Stadt M e e r b u s c h

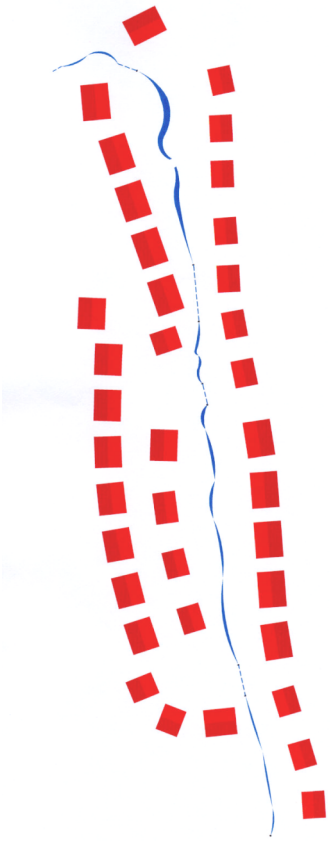
Bebauungsplan Nr. 239

Meerbusch - Büderich, Moerser Straße/Kanzlei

Anlage zu TOP 9.1 vom 8.11.2005

wohnen auf der

Gasse



Begründung zum Vorentwurf

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
- 2.1 Bestandsaufnahme
  - *Ortsbild und Nutzungen*
  - *Landschaftsbild und Biotopstrukturen*
  - *Erschließung / ÖPNV*
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungspläne

3. Planungsziele, Planungserfordernis

4. Planinhalte
- 4.1 Festsetzungen
- 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5. Auswirkungen der Planung
- 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
  - *Ver- und Entsorgung*
  - *Erschließung des Innenbereiches*
  - *Immissionsschutz*
  - *Bodenordnende Maßnahmen*
  - *Realisierung der Planung*
  - *Flächenbilanz*
  - *Private und soziale Infrastruktur-einrichtungen und Maßnahmen*
  - *Finanzielle Auswirkungen*
- 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
  - *Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung*
  - *Altstandorte*
  - *Regenwasserversickerung*
  - *Sonstige wasserwirtschaftliche Belange*

6. Verfahren

7. Vefahrensvermerke

LEBENDIGE WOHNBEBAUUNG IN EINER IDENTITÄTSSTIFTENDEN STÄDTEBAULICHEN FIGUR

KINDERFREUNDLICHES UND FAMILIENFREUNDLICHES WOHNUMFELD

HOHE AUFENTHALTSQUALITÄT FÜR EIN INDIVIDUELLES UND GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN

OFFEN GEFÜHRTES WASSER

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das ca. 6,8 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten von Meerbusch-Büderich westlich der Moerser Strasse (B 9) und nördlich des Dülsweges. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Stadtteilzentrum Büderichs, Dr. Franz-Schütz-Platz beträgt ca. 900 m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 wird,

- im Westen durch die Blumenstrasse,
- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke Nr. 276 und Nr. 193,
- im Nordosten durch die Moerser Strasse (B 9),
- im Südosten durch die Strasse “Kanzlei“
- und im Süden durch den Dülsweg,

der Flur 47, der Gemarkung Büderich, begrenzt und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Die im Plangebiet anzutreffende alte Flurbezeichnung “Gasse“ wurde noch Anfang des 19. Jahrhunderts dem Dorf “Brühl“ zugeordnet. In den Darstellungen alter Generalstabskarten werden “Brühl“ und z.B. “Niederdonk“ als gesonderte Ortschaften gekennzeichnet, die sukzessiv zum Stadtteil Büderich zusammengewachsen sind. Das Plangebiet grenzt heute im Norden an den Siedlungsbereich der “Gartenstadt Meerer Busch“. Im Westen wird die Umgebung durch eine ein- bis zweigeschossige Straßenrandbebauung der Blumenstrasse und daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen geprägt. Die Siedlungsbereiche östlich der Moerser Straße und der Straße Kanzlei zeichnen sich durch ein- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsgebäude aus. Südlich des Dülsweges wird die Umgebung durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung geprägt. In der südwestlichen, landwirtschaftlich geprägten Umgebung des Plangebietes befindet sich die vierflügelige backsteinerne Hofanlage der ehemalige Wasserburg “Haus Schackum“.

Das Plangebiet selbst wird von den bestehenden Mischnutzungen der Straßenrandbebauung an der Straße Kanzlei, den größtenteils zweigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern an der Blumenstrasse sowie der burgähnlichen, bis zu dreigeschossigen Bebauung „Meerbuscher Kunstauktionshaus“ an der Moerser Straße und v.a. dem nördlich hieran angrenzenden denkmalgeschützten “Alten Zollhaus“, geprägt.
Bei dem “Alten Zollhaus“ handelt sich um einen Backsteinbau aus dem Anfang des 19. Jahrhunderts, der im Süden um einen Fachwerkteil ergänzt ist. Zwischenzeitlich wurde das Gebäude sa-

niert und bietet heute Flächen für eine Büronutzung. Die im Westen daran angrenzende, neuere westliche, den früheren Hof zitierende Bebauung zeichnet sich durch eine reine Wohnnutzung aus. An der Straße Kanzlei finden sich über das Wohnen hinaus verschiedenste gewerbliche Nutzungen wie Büronutzungen, landwirtschaftlicher Betrieb, Maschinenbaumechanikerbetrieb als Ausbaugewerbe, Dienstleistungsbetriebe für Gartenarbeiten, Kurierdienste und Güterbeförderung (Nahverkehr), Baustoffhandel, Zimmerei, Einzelhandel mit elektronischen Haushaltsgeräten, das o.g. “Kunstauktionshaus“ sowie eine Galerie im Gebäude südlich des “Alten Zollhauses“. Die hier anzutreffende ein- bis zweigeschossige Bebauung wird durch einzelne Gebäude aus den Anfängen der Siedlungstätigkeit in diesem Bereich Büderichs geprägt. Vereinzelt sind, in den zum größten Teil gewerblich genutzten Gebäuden der hinterliegenden zweiten Baureihe dieser Grundstücke, ebenfalls Wohnnutzungen anzutreffen.
Die dreigeschossige Bebauung an der Moerser Straße, weist in den Obergeschossen eine Wohnnutzung, in den Erdgeschossen stellenweise Ladenlokale, wie Galerie, Kiosk, Fahrschule, Pizzeria, Versicherungsbüro und Bilderrahmenverkauf, auf.
Die Bebauung des Dülsweges wird durch eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt, wobei größtenteils eine giebelständige Bauweise anzutreffen ist.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Von Norden nach Süden durchläuft der hier noch offen geführte Schackumer Bach (Gewässer II. Ordnung gemäß Landeswassergesetz -LWG-, vom 25. Juni 1995) auf einer Länge von ca. 370 m den inneren unbebauten Bereich des Plangebietes. Bei dem Schackumer Bach handelt es sich um einen Entwässerungsgraben (Vorflut), der in Fließrichtung nach Norden tlw. verrohrt dem Mühlenbach zufließt. Südwestlich verläuft der Bach parallel, in einem Abstand von ca. 50 m bis ca. 150 m, zur Necklenbroicher Straße und zur Badendonker Straße, bis an die Kaarster Stadtgrenze. Der Schackumer Bach führt nur gelegentlich Wasser. Die Eigentümer deren Grundstücke direkt am Vorfluter angrenzen zahlen jeweils eine Unterhaltungsgebühr an den Deichverband Lank. Der Schackumer Bach stellt sich als ca. 1,50 m breiter und ca. 1,50 m tiefer, geradlinig verlaufender Graben dar. Der Böschungsbereich ist tlw. mit kleineren Gehölzen, Tannen und Rasen bewachsen.

Des weiteren weist der unbebaute Innenbereich mehrere landwirtschaftlich genutzte Flächen, größtenteils jedoch Zier- und Nutzgärten sowie auf der Parzelle Nr. 316 einen privaten Tennisplatz auf. Auffällig ist darüber hinaus eine schmale, allseitig mit einer Mauer eingefriedete Grundstücksparzelle des “Versteigerungshauses Meerbusch“. Größere erhaltenswerte Bäume sind im unbebauten Innenbereich nicht vorhanden.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Straßenrandbebauung erfolgt über die Straßen: “Kanzlei“, Moerser Straße, Blumenstrasse und dem Dülsweg. Die rückliegenden vereinzelten Gewerbe- und Wohnnutzungen im hinterliegenden Bereich der Straße „Kanzlei“ werden über die privaten Grundstücke erschlossen. Der unbebaute Innenbereich ist nicht erschlossen. Über die Straße „Kanzlei“ ist das Plangebiet im Osten an die Moerser Straße (B 9) angebunden.

ÖPNV

Das Plangebiet wird von der Buslinien 830 (Neuss Busbahnhof – Lank Kirche) mit einer Haltestelle “Kanzlei“ im Bereich der Moerser Straße (Tankstelle) angedient, wobei die Haltestelle - bei einem Einzugsbereich von ca. 300 m - den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes abdeckt. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 150 m.

2.2 Flächennutzungsplan

Im seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch wird der Geltungsbereich im Südosten entlang der Strasse „Kanzlei“ als Dorfgebiet, im Westen und Norden als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes (Parallelverfahren) ist somit nicht erforderlich.

2.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 liegt nicht innerhalb eines rechtswirksamen Bebauungsplanes.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 239 wurde bislang einer unerwünschten städtebaulichen Entwicklung der straßenabgewandten Grundstücke und Grundstücksteile der Straßen Kanzlei, Moerser Straße, Blumenstraße und Dülsweg sowie einer der vorhandenen Siedlungsstruktur zuwiderlaufenden baulichen Entfaltung und Zersplitterung, vorgebeugt.
Ziel des Bebauungsplans ist nunmehr die planungsrechtliche Absicherung des Gebäudebestandes sowie die Schaffung von Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich mit den zugehörigen Stellplätzen und Erschließungsanlagen, einschließlich der damit verbundenen Anforderungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionsschutzgesetzes. Zum Ausgleich der landschaftsrechtlichen Eingriffe werden im weiteren Verfahren Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Plan aufgenommen.
Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtteil Meerbusch-Büderich ist die Ausweisung weiterer Bebauungsmöglichkeiten nach wie vor erforderlich. Die Möglichkeiten für die Erschließung und Aktivierung von Baulandreserven im Ortsrandbereich der bebauten Wohngebiete Büderichs sind weitgehend ausgeschöpft. Vor diesem Hintergrund und eines weiterhin steigenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf sowie den daraus resultierenden vielfältigen ökologischen Belastungen gewinnt das flächensparende Bauen einen zentralen Stellenwert für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Deshalb ist es notwendig, auf die ausgewiesenen Wohnbauflächen der unbebauten Innenbereiche zurückzugreifen, diese im Sinne einer angemessenen und aufgelockerten Blockinnenverdichtung zu ergänzen und über eine identitätsstiftende städtebauliche Figur zu einem attraktiven Wohnumfeld mit differenzierten Qualitäten zu gelangen. Eine konsequente Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und die Nutzung von innenliegenden Brachen hilft somit, die weitere Inanspruchnahme des Freiraums aufzuhalten.
In der Stadtentwicklung spielen darüber hinaus nicht nur sozial orientierte individuell ausgelegte Wohnprojekte eine entscheidende Rolle; die zweite tragende Säule ist die ökologisch und bewohnerorientierte Gestaltung des Wohnumfeldes. Mit nachhaltigen Umgestaltungsmaßnahmen kann die Aufenthaltsqualität der Straßenräume erhöht, können Möglichkeiten für das Kinderspiel, Kommunikation und eine lebendige Nachbarschaft im öffentlichen Raum geschaffen und damit letztlich die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier gesteigert werden.
Hierzu gehört ebenso die Planung einer Regenwasserbewirtschaftung, die eine Zuleitung der Niederschläge in den Schackumer Bach vorsieht.

Im Innenbereich des Plangebiets sind ca. 55 neue Wohneinheiten (WE) geplant, die über eine Bebauung mit Einfamiliendoppelhäusern und Einfamilienhäuser realisiert werden soll. Das städtebauliche Konzept sieht eine identitätsstiftende städtebauliche Figur vor, unter Wahrung und Schaffung differenzierter Wohnumfeldqualitäten. Diese raumbildende städtebauliche Figur hält hierbei, bei einer innenliegenden Erschließung und den jeweils nach außen gerichteten Gärten, einen angemessenen Abstand zum vorhandenen Bestand (“Garten an Garten“ - Konzeption). Somit ist eine Störung durch eine alternativ mögliche Planung der Erschließungsstraßen, die unmittelbar an den vorhandenen Gärten geführt würde, in diesen Ruhebereichen größtenteils ausgeschlossen. Die Lage der Gärten ist größtenteils nach Südwesten und Südosten ausgerichtet und gewährleistet somit eine gute Besonnung.
Mit einer Reihung der Neubebauung entlang des Schackumer Baches, die sich mehrheitlich aus dem Zuschnitt des Innenblockbereiches und der Lage ergibt, einer landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Uferbereiche und Aufwertung des Schackumer Baches, wird ein innerer Grünraum, als abwechslungsreicher und ökologisch anspruchsvoller Lebensraum für Mensch und Natur, geschaffen. Zugleich verbessern diese Maßnahmen nachhaltig die Grünausstattung im Siedlungsbereich und wirken positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird analog den Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Bereich der Straße Kanzlei als gegliedertes Dorfgebiet (MD) gemäß § 1 (2) Nr. 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in den übrigen Bestandsbereichen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 (2) Nr. 3 BauNVO festgesetzt. Im Blockinnenbereich wird das Neubaugebiet ein Allgemeines Wohngebiet und tlw. ein Dorfgebiet festgesetzt und jeweils hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung im Vergleich zum Bestand minimiert.

MD Der südöstliche Teilbereich des Plangebietes, entlang der Straße „Kanzlei“, wird unter Beachtung der hier anzutreffenden Nutzungen als Dorfgebiet gemäß § 5 (1) BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen wird die unter § 5 (2) Nr. 9 BauNVO (Tankstellen) angegebenen Nutzung gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen. Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Das Maß der baulichen Nutzung wird im bestehenden Dorfgebiet durch Festsetzungen der Grundflächenzahl sowie der höchstzulässigen Geschosszahl bestimmt.
Für die angrenzenden geplanten westlichen Bebauungsmöglichkeiten wird, ergänzend zu den Festsetzungen der Grundflächenzahl und der maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, eine max. zulässige First- und Traufhöhe definiert, um die Höhenentwicklung und somit den baulichen Übergang gegenüber dem geplanten Allgemeinen Wohngebiet im Innenbereich angemessen zu proportionieren. Die Maßzahlen resultieren jeweils aus der vorgefundenen Bebauungstruktur bzw. dem städtebaulich geplanten Gebietscharakter.

WA Die Bebauung entlang der Blumenstraße und des südwestlichen Teilbereichs des Dülsweges wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Entsprechend des hier anzutreffenden Gebäudebestandes und unter Beachtung des Übergangs zur freien Landschaft im Westen der Blumenstrasse wird eine geringere bauliche Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25 bzw. im Nordwesten von 0,30 festgesetzt sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf jeweils II beschränkt.

Im Nordosten umfasst ein Teilbereich des Plangebietes die vorhandenen Wohnhäuser entlang der Moerser Strasse sowie die dazugehörigen Garagen und Nebenflächen. In diesem Bereich ist eine Allgemeine Wohnnutzung gemäß § 4 (2) Nr. 1 bis Nr. 3 BauNVO zulässig. Die unter § 4 (3) angegebenen Ausnahmen sind gemäß § 1 (5) BauNVO ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Entsprechend des hier anzutreffenden Gebäude- und Grundstücksbestandes wird hier eine Grundflächenzahl als Obergrenze von 0,3 festgesetzt, sowie die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse auf III beschränkt.

Der großteil des Innenbereiches wird desgleichen als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 (1) BauNVO festgesetzt. Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO sind hierbei nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage im Stadtgefüge sowie des vorhandenen Gesamtflächenzuschnitts wird die Ausnutzungsziffer der GRZ in den Teilbereichen, in denen eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zulässig ist, auf 0,3 bzw. 0,35 und in den Bereich einer ausschließlichen Einzelhausfesetzung auf 0,2 bzw. 0,25 festgelegt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird unter Beachtung der Zielsetzung einer aufgelockerten Bebauungsstruktur auf I beschränkt. Darüber hinaus wird zusätzlich eine max. zulässige First- und Traufhöhe festgesetzt. Die Maßzahlen werden mit der Ableitung aus den zuvor genannten Planungszielen begründet. Somit wird eine angemessenen Einfügung der Neubebauung in die vorhandene bauliche Struktur gewährleistet.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass der vorhandene Wohngebäudebestand planungsrechtlich gesichert wird. Für vereinzelte, vorhandene Bauteile, die nicht von einer überbaubaren Grundstücksfläche abgedeckt werden, besteht Bestandschutz. Die Festsetzung von offener und geschlossener Bauweise im Bestand wird mit dessen Sicherung begründet. Die seitlichen Grundstücksabstände werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit den Abstandsregelungen der Landesbauordnung gewährleistet. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Risalite, Vordächer, Balkone, untergeordnete Bauteile, Wintergärten und Anbauten in Glasbauweise ist zugelassen, da sich die Abgrenzung dieser auskragenden Bauteile erst in der fortgeschriebenen Gebäudeplanung herausbilden und eine Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeit zulassen.
Die Festsetzung der offenen Bauweise des Innenblockbereiches, die nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässt, wurde in Anlehnung an eine maßvolle Verdichtung und unter Beachtung des geplanten besonderen Wohncharakters im Plangebiet getroffen. Zur anpassungsfähigeren Ausnutzung der Neubebauung ist hier ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

Nördlich, gegenüber dem Baudenkmal “Altes Zollhaus“ ist in Verlängerung der vorhandenen Bebauung an der Moerser Straße eine abschließende Eckbebauung vorgesehen, die - unter Beachtung eines angemessenen „Zurückweichens vor dem Baudenkmal“ - über eine Baulinie festgesetzt wird.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Im Innenblockbereich wird zur Gewährung des Charakters eines aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausgebietes und damit eines möglichst gering zu haltenden – motorisierten – Individualverkehrs pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Diese Festsetzung begründet sich aus der besonderen Örtlichkeit unter Beachtung der Planungsziele.

Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraßen im Blockinnenbereich werden als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Ausbau“ festgesetzt. Öffentliche Parkplätze werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerbereich“ werden unter der städtebaulichen Zielsetzung einer optimierten Rad- und Fußwegeverknüpfung (kurze Wege) des Blockinnenbereiches zu den angrenzenden Siedlungsbereichen begründet. Flächen für Geh- und Leitungsrechte werden dort festgesetzt, wo die Erschließung hinterliegender Bebauungen- und Bebauungsmöglichkeiten dies erfordert.
An der Moerser Straße im Bereich des Baudenkmals “Altes Zollhaus“ wird entlang der geplanten Bebauung eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt, um die Fassade des Baudenkmals angemessen freizustellen und sichtbehindernde Einbauten zu vermeiden.

Garagen, Stellplätze und Parkplätze

Private Stellplätze sind auf den bereits bebauten Grundstücksflächen nachzuweisen, wobei die Anordnung und Anzahl der Garagen und Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird. Ein Erfordernis für Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird hier im Bestand nicht gesehen. Dem Besucherverkehr steht innerhalb des vorhandenen Straßenraums ausreichend öffentlicher Parkraum zur Verfügung.

Im inneren Wohngebiet (Innenblockbereich) sind Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den für diesen Zweck festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Die Beschränkung der Standorte für Garagen

und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, diese Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen. Innerhalb des Blockinnenbereiches werden geordnet und gebündelt öffentliche Parkplätze, in einem Verhältnis von einem Parkplatz pro Wohneinheit, ausgewiesen.

Versorgungsflächen

An der Straße Kanzlei liegt eine vorhandene Trafostation. Die Trafostation unterliegt dem Bestandschutz und wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan auch langfristig planungsrechtlich gesichert. Im Zuge der Erschließungsplanung ist jedoch eine kleinräumige Verlegung erforderlich.

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der klassifizierte Moerser Straße (B 9) als örtliche Hauptverkehrsstraße berührt. Maßnahmen gegen Straßenverkehrslärm werden in einem gesonderten Gutachten ermittelt.

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich innerhalb der Schutzzone 2 des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach können äquivalente Dauerschallpegel bis zu 75 dB(A) auftreten. Gemäß dem Gesetz zum „Schutz gegen Fluglärm“ (Fluglärmgesetz) und den hierbei ergänzenden Verordnungen 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 darüber hinaus innerhalb der im Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ festgelegten Lärmschutzzone C. Zum Schutz vor Luftverkehrslärm ist im Bebauungsplan ein Mindestschalldämmmaß von 35 dB für Außenbauteile von Aufenthalträumen festgesetzt.

Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen, das Plangebiet gliedernde Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ wird mit den Zielen der Planung begründet und unterstützt v. a. eine gewünschte aufgelockerte Quartiersstruktur.

Wasserflächen

Der Schackumer Bach wird als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses mit der Zweckbestimmung „Rückhaltung von Regenwasser“ festgesetzt und mit den Zielen der Planung, im Sinne einer umfassenden Regenwasserversickerungskonzeption begründet.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen in den Bebauungsplan zum Fluglärmgesetz sowie die Hinweise zum Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet
Der Hinweis auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, der Bundes-Bodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.
Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist eine ausreichender Druck bzw. Löschwasserdruck gegeben.
Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.
Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.
Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.
Die vorhandene Bebauung ist an den vorhandenen Kanälen der angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Durch die Planung wird keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens auftreten. Die bestehende Kanalisation im Dülsweg kann das anfallende Abwasser der Neubebauung problemlos abführen. Von hier aus wird das Abwasser über die sanierten Kanäle in der Friedenstraße, Friedhofweg und Apelter Feld der Kläranlage in Ilverich zugeführt.

Erschließung des Blockinnenbereiches

Die Planung sieht vor, die innere Erschließung im Süden an den Dülsweg und im Osten an die Straße „Kanzlei“ anzubinden. Eine Anbindung an die Moerser Straße (B 9) ist aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen, aufgrund des unübersichtlichen Einfahrtsbereiches im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes Moerser Straße Nr. 72 und einer damit verbundenen Verkehrsflussbehinderung auf der Moerser Straße, nicht vertretbar. Die Einrichtung einer weiteren Lichtsignalanlage an der Moerser Straße Nr. 72 scheidet wegen des nur geringen Abstands zur vorhandenen Signalanlage im Bereich der Straße „Kanzlei“ / Brühler Weg aus. Die private Erschließung der Häuser Moerser Straße 72 d bis 72 g kann, mit einer direkten Zu- und Abfahrt an der Moerser Straße, bei der vorhandenen geringen Verkehrsmenge, weiterhin beibehalten werden.
Das Erschließungskonzept des Innenbereiches sieht eine öffentliche Wohnerschließungsstraße als verkehrsberuhigte Doppelschleifenerschließung (Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Ausbau) vor. Verteilt über das Plangebiet sind öffentliche Sammelparkplätze vorgesehen. Ein Parken im Straßenraum ist, aufgrund der minimierten Erschließung und des geplanten Spielstraßencharakter nur auf den extra dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
Eine Wegeverbindung zur Moerser Straße sowie in westlicher Richtung zur Blumenstraße wird zwischen dem im Anger vorgesehenen “Streifräumen“ und den angrenzenden Wohnsiedlungsbereichen eine fußläufige Verknüpfungsfunktion durch den Innenblockbereich sichergestellen.

Über eine angemessene Minimierung der inneren Erschließung, einer geschwindigkeitsreduzierenden Gestaltung des Straßenraumes sowie die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, als ein verkehrsberuhigter Bereich, kann der Konflikt zwischen Kindern und fließendem Verkehr reduziert und der Straßenraum (Mischfläche) als Spielfläche zurückgewonnen werden.

Beispiel:
Mischverkehrsfläche mit integrierter Regenwasserführung

Immissionsschutz

Zum Schutz vor Luftverkehrslärm wird im gesamten Bebauungsplan zur Vorkehrung zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ein Mindestschalldämmmaß für alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen festgesetzt. Unterstützend wird mit der großzügigen Anlage von bepflanzten Freiflächen entlang des Schackumer Baches - die zum Lärmschutz beitragen - und mit den Festsetzung einer maximalen Eingeschossigkeit für den Innenblockbereich eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet. Darüber hinaus handelt es sich bei diesem Bauleitplanverfahren teilweise um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bestand. Des weiteren ist darauf hinzuweisen, dass

das Plangebiet laut Gebietsentwicklungsplan -GEP 99 - im Allgemeinen Siedlungsbereich liegt. Das wird Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch als Wohnbaufläche dargestellt. Die Planung ist auf eine örtliche Nachfrage zugeschnitten, die im öffentlichen Interesse ortsnah, in unmittelbarer Nähe zum Stadtteilzentrum Büderichs aus städtebaulichen Gründen befriedigt werden muss. 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.

Bodenordnende Maßnahmen

Die unmittelbare Umsetzung eines Bebauungsplanes ist nur in Ausnahmefällen möglich, da in seinem Geltungsbereich oft Grundstücke liegen, die für die vorgesehenen Nutzungen unzweckmäßig geschnitten sind. Soweit Grunderwerb für öffentliche Flächen im Plangebiet erforderlich ist, soll dieser auf freihändiger Basis getätigt werden. Sollten freiwillige Vereinbarungen der Grundstücksneuordnung scheitern, da die Eigentumsverhältnisse nicht mit Einvernehmen aller Eigentümer geregelt werden können, ist eine Baulandumlegung, wegen ihrer Rechtsicherheit und ihres Durchsetzungsvermögens als notwendiges Instrument des Flächenmanagements vorzusehen. Um die Schaffung der Voraussetzungen für die Wohnbebauung innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes zu gewährleisten und einseitige Benachteiligungen von Grundstückseigentümern zu vermeiden, ist somit eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB zur Neuordnung der Grundstücke für den Bebauungsplan Nr. 239 alsbald vorgesehen. Mit einer solchen 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.

Realisierung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Da sich verschiedene Flächen im städtischen Eigentum befinden, hat die Stadt ein Mitspracherecht bei der Auswahl von Grundstücksbewerbern. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die städtischen Grundstücke katastermäßig und grundbuchlich gebildet und an Selbstnutzer verkauft. Eine Gestaltungssatzung für den Blockinnenbereich mit Rahmenvorschriften über die äußere Gestaltung der Wohngebäude, Vorgärten und Einfriedungen ist vorgesehen.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt: davon städtische Grundstücke ca. 12.000 m^2	ca.	68.540 m²	100 %
davon			
Dorfgebiet Bestand:	ca.	14.663 m²	21,4 %
Dorfgebiet Innenblockbereich:	ca.	4625 m²	6,7 %
Allgemeines Wohngebiet Bestand	ca.	21.751 m²	31,7 %
Allgemeines Wohngebiet Innenblockbereich:	ca.	17.495 m²	25,5 %
Straßenverkehrsfläche geplant:	ca.	5.154 m²	7,5 %
vorhandene Straßenverkehrsfläche	ca.	515 m²	0,8 %
öffentliche Parkplätze geplant:	ca.	526 m²	0,8 %
öffentliche Fuß- und Radwege	ca.	395 m²	0,6 %
öffentliche Grünfläche + Wasserfläche:	ca.	3416 m²	5,0 %

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Dem Planungskonzept für den Blockinnenbereich liegt das Ziel zugrunde, sowohl dem Wunsch nach Gemeinschaftsbildung und guter Nachbarschaft als auch nach Privatheit gleichermaßen gerecht zu werden. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen, zu erwarten. Soziale

Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind nicht erforderlich. Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Büderich oder in dessen Nähe. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten sowie Kosten für erforderliche Gutachten.
Die Kosten der Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

Kosten für die Freiräumung des Plangebietes:	
- Entfernung von Zäunen, Schuppen, Sträuchern und Gehölzen:	ca. 15.000 Euro
Kosten für die Vorbereitung des Plangebietes:	
- Renaturierung des Schackumer Baches:	ca. 150.000 Euro
- Bepflanzung und gestalterische Elemente:	ca. 50.000 Euro
- Anlage offener Regenwassermulden/Anschlussrinnen/rohre:	ca. 15.000 Euro
Kosten für Realisierung des Baugebietes:	
- Straßen- und Wegebaukosten / Straßendurchlässe / Beleuchtung / Begrünung:	ca. 800.000 Euro
- Kanalbaukosten:	ca. 150.000 Euro
Gesamt:	***ca. 1.045.000 Euro***

Durch die Veräußerung der städtischen Baugrundstücke werden Verkaufserlöse erzielt. Für die öffentlichen Verkehrsflächen können Erschließungsbeiträge erhoben werden. Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan u.a. innerhalb der öffentlichen Grünflächen eine Renaturierung des Schackumer Baches vor. Die Grünanlage selbst dient der Grünordnung innerhalb des Blockinnenbereiches.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Entlang des Schackumer Baches soll eine der Natur zugewandte Atmosphäre erhalten bleiben.
Familien mit Kindern werden voraussichtlich das Leben in dem neuen Quartier entscheidend prägen. Gerade Kinder verbringen die meiste Zeit in der Wohnsiedlung und stellen damit besondere Anforderungen an die Gebrauchsfähigkeit des Wohnumfeldes. In der Planung werden verschiedene Entwicklungsbedürftigkeiten von Kindern berücksichtigt und somit Elternbelange zum gemeinsamen Leben im neuen Quartier gestärkt. Hierzu gehört:

- Eine naturnahe Ausgestaltung der wohnungsnahen Grünflächen, unter Einbeziehung des Schackumer Baches als gestalterische Grundstruktur in das Planungskonzept. Dies wird mit einer Bodenmodellierung entlang des Schackumer Baches, wobei die Böschungen des Baches abzuflachen sind, über das Pflanzen heimischer Bäume und Sträucher (insbesondere Beerensträucher) erreicht.

- Die Schaffung von Streifräumen entlang des Schackumer Baches, im Sinne eines kinderfreundliches und familienfreundliches Wohnens. Hierbei wird besonders Wert darauf gelegt, dass es sich dabei nicht um funktionsspezifische Flächen (Spielplätze/Aufstellungsorte für Klettergerüste) handelt, sondern um Bereiche für ein freies, nicht organisiertes Spiel. Da der Bachlauf nur gelegentlich Wasser führt, ist ein risikofreies Spielen gewährleistet. Die um und an den Grünflächen entlang des Schackumer Baches geführten Spielstraßen gewährleisten eine hohe soziale Kontrolle.
  Das Plangebiet liegt darüber hinaus im Einzugsradius des vorhandenen Spielplatzes an der Cranachstraße, Typ B (B-Plan Nr. 50 BD) sowie in den Einzugsradien der geplanten Spielplätze an der Straße „Am Breil“, Typ B (B-Plan Nr. 83 B) und an der Johannes-Dahmen-Straße, Typ C (B-Plan 50 A) sowie einer Spielplatzoption im Aufstellungsbereich des Be-

bauungsplanes Nr. 178 B, Meerbusch Büderich, Blumenstraße (südlicher Teil) am Röttgenweg.

Schackumer Bach - Bestand

Schackumer Bach - Planung

- Eine Mitbewirtschaftung der Außenanlagen (Pflanzenpatenschaften in den öffentlichen Grünflächen) - durch eine Einbeziehung der Kinder und Eltern - um die Identifikation zum hausnahen Wohnumfeld zu fördern.

Der Anlage und Pflege der Grünflächen entlang des Schackumer Baches sollen biologische-ökologische Gesetzmäßigkeiten zugrunde gelegt werden (Wildkräuterwiese, Einstreuung von heimischen Gewächsen, extensive Pflege). Um den Schackumer Bach für alle Bewohner stärker in die neue Siedlung einzubinden und somit das offen geführte Element Wasser im hohen Maße erlebbar zu machen, sieht die Planung eine teilweise Verlegung des Bachverlaufs vor. Wasser und begleitender Grünraum stellen dabei einen großen städtebaulichen Wert dar. Die dadurch entstehende Angerfläche im Norden des Plangebietes wird der Siedlung einen unverwechselbaren Charakter geben.

Zur Ermittlung des notwendigen Ausgleichs der landschaftsrechtlichen Eingriffe durch die geplanten Baumaßnahmen wird durch ein Fachbüro, im weiteren Verfahren, eine Umweltprüfung sowie ein Regenwasserversickerungskonzept erstellt. Über einen landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) und der damit verbundenen Eingriffsbilanzierung werden notwendige Ausgleichsmaßnahmen dargestellt. Gegenstand dieses Begleitplanes wird die Bewertung der vorhandenen Landschaftsbestandteile, die Ermittlung von Umfang und Intensität des Eingriffs einschließlich der Eingriffsbilanzierungs-, Eingriffsvermeidungs- und Minderungsvorschläge sowie die quantitative und qualitative Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen. Die im Begleitplan ermittelten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch das Vorhaben werden folgende Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet:
- Erschließungsstraßen und öffentliche Parkplätze
- Errichtung von Gebäuden
- Anlage von Zufahrten und Stellplätzen

Zur Kompensation der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sollten folgende Kompensationsmaßnahmen vorgesehen werden:
- Festsetzung von Grünflächen entlang des Schackumer Baches
- Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen
- Festsetzungen für Pflanzbindungen auf den privaten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- textliche Festsetzung zur Verwendung von wassergebundenen / wasserdurchlässigen Materialien für die Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten

Zur Gewährleistung eines gut durchgrünten Ortsbildes sowie zur Minderung der durch eine Neubebauung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft wird gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete eine Begrünung mit heimischen Sträuchern anzulegen (z. B. Hecken- oder Gruppenpflanzung). Ersatzweise kann pro angefangener 100 m² überbauter Fläche ein heimischer Laubbaum, Stammumfang 16/18 gepflanzt werden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Kompensation und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25a) BauGB sowie Heckenpflanzungen an den öffentlichen Parkplätzen festgesetzt. Gemäß § 9 (1) Nr. 25b) BauGB werden erhaltenswerte Einzelbäume als Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

Die möglichen Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes liegen hierbei unterhalb der Darstellungsschwelle des FNP.

Voraussichtlich wird der Ausgleich nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden können. Kompensationsdefizite werden im städtischen Ausgleichspool außerhalb des Plangebietes hergestellt und so angelegt und gestaltet werden, dass sie den Anforderungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes gerecht wird. Die Realisierung von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird durch die Stadt Meerbusch übernommen und nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt.

Altstandorte und Altablagerungen

Nach dem Kataster über Altstandorte und Altablagerungen des Landrates des Rhein-Kreises Neuss befinden sich die Altstandorte ME 0361 AS, ME 0364 AS, ME 0372 AS und die Altablagerung ME 0359 AA im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
In der unmittelbaren Nähe sind die Altstandorte ME 0373 AS und ME 0371 AS dargestellt.

Im Juni 2002 wurde für die Altstandorte ME 0361 AS, ME 0364 AS und die Altablagerung ME 0359 AA eine Ersterkundung durch das Ingenieurbüro Dr.-Ing. Steffen durchgeführt.
Hierbei wurde die Altablagerung ME 0359 AA als offene Lagerfläche für Baustoffe, Baureststoffe und Altholz erfasst. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 239 ist nach Aussage des Gutachters ein Gefährdungspotenzial nicht erkennbar. Aus gutachterlicher Sicht ist keine weitere Untersuchung erforderlich. Im Vorfeld einer Bebauung muss die Fläche geräumt werden.

Beim Altstandort ME 0361 AS handelt es sich um einen ehemaligen gewerblichen Standort (1946 Schreinerei / 1967 Schlosserei / 1986 – 1990 „kalte“ Kunststoffwarenverarbeitung) die heute einer Wohnnutzung zugeführt ist. Der alte Gebäudebestand wurde vollständig abgerissen. Die gesamte Fläche ist überbaut bzw. mit herkömmlichen Materialien (Schotter / Sand-Grundstückzufahrt / Stellplätze) überdeckt. Für die Umsetzung des Bebauungsplanes 239 ist nach Aussage des Gutachters auch hier ein Gefährdungspotenzial nicht erkennbar. Aus gutachterlicher Sicht ist keine weitere Untersuchung erforderlich.

Beim Altstandort ME 0364 AS handelt es sich um eine seit 1949 betriebene Zimmerei. Die Hoffläche wird als Stellplatz für Kfz und als Zwischenlager für Baumaterial genutzt. Die Halle dient als Lager und Werkstatt. Im Bereich einer Eigenbedarfstankstelle (Dieseltank / 2000 L.) kann es zu Dieseleinträgen in den Untergrund gekommen sein. Nach Aussage des Gutachters ist ein konkretes Gefährdungspotenzial nicht erkennbar. Aus Aspekten des Grundwasserschutzes ist es erforderlich, im Zuge einer Umnutzung oder sonstigen Baumaßnahmen, hier eine Bodenuntersuchung vorzunehmen.

Im November 2002 wurden die Altstandorte ME 0371 AS, ME 0372 AS und ME 0373 AS durch die Ingenieurgesellschaft M & P, Neuss beurteilt.
Die Gebäude einer ehemaligen Lackiererei (ME 0372 AS, Moerser Strasse Nr. 72) bestehen nicht mehr. Hier befindet sich die Neubebauung östlich des denkmalgeschützten Zollhofes. Am Standort einer ehemaligen Eigenverbrauchertankstelle befindet sich heute eine Tiefgarage. Es ist davon auszugehen, dass potentielle Verunreinigungen durch die vormalige Grundstücksnutzung im Rahmen der Baumaßnahme entfernt wurden. Aus gutachterlicher Sicht besteht für diese Fläche keine Notwendigkeit weiterführender Untersuchungen.

Nach Aussage des Gutachters besteht bei der außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden vorhandenen Tankstelle an der Moerser Strasse Nr. 88 (ME 0371 AS) beim jetzigen Kenntnisstand keine Notwendigkeit zur Durchführung von umwelttechnischen Erkundungen. Bei zukünftigen Umnutzungen und Tiefbauarbeiten wird, aufgrund der langjährigen Nutzung als Tankstelle und somit anzunehmender Untergrundverunreinigungen, eine gutachterliche Begleitung von Erdarbeiten empfohlen.

Der nördliche Altstandort ME 0373 AS (Moerser Strasse 88) liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse und Aussagen wurde hier eine ehemalige Autolackiererei im Jahre 1978 zu Wohnzwecken umgebaut. Nach Aussage des Gutachters kann nicht ausgeschlossen werden, dass es durch die gewerbliche Vornutzung des Grundstückes zu Schadstoffeinträgen in den Untergrund gekommen ist. Von einer Untersuchung innerhalb des Gebäudes kann jedoch abgesehen werden. Aus gutachterlicher Sicht wird empfohlen westlich des ehemaligen Spritzraumes in unmittelbarer Nähe zur Bebauung eine Sondierung in den Untergrund einzubringen und zur Bodenluftmessstelle auszubauen. Die Bodenluft sollte auf die BTEX- und LHKW- Konzentration untersucht werden.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen direkter Nähe ergeben.

Regenwasserversickerung

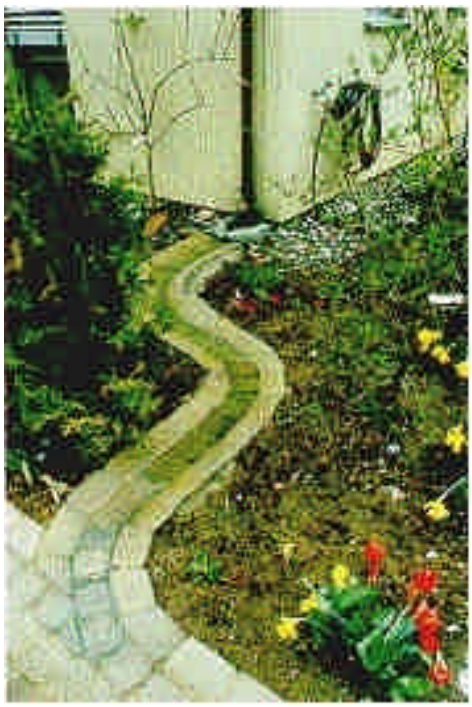
Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Der wirtschaftliche Aufwand für den Einzelnen zur Umsetzung dieser Pflicht wäre jedoch für die bebauten Bestandsbereiche innerhalb des Plangebietes, die schon heute an die Kanalisation angeschlossen sind, unverhältnismäßig. Nach § 51 a (4) Satz 2 LWG wird daher auf Festsetzungen zur Regenwasserversickerung im Bestand verzichtet.
Im Innenbereich sieht die Planung, zur Steigerung der sinnlichen Erfahrbarkeit von Natur und Elementen wie Wasser und Pflanzen ein Regenwasserkonzept vor, um das Regenwasser in der Siedlung erlebbar zu machen und somit eine eigene ästhetische Wohnqualität zu entwickeln. Sowohl das von den Dachflächen als auch von den Nebenanlagen (Straßen, Stellplätze, Wege, etc.) ablaufende Niederschlagswasser der Neubebauung ist in Rückhalte- bzw. Sickermulden aufzufangen und dem Schackumer Bach zuzuleiten. Hierzu ist es erforderlich, frühzeitig ggf. notwendige Flächen für Versickerungs- / Verdunstungsmulden im Bereich des Schackumer Baches und deren Ein- und Überläufe zu dimensionieren und einzuplanen.
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist im weiteren Verfahren durch ein hydrogeologisches Gutachten nachzuweisen, bzw. geeignete Maßnahmen aufzuzeigen. Die Verschwenkung und Renaturierung des Schackumer Baches ist durch den Landschaftsarchitekten detailliert darzustellen und mit den zuständigen Behörden abstimmen.

Zur Sicherstellung der Entsorgung des Niederschlagswassers werden, gemäß § 51a LWG in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 16 BauGB, die Entwässerungzuwege sowie ggf. Retentionsflächen im Bereich des Schackumer Baches, zeichnerisch festgesetzt.

Im landschaftspflegerischen Begleitplan ist für die technische Umsetzung der Entsorgung des Niederschlagswassers ein Mulden-Rigolen-System zu konzipieren.

Beispiel:
Mulden zu Aufnahme und Versickerung des Niederschlagswassers als Zuleitung zum Schackumer Bache

Dem Lebenselement Wasser kommt damit die wesentliche Bedeutung für die Gliederung und Atmosphäre des Neubaugebietes zu. Mit der Konzeption einer *offenen Regenwasserableitung* (gespeist durch das Regenwasser der Dach- Wege- und Hofflächen) und einer naturnahen Ausgestaltung der Rinnen und Mulden von den "Quellen" (Fallrohre der Häuser), Virbelas, Spielteich, Mäander, in den Streifräumen entlang des Schackumer Baches (Retention / Überlauf) wird ein attraktives Wohnumfeld geschaffen.



Beispiel:
Regenwasserrinne am Haus

Die Ausführung der Stellplätze und Fußwege mit wasserdurchlässigen Belägen unterstützt die natürliche Versickerung auf den Baugrundstücken.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Hochwasserschutzbereiches.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 26. Januar 1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 239 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17. März 1995 amtlich bekanntgemacht.

Meerbusch, den 18. Oktober 2005

Der Bürgermeister
Dezernat III
Fachbereich 4 – Planen und Bauen
- Bereich Planung -
In Vertretung

Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

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

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag: