorgesehen:

1. Abknickung der Düsseldorfer Straße L 392 in Höhe der vorhandenen Texaco-Tankstelle in Richtung Neusser-/Römerstraße.
2. Umgestaltung der Anbindung der Witzfeldstraße und der Oststraße mit der Düsseldorfer Straße.
3. Neuordnung des öffentlichen Personennahverkehrs ("ÖPNV")

Aus der Verschwenkung der Düsseldorfer Straße in Richtung Neusser Straße folgt, daß die heute vorhandene Tankstelle neu zu platzieren ist.

Der gesamte Platzbereich soll als Fußgängerzone festgesetzt und für den gesamten Verkehr gesperrt, entsprechend beschildert und nur zu bestimmten Tageszeiten für den Anliegerverkehr zu den Geschäften freigegeben werden. Eine Ausnahme

hiervon bildet die vorgesehenen Verkehrsfläche im östlichen Platzbereich, die die fahrmäßige Erschließung von der Düsseldorfer Straße zum Eckbereich Witzfeldstraße/Oststraße sichern soll, die aber aufgrund ihres Ausbaustandards nur geringen Verkehr aufnehmen kann.

Aufgrund dieser Erschließungskonzeption müssen die Verkehrsströme aus dem Siedlungsbereich östlich der Witzfeldstraße nunmehr über die Lortzingstraße bzw. Grünstraße auf die Düsseldorfer Straße abgeleitet werden.

5.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze sind primär im abgestuften Teil der Düsseldorfer Straße unmittelbar angrenzend an den städtischen Platz und an der Kolpingstraße vorgesehen. Des weiteren wird die Überplanung des Hausgrundstückes Witzfeldstraße 11 mit einem öffentlichen Parkplatz im Hinblick auf die Umgestaltung des Deutschen Ecks und des damit verbundenen Parkraumbedarfs erforderlich, da das Hausgrundstück Witzfeldstraße 11 von der Bausubstanz her älter ist als die Nachbarbebauung und baulich wesentlich geringer ausgenutzt ist als die angrenzenden Nachbargrundstücke, bietet sich dieser Bereich als Standort für die erforderlichen öffentlichen Stellplätze an.

Weiterhin sind öffentliche Stellplätze als Längsparker an der Witzfeldstraße, an der Oststraße, an der Römerstraße sowie an der Anton-Holtz-Straße vorgesehen bzw. derzeit schon vorhanden.

Außerhalb des Plangebietes jedoch unmittelbar angrenzend sind an der Oststraße Hausgrundstück Nr. 20 - 24 öffentliche Senkrechtstellplätze vorhanden. Außerdem ist an der Düsseldorfer Straße auf dem Hausgrundstück Nr. 96 sowie dem angrenzenden freien Grundstück im Bebauungsplan Nr. 59 ein öffentlicher Parkplatz festgesetzt.

Der private ruhende Verkehr soll in erster Linie auf den einzelnen Baugrundstücken selbst untergebracht werden. Ergänzend dazu sind in Teilbereichen auch Tiefgaragen vorgesehen. Nicht auf den Grundstücken nachweisbare Stellplätze, insbesondere für die Geschäftsnutzung, sollen abgelöst werden. Die Erreichbarkeit der einzelnen Grundstücke mit dem privaten PKW ist überwiegend gewährleistet. Der Stellplatznachweis erfolgt im Einzelfall über das Baugenehmigungsverfahren.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen, insbesondere die textlichen Festsetzungen Ziffer A.2 stellen lediglich eine geringfügige Einschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen nach der Landesbauordnung NW dar. Diese ist aus städtebaulicher Sicht erforderlich zur Vermeidung von Störungen, die von Stellplätzen und Garagen

auf die umliegende Bebauung ausgehen können und zur Vermeidung von Verkehrsstörungen und Behinderungen im Bereich der geplanten Fußgängerzone.

Die Anrechnung der Tiefgaragen auf die zulässige Geschoßfläche gem. § 21 a (5) BauNVO soll einen Anreiz bieten, die Blockinnenhöfe von oberirdischen Garagen und Stellplätzen freizuhalten, so braucht nicht so viel Fläche versiegelt zu werden und kann begrünt werden.

5.4 Art der baulichen Nutzung

In vielen bebauten innerstädtischen Bereichen mit unterschiedlicher Nutzungsstruktur und voneinander abweichenden Maßen baulicher Nutzung können Bauvorhaben, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, zu städtebaulichen Fehlentwicklungen führen. Um eine derart negative Entwicklung im vorliegenden Planbereich zu verhindern, dagegen die vorhandene städtebaulich-zweckmäßige Struktur zu erhalten und zu fördern, wurde der Bebauungsplan mit konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen aufgestellt.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung an der Düsseldorfer Straße, Neusser Straße, Oststraße und Witzfeldstraße ist hier eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung festgesetzt. In offener Bauweise sind auch Mietwohnungen bzw. Eigentumswohnungen möglich und wünschenswert. Die vorhandene Bebauung wurde überwiegend berücksichtigt und erforderliche Erweiterungsflächen vorgesehen. Daneben sind für die bebauten Flächen Bereiche festgesetzt, in denen eingeschossige Nebengebäude für Garagen, Werkstätten, Läger etc. errichtet werden können. Damit ist die Existenzsicherung der Betriebe gewährleistet und Expansionsmöglichkeiten gegeben.

Die im Laufe von Jahrzehnten herangewachsenen, nebeneinander bestehenden, von ihrer Funktion her jedoch unterschiedlichen Nutzungen - Wohnungen, Handel, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe - haben sich trotz ihrer Unterschiedlichkeit als durchaus verträglich erwiesen. Um nun einerseits die überwiegend ab dem ersten Obergeschoß vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln, andererseits aber auch Dienstleistungsbetriebe und eine gewerbliche Nutzung zuzulassen, die unter Berücksichtigung der Eigenart des Plangebietes mit der Wohnnutzung vereinbar ist, wurde der Planbereich fast ausschließlich als Mischgebiet ausgewiesen. Eine Ausnahme hiervon bildet der Blockbereich zwischen Neusser Straße und Düsseldorfer Straße und geplanter Verbindung Neusser Straße/Düsseldorfer Straße, der entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Stadt Meerbusch als Kerngebiet ausgewiesen wird.

Dieses Gebiet ist als Kristallisationspunkt des "städtischen" Lebens im zentralen Bereich "Deutsches Eck" anzusehen.

Aufgrund des unmittelbar angrenzenden Gebietscharakters ist hier eine maximale dreigeschossige Bebauung vorgesehen. Gem. § 7 (2) Nr. 7 BauNVO (Wohnungen oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses) sind diese Wohnungen nur über dem Erdgeschoß (1. Vollgeschoß) zulässig.

Städtebauliche Zielsetzung für das Kerngebiet ist es, die Belange der Entwicklungsmöglichkeiten für Handel und Dienstleistungsgewerbe vorrangig zu gewichten. Deshalb wurden die Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Des weiteren befinden sich Kerngebiete im Stadtteil Büberich im Bereich der Bebauungspläne Nr. 41, Bahnhof Meerer Busch sowie im Durchführungsplan Nr. 2, Düsseldorfer Straße und im Bebauungsplan Nr. 58 A, Dorfstraße. Hier sind Vergnügungsstätten nicht generell ausgeschlossen.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes wurden die Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO festgesetzt, um eine sparsame Nutzung des Baulandes zu fördern. Lediglich in zwei Teilbereichen, im Eckbereich Römerstraße/Neusser Straße und zwischen Düsseldorfer Straße und Neusser Straße im südlichen Planbereich, wurden niedrigere Werte festgesetzt, weil hierdurch einerseits die vorhandene Struktur (Tankstelle Ecke Römerstraße/Neusser Straße) gesichert werden soll, andererseits für die zu verlegende Texaco-Tankstelle zwischen Düsseldorfer Straße und Neusser Straße ein entsprechender Standort mit der dazugehörigen Dichtefestsetzung (GRZ 0,2, eingeschossig) geschaffen werden soll.

Für die platzabschließende Randbebauung an der Neusser Straße wird von der Möglichkeit gem. § 17 (9) und (10) BauNVO Gebrauch gemacht und ein höherer Wert für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Für diesen Bereich, der vollständig neu bebaut wird, wurde eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, da der Bereich Deutsches Eck bereits heute die Funktion eines der zentralen Einkaufsbereiche des Stadtteiles Büberich einnimmt. Durch den Bebauungsplan werden jedoch Funktionsmängel, insbesondere das zu geringe Parkplatzangebot, die fehlende Trennung von Fuß- und Fahrverkehr sowie stadtgestalterische Mängel beseitigt. Es ist nicht auszuschließen, daß die Belästigung durch den starken Durchgangsverkehr sowie eine von vielen Besuchern des zentralen Bereiches als unzureichend empfundene Situation der Fußgänger und Radfahrer die positive Entwicklung beeinträchtigen. Auch die B 9 behindert im Verlauf der Düsseldorfer Straße/ Neusser Straße eine einheitlich positive Entwicklung, da sie potentiell zusammengehörige Geschäftsviertel zerschneidet (Planco-Consulting GmbH Essen-Hamburg, Gutachten über die ökonomischen Auswirkungen von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Ortsteilen Büberich und Osterath der Stadt Meerbusch vom Juni 1980).

Ziel der Planung ist es, die Versorgung der Bevölkerung, insbesondere mit Gütern des täglichen Bedarfs, zu verbessern und damit einerseits ein fußläufiges Einkaufen zu ermöglichen und zum anderen die Funktionskraft des zentralen Bereiches Deutsches Eck zu verbessern.

Durch eine Konzentration der Geschäftsflächen im Bereich des Bebauungsplanes soll es ermöglicht werden, den Fahrverkehr auf zentrale Parkplätze zu leiten, in deren Reichweite fußläufig ein weites Verkaufsflächenangebot liegt. Durch den Ausbau des Geschäftsbesatzes soll der Einkaufsbereich attraktiver werden und damit auch die vorhandene private Infrastruktur langfristig stabilisiert werden.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, da im öffentlichen Raum durch die Festsetzung einer Fußgängerzone und eines größeren Platzes ausreichend Freiraum vorhanden ist und durch die Schaffung von zentralen Parkplätzen und Tiefgaragen die Freiflächen der Grundstücke in diesem Bereich weitgehend vom ruhenden Verkehr freigehalten werden sollen.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Dichtefestsetzung nicht entgegen.

Auf die Festsetzung einer Geschosflächenzahl (GFZ) im Bereich Hotel "Deutsches Eck" und der geplanten Bebauung zwischen Neusser Straße und Platzbereich ist verzichtet worden, da mit einer für den gesamten Planbereich geltenden GFZ das Ziel des Bebauungsplanes, nämlich eine weitgehende Berücksichtigung der vorhandenen Struktur und Ausnutzung, nicht erreicht werden könnte.

Um die Erhaltung der Struktur zu erreichen, hätten mehrere unterschiedliche Geschosflächenzahlen, teilweise für einzelne Grundstücke, festgesetzt werden müssen. Diese Möglichkeit scheidet jedoch aus Gründen der Zweckmäßigkeit und Klarheit der Planaussage aus.

Für die zweigeschossige Straßenrandbebauung an der Neusser Straße zwischen Anton-Holtz-Straße und Römerstraße sind die zulässigen Firsthöhen mit max. 10,0 m festgesetzt worden, da es sich hierbei um ein gewachsenes Ensemble handelt. Bei der bestehenden Bebauung befindet sich das zweite Vollgeschos teilweise im Dachgeschos.

Die im Plangebiet sehr unterschiedlich vorherrschenden Grundstücksausnutzungen finden somit durch die entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan eine angemessene Berücksichtigung.

5.6 Umweltbelange

5.6.1 Klimaverbesserung

Die allgemein hohe Bebauungsdichte von Stadtteilzentren, der große Versiegelungsgrad unbebauter Flächen (Hofflächen, Straße), der geringe Anteil begrünter Flächen sowie die Luftverschmutzung durch Autoabgase und Betriebe bilden insgesamt ein denaturiertes Klima mit negativen Auswirkungen auf die psychische und physische Gesundheit der Menschen.

Diese Problemlage trifft auch auf das Stadtteilzentrum Deutsches Eck zu.

Die klimatisch hygienische und stadtökologische Situation ist im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens nicht konkret beschrieben worden. Aufgrund der Ergebnisse neuerer derartiger Untersuchungen werden u.a. bestimmte Maßnahmen gefordert:

- Vergrößerung des Grünflächenanteiles
- Vermehrung des stadtklimatisch richtig ausgewählten und angeordneten Vegetationsbestandes
- Verminderung der versiegelten Flächen, insbesondere Asphaltflächen.

Die Stadtplanung ist im Rahmen der Bauleitplanung verpflichtet, auf diese Verhältnisse zu reagieren. Ein generelles Planungsziel des Baugesetzbuches verlangt die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt (§ 1 (5) BauGB). Dazu zählen insbesondere die Berücksichtigung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, der Umweltschutz sowie die Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlage.

Als planungsrechtliches Instrument kann die Bauleitplanung nicht auf alle umweltrelevanten Faktoren einwirken. Das Baugesetzbuch bietet jedoch die rechtlichen Voraussetzungen, um gezielt auf Verbesserung der Umwelt, insbesondere des Stadtklimas durch Vergrößerung des Vegetationsbestandes, einwirken zu können (§ 9 (1) Nr. 24 und 25 BauGB).

Die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zur Begrünung dienen vorrangig diesem Ziel.

In diesem Bebauungsplan wird in den Mischgebieten ein Grünflächenanteil von mind. 30 % der Gesamtblockfläche angestrebt. Das entspricht dem Anteil, der bei einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,7 nicht überbaut werden darf.

Rechnerisch würden bei dieser GRZ die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dazu genügen. Dieser Flächenansatz wird jedoch in Teilbereichen des Bebauungsplanes nicht erreicht, weil von den 30 % nichtüberbaubaren Flächen teilweise noch befestigte Flächen für Zufahrten oder Lagerflächen benötigt werden. Deshalb müssen ebene Dachflächen der eingeschossigen Gebäude in diesen Teilbereichen in Festsetzungen zur Begrünung einbezogen werden.

Für diese Fälle sehen die Festsetzungen bestimmte Ausnahmen vor (siehe Punkt 5.1 und 5.3 der textlichen Festsetzungen).

Die folgende Funktionsbeschreibung (Gernot Minke/Gottfried Witter: Häuser mit grünem Pelz, ein Handbuch zur Hausbegrünung, 2. Auflage, 1983, S. 10 - 12) der Blattpflanzen beruht auf gesicherten Erkenntnissen der Wissenschaft. Für die Klimaverbesserung in dicht bebauten Stadtzentren sind die dargestellten Auswirkungen von besonderer Bedeutung:

- Luftverbesserung durch Sauerstoffanreicherung und Kohlendioxydverbrauch

Pflanzen entziehen der Luft Kohlendioxyd und reichern sie mit Sauerstoff an.

Die Blattoberfläche einer Buche von 25 qm erzeugt am Tag 27 g Sauerstoff je Stunde, etwa soviel, wie ein Mensch in dieser Zeit verbraucht. Unter Berücksichtigung der Nacht- und Winterperioden werden etwa 150 qm Blattoberfläche für den Sauerstoff eines Menschen benötigt. Ein frisch gemähter Rasen von 3 - 4 cm Höhe hat etwa 6 - 10 qm Blattoberfläche je qm Bodenfläche, eine ungemähte Wiese bis zu 225 qm Blattoberfläche.

- Luftreinigung

Pflanzen können Staub- und Schmutzpartikel aus der Luft filtern. Die Partikel bleiben an der Oberfläche von Blättern und Zweigen haften und werden in der Regel vom Regen in den Boden gespült. Daneben können Pflanzen aber auch gasförmige Schadstoffe und Aerosole absorbieren. Diese Stoffe werden in den Blättern gelagert und gelangen im Herbst durch Laubfall in den Boden.

- Temperaturregelung

Durch die Verdunstung von Wasser, durch die Photosynthese und durch die Wärmespeicherfähigkeit des in der Pflanze befindlichen Wassers entzieht die Pflanze ihrer Umgebung Wärme. Dieser Kühleffekt, der an besonders trockenen und heißen Sommertagen

spürbar wird, kann 90 % der eingestrahlichten Sonnenenergie aufbrauchen.

- Feuchtigkeitsregulierung

Pflanzen reduzieren auch Feuchtigkeitsschwankungen. Besonders bei trockener Luft verdunsten sie eine erhebliche Menge Wasser und erhöhen somit die relative Luftfeuchtigkeit.

Andererseits können Pflanzen die Luftfeuchtigkeit durch Tauwasserbildung verringern. So kondensiert Nebel am Laub und wird dann in Form von Wassertropfen in das Erdreich abgeleitet.

- Verringerung der vertikalen Luftbewegung

Bewachsene Dächer vermindern das Aufheizen der Dachflächen erheblich. Ein nicht durch Pflanzen geschütztes Dach, bekiestes Flachdach heizt sich an einem Sommertag bei 25 C Lufttemperatur auf 60 C auf, im Extremfall sogar bis auf 80 C. Dadurch entsteht über den Dächern eine vertikale Luftbewegung, die bewirkt, daß die auf Straßen, Plätzen und Höfen abgelagerten Staub- und Schmutzpartikel wieder in die Luft geblasen werden und daß sich über den Wohngebieten Schmutz- und Dunstglocken bilden.

Durch begrünte Dächer und Fassaden läßt sich diese Luftbewegung vermeiden oder stark reduzieren.

Bei den Mischgebieten dieses Bebauungsplanes kommt es auf die Erzielung der geschilderten Wirkung an, um die bestehenden Wohnumfeldverhältnisse nachhaltig zu verbessern. Aus diesem Grunde werden die textlichen Festsetzungen Nr. 5 getroffen.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen wird mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen den Zielen einer insgesamt umweltfreundlichen Entwicklung entsprochen.

5.6.2 Besondere Schallschutzanforderungen

Zu dieser Begründung gehört ein schalltechnisches Gutachten des beratenden Ingenieurs für Lärmbekämpfung, Bauakustik und Wärmeschutz Dipl.-Ing. Bernd Driesen VDI vom 06. Mai 1987. Das Gutachten wurde im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 174 erstellt.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 174 "Deutsches Eck" wird in Nordsüdrichtung von klassifizierten Straßen B 9 (Düsseldorfer Straße/Neusser Straße) und L 392 (Düsseldorfer Straße) durchquert. Da aufgrund der vorab geschilderten Verkehrssituation mit einer erhöhten Lärmimmission im Gebiet des Bebauungsplanes zu rechnen ist, soll durch eine schalltechnische Untersuchung die Geräuschbelastung festgestellt werden. Ausgehend von den Rechenergebnissen sind Schutzmaßnahmen zur Einhaltung der in einschlägigen Normen und Richtlinien sowie entsprechender Verordnungen aufgeführten Planungsrichtpegel festzulegen und zu dimensionieren.

Im Plangebiet sind auf den lärmzugewandten Seiten der Wohn- bzw. Geschäftshäuser Mittelungspegel Tag/Nacht bis zu 76/67 dB (A) zu erwarten. Die Planungsrichtpegel für Mischgebiete werden im unmittelbaren Einwirkungsbereich der B 9 um mehr als 10 dB (A) überschritten. Bauliche Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

Im vorliegenden Fall handelt es sich entlang der klassifizierten Straßen um eine Straßenrandbebauung. Es kommen deshalb nur bauliche Maßnahmen in Form von schalldämmenden Fenster und Fassaden gegebenenfalls schalldämmter Lüftungseinrichtungen in Frage. Bei Wohngebäuden sollte eine geeignete Grundrißplanung mit Anordnung ruhebedürftiger Schlafräume und Kinderzimmer auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten vorrangig in Betracht gezogen werden.

Entsprechend dem "Schalltechnischen Gutachten" vom 06. Mai 1987, welches dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, sind für die Bereiche, für die Planungsrichtwerte um mehr als 10 dB (A) überschritten werden, Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB vorgesehen.

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit schalldämmenden Fenstern ist die Lüftung. Bei Fenstern herkömmlicher Bauart erfolgte der Luftaustausch in der Regel kontinuierlich über die Fugen. Da bei modernen, den heutigen Wäremschutzverordnungen entsprechenden Fenstern die Fugen durch Mehrfachdichtungen verschlossen sind, ist diese sogenannte Fugenlüftung nicht mehr wirksam. Bei schalldämmenden Fenstern tritt dieses Problem verstärkt auf, da an ihre Dichtungen erhöhte Anforderungen gestellt werden. Deshalb sollte in Schlafräumen eine schalldämmende Lüftung vorgesehen werden, um bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen. Bei der Auswahl der schalldämmenden Lüftungen ist darauf zu achten, daß die Schalldämmung des Fensters durch die Lüftung nicht verschlechtert wird. Zweckmäßigerweise wären deshalb integrierte Lösungen, bestehend aus einem Fenster und einer dazugehörenden schalldämmenden Lüftung verwandt.

6. 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.

7. Soziale Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, befinden sich im Stadtteil Büderich in unmittelbarer Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine eigenständige Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

8. Grün- und Freiflächen

Selbständige Grünflächen sind in diesem Ortskernbereich nicht vorgesehen. Lediglich die neugeplanten öffentlichen Verkehrsflächen sollen großzügig mit Straßenbäumen durchgrünt werden.

Die im Bebauungsplanentwurf vorgesehenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich des Tankstellengrundstückes zwischen Düsseldorfer Straße und Neusser Straße dienen der Gestaltung dieses Grundstückes sowie dem Schutz der angrenzenden Nachbarbebauung. Es sollen nur Bäume und Sträucher zur Verwendung kommen, die nach dem vorliegenden landschaftsökologischen Gutachten (Dr. Gerta Bauer, landschaftsökologischen Gutachten für die Stadt Meerbusch, Köln 1973) als potentielle, natürliche Vegetation für diesen Bereich anzusehen sind.

9. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4,7 ha. Darin enthalten sind ca. 1,6 ha Verkehrsfläche sowie ca. 2,85 ha Mischgebiet und ca. 0,25 ha Kerngebiet.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Zur Durchführung des Bebauungsplanes ist es aufgrund der vorhandenen Grund-

stückssituation erforderlich, ein Umlegungsverfahren gem. § 45 ff BauGB durchzuführen. In diesem Verfahren sollen die erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen bereitgestellt werden. Sollte dieser Weg nicht zur Realisierung der Planungsabsichten führen, so müßte der Weg der Enteignung (§ 85 ff BauGB) beschritten werden.

11. Soziale Maßnahmen

Durch den vorgesehenen Ausbau eines öffentlichen Parkplatzes im nördlichen Planbereich wird das Hausgrundstück Witzfeldstraße 11 überplant.

Aufgrund des derzeitigen Geschäfts- und Dienstleistungsbereiches im Bereich "Deutsches Eck" und des damit verbundenen Parkraumbedarfs ist es unbedingt erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende Flächen bereitzustellen, da derzeit öffentliche Stellplätze in diesem Bereich fehlen. Ein weiterer Aspekt der Planung ist die unmittelbare Nähe zum Deutschen Eck. Da das Hausgrundstück Witzfeldstraße 11 baulich wesentlich geringer genutzt ist als die angrenzende Nachbarbebauung, bietet sich dieser Bereich als Standort für die erforderlichen öffentlichen Stellplätze an.

Außerdem wird durch das Gesamtkonzept der geänderten Verkehrsführung eine Umsetzung der Texaco-Tankstelle zwischen der Düsseldorfer Straße und der Neusser Straße zwingend erforderlich. Eine entsprechende Fläche ist im Bebauungsplan unmittelbar südlich angrenzend an den bisherigen Standort festgesetzt worden.

Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgesehenen Ausbau der Düsseldorfer Straße im südöstlichen Teil soll schrittweise erfolgen. Die teilweise in der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Hausgrundstücke Düsseldorfer Straße 120 und 122 sollen langfristig planungsrechtlich nicht gesichert werden, da eine Zurücklegung der Baugrenzen aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen sinnvoll ist. Die erforderlichen Straßenflächen sollen nach einem eventuellen Abriß der Gebäude erworben und befestigt werden. Die bestehenden Häuser besitzen Bestandsschutz bis die Eigentümer selbst grundsätzliche Veränderungen vornehmen wollen. Sollten Neubauten vorgesehen werden, so sind die Baukörper entsprechend der Baugrenzen von der Düsseldorfer Straße zurückzusetzen.

Die bodenordnenden Maßnahmen einschließlich der Realisierung des vorgenannten öffentlichen Parkplatzes und der Verlagerung der Tankstelle werden im Rahmen der Umlegung durchgeführt.

Deshalb ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen und im sozialen Bereich nachteilig

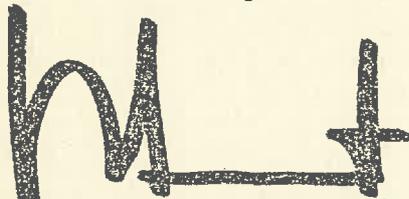
auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Meerbusch, den 22. Oktober 1987

DER STADTDIREKTOR
PLANUNGS_ UND VERMESSUNGSAMT

In Vertretung:

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'W. Loskant'. The letters are bold and somewhat stylized, with a horizontal line extending from the end of the 't'.

(ipl.-Ing. Loskant)
Techn. Beigeordneter