

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Stadtverwaltung Meerbusch
Fb 4 Planen und Bauen
Herrn Hüchtebrock
Wittenberger Str. 21

| | |
|----------------------|------|
| Fachbereich 4 | |
| Eing.: 25. SEP. 2007 | |
| 4-61 / He | 4-63 |

40668 Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 265, Görgesheide
Hier: Planstraße 4

Sehr geehrter Herr Hüchtebrock,

nach Einsichtnahme des B-Planes 265 Görgesheide mache ich folgende Anregung:

Die heute als Planstraße 4 bezeichnete Straße war in der Planung lange Zeit Teil einer öffentlichen Erschließungsstraße mit einer „Rundführung“ für die anliegenden Häuser geplant. Es haben sich Änderungen in der Planung ergeben, so dass nur noch die heute als Planstraße 4 bezeichnete Erschließung für nunmehr 10 Anlieger als private Stichstraße gebaut werden muss.

In der ersten Planung war die damals als öffentliche Straße vorgesehene Erschließung mit 6,50 m Ausbaubreite geplant. Dies war ja auch in dieser Planungsphase vertretbar. Bei der Änderung der Planung, nunmehr private Stichstraße, ist die Breite von 6,50 m fortgeschrieben worden.

Dagegen erhebe ich meine Bedenken. Ich halte eine private Stichstraße mit 10 Anliegern mit einer Ausbaubreite von 6,50 m für überzogen, zumal am Ende noch eine Wendemöglichkeit vorgesehen ist. Auch ein Müllfahrzeug fährt in eine solche Straße nicht ein.

Ich beantrage nunmehr, die Ausbaubreite der Planstraße 4 auf 5 m festzulegen und im Wendebereich eine Breite von maximal 7 m vorzusehen.

Ich bitte um wohlwollende Prüfung meines Antrages. Für weitere Gespräche stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Fachbereich 4
 Eing.: 27. Sep. 2007
 weiter an: Ho
 4-61 4-63

Stadt Meerbusch
 Dezernat III
 Eing.: 27. Sep. 2007
 weiter an:
 FB 4 FB 5 FB 6 SB 11 SIm



Telefon 0211.582-01
 Fax 0211.582-1966

Rheinbahn AG
 Hauptverwaltung
 Hansaallee 1
 D-40549 Düsseldorf

rheinbahn@rheinbahn.de
 www.rheinbahn.de

Postfach 104263
 D-40033 Düsseldorf

Stadt Meerbusch
 Poststelle
 Eing.: 26. Sep. 2007

Bürgermeister
 der Stadt Meerbusch
 Postfach 16 64
 40641 Meerbusch

Ansprechpartner Herr Knab
 Abteilung T 102
 Zimmer 172
 Telefon 02 11 582-1023
 Fax 02 11 582-1047
 E-Mail

| | | | |
|----------------|---------------|--------------------|------------|
| Ihr Zeichen | Unser Zeichen | Ihre Nachricht vom | Datum |
| 4.61-26-03/265 | T 1023 Kn/Mer | | 20.09.2007 |
| 1.v.A.231 | | | |

Bebauungsplan Nr. 265, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg

Vorstand:
 Dirk Biesenbach
 Sprecher des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren,

Peter Ackermann
 Vorstand
 Personal und Betrieb

bei der Wahl der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche im Bereich des technisch gesicherten Bahnüberganges am Meyersweg, ist die Einhaltung der erforderlichen Sichtbeziehungen sowie die Signalsicht für querende Fußgänger und Individualverkehr zu gewährleisten.

Vorsitzender
 des Aufsichtsrates:
 Ratsherr
 Rolf-Jürgen Bräer

Das Plangebiet wird von unseren Stadtbahnen der Linien U74 und U76 mit der Haltestelle „Mb.-Görgesheide“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 200 m.

Amtsgericht Düsseldorf
 HRB 562

Ust.-Id.-Nr.
 DE 119270557

Mit freundlichen Grüßen

Steuernummer
 103/5705/0897

Rheinbahn AG

Dresdner Bank AG
 Düsseldorf
 BLZ 300 80000
 Konto 3 227 443 00

Dirk Kangensieper

Wolfgang Eilrich

Stadtsparkasse
 Düsseldorf
 BLZ 300 501 10
 Konto 100 127 06

Commerzbank AG
 Düsseldorf
 BLZ 300 40000
 Konto 322 21 55

Mit Bus und Bahn
 zur Hauptverwaltung

U-Bahn
 Ⓡ Rheinbahnhof
 U74 U76 U77
 Ⓡ Belsenplatz
 U70 U75

Bus
 Ⓡ Belsenplatz
 828 833 834 835
 836 862

ANLAGE 3 zu TOP 2.3 vom 16.10.2007

Geschäftsbereich
Standortpolitik

IHK Mittlerer Niederrhein | Postfach 10 10 62 | 47710 Krefeld

Ihre Nachricht vom

Stadt Meerbusch
Stadtplanung und Bauaufsicht
Frau Brigitte Herrmann
Postfach 16 64
40641 Meerbusch

Ihr Ansprechpartner
Silke Hauser
Hau / schü
E-Mail
hauser@krefeld.ihk.de

Telefon
02151 635-344
Telefax
02151 63544-344

per E-Mail vorab: brigitte.herrmann@meerbusch.de

Datum
5. Oktober 2007

Bebauungsplan Nr. 265 „Görgesheideweg“ und 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 „Gewerbegebiet Mollsfeld“

Sehr geehrte Frau Herrmann,

die Stadt Meerbusch plant im Bereich Görgesheide die Ausweisung eines Wohngebietes. Im Planverfahren wurde die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der Wohnbebauung mit der gewerblichen Nutzung im angrenzenden Bebauungsplangebiet Nr. 231 untersucht.

Um das allgemeine Wohngebiet zu ermöglichen, ist nach der Begründung zur 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 in Teilen die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 231 erforderlich. Diese Änderung bezieht sich auf zwei Teilflächen des Gewerbegebietes, in denen die dort festgesetzten Regelungen nach dem Abstandserlass lärmtechnisch heruntergesetzt werden sollen. ✓

Die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 265 erstellte schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH vom 3. April 2004 trifft auf Seite 17 Aussagen zur Bewertung der Gewerbelärmsituation. Danach geht der Gutachter pauschal davon aus, dass aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 231 und „aufgrund der bereits vorhandenen Wohnbebauung“ die „Emissionen innerhalb des Gewerbegebietes auf ein mit dem östlich gelegenen Wohngebiet verträglichem Maß begrenzt“ sind. ✓

Industrie- und Handelskammer | Mittlerer Niederrhein
Krefeld | Nordwall 39, 47798 Krefeld | Telefon 02151 635-0, Telefax 02151 635-338 | ihk@krefeld.ihk.de
Mönchengladbach | Bismarckstraße 109, 41061 Mönchengladbach | Telefon 02161 241-0, Telefax 02161 241
ihk@moenchengladbach.ihk.de
Neuss | Friedrichstraße 40, 41460 Neuss | Telefon 02131 9268-0, Telefax 02131 9268-529 | ihk@neuss.ihk.de
www.mittlerer-niederrhein.ihk.de

Seite 2 zum Schreiben vom 5. Oktober 2007

Diese Aussage ist aus Sicht der Industrie- und Handelskammer zu wenig konkret um die Verträglichkeit der neuen Wohnbebauung mit den berechtigten Interessen der Gewerbetreibenden im Plangebiet Nr. 231 rechtfertigen zu können. Insbesondere kann eine neue, heranrückende Wohnbebauung nicht pauschal mit einer vorhandenen Wohnbebauung gerechtfertigt werden.

Die schalltechnische Untersuchung ist zudem bereits im Jahr 2004 erstellt worden. Auf Seite 3 führt der Gutachter aus, dass das Gewerbegebiet bereits erschlossen, aber noch unbebaut ist. Diese Situation hat sich in der Zwischenzeit verändert. Der Bereich der Lise-Meitner-Straße ist zwischenzeitlich fast vollständig bebaut. Im Änderungsbereich selbst wird derzeit ein gewerbliches Bauvorhaben realisiert.

Die Industrie- und Handelskammer regt daher dringend an, die Verträglichkeit zwischen der neuen Wohnbebauung und den gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet Mollsfeld anhand der aktuellen Situation erneut gutachterlich bewerten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Die Geschäftsführung
i. A.

Silke Hauser

Stadt Meerbusch
Planen und Bauen
- Stadtplanung -

Az.: 4/61.20.01 / Az.: 4/61.26.03 / Az.: 4/61.26.05

Meerbusch - Osterath
Gängehaideweg

FNP-Änd. Nr.
 B-Plan Nr. 265
NVA 231

| | | | | | | | |
|---------|---|---------|-----------|-------------------|---|-----------|---|
| Lfd.Nr. | Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden | scoping | beteiligt | i. V. mit § 3 (2) | Beteiligung vom <u>4.9.07</u> bis <u>5.9.07</u> | beteiligt | erneute Beteiligung vom _____ bis _____ |
| | | | | | Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB gem. § 4 (2) BauGB | | Stellungnahmen gem. § 4 (1) BauGB gem. § 4a (3) BauGB |

| Name | x | x | x | Anregungen | | keine Anregungen | | x | Anregungen | | keine Anregungen | |
|--|---|---|---|----------------------|--|----------------------|--|---|----------------------|--|----------------------|--|
| | | | | Hinweise/ Vorschläge | | Hinweise/ Vorschläge | | | Hinweise/ Vorschläge | | Hinweise/ Vorschläge | |
| 1 Rhein-Kreis Neuss | | | X | | | | | | | | | |
| 2 Bezirksregierung, Immissionsschutz (Krefeld) | | | X | | | | | | | | | |
| 3 Bezirksregierung, WasserAbfallwirtschaft (Krefeld) | | | X | | | | | | | | | |
| 4 Finanzamt Neuss (Offenlage) | | | X | | | | | | | | | |
| 5 Landesbetrieb Wald und Holz NRW | | | | | | | | | | | | |
| 6 Amt für Agrarordnung | | | | | | | | | | | | |
| 7 Landwirtschaftskammer Rheinland | | | | | | | | | | | | |
| 8 Staatshochbauamt | | | | | | | | | | | | |
| 9 Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW | | | | | | | | | | | | |
| 10 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben | | | | | | | | | | | | |
| 11 Oberfinanzdirektion Köln | | | | | | | | | | | | |
| 12 Wasser- und Schifffahrtsamt | | | | | | | | | | | | |
| 13 Deichverband Neue Deichschau Heerdt | | | | | | | | | | | | |
| 14 Deichverband Lank | | | | | | | | | | | | |
| 15 Deutsche Post Bauen, Düsseldorf | | | X | | | | | | | | | |
| 16 Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Büderich) | | | X | | | | | | | | | |
| 17 Deutsche Telekom AG, PTI 13 | | | X | | | | | | | | | |
| 18 Wassernetz Osterath, WBM (nur Osterath) | | | | | | | | | | | | |
| 19 RWE Transportnetz, (Hochspannungsnetz), Dortmund | | | | | | | | | | | | |
| 20 RWE Netzservice, Strom Rhein-Ruhr, Neuss | | | X | | | | | | | | | |
| 21 Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM) | | | X | | | | | | | | | |
| 22 RWE Netzservice, Operation Gas, Duisburg | | | X | | | | | | | | | |
| 23 Ruhrgas AG / PLE doc | | | X | | | | | | | | | |
| 24 DB Services Immobilien, Köln | | | X | | | | | | | | | |
| 25 Wehrbereichsverwaltung West | | | | | | | | | | | | |
| 26 Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB) | | | | | | | | | | | | |
| 27 Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG | | | X | | | | | | | | | |
| 28 Flughafen Düsseldorf | | | X | | | | | | | | | |
| 29 DFS Deutsche Flugsicherung | | | X | | | | | | | | | |
| 30 Rheinische Bahngesellschaft | | | X | | | | | | | | | |
| 31 Stadtwerke Krefeld, Verkehrsbetriebe | | | | | | | | | | | | |
| 32 BVR - Busverkehr Rheinland | | | | | | | | | | | | |
| 33 Industrie- und Handelskammer | | | X | | | | | | | | | |
| 34 Handwerkskammer | | | X | | | | | | | | | |

11.09.07

06.09.07

20.09.07 20.09.07

10.09.07

| | Name | x | x | x | Anregungen | | x | Anregungen | |
|----|--|---|---|---|----------------------|------------------|-----------|----------------------|------------------|
| | | | | | Hinweise/ Vorschläge | keine Anregungen | | Hinweise/ Vorschläge | keine Anregungen |
| 35 | Kreishandwerkerschaft | | | | | | | | |
| 36 | Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege | | | X | | | | | |
| 37 | Rheinisches Amt für Denkmalpflege | | | X | | | | | |
| 38 | Air Liquide, Fernleitungen Rhein-Ruhr | | | | | | | | |
| 39 | Evgl. Kirchengemeinde Büderich | | | | | | | | |
| 40 | Evgl. Kirchengemeinde Osterath | | | X | | | | | |
| 41 | Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp | | | | | | | | |
| 42 | Erzbistum Köln (nur Büderich) | | | | | | | | |
| 43 | Bistum Aachen | | | | | | | | |
| 44 | Kath. Kirchengemeinde Büderich | | | | | | | | |
| 45 | RWE Netzservice, Strom Weser-Ems, Dortmund | | | | | | | | |
| 46 | Kath. Kirchengemeinde Osterath | | | X | | | | | |
| 47 | Kath. Kirchengemeinde Lank | | | | | | | | |
| 48 | Kath. Kirchengemeinde Strümp | | | | | | | | |
| 49 | Neuapostolische Kirche des Landes NRW | | | X | | | 12.09.'07 | | |
| 50 | Landesverband der Jüdischen Gemeinde | | | X | | | 04.09.'07 | | |
| 51 | Landeshauptstadt Düsseldorf | | | | | | | | |
| 52 | Stadt Neuss | | | | | | | | |
| 53 | Stadt Krefeld | | | | | | | | |
| 54 | Stadt Duisburg | | | | | | | | |
| 55 | Stadt Willich | | | | | | | | |
| 56 | Stadt Kaarst | | | | | | | | |
| 57 | Verein Linker Niederrhein | | | | | | | | |
| 58 | Stadtverband der Kleingärtner e.V. | | | | | | | | |
| 59 | Naturschutzverbände, Landesbüro Oberhausen | | | X | | | | | |
| 60 | Naturschutzbund Kreisverband, Meerbusch | | | X | | | | | |
| 61 | ish NRW, Kabelnetz | | | X | | | | | |
| 62 | Bezirksregierung / Luftfahrtbehörde | | | X | | | | | |
| 63 | Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung | | | | | | | | |
| 64 | | | | | | | | | |
| 65 | | | | | | | | | |
| 66 | | | | | | | | | |
| 67 | | | | | | | | | |
| 68 | | | | | | | | | |
| 69 | | | | | | | | | |
| 70 | | | | | | | | | |
| 71 | | | | | | | | | |
| 72 | | | | | | | | | |
| 73 | | | | | | | | | |
| 74 | | | | | | | | | |
| 75 | | | | | | | | | |
| 76 | | | | | | | | | |

Stadt Meerbusch



Bebauungsplan Nr. 265

Meerbusch – Osterath, Görgesheideweg

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1. Lage im Raum
 - 1.2. Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1. Bestandsaufnahme
 - Ortsbild- und Nutzungen
 - Infrastrukturelle Situation
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung
 - 2.3. Flächennutzungsplan (FNP)
 - 2.4. Bebauungspläne
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
 - Städtebauliche Konzeption
4. **Planinhalte**
 - 4.1. Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Garagen / Stellplätze
 - Verkehrsflächen
 - Versorgungsflächen
 - Hauptversorgungsleitungen
 - Grünflächen
 - Flächen für die Landwirtschaft
 - Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte
 - 4.2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - Wasserschutzzone
 - Hinweise
 - Bodendenkmalpflege
 - Bodenschutz
 - Bauschutzbereich
 - Lärmschutz
 - Regenwasserversickerung
 - Grundwasserstand
 - Landschaftspflege
5. **Umweltbericht**
 - 5.1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan gem. Punkt 1 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB
 - Größe, Lage und bisherige Nutzung des Plangebietes
 - Ziel der Bauleitplanung
 - Festsetzungen des Bebauungsplans

Begründung

mit

Umweltbericht

- 5.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes gem. Punkt 1 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB
6. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gem. Anlage 2a) bis d) BauGB**
 - 6.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung, Grünflächen und Erholung
 - Lärm
 - Belastung durch Verkehr
 - Erschütterungen
 - Grünflächen und Erholung
 - 6.2. Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschafts- und Stadtbild
 - Landschafts- und Stadtbild
 - 6.3. Schutzgut Boden
 - 6.4. Schutzgut Wasser
 - 6.5. Schutzgut Luft
 - Immissionen
 - 6.6. Schutzgut Klima
 - 6.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 6.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
7. **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)**
8. **Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten**
9. **Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung gem. Anlage 3a) BauGB**
10. **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gem. § 4c und Anlage 3b) BauGB**
 - Hinweise
 - Verkehr
 - Unvorhergesehene Umweltauswirkungen
11. **Zusammenfassung des Umweltberichtes gem. Anlage 3c) BauGB**
 - 11.1. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:
12. **Sonstige städtebauliche Auswirkungen**
 - 12.1. Ver- und Entsorgung
 - 12.2. Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen
 - 12.3. Flächenbilanz
 - 12.4. Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen
13. **Verfahren**

Begründung

mit

Umweltbericht

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „Görgesheideweg“ befindet sich im Norden des Stadtteils Osterath in Meerbusch. Dieser Bereich Görgesheide wird im Norden durch die A 44, im Osten durch eine Bundesbahntrasse für Regional- und Güterverkehr (Neuss - Meerbusch-Osterath - Krefeld) und im Westen durch die B 9 bzw. L 476 (Krefelder Straße) begrenzt.

Das Plangebiet selber liegt östlich der direkt angrenzenden Stadtbahnlinie Düsseldorf - Krefeld und wird von Norden und Süden durch Wohnbauflächen eingefasst. Östlich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche sich bis zur Regional- und Güterbahntrasse erstrecken. Der Görgesheideweg verläuft von nordwestlicher in südöstlicher Richtung durch das Plangebiet und teilt dieses in zwei unterschiedlich große Bereiche (westlich ca. 80%, östlich ca. 20%).

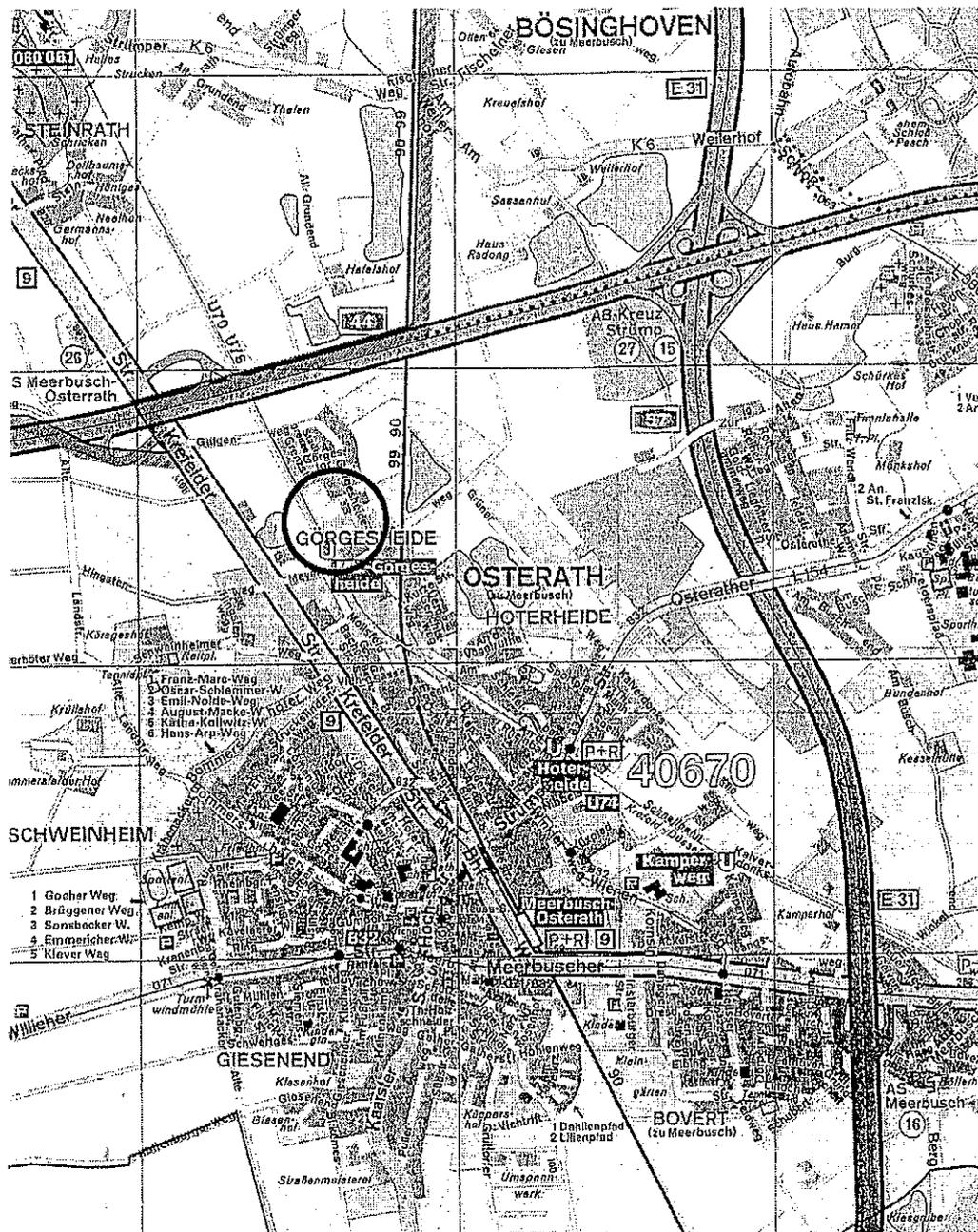


Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Görgesheideweg“ umfasst im:

- Süden die Flurstücke 193 (Sichtdreieck), 192 (Teilbereich Meyersweg), 195, 442, 443, 100 und 1003 (Gehweg Görgesheideweg) sowie 1004
 - Osten die Flurstücke 168 (Feldweg), 780, 815, 1048, 1280, 1281, 1282, 1283 und 1284
 - Norden die Flurstücke 206, 1009, 1010, 1145, 1146, 1291 und 1294
 - Innenbereich Flurstück 1002 (Gartenbaubetrieb Hoppe)
- alle der Flur 2, Gemarkung Osterath und ist in nachstehendem Übersichtsplan gekennzeichnet.

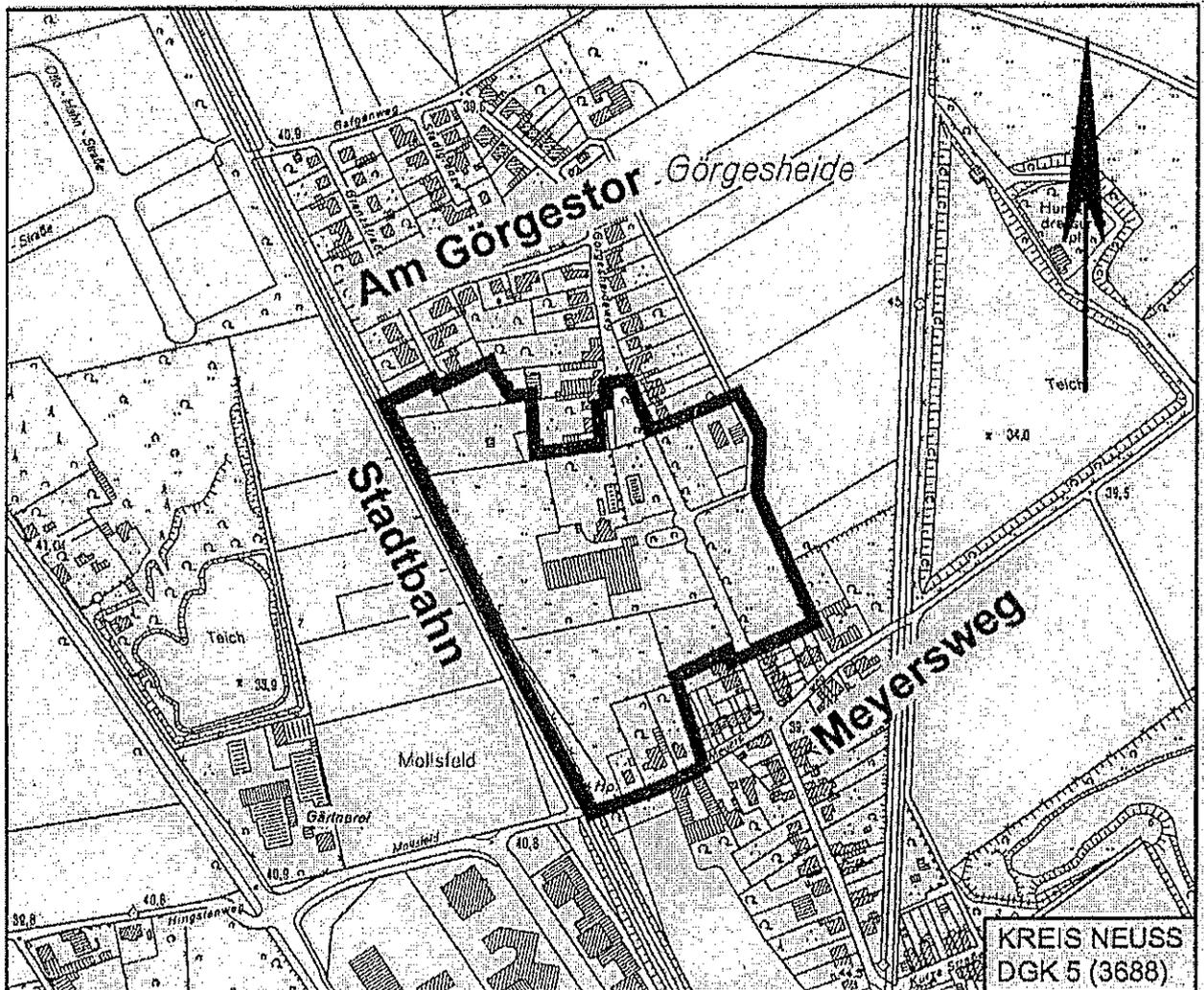


Abb.2: Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild- und Nutzungen

Der zentral im Planungsgebiet gelegene Gartenbaubetrieb wird voraussichtlich noch bis zu seiner endgültigen Verlagerung weiter vor Ort betrieben. Er nutzt derzeit nach Westen hin nicht seine vollständige Grundstücksfläche aus und wird von hier als auch von Süden von einer umzäunten Weidefläche eingefasst. Im Norden schließt auf den Flurstücken 1145 und 206 eine kleine Ackerfläche an die Weidefläche an.

Östlich des Görgesheidewegs befindet sich nördlich des dort beginnenden Feldweges eine ungenutzte umzäunte Weidefläche. Die vorhandene Wohnbebauung auf den wiederum östlich angrenzenden Flurstücken 780 und 1283 steht leer und erscheint stark vernachlässigt. Südlich des Feldweges erstreckt sich eine weitere Ackerfläche.

Die sowohl nördlich als auch südlich angrenzenden Wohngebiete haben einen ländlichen Charakter. Die Bebauung umschließt alte Bauernhöfe und ist überwiegend durch eingeschossige Einfamilienhäuser mit teils ausgebautem Dachgeschoss geprägt. Das Satteldach ist vorherrschend. Für die Erschließung der Gebiete ist durchgängig eine Tempo 30-Zone ausgewiesen, die innerhalb der Bebauung größtenteils als Mischverkehrsfläche ausgebildet ist.

Infrastrukturelle Situation

Das Bebauungsplangebiet liegt in ca. 2 km Entfernung zu den Versorgungseinrichtungen im Stadtteilzentrum Osterath mit einem geschäftlichen Potenzial, welches die Nachfrage bis in den mittelfristigen Bedarf deckt. Vervollständigt wird das Angebot durch ein breites Spektrum sozialer und öffentlicher Infrastruktureinrichtungen sowie durch notwendige Dienstleistungseinrichtungen. Ergänzt werden diese Möglichkeiten durch Nahversorgungseinrichtungen im Bereich Hoterheide (Strümper Straße) mit einer Entfernung von ca. 1,2 km.

Der langfristige Bedarf wird in den Zentren der umliegenden Städte Krefeld (7 km), Kaarst (7 km) und Düsseldorf (15 km) gedeckt.

Im direkten Umfeld des Görgesheidewegs sind weder Nahversorgungseinrichtungen noch Schulen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden. Ein in zumutbarer Entfernung gelegener Kindergarten befindet sich am „Uerdinger Gerichtsweg“ in südlicher Richtung östlich des Görgesheideweges.

Erschließung / ÖPNV

Das Plangebiet ist über den Görgesheideweg und in dessen Fortsetzung nach Westen über den Meyersweg ohne Probleme an das örtliche Straßennetz anzubinden. Eine Anbindung über die nach Süden verlaufenden Straßen „Am Sportplatz“ und „Schiefelberg“ ist möglich, führt jedoch zu einer zusätzlichen Belastung der hier gelegenen verkehrsberuhigten Wohnbereiche.

Der Görgesheideweg und in dessen Anschluss der Meyersweg stellen die Verbindung zu der nur 600 m entfernten B 9 bzw. L 476 (Krefelder Straße) her, über die wiederum die A 44 und die A 57 sowie über diese auch die A 52 in wenigen Autofahrminuten zu erreichen sind.

Der Görgesheideweg und der Meyersweg sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen und zu Teilen als verkehrsberuhigte Mischverkehrsflächen, ansonsten im Trennprinzip ausgebaut. Sie haben lediglich Erschließungsfunktion und dienen der Abwicklung von Quell- und Zielverkehr der angrenzenden Wohnbereiche.

Westlich direkt an das Plangebiet angrenzend verläuft die Stadtbahnlinie Düsseldorf – Krefeld. Die Haltestelle Meerbusch, Görgesheide liegt südwestlich des Plangebietes und ist über den Meyersweg fußläufig (200 m) in nur wenigen Gehminuten vom Plangebiet aus zu erreichen.

Hier verkehren die Stadtbahnlinien U 76 (Krefeld ↔ Mb., Haus Meer ↔ Düsseldorf Hbf), U 74 (Mb., Görgesheide ↔ Mb., Haus Meer ↔ Düsseldorf Hbf) zwischen ca. 5⁰⁰ Uhr morgens und 1⁰⁰ Uhr nachts montags bis freitags im 20 Minuten-Takt, samstags überwiegend unregelmäßig 4x / h und sonntags im 30 Minuten-Takt. Die Haltestelle Mb., Haus Meer, dritte Haltestelle nach Mb.,

Görgesheide in Richtung Düsseldorf, bietet vielfältige Anbindungsmöglichkeiten über Stadtbahnlinien (U- und SB-Bahnen) und Busse in die umliegenden Ortsteile Meerbuschs sowie die Nachbarstädte und -gemeinden.

Eine Anbindung an das Ortsteilzentrum Osterath selber ist nur über die stündlich verkehrende Buslinie 832 gegeben, was das Umsteigen an der Haltestelle Hoterheide, erste Haltestelle nach Mb., Görgesheide in Richtung Düsseldorf, erfordert.

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Verkehr ist in Bezug auf die Erreichbarkeit der nächstgelegenen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen momentan als nicht sehr gut einzustufen.

2.2. Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Nach Darstellung des Gebietsentwicklungsplanes GEP '99, Regierungsbezirk Düsseldorf, in der Fassung vom 15.12.1999 ist das Plangebiet sowie die nördlich und südlich anschließende Wohnbebauung als allgemeiner Siedlungsbereich ASB ausgewiesen.

Die westlich der direkt an das Plangebiet angrenzenden Stadtbahnlinie Düsseldorf – Krefeld gelegene Fläche ist als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung GIB gekennzeichnet. Hier liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 231 „Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld“ vor.

Die Fläche zwischen allgemeinem Siedlungsbereich und Bundesbahntrasse im Osten wird als regionaler Grünzug mit dem Zusatz 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung' dargestellt.

2.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch mit Stand von Mai 2000 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB dargestellt.

Mit dieser Darstellung kann der Bebauungsplan „Görgesheideweg“ nicht aus den Zielen des Flächennutzungsplanes abgeleitet werden. Es ist deswegen vorgesehen, den FNP der Stadt Meerbusch im Rahmen der 88. Änderung in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB mit der Zielvorgabe „Festsetzung von Wohnbauflächen“ und „Festsetzung von öffentlichen Grünflächen“ zu aktualisieren.

Darüber hinaus weist der Flächennutzungsplan für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Verlauf einer Ferngasleitung, für die ein Schutzstreifen zu berücksichtigen ist, entlang der westlichen Grenze des Gebietes auf. Zudem ist im nordwestlichen Plangebiet eine Wasserschutzzone verzeichnet. Der am Görgesheideweg dargestellte Spielplatz Typ B wird in seiner Festsetzung übernommen.

2.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Für den zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung des Gebietes Görgesheide im landwirtschaftlich genutzten Freibereich gelegenen Gartenbaubetrieb Hoppe wird von Seiten des Betreibers die Aufgabe des Standortes und seine Verlagerung angestrebt. Die Firma Ten Brinke Essen GmbH beabsichtigt als Vorhabenträger die Flächen des bisherigen Gartenbaubetriebes am Görgesheideweg einer Wohnbebauung zuzuführen.

Neben der Fläche des Gartenbaubetriebes sollen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung die angrenzenden Grundstücksbereiche bis zum Anschluss an die vorhandene Bebauung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Das ca. 5,3 ha große Gesamtareal soll zügig einer Nachfolgenutzung zugeführt werden, um entsprechend der guten Voraussetzungen aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Einbindung ü-

ber die vorhandene Infrastruktur in das Stadtgebiet ein ergänzendes Wohnangebot in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern zu entwickeln.

Das Plangebiet fügt sich mit der Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes in die bestehenden Siedlungszusammenhänge ein, ergänzt die bereits zweiseitig angrenzende Wohnbebauung und erzeugt eine geschlossene Siedlungskante gegenüber dem Görgesheideweg und dem östlich angrenzenden Freiraum in Richtung Bundesbahntrasse.

Durch diese Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges kann die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Daher und aufgrund der guten Anbindung an die umliegenden Erschließungsstraßen bietet das Plangebiet gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Planung ist es notwendig, einen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BauGB aufzustellen.

Städtebauliche Konzeption

Die städtebauliche Konzeption sieht für das Plangebiet die Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete in Orientierung an der Ausprägung der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung zur Ergänzung der Siedlungsstruktur des Bereichs Görgesheide vor.

Das Grundkonzept der städtebaulichen Planung basiert auf einer neuen Haupterschließung, die unmittelbar nach dem Bahnübergang vom Meyersweg in das Plangebiet hinein geführt und im weiteren Verlauf an den Görgesheideweg angebunden wird. Der Görgesheideweg bleibt als weiterführende Haupterschließung der anschließenden Wohngebiete bestehen und dient der Erreichbarkeit der direkt angrenzenden westlichen und östlichen Wohnbebauung. Die interne Erschließung der geplanten Wohnbebauung erfolgt über 6,5 m breite, verkehrsberuhigte Mischflächen sowie über privat gewidmete Erschließungen.

Der Kernbereich des Plangebietes ist durch eine Wohnbebauung überwiegend in Form von Doppelhäusern geprägt. Zu den Randbereichen hin ist eine zunehmende Auflockerung durch die Errichtung von überwiegend Einfamilienhäusern vorgesehen.

Innerhalb des Kernbereichs (Grundstück des Gartenbaubetriebes) entstehen Grundstücke, die größtenteils über eine ringförmige Wohnstraße erschlossen werden, die restlichen Wohneinheiten sind an den Görgesheideweg angebunden. Der nördlich gelegene Plangebietsbereich wird über einen von der Ringerschließung abzweigenden Stich als Überfahrt zur Grenzstraße erschlossen. Hier entstehen überwiegend nur klassische freistehende Einfamilienwohnhäuser. Im Südwesten vervollständigt eine kleine private Ringstraße die innere Erschließung. Der östliche Plangebietsbereich wird durchgängig über den Görgesheideweg erschlossen. Als straßenbegleitende Bebauung sind ebenfalls durchgängig freistehende Einfamilienwohnhäuser auf der östlichen Straßenseite sowie Doppel- und freistehende Einzelhäuser auf der westlichen Straßenseite vorgesehen.

In östlicher Richtung, an die privaten Gartenbereiche der Straßenrandbebauung anschließend, sind private Grünflächen vorgesehen, die den Übergang zum freien Landschaftsraum bilden. Im nördlichen Plangebiet entsteht auf einer öffentlichen Grünfläche ein Kinderspielplatz.

Die Versorgung des Gebietes mit öffentlichen Besucherparkplätzen erfolgt über insgesamt ca. 85 Längs- und Senkrechtparker im öffentlichen Straßenraum. Im privaten Bereich erhalten die freistehenden Einfamilienwohnhäuser im nördlichen und südlichen Randbereich jeweils 4 Stellplatzmöglichkeiten - 2 Garagen mit 2 vorgelagerten Stellplätzen – ansonsten ist die Zuordnung von jeweils einer Garage mit einem vorgelagerten Stellplatz pro Wohneinheit vorgesehen.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Bebauungsplangebiet mit „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt, um die Hauptnutzung „Wohnen“ entsprechend der Bebauung in der Umgebung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO zu gewährleisten. Die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5

BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Der Bestand wird so in seiner ursprünglichen Form gesichert und das Einfügen neuer Bebauung in die Eigenart des Gebietes gewährleistet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend der umliegenden Bebauung mit einem Vollgeschoss und je nach Baugebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von bis zu 0,4 als Obergrenze nach § 17 Abs. 1 Bau NVO festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der Bauweise in den WA-Gebieten wird aus der Prägung der Umgebungsbebauung abgeleitet. Hinsichtlich der Bauweise wird im Rahmen der offenen Bauweise für den Kernbereich eine Bebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Für die umliegenden nördlichen, südlichen und östlichen Baugebiete wird die Bauweise auf Einzelhäuser beschränkt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert und sind für die Neubebauungen ausreichend dimensioniert.

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 überbaubaren Flächen der geplanten Baugebiete sind in enger Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf festgeschrieben. Die Tiefe der Bauflächen von in der Regel 14,0 m ermöglicht einen gewissen Spielraum in der Positionierung der Gebäude.

Garagen / Stellplätze

In den allgemeinen Wohngebieten wird der private ruhende Verkehr auf den Baugrundstücken nachgewiesen, der Besucherverkehr kann auf öffentlichen Parkplätzen im geplanten Straßenraum untergebracht werden.

Entlang der inneren Haupteerschließung, der geplanten Mischverkehrsflächen, des Görgesheideweges und entlang der festgesetzten Privaterschließung werden Besucherparkplätze als Senkrechstellplätze mit einer jeweiligen Breite von 2,50 m sowie als Längsparker mit einer Länge von je 6,00 m in ausreichender Zahl (mindestens 1 Parkplatz pro Hauseinheiten) angeboten. Die Festsetzung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen berücksichtigt den entsprechenden Flächenbedarf. Parkplatzschwerpunkte werden jeweils am Beginn der inneren Haupteerschließung und im Übergang zu den sonstigen Erschließungen im Plangebiet ausgebildet.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind auf den einzelnen Baugrundstücken in der Regel zwei Stellplätze als Garage mit vorgelagerter Stellplatzmöglichkeit geplant. 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.

Verkehrsflächen

Die innere Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über eine neue Planstraße, die ausgehend vom Meyersweg im Süden unmittelbar nach dem Bahnübergang nach Norden in das Plangebiet hinein abknickt und im Osten an den Görgesheideweg anbindet. Der Görgesheideweg bildet die weiterführende Haupteerschließung des Plangebietes und soll in seiner bestehenden Ausprägung erhalten und ausgebaut werden. Entsprechend der Haupteerschließungsfunktion werden diese gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die festgesetzten Abgrenzungen von 9,5 m ermöglichen eine Querschnittsgestaltung im Separationsprinzip mit beidseitigen Gehwegen und einer auch für landwirtschaftliche Verkehre ausreichenden Fahrbahnbreite.

Die weiterführenden inneren Erschließungen des Plangebietes werden in ihrer Ausgestaltung mit einem Querschnitt von 6,5 m den Haupteerschließungen untergeordnet und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Die Größe, Lage und Ausprägung des Plangebietes erfordern kein eigenständiges Fuß- und Radwegenetz.

Versorgungsflächen

Am Rand der Grünfläche am Görgesheideweg befindet sich ein vorhandener Wertstoffcontainer-Standort. Die Festsetzung als zweckgebundene Versorgungseinrichtung wird mit der auch langfristigen planungsrechtlichen Sicherung der Anlage begründet. Durch die neu zu errichtenden Wohngebiete erhöht sich der Bedarf an Sammelwertstoffcontainer. Zur Deckung dieses zusätzlichen Bedarfs ist im Eingangsbereich des Plangebietes am Kreuzungspunkt der Hauptplanstraße mit dem Görgesheideweg ein zweiter Standort für Wertstoffcontainer im Bebauungsplan festgesetzt.

Hauptversorgungsleitungen

Im westlichen Plangebietsbereich verläuft parallel zu der Stadtbahnlinie eine Hauptgasleitung. Die Leitung wird in ihrem Verlauf im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert und als unterirdische Hauptversorgungsleitung gemäß § 9 Abs.1 Nr.13 BauGB festgesetzt.

Grünflächen

Die Lage des Plangebietes sowie die Prägung des Umfeldes erfordern keine Ausweisung großer, zusammenhängender Grünflächen.

Ein Kinderspielplatz Typ B mit einer Größe von ca. 1.000 m² ist zur Versorgung des geplanten Wohngebietes sowie zum Ausgleich der vorhandenen Defizite im Umfeld auf der bestehenden öffentlichen Grünfläche am Görgesheideweg ausgewiesen. Ergänzt wird das Spielangebot auf den privaten Flächen sowie durch die Ausgestaltung von Teilen der geplanten Erschließung als Mischverkehrsfläche. Im Zusammenhang mit der verkehrsberuhigten Erschließung sind so ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder im Wohnumfeld gegeben.

In östlicher Richtung anschließend an die privaten Gartenbereiche der östlichen Straßenrandbebauung des Görgesheideweges sind private Grünflächen als privates Gartenland festgesetzt. Hierdurch wird ein behutsamer Übergang zum freien Landschaftsraum ausgebildet.

Im Südwesten des Plangebietes ist im Bereich des Bahnüberganges am Meyersweg die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage vorgesehen. Die Festsetzung dient im Zusammenhang mit den vorgesehenen Parkplätzen im Auftakt des Plangebietes einer harmonischen Gestaltung dieses Bereiches und berücksichtigt darüber hinaus das notwendige und freizuhaltende Sichtfeld in o. a. Kreuzungspunkt.

Flächen für die Landwirtschaft

Entsprechend der Bestandssituation wird die Wegeführung ausgehend vom Görgesheideweg in östlicher Richtung in die Flur hinaus der tatsächlichen Nutzung entsprechend als landwirtschaftliche Fläche im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB festgesetzt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden im südöstlichen Bereich auf einer als private Grünfläche festgesetzten Fläche Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufbauend auf der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages als interne Kompensationsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Geh-/ Fahr- und Leitungsrechte

Aufgrund der untergeordneten Funktion und der geringen Anzahl an angrenzenden Grundstücken wird die südliche Ringerschließung als Privatstraße in der gleichen Dimensionierung wie die sonstigen Mischverkehrsflächen im Plangebiet durch die Festsetzung eines Geh- / Fahr- und Leitungsrecht mit Index 1 zugunsten der Anlieger im Bebauungsplan festgesetzt.

Für die im Abstand von ca. 2,50 – 2,80 m parallel zu den Bahngleisen im Plangebiet liegende Ferngasleitung, welche sich im Besitz der EON Ruhrgas befindet, ist ein Geh-/Fahr- und Leitungsrecht mit Index 2 zugunsten des Eigentümers festgesetzt. Dies umfasst auch den notwendigen Schutzstreifen von 4,0 m Breite beidseitig der Leitungsschleife. Innerhalb des Schutzstreifens ist zu beachten, dass eine Überdeckung von mindestens 1,0 m verbleibt, keine Anpflanzung von Bäu-

men oder das Einbringen von Pfählen erfolgt und die Leitungstrasse jederzeit auch mit schwerem Gerät zugänglich ist. Im Fall einer Reparatur stellt das Versorgungsunternehmen den privaten Garten wieder her.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Zum Schutz der Bebauung sowie der Freibereiche der östlich an die Stadtbahnlinie angrenzende Bebauung wird über die gesamte Nord-Süd-Ausdehnung des Bebauungsplangebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Fläche für Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 2,50 Meter zu realisieren.

4.2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzte Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum sowie teilweise innerhalb der nördlich angrenzenden vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Krefeld V. Die nachrichtliche Übernahme wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

Hinweise

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 80039, Fax 02206 / 80517, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

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

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.

Die Hinweise werden mit der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Bauschutzbereich

Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

Lärmschutz

Die nachrichtliche Übernahme der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie die Hinweise auf die Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV zum Flughafen Düsseldorf und bezüglich des Straßenverkehrslärms durch die A44 und A57 begründen sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

Die nachrichtliche Übernahme sowie die Hinweise auf die Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplanes IV zum Flughafen Düsseldorf sowie bezüglich des Straßenverkehrslärms durch die Kreisstraße K 9 begründen sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

Regenwasserversickerung

Auf die Versickerungspflicht von Niederschlagswasser gemäß § 51a LWG wird hingewiesen. Danach ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigo- len-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickerfähige Oberflächenbefestigung zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Diese Anlagen sind durch einen Überlauf an Versickerungsanlagen anzuschließen.

Wird gutachterlich nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, so ist ausnahmsweise die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal möglich.

Grundwasserstand

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Landschaftspflege

Dachflächen von $< 20^\circ$ Dachneigung sollten begrünt werden. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv). Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

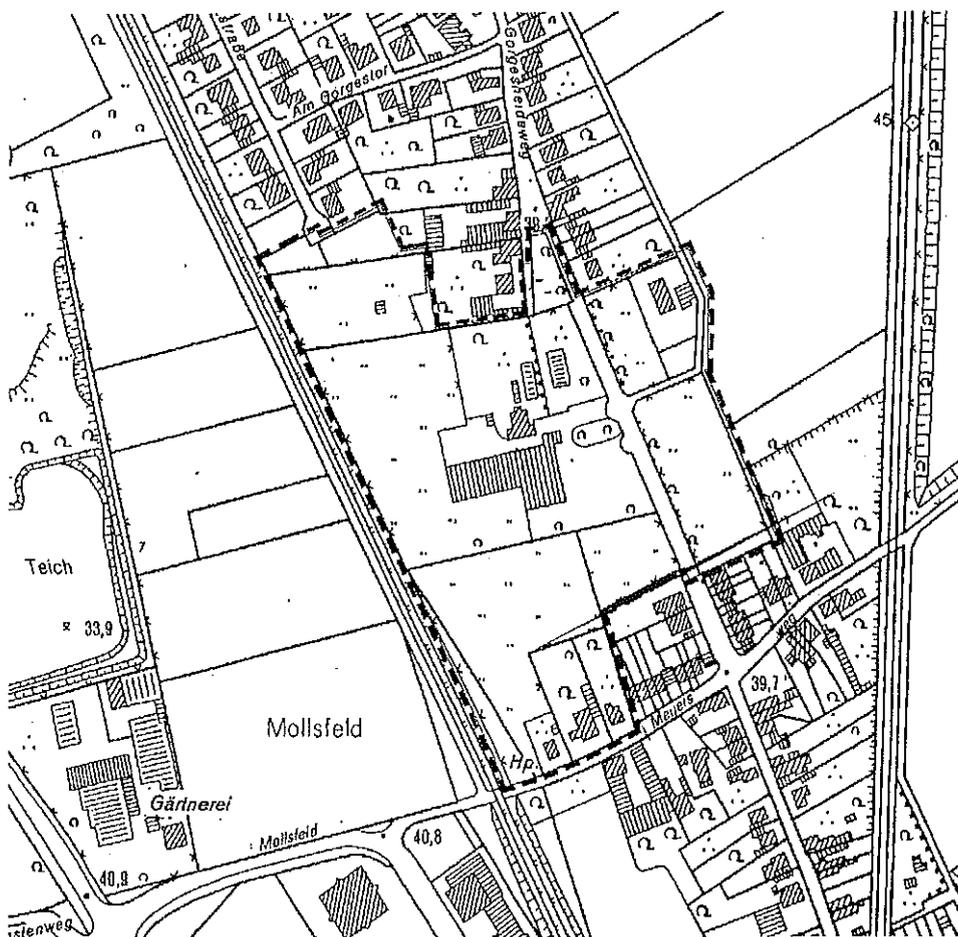
Fassaden von Garagen und fensterlose Wände sollten gemäß textlich festgesetzter Auswahlliste begrünt werden.

5. Umweltbericht

5.1. Das Vorhaben und seine Festsetzungen im Bebauungsplan gem. Punkt 1 a) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Größe, Lage und bisherige Nutzung des Plangebietes

Das ca. 5,4 ha große Gebiet des Bebauungsplans liegt im Norden des Stadtteils Osterath im Bereich Görgeheide. Es umfasst die derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche einschließlich des Gartenbaubetriebes Hoppe östlich der direkt angrenzenden Stadtbahnlinie Düsseldorf-Krefeld und wird von Norden und Süden durch die vorhandene Wohnbebauung eingefasst.



Ziel der Bauleitplanung

Der Gartenbaubetrieb strebt die Aufgabe des Standortes und seine Verlagerung an. Neben der Fläche des Gartenbaubetriebes sollen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Gesamtentwicklung die angrenzenden Grundstücksbereiche bis zum Anschluss an die vorhandene Bebauung in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden, um die Gesamtfläche dann nach Absicht des Vorhabenträgers, der Ten Brinke Essen GmbH, für eine ergänzende Wohnbebauung zu entwickeln.

Festsetzungen des Bebauungsplans

Realisiert werden soll eine Wohnbebauung mit 33 freistehenden Einfamilienhäusern und 50 Doppelhaushälften. Im Bebauungsplan werden Allgemeine Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4 und die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt. Die innere Erschließung erfolgt als Ringerschließung mit Anschluss an den Meyersweg und den Görgesheideweg durch 6 m breite, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche und einer Haupteerschließung im Separationsprinzip. Öffentliche Grünflächen werden als Kinderspielplatz im Norden sowie als Straßenbegleitgrün an der Ausfahrt Meyersweg festgesetzt. Als private Grünfläche wird eine für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehene durch Gehölze zu strukturierende Fläche am östlichen Ortsrand festgesetzt. Ein dort ebenfalls am Ortsrand gelegenes, für Wohnzwecke genutztes Grundstück wird ebenfalls als private Grünfläche – aber ohne Pflanzbindungen – ausgewiesen.

5.2. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes gem. Punkt 1 b) der Anlage zu § 2 Abs. 4 und 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB

Planungsrelevante Grundsätze bzw. allgemeine Ziele des Umweltschutzes sind in übergeordneten Gesetzen enthalten und in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen.

Nach §1 (5) Baugesetzbuch sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, gewährleisten.

Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind gem. §1 (6) BauGB insbesondere zu berücksichtigen:

- die allg. Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Nr. 1)
- die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Nr. 7 a) – i) mit Auswirkungen sowie Wechselwirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter sowie Berücksichtigung weiterer verschiedener Umweltaspekte, wie z. B. *Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung*¹, Vermeidung von Emissionen oder die Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sowie die Berücksichtigung der Darstellungen von Landschaftsplänen und sonstigen umweltrechtlichen Plänen.

§ 1a BauGB enthält ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz

- in Absatz 2 die sog. „Bodenschutzklausel“: sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; zur Verringerung von Flächeninanspruchnahmen sind für bauliche Nutzungen Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung, Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen

und

- die sog. „Umwidmungssperrklausel“: landwirtschaftlich, als Wald oder f. Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden

sowie

- in Absatz 3 die Eingriffsregelung: Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- u. Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (Eingriffsregelung nach dem BNatSchG) mit Regelungen zum Ausgleich (über Darstellungen, Festzungen oder Verträge).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) formuliert ebenso wie das Landschaftsgesetz (LG NRW) jeweils in § 1 als Ziel, Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts ist zu erhalten und zu verbessern; Beeinträchtigungen sind zu unterlassen oder auszugleichen (§ 2 Nr. 1 LG NRW).

Schädliche Umwelteinwirkungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (§ 2 (1) Nr. 5 BNatSchG).

§ 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) bezweckt, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind Gewässer (oberirdische Gewässer und Grundwasser) als Bestandteil des Naturhaushalts zu sichern und die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten. Die Beseitigung von Niederschlagswasser ist in § 51 a des Landeswassergesetzes geregelt (Ziel Versickerung bzw. ortsnahe Einleitung in Gewässer unter Bedingungen).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG § 1 (1)) dient dem Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und der Vorbeugung vor dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Nach § 50 sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die für den konkreten Planungsraum und das Vorhaben in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen relevanten Ziele sowie die einzelnen herangezogenen und angewendeten Bewertungs- und Beurteilungsmaßstäbe werden im folgenden Kap. 3 bei der Umweltfolgenabschätzung auf die jeweiligen Schutzgüter abgehandelt.

In der folgenden Tabelle ist dargestellt, in welchen einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen Ziele des Umweltschutzes festgesetzt sind, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind. Außerdem ist aufgelistet, durch welche Planungen und Gutachten die Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung der Planung berücksichtigt wurden.

Die geltenden Grenzwerte und Maßnahmen für deren Einhaltung zur Erreichung der Umweltschutzziele sind ausführlich jeweils zu den Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter in Kapitel 2 beschrieben.

Ziel

Gesetzliche Grundlage

Fachpläne/

Fachgutachten

| | | |
|--|---|---|
| Schutz des Menschen vor schädlichen Umweltauswirkungen (Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u.ä. Vorgänge) | BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) | Verkehrliche Untersuchung (IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst), Nov. 2002, März 2003 |
| | RLS-90 (Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen) | |
| | DIN 18005 Teil 1 (Schallschutz im Städtebau) | |
| | Planungserlass, Berücksichtigung von Emissionen und Immissionen bei der Bauleitplanung sowie bei der Genehmigung von Vorhaben | Schalltechnische Untersuchung (PEUTZ Consult GmbH, Düsseldorf), 3.4.2003 |
| | Erschütterungserlass (2003) | |
| | DIN 4150 Teil 1 und 2 (Erschütterungen im Bauwesen) | Erschütterungstechnische Untersuchung (PEUTZ Consult GmbH, Düsseldorf), 31.7.2006 |
| | DIN 45 669 Teil 1 und 2 (Messung von Schwingungsimm.) | |
| | VDI 2057 Blatt 3 (Einwirkung von Schwingungsimmissionen auf den Menschen) | |
| | LIS-Bericht 107 (Durchführung von Immissionsprognosen für Schwingungs- und Körperschalleinwirkungen) | |
| | Erschütterungs-Leitlinie | |
| EU-Richtlinien (Feinstaubbelastung PM 10) | | |
| EnEV (Energieeinsparverordnung) | | |
| Schutz von Luft/Klima | s.o.: EU-Richtlinien (Feinstaubbelastung PM 10) | Landschaftspflegerischer Begleitplan (HAACKEN + HAMMERMANN, Aug. 2006) |
| Schutz von Pflanzen, Tieren/ Biotopen | LG NW (Landschaftsgesetz von Nordrhein-Westfalen §§ 4-6) | Landschaftspflegerischer Begleitplan (HAACKEN + HAMMERMANN, Aug. 2006) |
| | BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz, §§ 18-21) | |
| Schutz des Bodens | BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz §2 Abs. 3-6, § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und 2) | Lageplan der Altablagerungen (Rhein-Kreis Neuss) |
| | Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG, § 4 Abs. 2) | |
| Schutz des Wassers | LWG NW (Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen, § 51a) | Hydrogeologisches Gutachten (OWS Ingenieurgeologen, 16.2.2004) |
| | WHG NW (Wasserhaushaltsgesetz Nordrhein-Westfalen) | |
| | ADTV-DVWK-Regelwerk, Arbeitsblatt 138 (Wasserdurchlässigkeit von Böden) | |
| Schutz von Kultur- und Sachgütern | §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (archäologische Bodenfunde, Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege)- | |

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, Prognose sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich gem. Anlage 2a) bis d) BauGB

6.1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung, Grünflächen und Erholung

Die untersuchten Schutzgüter wirken auch auf den Menschen ein. Deshalb wird an dieser Stelle zunächst auf die Beschreibung der Schutzgüter Luft (Kap. 3.5, Immissionen), Klima (Kap. 3.6, u. a. bioklimatische Auswirkungen) und Sachgüter (Kap. 3.7, u. a. Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung) verwiesen. Nachfolgend sind darüber hinaus weitere Faktoren beschrieben.

Lärm

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Für das Plangebiet liegt ein schallschutztechnisches Gutachten vor. Darin sind die Auswirkungen verschiedener Lärmquellen auf das Plangebiet untersucht worden. Diese Lärmquellen setzen sich aus der A 44, der A 57, der Krefelder Straße (B 476 oder B 9), der Schnellbahnstrecke Krefeld-Düsseldorf und der Regional- und Güterbahnstrecke Köln Hbf-Krefeld Hbf zusammen.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für den Gesamtbereich auf jeden Fall (auch nach Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Schnellbahntrasse - eine Grundverlärmung – hauptsächlich durch die nördlich verlaufende A 44 verursacht – von 55,6 dB(A) in den Freibereichen bestehen bleibt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf sowie in der Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan IV zum Flughafen Düsseldorf und bezüglich des Straßenverkehrslärms durch die A44 und A57. Außerdem liegt das Gebiet innerhalb der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplane IV zum Flughafen Düsseldorf sowie bezüglich des Straßenverkehrslärms durch die Kreisstraße K 9.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Durch die neu geplante Bebauung sind keine nennenswerten Lärm-Emissionen im Vorhabengebiet oder für dessen Umgebung zu erwarten. Durch die Anlage des Kinderspielplatzes entsteht eine übliche Lärmbelastung im näheren Umfeld.

Es entstehen für die Anwohner keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Lärm, da entsprechende Schutzmaßnahmen durchgeführt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Durch eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand entlang der Schnellbahntrasse im Westen sowie schallgedämmte Belüftungseinrichtungen an den Häusern kann die direkt angrenzende Wohnbebauung geschützt werden.

Hinsichtlich der oben beschriebenen Grundverlärmung ist nur unter Einbeziehung der geplanten Gebäude als Abschirmung für die Freibereiche ein Wert unter dem Richtwert von 55 dB(A) zu erzielen. Zusätzlich muss der für das westlich gelegene Gewerbegebiet Mollsfeld der im Bebauungsplan Nr. 231 festgesetzte Index 2 (Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach Abstandsklassen) in jedem Fall auf Index 1 gesetzt werden. Diese Festsetzungen werden parallel in einer vereinfachten Änderung des Bebauungsplans Nr. 231 getroffen.

Belastung durch Verkehr

Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit bei Verbindung der vorhandenen und geplanten Straßen wurde 2002 und 2003 eine verkehrliche Untersuchung (IGS Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Kaarst) durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass es zwar zu Belastungserhöhungen kommt, diese aber hinsichtlich des Verkehrs und der Wohnumfeldbeeinträchtigung unproblematisch sind.

Erschütterungen

Beschreibung des Bestandes und Bewertung:

Die von der Stadtbahnlinie Krefeld-Düsseldorf ausgehenden Erschütterungen wurden aufgrund der Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss v. 29.7.2004 zur Gesundheitsfürsorge im Juli 2006 vom Ingenieurbüro PEUTZ-Consult (Düsseldorf) gutachterlich untersucht. Dazu wurden Untersuchungen zu den heute vorhandenen Erschütterungen durch die Stadtbahnlinie auf dem Gelände am Görgesheideweg durchgeführt.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Auf Grundlage des aktuellen Betriebsprogramms der Stadtbahnstrecke Düsseldorf-Krefeld wurden die Beurteilungsschwingstärken gemäß DIN 4150, Teil 2 für den Tages- und Nachtzeitraum berechnet und beurteilt. Diese zeigen für die neu geplanten Wohnhäuser in Abständen bis zu ca. 60 Metern eine Überschreitung der Anforderungen der Norm für den Tages- und Nachtzeitraum für Betondecken, welche Resonanzfrequenzen zwischen 20 und 25 Hz aufweisen.

Es entstehen für die Anwohner keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch Erschütterungen, da entsprechende bauliche Maßnahmen durchgeführt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Es ist daher zu Minderung der Erschütterungen eine massive Bauweise der Gebäude erforderlich. Betondecken mit Resonanzfrequenzen kleiner 40 Hz sind auszuschließen. Geringfügig spürbare Erschütterungen sind allerdings auch bei Einhaltung der Anforderungen der DIN 4150, Teil 2, vorhanden. In den Bebauungsplan wird in einem Hinweis auf das Gutachten zur Erschütterung hingewiesen und in der Bauausführung werden entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen, die durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden.

Grünflächen und Erholung

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Das Plangebiet und seine Umgebung sind hinsichtlich der Freiflächen stark von der landwirtschaftlichen Nutzung geprägt. Für Erholungszwecke ausgewiesene Geh-, Rad- oder Reitwege sowie sonstige zu diesem Zweck geeignete Infrastruktur ist nicht ausgewiesen. Zur ruhigen, naturbezogenen Erholung im Wohnumfeld eignen sich die landwirtschaftlich genutzten Wege der Umgebung. Im Norden des Plangebietes mündet einer davon in den Görgesheideweg. Hier hervorzuheben ist aus gestalterischen Gründen die Reihe aus Spitzahornen entlang des Görgesheideweges. Er bildet damit eine Verbindung der geplanten Wohnbebauung zu den umliegenden Freiflächen.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Der landwirtschaftlich zu nutzende Weg sowie alle anderen fußläufig zu nutzenden Wegeverbindungen bleiben erhalten. Über die inneren Erschließungsstraßen entstehen neue, durch Straßenbegleitgrün markierte Wegeverbindungen, die durch den verkehrsberuhigten Ausbau auch für Fußgänger und Radfahrer attraktiv sind. Es wird ein neuer Kinderspielplatz angelegt.

Es entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Funktionen Grünflächen und Erholung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Zur Begrünung der Wegeverbindungen dient das Straßenbegleitgrün, das im wesentlichen aus kleineren Flächen mit Gehölzen und Bodendeckern sowie Bäumen II. Größenordnung besteht. Die vorhandene Reihe aus Ahornen entlang der Ostseite des Görgesheideweges wird durch die Pflanzung weiterer 5 Bäume ergänzt.

6.2. Schutzgut Tiere/ Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschafts- und Stadtbild

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Bei der Vegetation im Plangebiet handelt es sich gemäß der Bewertung im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (HAACKEN + HAMMERMANN, August 2006) um ökologisch

eher geringwertige landwirtschaftlich genutzte Flächen (Grünland, Acker) sowie Flächen des Erwerbsgartenbaus. Am Rand des Plangebietes sind einige bebaute Grundstücke mit ökologisch ebenfalls geringwertigen Ziergärten vorhanden. Nur punktuell bilden Einzelbäume und Gehölze strukturierende Bestandteile der vorhandenen Biotoptypen.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des mit Stand 1992 rechtskräftigen Landschaftsplanes III des Kreises Neuss. Als Entwicklungsziel ist die „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgesetzt. Unter der Ordnungsnummer 6.5.1.32 ist als Einzelfestsetzung östlich der Stadtbahnlinie am westlichen Rand der vorhandenen Grünlandfläche die Anpflanzung von 10 Hochstämmen der I. Größenordnung - unter Berücksichtigung der Gasfernleitung - vorgesehen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans tritt der Landschaftsplan außer Kraft.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Durch die Baumaßnahmen wird ein großer Teil der Fläche durch Bau- oder Verkehrsflächen versiegelt. Insgesamt sinkt der ökologische Gesamtwert der Fläche. Es sind zur Kompensation externe Ersatzmaßnahmen notwendig (s.u.).

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Tiere/ Pflanzen, Biologische Vielfalt“ sind als nicht erheblich einzustufen. Eingriffe sind unter Hinzuziehung von Ersatzflächen kompensierbar und es sind keine Schutzflächen betroffen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Die geplanten unversiegelten Vegetationsflächen werden überwiegend als ökologisch eher geringwertige Gärten (2 Punkte), öffentliche Grünfläche (Spielplatz, 2 Punkte) oder Verkehrsbegleitgrün gestaltet. Als zusätzliche gestaltende Maßnahmen werden einzelne Vegetationselemente in Form von Straßenbäumen (6 Punkte) oder Schnitthecken als Grundstückseinfriedung festgesetzt. Am östlichen Ortsrand wird eine Fläche, die derzeit als Garten genutzt wird, als Grünfläche ohne bestimmte Festsetzungen unter Bestandsschutz gestellt. Südlich angrenzend wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt, wobei der heutige Acker (2 Punkte) in eine Extensiv-Wiese (6,3 Punkte) mit Gehölzpflanzungen am Ortsrand sowie Pflanzungen von Einzelbäumen (6 Punkte) umgewandelt wird.

Da die vollständige Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet nicht möglich ist, werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans festgesetzt. Dazu werden rund 2,15 ha Intensiv-Grünland in Mähweide (5 Punkte) umgewandelt.

Weitere 0,5 ha sollen in Obstwiese mit 40 Obstbäumen (7 Punkte) umgewandelt werden. Am Rand dieser Flächen werden noch 59 Stiel-Eichen als Hochstämmen (6 Punkte) gepflanzt.

Das weiter verbleibende Defizit von rund 16.300 Punkten muss durch weitere Ersatzmaßnahmen kompensiert werden, die bis zum Ende des Bebauungsplanverfahrens noch festzulegen sind. Denkbar ist z.B. die Pflanzung von weiteren 34 großkronigen Bäumen auf anderen verfügbaren und geeigneten Grundstücken oder die Abbuchung vom Ökokonto der Stadt Meerbusch. Die Abstimmung diesbezüglich muss mit der Stadt Meerbusch sowie der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen und wird wie alle anderen Ersatzmaßnahmen auch abschließend im Erschließungsvertrag geregelt.

Landschafts- und Stadtbild

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Norden und Süden stark von den Ortsrandlagen mit Übergängen der vorhandenen Wohnbebauungen in das landwirtschaftlich genutzte Umfeld geprägt. Stadtbahnlinie und Görgesheideweg durchschneiden die verbliebenen Freiräume. Der zentral gelegene Gartenbaubetrieb fügt sich in umliegenden Grünlandflächen weitgehend landschaftsgerecht ein, indem ein bepflanzter Wall die visuell nachteiligen Auswirkungen der Betriebsgebäude und -anlagen auf den umliegenden Freiraum mindert.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Die an das Bebauungsplangebiet im Norden bzw. Süden angrenzenden Wohnbauflächen werden durch die Neubebauung verbunden. Der von Westen nach Osten vorher durchgängige Freiraum wird durchtrennt und die vorhandene Sichtverbindung entfällt.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild“ sind als nicht erheblich einzustufen, da es sich nur um einen relativ kleinflächigen Freiraum handelt. Entlang des Görgesheideweges wird die hier lediglich noch auf 35 m Länge offene West-Ost-Verbindung unterbrochen. Ausgewiesene Schutzflächen sind nicht betroffen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Als Maßnahmen zur Verringerung bzw. zum Ausgleich des Eingriffs und mit besonderer Wirkung auf das Ortsbild werden Straßenbäume gepflanzt. Dazu wird die Baumreihe am Görgesheideweg ergänzt und alle neu geplanten Straßen erhalten eine Leitpflanzung aus mittelkronigen Bäumen. Der Spielplatz im Norden, Straßenbegleitgrün und eine öffentliche Grünfläche an der Einmündung Meyersweg strukturieren ebenfalls das Plangebiet. Der östliche Ortsrand erhält eine intensive Eingrünung durch Gehölze und Bäume auf der hier vorgesehenen Ausgleichsfläche. Ein Grundstück mit Gartenflächen wird als Grünfläche ohne besondere Festsetzung gesichert.

Durch die Ersatzmaßnahmen östlich der Güterbahnstrecke in Verlängerung des Meyersweges wird dort das Landschaftsbild aufgewertet, indem auf insgesamt ca. 2,7 ha unstrukturierten Grünlandflächen eine Obstwiese angelegt wird sowie die Parzellengrenzen mit insgesamt 59 großkronigen Stiel-Eichen markiert werden.

6.3. Schutzgut Boden

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Im Rahmen der Erstellung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss wurden im Plangebiet geringfügige Überschreitungen der Vorsorgewerte (bei Cadmium, Blei, Quecksilber, Kupfer, Nickel und Zink) nach Bundes-Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) festgestellt.

Offiziell sind im Plangebiet keine Altablagerungen und keine Altstandorte bekannt. Mögliche Anreicherungen von Bioziden im Bereich des Gartenbaubetriebes sollen erst im Rahmen der Baugenehmigung nach vorgesehener Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde untersucht werden.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Für das Schutzgut Boden sind mit der Planung aufgrund der künftigen Versiegelung nicht unerhebliche Beeinträchtigungen verbunden. Durch die Anlage von Verkehrsflächen und die Errichtung neuer Wohngebäude erfolgt eine Neuversiegelung von bisher nicht versiegelten Fläche. In der direkten Umgebung der Gebäudeflächen ist darüber hinaus mit einer weiteren Verdichtung und Befestigung zu rechnen.

Daraus resultiert ein Verlust versickerungsfähiger Fläche und somit ein negativer Eingriff in den Bodenwasserhaushalt sowie ein weiterer Verlust der Leistungsfähigkeit des Bodens als Lebensraum sowie als potentielle landwirtschaftliche Produktionsfläche.

Durch die Planung werden naturnahe – allerdings durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung anthropogen überformte - Böden, die entsprechend den Vorgaben des BBodSchG vor weiteren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Bodens in seinen verschiedenen Ausprägungen zu schützen sind, unwiederbringlich zerstört.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ sind - allgemein bei allen Vorhaben auf bisher überwiegend unversiegelten Böden - als nicht unerheblich einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Kompensationsmaßnahmen sind nicht geeignet, die Vernichtung der Eigenschaften von Boden aufzufangen, da derartige Maßnahmen meist auf Versickerungsfähigkeit, Pflanzenbewuchs (s u.)-zielen.

Eine Begrenzung der Beeinträchtigungen infolge von Versiegelungen wird im Bebauungsplan durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl erreicht. Durch eine ebenfalls festgesetzte Beschränkung von Stellplätzen und Garagen entstehen in Teilen relativ große Gartenflächen.

Zum Schutz des Bodens ist während der Bauarbeiten die DIN 18915 anzuwenden. Hinsichtlich nie auszuschließender Kampfmittelbefunde sind die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Meerbusch zu benachrichtigen.

Soll im Plangebiet Oberboden ausgekoffert werden, ist dieser aufgrund der festgestellten geringfügigen Überschreitungen der Vorsorgewerte vorrangig auf der betreffenden Fläche bzw. im direkten Umfeld wieder einzusetzen. Konsequenzen haben diese Werteüberschreitungen erst für den Fall, dass Oberboden aus dem betreffenden Bereich in einem anderen, nicht vorbelasteten Gebiet auf- bzw. eingebracht werden soll. In diesem Fall muss die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung durch Bodenuntersuchungen ausgeräumt werden. Dabei ist §12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) mit seinen Forderungen zum Bodenschutz zu beachten. Der Oberboden kann aber auch ohne aufwändige Bodenanalytik auf eine genehmigte Erddeponie entsorgt werden. Es ist jedoch vorgesehen, den anfallenden Boden möglichst im Plangebiet zu belassen. Die notwendigen Rückbaumaßnahmen sowie die Baureifmachung des Geländes sollen darüber hinaus gutachterlich begleitet werden.

Als Hinweis wird im Bebauungsplan auf die Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) verwiesen, auch dass Böden entsprechend den Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vor weiteren Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Bodens in seinen verschiedenen Ausprägungen zu schützen ist. Das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) ist ebenfalls zu beachten.

6.4. Schutzgut Wasser

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Das Plangebiet liegt komplett in der Wasserschutzzone W III B der Gewinnungsanlage Lank-Latum. Im Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) vom 15.12.2001 ist das Schutzgebiet als „Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt bzw. konkretisiert, d.h. es ist landesplanerisch gesichert und soll vor Nutzungen geschützt werden, die die Grundwasserbeschaffenheit beeinträchtigen können.

Die Unterlagen für den angezeigten General-Entwässerungsplan Meerbusch-Osterath weisen einen Befestigungsgrad des Bauungsplangebietes von 20 % aus. Dem entsprechend ist das Niederschlagswasser von schwach belasteten Flächen (Dachflächen) über die belebte Bodenzone zu versickern, nur bei metallischen Eindeckungen ist die Einleitung in den Kanal erforderlich. Bei der Versickerung ist die Allgemeinwohlverträglichkeit zu beachten. Die Prüfung der Verträglichkeit umfasst insbesondere die Frage der eventuellen Belastung des Niederschlagswassers, der Sickerfähigkeit des Untergrundes, des Grundwasserflurabstandes und der Einleitung in besonders empfindliche Gewässer. Die Belange der Wasserschutzzone sind besonders zu beachten.

Eine Prüfung dieser Fragen sowie die Darlegung der Ergebnisse stellt für Gebiete, die nach dem 01.01.1996 bebaut werden sollen eine unabdingbare Voraussetzung für die Aufstellung und Beurteilung von Bebauungsplänen dar (siehe Verfügung der BR Düsseldorf vom 29.7.1995).

Als Ergebnis eines Baugrundgutachtens (OWS Ingenieurgeologen Oberste-Wilms & Stracke GbR, Greven, 2.1.2004) ist festzustellen, dass sich die oberflächennah anstehenden Auffüllungen des Bodens sowie die überwiegend verlehnten Hochflutsande aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeit nicht für eine Versickerung eignen, wohl aber die tiefer liegenden Terrassensande. Der Grundwasserflurabstand ist dabei zu beachten. Er liegt zwischen ca. 3,9 und ca. 5,9 m unter Geländeoberkante. Oberflächengewässer, Quellenstandorte, Förder- oder Beobachtungsbrunnen sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Aufgrund der zu geringen Wasserdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten waren ursprünglich Rohrrigolenversickerungsanlagen vorgesehen, die bis in die weiter unten lagernden wasserdurch-

lässigen Terrassensande reichen. Da dieses jedoch der Schutzgebietsverordnung widerspricht, muss auch nach letzter Stellungnahme des Staatlichen Umweltamtes Krefeld (STUA) vom 28.6.06 die Versickerung über die belebte Bodenzone erfolgen. Ansonsten ist die Einleitung in den Kanal erforderlich.

Weitere im Rahmen der UVP zu prüfende Beeinträchtigungsmöglichkeiten wie Freilegung des Grundwasserhorizontes, Gefährdung von Quellenstandorten sowie Grundwassermessstellen sind nicht gegeben. Die Gefahr von größeren Schadstoffeinträgen besteht nicht.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Wasser“ sind als nicht erheblich einzustufen, da der überwiegende Teil der im Plangebiet anfallenden Niederschlagswässer über Grünflächen bzw. dezentrale Versickerungsanlagen wieder dem Naturhaushalt zugeführt wird.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Die Versickerung von Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes in stellt in Hinsicht auf das Schutzgut Wasser eine Vermeidungs- bzw. Verringerungsmaßnahme dar.

Nach § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen über die belebte Bodenzone z.B. über Mulden-Rigolensysteme (dezentrale Versickerungsanlagen) auf dem jeweiligen Grundstück beseitigt wird, sofern die Grundstücksgröße bzw. die verbleibende Freifläche so groß ist, dass die Versickerungsanlagen unter Berücksichtigung der erforderlichen Abstandsmaße von 2 m zu Grundstücksgrenzen und dem 1,5-fachen der Baugrubentiefe zu nicht wasserdicht unterkellerten Gebäuden (auch Nachbarbebauung) eingehalten werden kann. Sickerschächte sind nicht erlaubt. Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwassernutzung (Grauwasser) zulässig. Wird gutachterlich nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht möglich ist, so ist ausnahmsweise die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal möglich.

Die Verbote und Genehmigungspflichten der ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes „Lank-Latum“, erschienen im Amtsblatt Nr. 1/1986 und Nr. 11/1990, sind zu beachten. Hier insbesondere § 3 (1) 1 der ordnungsbehördlichen Verordnung der besagt, dass das Versickern von Abwasser/ Niederschlagswasser – ausgenommen das großflächige Versickern von schwach belastetem Niederschlagswasser (d.h. hier: das von Dachflächen!) - verboten ist. Aus Sicht des Trinkwasserschutzes bestehen nur dann keine Bedenken, wenn die Verkehrsflächen wasserundurchlässig befestigt werden (kein Pflaster) und das anfallende Niederschlagswasser einer generellen Vorbehandlung zugeführt wird. Alternativ wäre ein Anschluss an den Kanal möglich.

6.5. Schutzgut Luft

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Immissionen

Eine Mess-Station für Staubbiederschläge ist in Meerbusch nicht vorhanden.

Da im Planungsraum als Emissionsquellen lediglich vergleichsweise gering befahrene Straßen und der Hausbrand zu nennen sind, kann davon ausgegangen werden, dass hier die Belastung mit Luftschadstoffen im Wesentlichen der in der Region üblichen Hintergrundbelastung entspricht und ein Erreichen oder Überschreiten der Grenzwerte der neuen Luftreinhaltevorschriften als unwahrscheinlich anzusehen ist. Insgesamt sind aufgrund der Lage abseits von Hauptverkehrsstraßen oder gewerblich genutzten Bereichen keine relevanten Immissionen zu erwarten. Emissionen aus dem Gartenbaubetrieb sind nicht bekannt.

Zur genaueren Beurteilung der Grundbelastung durch Immissionen eignen sich grundsätzlich die Daten der LUA-Stationen (Messstationen des Landesumweltamtes NRW, s. www.lua.nrw.de). Die Stadt Meerbusch selbst weist jedoch keine Station auf, da hier bisher keine Problematik in Bezug auf Luftschadstoffe besteht. Aufgrund einer flächendeckenden Immissionsprognose für NRW insgesamt lässt sich aber (beispielhaft bezogen auf die Daten des 1.-3.9.2006 - Tagesmaxima) für

eine Ersteinschätzung feststellen, dass sich alle Daten in ihrer Tendenz im sehr guten bis mittleren Bereich (auf einer Skala von 1 bis 6) befinden:

| | |
|-------------------------------------|-----|
| Ozon | 3 |
| SO ₂ (Schwefeldioxid) | 1 |
| NO ₂ (Stickstoffdioxid) | 3/2 |
| PM ₁₀ (Feinstaubbelast.) | 3/2 |
| Benzol | 1 |
| CO (Kohlenmonoxid) | 1 |

Prognose bei Durchführung der Planung

Eine Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation ergibt sich in Folge zusätzlicher Emissionen aus den Bereichen „Hausbrand/Gebäudebeheizung“ und „Individualverkehr“.

Vor dem Hintergrund der seit dem 01.02.2002 gültigen und damit umzusetzenden Energieeinsparverordnung (EnEV), die darauf abzielt, Bauprojekte energetisch optimal zu realisieren, ist zu erwarten, dass die aus der Beheizung der geplanten Wohnbebauung hinzukommenden Emissionen und damit Beeinträchtigungen dieses Schutzgutes von untergeordneter Bedeutung sein dürften.

Die mit der Vorhabenrealisierung verbundene Zunahme des Individualverkehrs und damit auch der Kfz-bedingten Luftverunreinigungen dürfte bei Sicherstellung einer guten Durchlüftung im Kontext mit fortschreitender Reduzierung der Autoabgase zu einer mäßigen zusätzlichen Beeinträchtigung der lufthygienischen Verhältnisse führen.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Luft“ sind als nicht erheblich einzustufen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Es sind keine besonderen Maßnahmen vorgesehen. Aber die neuen Grenzwerte der Energieeinsparverordnung (EnEV 2002) müssen z.B. durch Maßnahmen an Gebäudedämmung und Heizungstechnik eingehalten werden. Die Verwendung immissionsarmer Energiearten wird nicht vorgeschrieben.

6.6. Schutzgut Klima

Beschreibung des Bestandes und Bewertung

Über das Lokalklima ist keine Untersuchung vorhanden. Es handelt sich aber bei den landwirtschaftlichen Nutzflächen um Freilandklimatope. Diese zeichnen sich durch Kaltluftentstehung aus und wirken sich somit ausgleichend auf die angrenzende Wohnbebauung mit einem eher warm-trockenen Stadtklima aus.

Prognose bei Durchführung der Planung:

Zur Realisierung des Vorhabens muss Vegetation beseitigt und der Freiflächenanteil und damit Verdunstungsfläche deutlich reduziert werden. Eine zusätzliche Beeinträchtigung der stadtklimatischen Verhältnisse resultiert aus der Erwärmung/ Aufheizung der Dach- und Fassadenflächen der vorgesehenen Bebauung sowie der notwendigen Zufahrten und Zuwegungen.

Die durch die geplante Bebauung zu erwartenden stadtklimatologischen Auswirkungen dürften einerseits auf der Fläche selbst zu einer geringen Erhöhung der Temperatur und einer Reduzierung der Feuchtigkeitsverhältnisse führen. Andererseits sind dementsprechende Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung auch nicht auszuschließen, da eine klimaausgleichende Kaltluftentstehungsfläche entfällt. Die Bebauung schließt auch die noch vorhandene Lücke am Görgesheideweg. Lokal unterbindet sie als Barriere eine mögliche Luftleitbahn.

Die negativen Auswirkungen auf das „Schutzgut Klima“ sind als nicht erheblich einzustufen, da es sich lediglich um eine kleine, lokalklimatisch relevante Freifläche handelt.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich:

Das Klima ist ein nach § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung zu beachtender öffentlicher Belang. Die Bebauungsplanung hat dabei die Aufgabe, zum örtlichen Klima- und Immissionsschutz beizutragen. Im Sinne der Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB sind dabei negative Auswirkungen auf das Wohlbefinden und die Gesundheit des Menschen zu vermeiden.

Durch den hohen Anteil an nicht versiegelten Flächen, die öffentlichen und privaten Grünflächen, die Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenraum sowie die Begrünung von Dächern unter 20 Grad Neigung (Garagen) können die negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima verringert werden.

6.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Über Bodendenkmäler ist konkret nichts bekannt.

Beim Auftreten von Bodenfunden ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden, dass die Stadt Meerbusch als Untere Bodendenkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Overath unverzüglich zu informieren ist.

Bei Durchführung der Planung wird die potentielle landwirtschaftliche Nutzbarkeit von Böden dauerhaft entfallen.

6.8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB auch die Wechselwirkungen unter diesen zu berücksichtigen. Der Begriff Wechselwirkungen umfasst die in der Umwelt ablaufenden Prozesse. Die Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die Wirkungsketten und -netze, wie sie in der nachfolgenden Tabelle dargestellt sind, sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen erkennen und bewerten zu können.

Umweltauswirkungen auf ein Schutzgut können indirekte Folgen für ein anderes Schutzgut nach sich ziehen. So hat die Versiegelung von Böden in der Regel Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da der Oberflächenabfluss erhöht und die Grundwasserneubildung verringert wird. Zusammenhänge kann es aber auch bei Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen geben, die neben den erwünschten Wirkungen auf andere Schutzgüter negative Auswirkungen haben können. So stellt die positiv auf das Schutzgut Mensch wirkende Lärmschutzwand einen sichtbaren Eingriff in das Landschaftsbild dar und eine Ortsrandeingrünung als Puffer zum ökologisch wertvollen Freiraum hin schränkt mögliche Sichtachsen ein.

In der Tabelle erfolgt die Erfassung der Wechselwirkung schutzgutbezogen, um die direkten Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern beurteilen zu können.

| Lese- richtung ↓ | Mensch | Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Schutzflächen | Boden | Wasser | Klima | Landschafts- und Stadtbild | Kultur- und Sachgüter |
|--|---|--|--|---|--|---|---|
| Mensch | | Nahrungsgrund- lage, Schönheit des Lebensumfeldes | Trägermedium für die Nahrungsgrund- lage (Pflanzen und Tiere) | Trinkwasser- sicherung | Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einflussfaktor auf den Lebensraum | Schönheit des Lebensum- feldes, Erholungsraum | Schönheit des Lebensumfeldes, Qualität der land- wirtschaftlichen Produktivität |
| Tiere und Pflanzen/ biologische Vielfalt, Schutz- flächen | Erholung in der Landschaft als Störfaktor | | Boden als Lebensraum | Sicherung von sauberm Grundwasser als Lebens-grundlage | Luftqualität sowie Mikro- und Makroklima als Einfluss-faktor auf den Lebensraum | Landschaft als vernetztes Element von Lebensräumen | landwirtschaftliche Produktionsfläche als Lebensraum |
| Böden | Erholung in der Landschaft bewirkt Erosion und Verschmutzung | Vegetation als Erosionsschutz, Einfluss auf die Bodenentste-hung und -zu- sammensetzung | | Einfluss auf die Bodenentste-hung und -zu- sammensetzung, bewirkt Erosion | Einfluss auf die Bodenentste-hung und -zu- sammensetzung, bewirkt Erosion | Erholung bewirkt Erosion und Verschmutzung | Veränderung durch Intensivnutzung |
| Wasser | | Vegetation als Wasserspeicher und -filter | Grundwasser-filter, Wasserspeicher | | Einfluss auf Grundwasser- neubildung | | Intensivnutzung als Störfaktor (Nährstoffeintrag) |
| Klima | Versiegelung als Störfaktor | Einfluss der Vegetation auf Käl- und Frisch- luftentstehung | Einfluss auf Mikroklima | Einfluss über Verdunstungs- rate | | Einfluss auf Mikroklima | |
| Landschafts- und Stadtbild | Lärmschutzwand als Störfaktor | Bewuchs und Artenreichtum als Charakteristikum der Natürlichkeit und Vielfalt | Bodenrelief als charakterisie-rendes Element | | | | Landwirtschaftliche Produktionsfläche als Charakteristikum der Eigenart |
| Kultur- und Sachgüter | Erholung als Störfaktor | Substanz- schädigung | Produktionsfläche für die Landwirtschaft | | Luftqualität und Mikroklima als Einflussfaktor auf Substanz und landwirtschaft-liche Produk-tionsfläche (Ertrag) | | |

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich am heutigen Zustand mit Nutzung des Gartenbau-betriebes sowie der landwirtschaftlich genutzten Flächen in Hinsicht auf alle Schutzgüter nichts Wesentliches ändern.

8. Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsvarianten

Da die geplante Aufgabe bzw. Verlagerung des Gartenbaubetriebes Auslöser für die aktuelle Pla-nung ist, wurden weitere Varianten nicht geprüft.

9. Methodik der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung gem. Anlage 3a) BauGB

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Ermittlung.

10. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) gem. § 4c und Anlage 3b) BauGB

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bauleitplanes eintreten können, zu überwachen. So sollen insbesondere unvor-

hergesehene nachteilige Umweltauswirkungen frühzeitig ermittelt werden, um geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

(Umwelt-)Behörden sind gem. § 4 Abs. 3 BauGB zur Unterrichtung der Gemeinde verpflichtet, sofern ihnen Erkenntnisse über derartige Umweltauswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplanes vorliegen.

Die Vermeidungs-, und Verringerungsmaßnahmen (wie z.B. die dezentralen Versickerungsanlagen) werden lediglich im Zuge der Baugenehmigung geprüft.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sowie die externen Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes z.B. durch Abnahmen zumindest einmalig und stichprobenartig gemäß den Zuständigkeiten innerhalb der Stadtverwaltung und die Untere Landschaftsbehörde auf Vollzug überprüft. Danach erfolgt eine turnusmäßige Kontrolle der Maßnahmen auf ausreichende Funktionsfähigkeit (z.B. Zustand und Pflege von Pflanzungen).

Hinweise

Um vorsorglich unvorhergesehene, möglicherweise nachteilige Umweltauswirkungen zu vermeiden, sind für die Durchführung des Bebauungsplans unter den Hinweisen Maßnahmen aufgeführt, und zwar für die Fälle, wenn bisher nicht absehbare Kampfmittel, Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen auftreten sollten.

Verkehr

Seitens der Stadt erfolgt fünf Jahre nach Realisierung des Bebauungsplans eine Überprüfung des Verkehrsaufkommens und die Erstellung eines daraus resultierenden Lärmschutznachweises. Dieser Nachweis wird im 5-Jahres-Turnus fortgeschrieben.

Unvorhergesehene Umweltauswirkungen

Die Konzeption/ Durchführung von Abhilfemaßnahmen bei unvorhergesehenen Umweltauswirkungen erfolgt erforderlichenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

11. Zusammenfassung des Umweltberichtes gem. Anlage 3c) BauGB

| |
|---|
| <p>Kurzbeschreibung des Vorhabens:</p> <p>Errichtung von 33 freistehenden Einfamilienhäusern und 50 Doppelhaushälften</p> |
| <p>11.1. Darstellung der festgelegten Ziele des Umweltschutzes:</p> <p>Planungsrelevante Grundsätze bzw. allgemeine Ziele des Umweltschutzes sind in übergeordneten Gesetzen enthalten und in der Abwägung (nach § 1 Abs. 7 BauGB) zu berücksichtigen, ebenso wie vorhandene</p> |
| <p>Beschreibung und Bewertung der Umwelt:</p> <p>Das Plangebiet wird durch ökologisch eher geringwertige Grünland- und Ackerflächenflächen sowie einen zentral gelegenen Gartenbaubetrieb geprägt. Im Westen grenzt die Stadtbahnlinie Krefeld-Düsseldorf an, im Norden und Süden ist bereits Wohnbebauung vorhanden</p> |
| <p>Prognose der voraussichtlichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und geplanter Umfang der Kompensationsmaßnahmen</p> |

| Schutzgüter | Kurzerläuterung |
|---|--|
| <p>1. Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und Bevölkerung sowie Grünflächen und Erholung</p> | <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Stadtbahnlinie im Westen • Schallgedämmte Belüftungseinrichtungen an Häusern • Änderung der Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach Abstandsklassen im angrenzenden Gewerbegebiet Mollsfeld (BP Nr. 231) • Bauliche Maßnahmen zur Verringerung von Erschütterungen durch die Stadtbahn • Anlage eines neuen Kinderspielplatzes • Verbesserte Begrünung der Wegeverbindung „Görgesheideweg“ durch Ergänzung der Baumreihe |
| <p>2. Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie Stadt- und Landschaftsbild</p> | <p>Keine erhebliche Beeinträchtigungen</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen, Ergänzung der Baumreihe Görgesheideweg • Öffentliche Grünfläche und Straßenbegleitgrün (u.a. Baumscheiben) am Rand der Verkehrsflächen • Anlage von Schnitthecken am östlichen Rand der neuen Bauflächen • Anlage einer extensiv zu nutzenden Wiese mit einer freiwachsenden Hecke und Baumpflanzungen als Ausgleichsmaßnahme und als Eingrünung des östlichen Ortsrandes • Anlage einer Ersatzfläche von ca. 2,7 ha : <ul style="list-style-type: none"> - 0,51 ha als Extensiv Obstwiese mit 40 Obstbäumen - 2,146 ha Mähweide mit 59 Stieleichen (Hochstämme) - Ausgleich von rund 16.300 Punkten durch Maßnahmen, die im weiteren Verlauf des BP-Verfahrens noch festgelegt und im Erschließungsvertrag geregelt werden (z.B. Pflanzung von 34 großkronigen Bäumen oder Abrechnung über das Ökokonto) |
| <p>3. Schutzgut Boden</p> | <p>Nicht unerhebliche Beeinträchtigung durch Bodenversiegelung/ Bodenumlagerung/ Verdichtung (gilt für alle Bauvorhaben ähnlicher Art)</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beachtung von: Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV), Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG), Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), DIN 18915 • Begrenzung der Beeinträchtigungen infolge von Versiegelungen durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl • Beschränkung der Flächen für Stellplätze und Garagen |

| | |
|---|--|
| 4. Schutzgut Wasser | <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen gem. § 51a LWG über die belebte Bodenzone in dezentralen Versickerungsanlagen (z.B. Mulden-Rigolensysteme) auf den Grundstücken oder Einleitung in dezentrale Kleinspeicher und Brauchwassernutzung |
| 5. Schutzgut Luft | <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Einhaltung der neuen Grenzwerte der Energiesparverordnung (EnEV 2002) durch Maßnahmen an Gebäudedämmung und Heizungstechnik |
| 6. Schutzgut Klima | <p>Nicht erhebliche Beeinträchtigungen</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • hoher Anteil an nicht versiegelten Flächen • Anlage gering/ nicht versiegelter öffentlicher Grünflächen • Festsetzung von Baumpflanzungen im Straßenraum mit Straßenbegleitgrün • Begrünung von Dächern unter 20 Grad Neigung • Herstellung einer Ausgleichsfläche (Wiese mit Gehölzpflanzung) an der östlichen • Bestandsschutz einer Gartenfläche durch Festsetzung als Grünfläche • Baumpflanzungen auf der Ersatzfläche |
| 7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter | <p>Keine erhebliche Beeinträchtigung</p> <p>Vermeidung, Verminderung, Ausgleich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hinweis auf Melde- und Schutzpflicht für mögliche Bodendenkmäler |
| 8. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | <p>Erhebliche planungsrelevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten</p> |
| <p>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante): Voraussichtlich keine Änderung des heutigen Zustandes</p> | |
| <p>Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten: Andere Lösungsmöglichkeiten wurden nicht geprüft</p> | |
| <p>Methode der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Ermittlung: Keine.</p> | |

Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

- Kontrolle der im BP festgesetzten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen durch Abnahme im Rahmen der Baugenehmigung (z.B. dezentrale Versickerungsanlagen)
- Ersatzmaßnahme (ca. 2,7 ha), Kontrolle durch Abnahme/ Vollzugsprüfung der zuständigen Fachbehörde der Stadtverwaltung bzw. der Unteren Landschaftsbehörde, turnusmäßige Kontrolle des Zustandes und der Pflege von Pflanzungen
- Hinweise im Bebauungsplan für die Vermeidung unvorhergesehener, möglicherweise nachteiliger Umweltauswirkungen (Kampfmittel, Bodendenkmale/-funde oder Bodenverunreinigungen)
- Überprüfung des Verkehrsaufkommens und die Erstellung eines daraus resultierenden Lärm-schutznachweises (Fortschreibung im 5-Jahres-Turnus)
- Die Konzeption/ Durchführung von Abhilfemaßnahmen bei unvorhergesehenen Umweltauswirkungen erfolgt erforderlichenfalls nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens.

12. Sonstige städtebauliche Auswirkungen**12.1. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser, Abwasser und Telekommunikation wird über den Anschluss an die vorhandenen Netzstrukturen im Umfeld des Plangebietes erfolgen und ist als gesichert anzusehen.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Die Erschließung des Plangebietes ist für die bei der Stadt Meerbusch eingesetzten Abfallentsorgungsfahrzeuge ausreichend bemessen, die Stiche sind mit entsprechenden Wendeanlagen ausgestattet.

12.2. Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Der Kernbereich des bisherigen Gartenbaubetriebes wird im Rahmen einer Bauträgermaßnahme umgesetzt. Für die übrigen Bereiche ist davon auszugehen, dass eine Bebauung stufenweise in individueller Abwicklung erfolgt. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden gesetzliche bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Erforderliche Grundstücksverkehre und grenzregelnde Maßnahmen werden auf freiwilliger privater Initiative durchgeführt.

12.3. Flächenbilanz

| | | | |
|------------------------------------|-----|-----------------------|--------|
| Die Größe des Plangebiets beträgt: | ca. | 52.900 m ² | 100 % |
| davon | | | |
| Allgemeines Wohngebiet: | ca. | 37.860 m ² | 71,6 % |
| Straßenfläche: | ca. | 6.400 m ² | 12,1 % |
| verkehrsberuhigter Bereich: | ca. | 3.780 m ² | 7,1 % |
| Spielplatz und Grünflächen | ca. | 4.860 m ² | 9,2 % |

12.4. Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Osterath in geringer Entfernung und relativ guter Erreichbarkeit. Zusätzliche Ausweisungen im Bebauungsplan sind somit nicht erforderlich.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in den angrenzenden Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

13. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 17. Dezember 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen.

Am 4. Februar 2004 bis einschließlich 12. Februar 2004 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) statt.

Am 21. Juli 2004 bis einschließlich 15. September 2004 fand eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) statt.

Über die Ergebnisse hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 7. Juli 2004 sowie am 2. Dezember 2004 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 den Schreiben vom 8. Januar 2004 sowie vom 29. Juli 2004.

Über die Ergebnisse hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften ebenfalls am 7. Juli 2004 und am 2. Dezember 2004 beraten und entschieden.

Essen, den 19. März 2007

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt – und Bauleitplanung
Annastraße 75
45130 Essen

gez. Schauer

14. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 4.9.2007 bis einschließlich 5.10.2007 zu jedermanns
Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister
Dezernat III
Fachbereich 4 - Stadtplanung
Im Auftrag:

Herrmann

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten
Stellungnahmen - vom Rat der Stadt am als Entscheidungsbegründung gemäß
§ 9 (8) BauGB beschlossen worden.

Meerbusch, den
Der Bürgermeister
Dezernat III
Fachbereich 4 - Stadtplanung
Im Auftrag:

Herrmann

Bebauungsplan Nr. 265, Meerbusch-Osterath, Görgesheideweg

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 (4) BauGB

Grundlage für die vorliegende zusammenfassende Erklärung ist der Bebauungsplan Nr. 265 mit Begründung einschließlich Umweltbericht, der landschaftspflegerische Fachbeitrag sowie die im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 265 erarbeiteten Fachgutachten. Des Weiteren wurde die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans 231, Gewerbegebiet nördliches Mollsfeld in Meerbusch - Osterath erforderlich.

Lage:

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Osterath zwischen der nördlichen und südlichen Bebauung des Gebietes Görgesheide, auf der Fläche des dortigen landwirtschaftlichen Betriebes. Im Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an, welche sich bis zur Regional- und Güterbahntrasse erstrecken. Im Westen verläuft die direkt an das Plangebiet angrenzende Stadtbahnlinie Düsseldorf – Krefeld.

Planungsanlass:

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 265 ist die Aufgabe des Standortes des landwirtschaftlichen Betriebes Hoppe und seine Verlagerung. Dadurch steht die Freifläche innerhalb des Siedlungszusammenhanges Görgesheide neu zur Disposition. Aufgrund der bestehenden Nachfrage nach Bauland im Stadtteil Osterath sowie durch die Lage wird das Gebiet zur Entwicklung von Bauland herangezogen. Durch die Inanspruchnahme von Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhanges kann die Entwicklung von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Das freiwerdende Areal soll zügig einer Nachfolgenutzung zugeführt werden, um entsprechend der guten Voraussetzungen aufgrund der Lage des Plangebietes sowie der Einbindung über die vorhandene Infrastruktur in das Stadtgebiet ein ergänzendes Wohnangebot anzubieten.

Bestand:

Das ca. 5,4 ha große Gebiet des Bebauungsplans umfasst die zum heutigen Zeitpunkt landwirtschaftlich genutzte Fläche einschließlich der Hofstelle. Teile ihres Grundstückes im Westen und im Süden werden derzeit nicht betrieblich genutzt. Die im Norden und im Süden des Bebauungsplans angrenzenden Wohngebiete weisen einen ländlichen Charakter auf.

Umweltbelange:

Die Umsetzung des Vorhabens verursacht Beeinträchtigungen bei den Funktionen der Pflanzen und Tiere, des Bodens und des Orts- und Landschaftsbildes. Als Vorbelastung dazu sind Umweltauswirkungen der vorhandenen Nutzungen in die Bewertung eingeflossen.

Durch die Baumaßnahmen wird ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB erforderlich:

- auf geplanten unversiegelten Vegetationsflächen sind Gärten, öffentliche Grünflächen, Verkehrsbegleitgrün, Straßenbäume, Schnitthecken als Grundstückseinfriedungen vorgesehen
- am östlichen Ortsrand wird eine Fläche, die derzeit als Garten genutzt wird, als Grünfläche ohne bestimmte Festsetzungen unter Bestandsschutz gestellt
- im Südosten am Siedlungsrand ist auf Teilen des Flurstückes Nr. 1048 eine Ausgleichsfläche vorgesehen, wobei der heutige Acker in eine Extensiv-Wiese mit Gehölzpflanzungen am Ortsrand sowie Pflanzungen von Einzelbäumen umgewandelt wird

Der vollständige Ausgleich wird durch eine externe Maßnahme über den Ausgleichsflächenpool der Stadt Meerbusch sichergestellt.

Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Lärm:

Für das Plangebiet liegt ein schallschutztechnisches Gutachten vor. Darin sind die Auswirkungen verschiedener Lärmquellen (Norden durch die A 44, im Westen durch die B 9 bzw. L 476 Krefelder Straße) auf das Plangebiet untersucht worden. Als lärmschutzreduzierende Maßnahmen schlägt der Gutachter eine 2,0 bzw. 2,5 m hohe Lärmschutzwand entlang der Stadtbahntrasse im Westen sowie schallgedämmte Belüftungseinrichtungen in den Häusern vor.

Zusätzlich musste der für das westlich gelegene Gewerbegebiet Mollsfeld der im Bebauungsplan Nr. 231 festgesetzte Index 2 (Zulässigkeit von Gewerbebetrieben nach Abstandsklasse VII in Teilbereichen) auf Index 1 (Betriebe ohne Abstandserfordernis) gesetzt werden.

Erschütterungen:

Die von der Stadtbahnlinie Krefeld-Düsseldorf ausgehenden Erschütterungen wurden gutachterlich untersucht. Demnach besteht für die geplanten Wohnhäuser in Abständen bis zu ca. 60 Metern eine Überschreitung der Anforderungen der DIN 4150. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen können erheblich nachteilige Auswirkungen für die Anwohner vermieden werden. In der Bauausführung werden entsprechende bauliche Maßnahmen ergriffen, die durch textliche Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt sind.

Der Bebauungsplan Nr. 265 wurde im zurückliegenden Planungsprozess bezüglich Eingriffsminimierung optimiert, so dass das Vermeidungsgebot gemäß LG NRW soweit wie möglich erfüllt werden konnte. Unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden durch landschaftspflegerische Maßnahmen im Plangebiet sowie extern direkt und mittelbar (durch die Sekundärwirkungen dieser Maßnahmen) vollständig ausgeglichen.

Städtebauliche Ziele:

Die städtebauliche Konzeption sieht für das Plangebiet die Entwicklung Allgemeiner Wohngebiete in Orientierung an der Ausprägung der nördlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung zur Ergänzung der Siedlungsstruktur des Bereichs Görgesheide vor.

Realisiert werden soll eine Wohnbebauung mit 33 freistehenden Einfamilienhäusern und 50 Doppelhaushälften. Der Kernbereich des Plangebietes ist überwiegend durch Doppelhäuser geprägt, während zu den Randbereichen hin eine zunehmende Auflockerung durch die Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern vorgesehen ist. In Anpassung an die umgebende Bebauung wird das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) zwischen 0,3 und 0,4, eine offene Bauweise und die Anzahl der Vollgeschosse auf 1 beschränkt. Die innere Erschließung erfolgt als Ringerschließung mit Anschluss an den Meyersweg und den Görgesheideweg durch 6,50 m breite, verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche und einer Haupteerschließung im Separationsprinzip. Öffentliche Grünflächen werden als Kinderspielplatz im Norden sowie als Straßenbegleitgrün an der Ausfahrt Meyersweg festgesetzt. In östlicher Richtung, an die privaten Gartenbereiche der Straßenrandbebauung anschließend, sind private Grünflächen vorgesehen, die den Übergang zum freien Landschaftsraum bilden. Als private Grünfläche wird eine für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vorgesehene durch Gehölze zu strukturierende Fläche am östlichen Ortsrand festgesetzt. Ein dort ebenfalls am Ortsrand gelegenes, für Wohnzwecke genutztes Grundstück wird ebenfalls als private Grünfläche - aber ohne Pflanzbindung - ausgewiesen.

Das Plangebiet fügt sich mit der Umsetzung des vorgesehenen städtebaulichen Konzeptes in die bestehenden Siedlungszusammenhänge ein, ergänzt die bereits zweiseitig angrenzende Wohnbebauung und erzeugt eine geschlossene Siedlungskante gegenüber dem Görgesheideweg und dem östlich angrenzenden Freiraum in Richtung Bahntrasse.

Verfahren:

Der Rat der Stadt hat am 17. Dezember 2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 265 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch beschlossen. In der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB wurden Planvarianten vorgestellt. Nach Ausarbeitung der Planung wurde eine zweite Bürgerbeteiligung durchgeführt und die Planung im weiteren Verfahren konkretisiert. Über die eingegangenen Stellungnahmen der Beteiligungen hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften entschieden und Änderungen beschlossen. Diese sind in die öffentliche Entwurfsauslegung nach § 3 (2) BauGB eingegangen und durch Satzungsbeschluss Gegenstand des Bebauungsplanes Nr. 265 geworden.

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 265 wurde die 88. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 231 aufgestellt.

Essen, den 1. Oktober 2007

gez. Muhs

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauplanung mbH.