ANLAGE 5 zu TOP 6.2 vom 9. Mai 2006

Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 267

Meerbusch – Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße

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

3. Planungsziele, Planungserfordernis

4. Planinhalte
- 4.1 Festsetzungen
  - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
  - *Gemeinbedarfsflächen*
  - *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*
  - *Garagen / Stellplätze*
  - *Nebenanlagen*
  - *Verkehrsflächen*
  - *Grünflächen*
  - *Pflanz- und Erhaltungsbindungen*
- 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
  - *Wasserschutzzone*
  - *Bauhöhenbeschränkung*
  - *Bodendenkmalpflege*
  - *Fluglärm*
  - *Landschaftspflege*

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

6. Verfahren

7. Verfahrensvermerke

Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,8 ha und liegt auf einer voll erschlossenen Fläche westlich des Ortskerns des Stadtteils Lank-Latum in unmittelbarer Nachbarschaft des angrenzenden Versorgungszentrums. Die Entfernung zum östlich gelegenen Ortsmittelpunkt (Hauptstraße) beträgt ca. 400 m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt im
- Norden von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Rottstraße
- Osten von der Uerdinger Straße
- Süden durch den westlichen Abschnitt der Ossumer Straße und die nördlichen Grenzen der Hausgrundstücke Ossumer Straße Nr. 13, 11, 9 und Uerdinger Straße Nr. 30
- Westen vom Weingartsweg

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

Das Wohnumfeld besteht im Norden, Süden und Westen aus locker zur Straße hin angeordneten ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern, die großzügige Gärten aufweisen. Die östlich angrenzende, meist geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Uerdinger Straße, besteht aus ein- bis dreigeschossigen Einzel- / Doppel- und Reihenhäusern, die mit ausgebauten Dachgeschossen überwiegend traufständig zur Straße hin orientiert sind. In den Erdgeschossen sind eine Gastronomie/Imbiss sowie unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe vorzufinden. Das Angebot entlang der Uerdinger Straße ist Teil des rückwärtig angrenzenden Versorgungsbereichs des Stadtteils.
Das Plangebiet selber wird aus bebauten, zum Teil unbebauten Privatgrundstücken, einer städtischen Freifläche sowie einem öffentlichen Parkplatz, der zur Uerdinger Straße hin orientiert ist, bestimmt. Der öffentliche Parkplatz wurde im Jahr 1987 mit 37 Senkrechtparkständen, die mit Grünbeeten und Bäumen randlich eingefasst sind, ausgebaut. Er stellt Parkraum für Besucher des nahegelegenen Einkaufszentrums sowie für Bewohner der umliegenden Wohnbebauung zur Verfügung. Auf der Parkplatzfläche befindet sich ein Sammelplatz für Werkstoffcontainer, der von der Fahrgasse aus angefahren wird.
Die Parkplatzfläche wird zur Uerdinger Straße hin durch einen Grünstreifen mit Bäumen, einem angrenzenden Rad- und Fußweg und einem vorgelagerten Grünstreifen begrenzt. Die etwa 11,0 m lange, im straßenseitigen Grünstreifen integrierte Mauer, bildet ein Rudiment aus dem vormals auf der Freifläche ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet, auf dem bis 1973 der alte Lipperhof gestanden hat, besteht neben der oben beschriebenen Parkplatzfläche und den Privatgrundstücken aus einer etwa 1,3 ha großen städtischen Freifläche, die durch Extensivrasen, zum Teil Schotterfläche, bestimmt wird. Da die Freifläche mehrmals im Jahr als Zirkusplatz und für sonstige Zeltveranstaltungen genutzt wird, kann von einer erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetation ausgegangen werden. Eine Biotopvernetzung ist wegen der isolierten Lage der Fläche und der bestehenden Nutzung nicht gegeben. Aus gleichen Gründen sind seltene Tierarten im Gebiet nicht anzutreffen.

Erschließung/ÖPNV

Die verkehrliche Haupterschließung des Plangebiets erfolgt im Osten über die Uerdinger Straße, die als Hauptachse - mit Beschilderung nach „StVO" 30 Km/h - die Gemarkung Lank-Latum in nördlicher Richtung mit der Stadt Krefeld und in südlicher Richtung mit dem Meerbuscher Stadtteil Strümp verbindet. Die südlich gelegene Ossumer Straße bindet an die Uerdinger Straße an und trifft im Westen auf den Weingartsweg, der in östlicher Richtung die Rottstraße anbindet. Die Letztgenannte hat keinen Anschluss an die Uerdinger Straße, in Höhe Haus Nr. 52 verhindern zwei Poller die Durchfahrbarkeit für Kfz-Verkehre. Die Rottstraße ist im gesamten Straßenabschnitt unzureichend ausgebaut, die Fahrbahn weist tiefe Risse und Mulden auf. Die Fließgeschwindigkeit aller das Plangebiet erschließenden Anliegerstraßen wird durch „Tempo 30-Zone"- Beschilderung geregelt.
Über die Uerdinger Straße, in südlicher Richtung fahrend, erreicht man in einer Entfernung von ca. 1 km die Autobahnanschlussstelle „Lank-Latum/Strümp" der Autobahn A 44.
Für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer besteht die Möglichkeit, das Plangebiet von den Haltestellen Hauptstraße und Claudiusstraße der Buslinien 830, 831, 832 zu erreichen. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen zwischen ca. 100 m und ca. 200 m.
Radfahrer können das Plangebiet über den 3,00 m breit ausgebauten Rad- und Fußweg entlang der westlichen Uerdinger Straße erreichen.

2.2. Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch von 1980 stellt den Planbereich als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Gebäude für öffentliche Veranstaltungen", Mischgebiet und Wohnbaufläche dar. Die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche mit der o.g. Zweckbestimmung würde dem neuen Planungsziel widersprechen.
Daher wird gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch -BauGB- parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 die 98. Änderung des Flächennutzungsplanes Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße / Rottstraße, diese Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr" sowie „Verwaltung und Kultur" vorsieht, aufgestellt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

In Anbetracht der bestehenden Nachfrage im Stadtteil Lank-Latum nach einem Kulturhaus in Verbindung mit einem Verwaltungsgebäude sowie einem geeigneten Standort für ein Feuerwehrgerätehaus, bietet sich die Errichtung beider Gemeinbedarfseinrichtungen auf der stadteigenen Fläche an der Uerdinger Straße an. Darüber hinaus sieht das städtebauliche Konzept - im Zuge einer effektiven Innenbereichsverdichtung - eine Arrondierung von insgesamt 23 Wohngebäuden auf den verbleibenden, rückwärtigen Freiflächen vor. Der Bebauungsmix besteht, neben den repräsentativen bis zu dreigeschossigen Baukörpern, die in einem Abstand von etwa 25 m zur Uerdinger Straße hin orientiert sind, aus 9 Einzelhäusern und 14 Doppelhäusern in einer eingeschossigen Bauweise mit ausbaubaren Dachgeschossen. Die Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 300 m² und 600 m². Als Dachformen sind Satteldächer oder Pultdächer vorgesehen. Um im Bereich der Rottstraße ein einheitliches Bild entstehen zu lassen, wurden die Trauf- und Firsthöhen der Wohngebäude so festgesetzt, dass sie dem Wohnumfeld entsprechen.
Die Haupterschließung der Wohngebäude des Innenbereichs sowie des „Kultur- und Verwaltungshauses" erfolgt ausschließlich von der Uerdinger Straße, über eine mittig angelegte Planstraße 1. Die Einzel- und Doppelhäuser werden über eine paralell zu den Gemeinbedarfseinrichtungen angeordnete Planstraße 2 sowie einer Ringerschließung (Planstraße 3) mit südlich angehängtem, teils privatem Stichweg, erschlossen. Um die Rottstraße von unnötigem Durchgangsverkehr zu entlasten, wird die Durchfahrbarkeit von der/in die Planstraße 2 mittels Poller unterbunden. In Höhe der Sammelstellplätze der Feuerwehr steht die Anbindung an die Rottstraße lediglich Fußgängern und Radfahrern sowie Müll- und Rettungsfahrzeugen zur Verfügung. Auf diese Weise kann auf eine aufwendige Wendeanlage für Müllfahrzeuge, mit gefordertem Mindest-Durchmesser von 21,00 m im Plangebiet verzichtet werden. Die Entsorgungsfahrzeuge können das Plangebiet von der Rottstraße aus problemlos durchfahren und über die Planstraße 1 zur Haupterschließungsstraße gelangen. Da der von der Ringerschließung

abzweigende Stichweg nicht für das Befahren von Müllfahrzeugen ausgelegt ist, befindet sich ein Hausmüllsammelplatz im Eingangsbereich zur Planstraße 3.

Das Kultur- und Verwaltungsgebäude soll zukünftig neben der Musikschule, der VHS auch die Bücherei und weitere Verwaltungsdienststellen, die sich z. Z. im Gebäude an der Gonellastraße befinden, beherbergen. Für Besucher und Bedienstete der öffentlichen Einrichtung wird im Umfeld ausreichend Parkraum angeboten. Der geforderte Stellplatznachweis verteilt sich wie folgt: 14 Senkrechtstellplätze befinden sich gebündelt auf dem dem Gebäude vorgelagerten schon vorhandenen Parkplatz, 6 Längsstellplätze beidseitig der Planstraße 1 sowie 15 Gemeinschaftsstellplätze entlang des rückwärtigen Feuerwehrgeländes.
Der Öffentlichkeit sowie den Besuchern des Gebietes stehen 12 Senkrechtparkstände auf der verbleibenden Parkplatzfläche und im Gebiet verteilt 20 Parkplätze zur Verfügung. Durch entsprechende Beschilderung nach „StVO" wird der zur Verfügung stehende Parkraum ggf. bewirtschaftet.

Die Werkstoffcontainer verbleiben auf dem Parkplatz an der Uerdinger Straße. Sie werden an einem neuen Standort mit einer begrünten Einzäunung in die Parkplatzfläche eingebunden.

Die Feuerwehr beansprucht neben den sechs Aufstellplätzen für Feuerwehrwagen vor dem Gebäude auch ausreichend Stellplätze für die anrückenden Feuerwehrleute auf dem Gelände. Über eine Alarmausfahrt, die ein schnelles und reibungsloses Ein- und Ausfahren der Fahrzeuge sicher stellt, gelangen die Feuerwehrleute auf die 31 zur Verfügung stehenden Stellplätze, die sich überwiegend gebündelt im nördlichen Randbereich befinden. Die Ein- und Ausfahrt ist lediglich der Feuerwehr vorbehalten. Das Gelände kann nicht von der Planstraße 1 angefahren werden. Im Bereich Planstraße 1/Fahrgasse der Feuerwehr wird auf eine bauliche Trennung verzichtet, da hierdurch bei Bedarf eine zusätzliche seitliche Erschließung offen gehalten wird. Als optional verbindendes Element ist ein Tor vorgesehen, das die Durchfahrbarkeit verhindert.

Die vorhandenen Gebäude entlang dem Weingartsweg, der Rottstraße und der Ossumer Straße genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen beschränken sich auf die ausreichend dimensionierten Baugrenzen.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt. Der südöstlich gelegene Bereich des Plangebietes wird in Weiterführung an das angrenzende Mischgebiet ebenfalls als Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO festgesetzt.
Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der Geschosszahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.
Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind die ausnahmsweise nach § 3 (3) und § 6 (3) BauNVO zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind in dem mit Index 1 gekennzeichneten Mischgebiet die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nr. 3 bis 8 BauNVO sowie in dem mit Index 2 gekennzeichneten Mischgebiet die Nutzungsarten nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr.2) nicht zulässig.
Gerade im Hinblick auf die zukünftige Bauweise der „Generationen unter einem Dach", wird mit der Begrenzung der Zahl der maximal zwei zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude die optimale Ausnutzung der nutzbaren Wohnflächen nicht nur einer Wohneinheit zur Verfügung gestellt. Die Festsetzung orientiert sich an der städtebaulichen Eigenart des Siedlungsbereiches von einem

großenteils durch Ein- bzw. Zweifamilienhäuser geprägtem Gebiet, in dem Alt und Jung zusammenleben.

Gemeinbedarfsflächen

Die Festsetzungen der Gemeinbedarfsflächen mit den Zweckbestimmungen „Feuerwehr" sowie „Verwaltung und Kultur" basieren auf der Notwendigkeit der Realisierung der genannten öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil Lank-Latum.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gebildet und sind für die Neubebauungen ausreichend dimensioniert.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise sowie eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Erker, Risalite oder Balkone wird zugelassen, da sich die Ausmaße dieser auskragenden Bauteile erst in der fortgeschriebenen Gebäudeplanung herausbilden und eine Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeiten sicher stellt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der angrenzenden Umgebungsbebauung.

Garagen / Stellplätze

Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.
In den mit Index A gekennzeichneten Baugebieten wurden bei der Doppel- und Einzelhausbebauung jeder Baufläche seitlich angrenzend eine Garage mit davor liegendem Stellplatz oder eine zusätzliche Garage mit einem zusätzlichen Stellplatz zugewiesen. Die Option der zusätzlichen Garagen sowie Stellplätze begründet sich mit der zulässigen Anzahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude.
Der ruhende Verkehr in den mit Index A gekennzeichneten Wohngebieten wird auf den Baugrundstücken nachgewiesen. Dem Besucher stehen im Gebiet insgesamt 32 Parkplätze (siehe Kapitel 3 der Begründung) zur Verfügung.

Nebenanlagen

Für das mit Index 2 gekennzeichnete Mischgebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zugelassen. Der Ausschluss der o.g. Nebenanlagen würde einen Eingriff in die städtebaulich gewollte Eigenart des Gebietscharakters - bestehend aus relativ großen Grundstücken, die im Mittel etwa 350 m² Gartenfläche aufweisen und mit Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der im Mischgebiet gelegenen Grundstücke dienen, bzw. der Erdgeschossnutzung der Hauptgebäude entlang der Uerdinger Straße zuzuordnen sind - bedeuten.

Verkehrsflächen

Die das Plangebiet umfassenden Straßen sind bereits realisiert. Außer der Rottstraße sind alle Erschließungsstraßen mit Gehwegen und ausreichend dimensionierten Fahrbahnen ausgebaut.
Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes wird der Querschnitt der Uerdinger Straße beibehalten und im Bereich der neuen Ein- und Ausfahrten umgebaut. Hierbei wird die vorhandene Mittelinsel in Höhe der Alarmausfahrt reduziert. Dem Kultur- und Verwaltungsgebäude vorgelagert, steht der verbleibende, vorhandene Parkplatz mit insgesamt 26 Stellplätzen weiterhin zur Verfügung.
Die das Plangebiet erschließende, öffentliche Planstraße 1 wird im Einmündungsbereich mit einer Länge von etwa 17,00 m und einer Breite von 10,00 m (einschließlich beidseitiger Gehwege) ausgebaut. Hierdurch wird auch der o.g., zum Teil der Öffentlichkeit zur Verfügung stehende Parkplatz erschlossen. Die weiterführende Erschließung ist in verkehrsberuhigtem Ausbau in Form einer Mischverkehrsfläche in Verbindung mit der Beschilderung (Zeichen 325/326 StVO) vorgesehen. Aufgrund der Haupterschließungsfunktion der Planstraße 1 und den beidseitig angeordneten Senkrechtparkstände der Planstraße 2 ist für beide Straßen eine Ausbaubreite von 6,00 m vorgesehen. Die Ringerschließung/Planstraße 3, die lediglich Anliegerfunktion aufweist wird mit einer Breite von 5,50 m ausgebaut. Die Erschließung im Gebiet ist mit entsprechenden Radien für das Befahren von Müllfahrzeugen ausgelegt.

Um die Verkehrsfläche des in südlicher Richtung abzweigenden Stichweges möglichst gering zu halten, ist die Erschließung mit 3,50 m (in Einfahrtsbereichen 6,00 m breit) dimensioniert.
Im Bereich der privaten Grundstücke wird die Erschließung durch mit Geh-, Fahr und Leitungsrecht zu belastenden Flächen festgesetzt.
Die Rottstraße wird - im Zuge der geplanten Baugrundstücke, die nur über die Rottstraße erschlossen werden (Zu- und Abgangsverbot zur Planstraße 3) - als öffentliche Verkehrsfläche ausgebaut und erhält in Höhe des Hauses Nr. 14 zur Planstraße 2 hin eine Wendemöglichkeit. Diese ist mit einem Durchmesser von 13,00 m für Pkw ausgelegt. Die Wendemöglichkeit ist notwendig, da eine Anbindung zur Uerdinger Straße hin weiterhin nicht besteht. Dort steht auf einer Länge von 12,00 m und einer Breite von 3,50 m der östliche Bereich der Rottstraße lediglich dem nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer zur Verfügung.

Grünflächen

Neben den teils großzügigen Privatgärten und dem baumbestandenen Verkehrsgrün innerhalb der Parkplatzflächen und entlang der Uerdinger Straße befindet sich im Plangebiet selbst keine öffentliche zusammenhängende Grünfläche.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Ziel der landschaftspflegerischen Maßnahmen ist es, mögliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu vermeiden, zu minimieren und das vorhandene natürliche und soziale Potenzial zu sichern oder wiederherzustellen. Die Planung zielt dabei im Einzelnen auf

- die Vermeidung von Eingriffen durch weitgehende Erhaltung vorhandener Grünelemente.
- den Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen durch Anreicherung, Gliederung und Vernetzung des Gebietes durch Maßnahmen der Grünordnung und der Landschaftspflege soweit möglich,
- ökologische und gestalterische Aufwertung von externen Ausgleichsflächen.

Die entsprechenden Festsetzungen resultieren aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Wasserschutzzone

Der Hinweis auf die festgesetzte Wasserschutzzone W III a der Trinkwassergewinnungsanlage Lank-Latum, sowie des Einzugsbereiches E III b der Wassergewinnungsanlage Werthhof wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Landschaftspflege

Der Hinweis auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, die Bundes-Bodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebaulichen Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.
Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE.
Die Wasserversorgung erfolgt ebenfalls durch die WBM.
Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist eine ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die WBM.
Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom.
§ 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

Die technische Infrastruktur der umliegenden Straßen kann genutzt werden. Die Gebäude können problemlos an die ausreichend dimensionierten Versorgungsleitungen und den ausreichend dimensionierten Hauptsammler in der Uerdinger Straße angeschlossen werden.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt an der - mit Zeichen StVO 30 km/h ausgeschilderten - Hautverkehrsstraße der Uerdinger Straße im Stadtteil Lank-Latum und weist neben einem Wohn- und Mischgebiet Flächen für ein Kultur- und Verwaltungsgebäude und ein Feuerwehrgerätehaus aus. Darüber hinaus liegt es im Einwirkungsbereich der Nord-Abflugsroute des Verkehrsflughafens Düsseldorf.
Auf das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 267 des Büros Bernd Driesen vom 5. 11. 2005 wird hingewiesen. Entsprechend der gutachterlichen Auswertung wurden dort die Ergebnisse getrennt nach den oben aufgeführten Schallquellen bewertet und im Folgenden die entsprechend festgesetzten lärmmindernden Maßnahmen und Empfehlungen resümiert.
Lediglich an der Straßenrandbebauung der Uerdinger Straße liegen Überschreitungen der einzuhaltenden schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) von 50/40 dB(A) und Mischgebiete (MI) sowie Gemeinbedarfsflächen von 60/50 dB (A) vor. Zum Schutz vor diesen Verkehrsgeräuschimmissionen wurden Festsetzungen zu baulichen Lärmminderungsmaßnahmen in den Lärmpegelbereichen III bis V getroffen, die neben den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen auch bei geschlossenen Fenstern eine ungestörte Nutzung von Aufenthaltsräumen sicher stellen. Die sinnvolle Anordnung der Räume in Verbindung mit einer lärmorientierten Grundrissgestaltung wird dem Bauherren empfohlen.
Die vom geplanten Feuerwehrgerätehaus bei einem üblichen Tagbetrieb zu erwartende Geräuschimmissionen sind im Misch- und im geplanten Wohngebiet im Sinne der TA-Lärm als nicht relevant zu bewerten.
Die im Plangebiet auftretenden Fluggeräuschimmissionen überschreiten mit Beurteilungspegel L_{eg} = 52 dB (A) den Orientierungswert für die städtebauliche Planung von tags 50 dB (A) nur geringfügig.
Besondere Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz gegenüber Luftverkehrslärm sind nicht erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen

Mit dem Verkauf der städtischen Grundstücke und der Verwirklichung der Planung soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen werden. Die Stadt prüft zur Zeit ob eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB durchgeführt werden soll.

Realisierung der Planung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die städtischen Wohnbaugrundstücke katastermäßig und grundbuchlich gebildet und an Selbstnutzer verkauft.
Die Realisierung der Feuerwehr ist entsprechend des Feuerwehrbedarfsplanes mittelfristig vorgesehen, die des Kulturhauses nach Bereitstellung der Haushaltsmittel entsprechend der langfristigen Finanzplanung.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:	ca. 28.420 m²	100 %
davon		
Reines Wohngebiet	ca. 16.630 m²	60 %
Mischgebiet	ca. 2.820 m²	10 %
Gemeinbedarfsflächen	ca. 3.980 m²	14 %
Verkehrsflächen + Verkehrsgrün	ca. 4.990 m²	16 %

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten, befinden sich im Stadtkern von Lank-Latum in der Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten für die Realisierung der Planung werden ohne die Erstellung des Kultur- und Verwaltungsgebäudes und des Feuerwehrgerätehauses wie folgt geschätzt:

Ausgaben	
Gutachten: Schallschutzgutachten, Landespflegerische Begleitplan, Bodengutachten	7.611,66 €
Verkehrsflächen + Parken: Rottstraße, Planstraßen 1, 2, 3, Stichstraße ca. 3.600 m² x 85 €/m² = ca. 306.000 €	ca. 306.000 €
* Kanalisation	ca. 142.000 €
Ausgleichsmaßnahmen: Defizit von 16.971 ÖWE : 4 = 4.242,75 m² x 18,70 € = 79.339,43 € Landschaftspflegerische Maßnahmen (gem. Gutachten) = ca. 37.300 €	ca. 116.639,42 €
Summe	*rund 565.000 €*
Einnahmen	
Verkehrsflächen (ca. 306.000 € davon 90 %)	ca. 275.000 €
Verkauf von erschlossenen Wohnbaugrundstücken ca. 4.820 m² x 345 €/m²	ca. 1.662.900 €
Summe	*rund 1.940.000 €*

* Die Ausgaben der Kanalisation werden über den Gebührenhaushalt refinanziert.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 267 des Büros Umwelt- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. E. Quinders vom Februar 2006 wird hingewiesen.
Anhand von Tabellen wird der Zustand des Plangebietes gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes analog dem Bestand des Plangebietes nach dem Verfahren der LANDESREGIERUNG NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – Arbeitshilfen für die Bauleitplanung, Düsseldorf 1996" bewertet. Dabei wurde jeweils eine separate Erfassung und Bewertung für das städtische Grundstück (inkl. der vorhandenen Straßen) und für die privaten Grundstücksflächen vorgenommen. Die Bilanz berücksichtigt dabei die zukünftige Aufteilung in öffentliche Verkehrsflächen (inkl. des Verkehrsgrüns) und Gemeinbedarfsflächen sowie die privaten Wohnbaugrundstücke.

Aus der Gegenüberstellung der Tabellen (Bestand/Planung) im landespflegerischen Begleitplan ergibt sich der Erfüllungsgrad der Kompensation, der in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst ist.

Bilanz zu Bestand / Planung der städtischen Flächen				
Bezeichnung	**m²**	**ÖWE - Bestand**	**ÖWE - Planung**	**Defizit**
Gemeinbedarfsflächen	3.980	8.472	3.230	- 5.242
Baugebiete (WR)	4.820	10.197	4.335	- 5.862
Verkehrsflächen + Verkehrsgrün	4.990	11.237	5.370	- 5.867
Summe	*13.790*	*29.906*	*12.935*	*- 16.971*
Bilanz zu Bestand / Planung der privaten Flächen				
Bezeichnung	**m²**	**ÖWE - Bestand**	**ÖWE - Planung**	**Defizit**
Baugebiete (WR/MI)	*4.010*	*9.556*	*4.411*	*-5.145*

Hieraus ergibt sich, dass der Eingriff nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden kann. Das Gutachten errechnet ein Ausgleichsdefizit von **ca. 16.971** ökologischer Werteinheit **(ÖWE)** auf den stadteigenen Flächen. Auf den privaten Grundstücken verbleibt ein Defizit von **ca. 5.145** ökologischer Werteinheit **(ÖWE).**
Der ausstehende Kompensationsbedarf in der festgehaltenen Größenordnung wird über den landschaftspflegerischen Ausgleichspool der Stadt Meerbusch abgegolten.

Altstandorte

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Landrates des Rhein-Kreises Neuss war die Altablagerung (Me-0115_AA) im Geltungsbereich des Plangebietes aufgeführt. Gemäß Stellungnahme vom 25. Februar 2003 des Rhein-Kreises Neuss ist aus gutachterlicher Sicht kein Gefährdungspotenzial abzuleiten. Auf Grund der genannten Erkenntnisse wurde der Altstandort zwischenzeitlich aus dem Kataster entlassen.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung.
Auf das Versickerungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 267 des Ingenieurbüros für Boden- und Grundwasserbewertung Dr. Schmidt vom 02. November 2005 wird hingewiesen.
Nach den Untersuchungen der Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet sind die hydrogeologischen Voraussetzungen für eine Versickerung gegeben. Das Plangebiet liegt in zwei verschiedenen Wasserschutz- bzw. Einzugsgebieten. Der nördliche Teil liegt im Einzugsbereich E III b der Gewinnungsanlage Werthhof und der südliche Teil in der festgesetzten Wasserschutzzone W III a Lank-Latum. Die Dachflächenregenwässer werden entsprechend den Bestimmungen des Landeswassergesetzes im Plangebiet versickert und so dem Grundwasser wieder zugeführt.
Nach Überprüfung der geforderten Abstände der Versickerungsanlagen zu den Grundstücksgrenzen und baulichen Anlagen ist eine natürliche Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken möglich. Demnach ist in den mit Index A gekennzeichneten Baugebieten das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer über **Mulden-Rigolen** zu versickern. Da die Bauleitplanung keinen Einfluss auf die Materialwahl der Dacheindeckung ausübt wird bei Metalldächern auf Grund einer möglichen metallischen Belastung auf die Versickerungspflicht verzichtet. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt somit in den städtischen Kanal.

***Anmerkung*: Diese Versickerungsmöglichkeit wurde nicht in Betracht gezogen, da der Rhein-Kreis-Neuss/Fachteil Wasserwirtschaft in einem Klärungsgespräch, das am 3. Februar 2006 im Techn. Dezernat stattfand, lediglich eine Rigolen oder Rohr-Rigolen-Versickerung präpherierte.**

Im Bereich der Bestandsbebauung besteht keine Versickerungspflicht, da **fast** alle Grundstücke an die vorhandenen Mischwasserkanäle angeschlossen sind. **Für die Grundstücke Weingartsweg Haus Nr. 6 und 14 sowie Rottstraße Haus Nr. 22 und 24 sind wasserrechtliche Erlaubnisbescheide zur Versickerung bestandskräftig.**

Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den städtichen Kanal geleitet.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 24. Juli 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.
Vom 14. September 2005 bis 21. September 2005 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.
Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 1. Dezember 2005 beraten und entschieden.
Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit dem Schreiben vom 7. September 2005.
Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften ebenfalls am 1. Dezember 2005 beraten und entschieden.

Meerbusch, den 20. Dezember 2005

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Bereich Planung

In Vertretung:

Nowack
Erster Beigeordneter

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Hüchtebrock

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:

Hüchtebrock