

# Stadt Meerbusch

## Bebauungsplan Nr. 227 B

### Meerbusch-Büderich, Schackumer Strasse



#### Inhaltsverzeichnis

#### 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

#### 2. Plangebiet

- 2.1 Lage im Raum
- 2.2 Geltungsbereich

#### 3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

- 3.1 Ortsbild und Nutzungen
- 3.2 Erschließung / ÖPNV
- 3.3 Landschaftsplan
- 3.4 Flächennutzungsplan

#### 4. Planinhalte

- 4.1 Festsetzungen
- 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

#### 5. Auswirkungen der Planung

- 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
  - *Ver- und Entsorgung*
  - *Immissionschutz*
  - *Bodenordnende Maßnahmen*
  - *Flächenbilanz*
  - *Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen*
  - *Finanzielle Auswirkungen*
- 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
  - *Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung*
  - *Altstandorte*
  - *Regenwasserversickerung*

## Begründung

#### 6. Verfahrensvermerke

## 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 25. November 1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 227 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Dieser Aufstellungsbeschluss wurde mit Ratsbeschlüssen vom 27. Mai 1993 und 26. September 1996 ergänzt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB fand am 30. Mai 1994 statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 8. Juli 1996. Hierzu fand ein Erörterungstermin am 24. Juli 1996 statt. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 227 gemäß § 3 (2) BauGB hat in der Zeit vom 20. November 1996 bis einschließlich 20. Dezember 1996 stattgefunden.

Aufgrund der während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Bedenken und Anregungen hat der Rat der Stadt am 20. Mai 1997 die Aufteilung des Plangebietes in die Teilbereiche Nr. 227 A und Nr. 227 B beschlossen. Der Bebauungsplan Nr. 227 A (Planungsschwerpunkt Pflege- und Wohnstift / Altenheim an der Schackumer Strasse) erlangte am 28. November 1997 Rechtskraft.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 227 B ist die planungsrechtliche Sicherung vorhandener und geplanter baulicher Anlagen mit den zugehörigen Stellplätzen und Erschließungsanlagen, einschließlich der damit verbundenen Anforderungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes.

Da auch weiterhin die Nachfrage nach Bauland für den Einfamilienhausbau anhält, stellt die planungsrechtliche Sicherung und Baureifmachung neuer Wohngebiete (hier: Fläche B 5 nach dem vom Rat der Stadt im Juli 2004 verabschiedeten Stadtentwicklungskonzept 2010) eine Planungsaufgabe der Stadt Meerbusch dar. Hierbei eignet sich der Standort (Bebauungsplan Nr. 227 B) zwischen Schackumer Bach und Necklenbroicher Straße zur Ausweisung von weiteren Wohnbaugrundstücken (Innenverdichtung) - insbesondere aufgrund der Nähe zum Ortskern von Büderich mit seinem breitgefächerten Waren- und Dienstleistungsangebot und Freizeiteinrichtungen, Kindergärten, Schulen, der fußläufigen Anbindung in den umgebenden Freiraum sowie seiner guten Anbindung an den ÖPNV.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteiles Büderich nördlich der Necklenbroicher Straße (L 30), als Teil einer entlang der Necklenbroicher Straße vorhandenen Straßenrandbebauung. Das Plangebiet besteht aus zwei Teilbereichen.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 227 B wird, für den westlichen Teilbereich

- im Norden durch die Südgrenzen des Flurstücks Nr. 349 (tlw.) und Nr. 350,
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 348, Nr. 1004 und Nr. 1005,
- im Süden durch die Nordgrenze des Flurstücks (Necklenbroicher Strasse) Nr. 574 (tlw.),
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 380 und Nr. 32, Flur 46, Gemarkung Büderich,

für den östlichen Teilbereich

- im Norden durch die Südgrenzen des Flurstücks Nr. 1015 (tlw.).
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 406, Nr. 405, Nr. 404, Nr. 403, Nr. 337 und Nr. 748,
- im Süden durch die Nordgrenzen der Flurstücke (Necklenbroicher Strasse) Nr. 242, Nr. 243, Nr. 244, Nr. 125, Nr. 126, Nr. 128, Nr. 129, Nr. 130
- im Westen durch die östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 65, Nr. 873, Nr. 1006, Nr. 1018,

Nr. 1019 und Nr. 1012  
Flur 46, Gemarkung Buderich, begrenzt.

Das ca. 1,86 ha große Plangebiet umfasst die Flurstücke 1117, 1118, 1119, 393, 395, 396, 397, 377, 376, 379 und 378 (westlicher Teilbereich) sowie die Flurstücke (östlicher Teilbereich) Nr. 341, Nr. 344, 343, 69, 444, 80, 445, 79, 78, 445, 446, 447, 448 und tlw. Nr. 449, Flur 46, Gemarkung Buderich.

### **3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ortsbild und Nutzungen**

Das westliche und nordwestliche Umfeld wird überwiegend durch landwirtschaftliche Nutzflächen und einen Golfplatz geprägt. Im Norden grenzt das Johanniter Pflege- und Wohnstift sowie eine Hofstelle unmittelbar an den östlichen Teilbereich des Plangebietes an. Im Osten und Süden, entlang der Necklenbroicher Straße prägt eine ein- bis zweigeschossige Doppelhausbebauung das Plangebiet. Der im Westen angrenzende Siedlungsbereich wird von einzelnstehenden Wohnhäuser und vereinzelt eingestreuten landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Hofstellen geprägt. Südlich der südlichen Straßenrandbebauung der Necklenbroicher Straße ist das Umfeld ebenfalls durch landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Westlich des Bebauungsplangebietes befindet sich der locker bebaute und relativ stark durchgrünte Ortsrand von Meerbusch - Buderich mit Nutz-, Zier- und Obstgärten des Siedlungsbereiches Necklenbroich. Dieser Übergangsbereich zwischen der bebauten Flächen und der offenen Landschaft ist für viele Tierarten beider Lebensräume von Bedeutung.

Innerhalb des Geltungsbereiches (östlicher Teil) sind die Grundstücke entlang der Necklenbroicher Straße weitgehend bebaut, wobei sich die Bebauungsstruktur sowohl als zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung sowie als ein- bzw. zweigeschossige Einfamilienhausbebauung darstellt. Die Grundstücke reichen dabei von der Necklenbroicher Straße bis zum Schackumer Bach, sind im rückwärtigen, am Schackumer Bach gelegenen Bereich unbebaut und werden dort teils gärtnerisch, teils ziergärtnerisch genutzt. Im westlichen Teilbereich befinden sich ein vorhandenes Wohngebäude, unmittelbar an der Necklenbroicher Straße gelegen. Hieran angrenzend ist das Plangebiet bis zum Schackumer Bach unbebaut (Brachfläche) wobei ein erhaltenswerter Baumbestand das Grundstück prägt. Zwischenzeitlich wurde eine Neubebauung auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes Nr. 227 auf der Parzelle 1117 (westlicher Teilbereich des Bebauungsplanentwurfes Nr. 227 B) nach § 33 BauGB realisiert.

Der Schackumer Bach ist der in der Landschaft noch sichtbare Teil einer ehemals in diesem Bereich verlaufenden Altrheinschlinge. Durch die heranrückende Bebauung ist diese Altrheinschlinge jedoch in der Landschaft kaum noch erkennbar. Deshalb soll, soweit es die vorhandene bzw. geplante Bebauung zulässt, im Süden des Schackumer Baches eine naturnah gestalteter Freifläche verbleiben.

#### **3.2 Erschließung und ÖPNV**

Das Plangebiet ist durch die am südlichen Plangebietsrand verlaufende Necklenbroicher Straße (L 30) erschlossen. Hiervon zweigt die Schackumer Straße (außerhalb der beiden Teilgeltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 227 B) nach Norden hin ab und erschließt das Johanniter Pflege- und Wohnstift sowie den westlichen Teilbereich des Plangebietes. Die verkehrliche Erschließung des östlichen Teilbereiches des Plangebietes erfolgt über einen städtischen Zufahrtsweg (Zuwegung zum vorhandenen Garagenhof der Mehrfamilienhausbebauung) der an die Necklenbroicher Straße anbindet. Das Plangebiet wird von der Buslinie SB 51 mit einer Haltestelle "Im Kamp" an der Necklenbroicher Straße angedient, wobei die Haltestelle - bei einem Einzugsbereich von ca. 300 m - den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes abdeckt.

#### **3.3 Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan des Kreises Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch / Kaarst / Korschenbroich wird im Norden der Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 227 B, entlang des Schacku-

mer Baches, das Entwicklungsziel der Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen mit gliedernden und belebenden Elementen, dargestellt.

### 3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch von 1980 ist das Plangebiet im westlichen Teilbereich als Dorfgebiet, im östlichen Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Aufgrund der Beibehaltung der städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich ist es nicht erforderlich, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Festsetzungen

#### *Art und Maß der baulichen Nutzung*

Zur Umsetzung der Planungsziele sowie unter Beachtung der prägenden umgebenen Wohnnutzung wird die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes für den östlichen Teilbereich des Plangebietes getroffen. Für den westlichen Teilbereich, im Übergangsbereich zwischen der bebauten Flächen und der offenen Landschaft, wird die Festsetzung eines Dorfgebietes getroffen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Zahl der zulässigen First- und Traufhöhen) wird ebenfalls mit der Ableitung aus den überwiegend durchschnittlich anzutreffenden Firsthöhen der vorhandenen, Einzel- bzw. Doppelhausbebauung begründet. Über eine Höhenstaffelung und Höhenbegrenzung der Neubebauung auf ein bzw. maximal zwei Geschosse werden Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden in beiden Baugebieten ausgeschlossen, da diese Nutzungen größtenteils nicht der Versorgung des Gebietes dienen bzw. durch Betrieb, Anlieferung, Zu- und Abfahrt die Wohnruhe empfindlich beeinträchtigen können.

#### *Überbaubare Grundstücksflächen*

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass der vorhandene Wohngebäudebestand planungsrechtlich gesichert wird.

An acht Standorten, wo aufgrund einer ausreichenden Grundstücksgröße eine maßvolle bauliche Ergänzung städtebaulich vertretbar ist, werden jeweils neue Baufenster festgesetzt. Mit hier den Gebäuden direkt zugeordneten und eng geschnittenen Baugrenzen werden die festgesetzten Grundflächenzahlen gewährleistet.

#### *Bauweise*

Die Festsetzung der Bauweise – nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig – wird in Anlehnung an die im Plangebiet vorhandene Bebauungsstruktur getroffen.

#### *Erschließung*

Das Erschließungskonzept sieht für das Allgemeine Wohngebiet (östlicher Teilbereich) eine öffentliche Wohnanliegerstraße mit der Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche, mit im Norden platziertem Wendekreis für Pkws und Müllfahrzeuge, vor. Die Anbindung erfolgt an die Necklenbroicher Straße; eine geringfügige Lageverschiebung und Verbreiterung des vorhandenen Zufahrtsweges (Am Schneiderhof) ist hierbei aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich. Die Anliegerstrasse erschließt zum einen den vorhandenen Garagenhof der westlich gelegenen Mehrfamilienhäuser, zum anderen, über einen ca. 60 m langen öffentlichen Anliegerweg, das geplante östliche Neubaugebiet entlang des Schackumer Baches. *Im Einmündungsbereich zur Necklenbroicher Straße / L 30 ist darauf zu achten, dass das erforderliche Anfahrtsfeld der von 3m/60m gemäß EAE 85/95 von Bepflanzungen > 80 cm Höhe freigehalten wird.*

Im Dorfgebiet (westlicher Teilbereich) ist die Erschließung zweier zwischenzeitlich realisierter

Bauplätze über die Schackumer Straße gesichert. Für die Erschließung des westlichsten Baufensters wird ein vorhandener, im Eigentum der Stadt befindlicher Weg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Zusätzlich zu den vorhandenen öffentlichen Parkplätzen an der Schackumer Straße (Bebauungsplan Nr. 227 A) ist die Ausweisung weiterer öffentlicher Parkplätze wegen der geringen Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten nicht erforderlich.

#### *Stellplätze und Garagen*

Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der zusätzlichen Bauplätze lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für diesen Zweck festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig, um nachteilige Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu minimieren.

#### *Immissionsschutz*

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Süden an die Necklenbroicher Straße (L 30) an. In den ausgewiesenen Wohnbereichen im Nahbereich der Necklenbroicher Straße ist ein Beurteilungspegel (Tag/Nacht) bis zu 66/56 dB (A) zu erwarten. Die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Wohn- und Dorfgebiete werden damit zum Teil erheblich überschritten. Die schalltechnische Untersuchung des Gutachterbüros Bernd Driesen VDI, Krefeld vom Dezember 1995 hat die Immissionen ermittelt und Maßnahmen vorgeschlagen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Wand oder eines Walles sind an dieser Stelle nicht tragbar. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen gegenüber Straßenlärmwirkungen wird mit den Ergebnissen des Gutachtens begründet.

Das gesamte Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich innerhalb der Schutzzone 2 des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm und der hierbei geltenden Schallschutzverordnung muss für Wohnungen das bewerte Mindest - Bau - Schalldämmmaß  $R'_{w}$  der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 45 dB betragen. Dies ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

*Das Plangebiet liegt innerhalb der im Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ festgelegten Lärmschutzzone B. Hiernach dürfen in der Bauleitplanung Reine, Allgemeine und Besondere Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete und Sondergebiete, soweit in ihnen nach ihrer Zweckbestimmung Wohnungen oder andere besonders lärmempfindliche Anlagen oder Einrichtungen zulässig sind, nicht in einer Weise neu dargestellt bzw. neu festgesetzt werden, die neue Baurechte entstehen lässt.*

*Bei Betrachtung der örtlichen Lage und der Zweckbestimmung der Planung wird jedoch offensichtlich, dass es sich beim Bebauungsplan Nr. 227 B um die geringfügige Abrundung einer schon vorhandenen Baufläche handelt. Unter Punkt II Ziffer 2 „Bauleitplanung und Satzungen“ des o.g. Landesentwicklungsplanes ist für die Bauleitplanung eine solche Ausnahme zulässig. Dabei ist zu beachten, dass das Plangebiet laut Gebietsentwicklungsplan -GEP 99- im Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Ebenso wird das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als Wohnbaufläche dargestellt. Am 11. August 1997 wurde hierzu die 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, die sich maßgeblich auf die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 227 bezog, von der Bezirksregierung genehmigt.*

*Die Planung des Allgemeinen Wohngebietes ist auf eine örtliche Nachfrage zugeschnitten, die im öffentlichen Interesse ortsnah, in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Büderichs aus städtebaulichen Gründen befriedigt werden muss. Eine städtebaulich sinnvolle Alternativlösung wird nicht gesehen. (siehe auch Kap. 1, Anlass und Ziel des Bebauungsplanes)*

*Bei diesem Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bestand. Bei einem geordneten Planungskonzeption, mit einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,2, tlw. 0,25 und einer gegenüber § 34 BauGB um nur drei Bebauungsmöglichkeiten vergrößertes Angebot wird deutlich, dass es sich um eine begrenzte, unwesentliche*

*Arrondierung des vorhandenen Bestandes – bei planungsrechtlicher Sicherung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur - handelt.*

*Darüber hinaus ist der o.g. LEP im Kontext des Landesentwicklungsplanes NRW zu lesen. Er enthält die Zielbestimmung, dass die Lärmmissionen des Flugbetriebes soweit zu begrenzen sind, dass sie mit der Darstellung des Lärmschutzgebietes gemäss dem LEP „Schutz vor Fluglärm“ vereinbar sind.*

*Somit werden auch in Zukunft eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet.*

*Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass derzeit Innenstädte und Ortsteilzentren durch rückläufige Einwohnerzahlen, Leerstände im innerstädtischen Einzelhandel, durch Konzentrationseentwicklungen und ungesteuerte Schrumpfungprozesse in Gewerbe und Industrie bedroht werden. Immer mehr Wohnbevölkerung flieht aus der Stadt an die Peripherie, wo durch Zersiedlung neue Probleme entstehen. Um diesen Entwicklungen wirksam entgegen zu steuern, wird von der Landesregierung eine nachhaltige Stadtentwicklung in Städten und Gemeinden gefordert. Gerade für die Stadt Meerbusch ist es von besonderer Bedeutung, eine Zersiedelung der vorhandenen Freiflächen zu verhindern und dementsprechend die Aktivierung unbebauter Flächen in den vorhandenen Wohnsiedlungsbereichen voranzustellen.*

### **Grünordnung**

Im Norden des Plangebietes sind entlang des Schackumer Baches Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (naturnaher Lebensraum im Bereich der ehemaligen Altrheinschlinge) ausgewiesen. Sie dienen der Kompensation der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft und gewährleistet eine angemessene Gestaltung des Uferrandbereiches. Die Festsetzung einer private Grünfläche im Bereich der vorhandenen Mehrfamilienhäuser wird mit der Ableitung aus der vorherrschenden Nutzung begründet. Zur Sicherstellung der Durchführung der landschaftspflegerischen Maßnahmen sind im Bebauungsplan darüber hinaus Festsetzungen über die Erhaltung und die Anpflanzung von Bäumen und Hecken enthalten.

#### **4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen in den Bebauungsplan sowie eines Hinweises über Bauhöhen wird mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet.

Die Empfehlungen zur bodenschonenden Gestaltung des Baugrundstücks sind ökologisch begründet.

Der Hinweis auf den Umgang mit Bodenfunden wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege begründet.

## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Städtebauliche Auswirkungen**

#### *Ver- und Entsorgung*

Das Plangebiet liegt innerhalb des 1991 genehmigten Generalentwässerungsplanes für den Stadtteil Büderich und kann an die Mischwasserkanäle "Im Kamp" bzw. Necklenbroicher Straße angeschlossen werden. Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanäle der Kläranlage Düsseldorf - Nord in Meerbusch - Ilverich zugeführt. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt und ist durch die vorhandene Station an der Schackumer Strasse, nördlich der öffentlichen Stellplätze sichergestellt. Die Fläche wurde im Bebauungsplan Nr. 227 A entsprechend festgesetzt. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die WBM. Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist gesichert. Die Entsorgung von Abfall wird

durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.  
Die Festsetzung von Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Hausmüllsammelplatz“ wird mit der Sicherung der Entsorgung des Hausmülls begründet.

#### *Immissionsschutz*

Die Schallsituation im Plangebiet wird im wesentlichen durch die Schallimmission der tangierenden Verkehrsstraße sowie durch Fluglärm des Verkehrsflughafens Düsseldorf bestimmt. Mit der Festsetzung bewerteter mindest Bauschalldämmmaß für Außenbauteile werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

#### *Bodenordnende Maßnahmen*

Soweit noch Grunderwerb für öffentliche Flächen erforderlich ist, soll dieser auf freihändiger Basis getätigt werden. Die unmittelbare Umsetzung eines Bebauungsplanes ist nur in Ausnahmefällen möglich, da in seinem Geltungsbereich oft Grundstücke liegen, die für die vorgesehene Nutzung unzweckmäßig geschnitten sind. Sollten freiwillige Vereinbarungen der Grundstückneueordnung scheitern, da die Eigentumsverhältnisse nicht mit Einvernehmen aller Eigentümer geregelt werden können, ist eine Baulandumlegung vorgesehen.

Mit einer Umlegung werden zum einen die Baugrundstücke nach Lage, Form und Größe zweckmäßig gestaltet, es werden aber auch erforderliche Flächen für öffentliche und gemeinschaftliche Zwecke bereitgestellt. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind der Stadt zu übertragen.

#### *Flächenbilanz*

Die Größe des Plangebietes beträgt:	ca. 1,86 ha	100,0 %
davon:		
Allgemeines Wohngebiet:	ca. 1,27 ha	68,5 %
Dorfgebiet:	ca. 0,31 ha	17,0 %
öffentliche Verkehrsfläche:	ca. 0,12 ha	6,5 %
Private Grünfläche:	ca. 0,09 ha	4,5 %
Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB	ca. 0,07 ha	3,5 %

#### *Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen*

Es 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 benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden im Ortskern von Büderich oder in dessen Nähe. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

#### *Finanzielle Auswirkungen*

Die mit der Realisierung der Planung für die Stadt Meerbusch entstehenden Kosten (ohne Grunderwerb) werden wie folgt geschätzt:

Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen

(einschließlich Wendehammer für die Müllfahrzeuge):

Kanal :

ca. 60.000,- €

ca. 35.000,- €

**Gesamt** ca. 95.000,- €

Die Mittel werden nach Zuteilung der öffentlichen Flächen an die Stadt im entsprechenden Jahreshaushalt angesetzt.

## 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

Durch den Bebauungsplan Nr. 227 B werden folgende Eingriffe (§§8 und 8a BNatSchG i.V.m.

§ 4 Abs. 1 und 2 LG NW) in Natur und Landschaft vorbereitet:

- Errichtung von Gebäuden
- Anlage von Zufahrten, Stellplätzen und Garagen
- Ausbau von Straßen

Zur Kompensation und Minderung der Eingriffe werden folgende Maßnahmen durch zeichnerische und textliche Festsetzungen im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert:

- Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Festsetzungen für Pflanzbindungen auf den privaten Grundstücksflächen
- Verwendung von wassergebundenen / wasserdurchlässigen Stoffen für die Anlage von Zufahrten, Stellplätzen / nachgeschaltete Versickerung öffentlicher Verkehrsflächen

Zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 227 B wird die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW "Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft" (Hrsg. Ministerien: MSKS, MURL und MBW, 1996) angewendet. Besonders hochwertige Flächen oder Objekte, die die Anwendung dieser Methode nicht zulassen würden, liegen im Plangebiet nicht vor. Die nachfolgende Bilanzierung zeigt, dass bezüglich der Eingriffe in den Naturhaushalt der geplante Zustand (rechnerisch) > 100 % der Wertigkeit des heutigen Zustands erreicht und somit der Eingriff ausgeglichen wird.

Die Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Festsetzungen zur Höhe und zur Stellung der baulichen Anlagen und zur intensiven Durchgrünung des Plangebietes kompensiert. Des Weiteren wird durch die Erhaltung des Uferrandbereiches des Schackumer Baches eine Integration der alten Rheinarmschlinge im Norden des Plangebietes gesichert.

Tab.: Eingriffsbilanzierung

Zustand des Plangebiets zur Offenlage des Bebauungsplans Nr. 227							
Fläche Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grundwert <sup>1</sup>	Korrekturfaktor <sup>1</sup>	Gesamtwert <sup>1</sup>	Fläche x Gesamtwert
1	1.1	vorhandene überbaute Flächen (Häuser, Garagen, Zufahrten)	2938	0	0	0	0
2	1.1	vorhandene versiegelte Flächen (Straßen)	410	0	0	0	0
3	4.1	vorhandene Gärten	12866	2	1	2	25732
4	5.2	Brache (1116 bis 1119)	2386	5	1	5	11930
		Summe:	18600			Summe:	37662

<sup>1</sup> Grundwert: Wert für den Biotoptyp lt. Arbeitshilfe, Korrekturfaktor: Faktor zum Anpassen der Wertigkeit an die tatsächliche Ausprägung des Biotoptyps vor Ort, Gesamtwert = Grundwert x Korrekturfaktor

Geplanter Zustand des Plangebiets (teilweise realisiert nach § 33 BauGB)							
			Fläche [m <sup>2</sup> ]	Grund- wert	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Fläche x Ge- samtwert
1	1.1	vorhandene überbaute Flächen (Häuser, Garagen ohne Zufahrten)	2680	0	0	0	0
2	1.1	geplante zusätzliche überbaute Flächen ( 9 Häuser, Garagen)	1621	0	0	0	0
3	4.2	Gärten mit Pflanzbindungen	11033	3	1	3	33099
4	1.2	teilversiegelte Flächen öffentliche Verkehrsfläche (östlicher Zufahrtsweg)	117	0,5	1	0,5	58,5
5	1.2	teilversiegelte Fläche öffentliche Verkehrsfläche (Straßen + Wendehammer)	1057	0,5	1	0,5	528,5
6	1.4	teilversiegelte Fläche Fugenpflaster, Rasengitter- stein (Zufahrten, Stellplätze)	573	1	1	1	573
7	4.4	private Grünfläche	862	2	1	2	862
8	8.1	Maßnahmenflächen (§ 9(1)20)	657	6	1	6	3942
Summe:			18600			Summe:	39063
						Differenz:	+ 1401

<sup>1</sup> Grundwert: Wert für den Biotoptyp lt. Arbeitshilfe, Korrekturfaktor: Faktor zum Anpassen der Wertigkeit an die tatsächliche Ausprägung des Biotoptyps vor Ort, Gesamtwert = Grundwert x Korrekturfaktor

Die Ausgleichsmaßnahmen liegen unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche für die Eingriffe) verbleiben im privaten Besitz. Diese „Schutzflächen“ sind als naturnahe Grünanlagen dauerhaft anzulegen und dienen auch der Verhinderung, dass, wie in Teilbereichen der Nachbarbebauung bereits vorhanden, eine bauliche Nutzung bis unmittelbar an das Gewässer heranrückt. Sie werden den jeweiligen privaten Grundstücken sowie den für die Erschließung erforderlichen ergänzenden öffentlichen Verkehrsflächen als Ausgleichsmaßnahme im Baugenehmigungsverfahren zugeordnet. Die überwiegende Anzahl der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen Bäume ist als zu erhalten festgesetzt.

#### Altstandorte

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Südlich des Planbereiches befindet sich die Altablagerung ME 18, für die eine Erstbewertung durchgeführt wurde, deren Ergebnisse dem Kreis Neuss mit Gutachten vom 14.11.1991 vorgelegt wurden. Auf-

grund der Untersuchungsergebnisse und der Entfernung der Altablagerung zum Planbereich stellt diese keine Gefährdung für den Planbereich des Bebauungsplanes selbst dar, da weder Gasmigrationen festgestellt wurden und das Gebiet auch nicht im Grundwasserabstrom liegt. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

### *Regenwasserversickerung*

*Da der höchste Grundwasserstand nach den derzeitigen Kenntnissen im Plangebiet auf Geländeneiveau ansteigen kann, sind Versickerungsanlagen vorraussichtlich auf den Grundstücken nicht erlaubnisfähig und damit unzulässig. Unterkellerungen müssen wasserdicht ausgeführt werden.*

*Sofern die Neubaugrundstücke unmittelbar an den Schackumer Bach angrenzen, können die Niederschläge bis 10 l/s und ha über Absetzanlagen in das angrenzende Gewässer eingeleitet werden. Damit werden die Vorgaben des Landeswassergesetzes umgesetzt, wonach die Entsorgung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG, bzw. die Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser vor Ort oder die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer für Grundstücke, die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, sicherzustellen ist und gem. § 51a LWG i. V. m. § 9 (4) BauGB sichergestellt wird. Die Versickerung von Niederschlagswasser geschieht aus Gründen des Umweltschutzes und der Ressourcenschonung, da mit der Regenwasserversickerung eine Anreicherung des Grundwassers erreicht wird.*

*Mit dem Baugenehmigungsverfahren ist die wasserrechtliche Erlaubnis zu Regenwassereinleitung in den Bach beim Gewässerunterhaltungspflichtigen einzuholen.*

*Sofern das Gewässer das anfallende Niederschlagswasser aller befestigten Flächen nicht aufnehmen kann, muss die Entsorgung über den städtischen Kanal erfolgen.*

Meerbusch, den 11. Februar 2005  
 Der Bürgermeister  
 Dezernat III  
 Fachbereich 4 – Planen und Bauen  
 - Bereich Planung -  
 In Vertretung

Nowack  
 Erster Beigeordneter

## **6. Verfahrensvermerke**

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am 2005 beschlossen worden.

Meerbusch, den 2005

Der Bürgermeister  
Im Auftrage:

Hüchtebrock