Anlage 3, TOP 6

# Stadt Meerbusch

## 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B,

## Meerbusch-Osterath
## im Bereich des Sportplatzes „Krähenacker"

INHALTSVERZEICHNIS


1. **Planungserfordernis, Planungsziel, Planung**
   *Städtebauliche Konzeption/Planungsvariante*

2. **Plangebiet**
   - 2.1 Lage im Raum
   - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
   - 3.1 Bestandsaufnahme
     - *Ortsbild und Nutzungen*
     - *Landschaftsbild und Biotopstrukturen*
     - *Infrastrukturelle Situation*
     - *Erschließung / ÖPNV*
   - 3.2 Regionalplan
   - 3.3 Flächennutzungsplan
   - 3.3 Bebauungsplan

4. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**

5. Planinhalte
   - 5.1 Festsetzungen
     - *Art der baulichen Nutzung*
     - *Maß der baulichen Nutzung*
     - *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*
     - *Flächen für Stellplätze und Garagen*
     - *Nebenanlagen*
     - *Verkehrsflächen*
     - *Pflanz- und Erhaltungsbindungen*
     - *Dachform/Gestalterische Festsetzungen*
   - 5.2 Kennzeichnung und Hinweise

6. **Sonstige städtebauliche Auswirkungen der Planung**
   - 6.1 Immissionsschutz
   - 6.2 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
   - 6.3 Ver- und Entsorgung
   - 6.4 Realisierung und bodenordnende Maßnahmen
   - 6.5 Flächenbilanz
   - 6.6 Finanzielle Auswirkungen

7. **Umweltbelange**
   - 7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
   - 7.2 Klimaschutz
   - 7.3 Altlasten, Altablagerungen

8. **Verfahrensvermerke**


## Begründung

## 1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Den minder genutzten städtischen Grundstücken, in integrierter und zentrumsnaher Lage soll eine neue Nutzung zugeführt werden. Die Grundstücke grenzen an den Friedhof, den Sportanlagen des Sportplatzes „Krähenacker" und dem Wohngebiet am Rudolf-Lensing-Ring an.
**Um einen adäquaten Abschluss zu schaffen, soll die bisherige Kinderspielplatzfläche in westlicher Richtung verlagert und unter Inanspruchnahme einer Teilfläche des Parkes neu gestaltet werden.** Die vorhandenen, städtebaulich prägenden, großkronigen Bäume können sinnvoll integriert werden und weitestgehend erhalten bleiben.

**Zur Sicherung der städtebaulichen Ensemblewirkung soll die städtebauliche Ordnung und Architektursprache der vorhandenen Bauzeile östlich an das Grundstück angrenzend aufgegriffen und nach Westen weitergeführt werden. Es sollen zwei Einzelhäuser mit seitlich angeordneten Freiflächen, Garagen mit vorgelagerten Stellplätzen und Grundstücksgrößen von ca. 380 m² bis ca. 400 m² entstehen.**

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung bietet es sich an, diese integrierten und bereits erschlossenen Flächen, zu aktivieren und so der Nachfrage nach Wohnraum Meerbusch nachzukommen.

*Städtebauliche Konzeption/Planungsvariante*

Eine städtebaulich befriedigende, eine den Ansprüchen an gesunden Wohnverhältnissen gerecht werdende Arrondierung an Wohnbauflächen unter Berücksichtigung der besonderen Lage zu den Sportstätten und dem daraus resultierenden Sportlärm, kann nur in der vorgelegten Weise mit einer vorgelagerten Grünfläche (Kinderspielplatz) erfolgen. Schon zu Beginn des Änderungsverfahrens wurde anhand einer schalltechnischen Ersteinschätzung (Stand: 04.11.2014) die Planung weitestgehend bestätigt (s. nachfolgendes Kapitel 6.1).

Als eine mögliche Planungsvariante wurde der Geschosswohnungsbau verworfen, da der schmale Grundstückszuschnitt eine städtebaulich unbefriedigende Ausnutzung zulässt. Eine Arrondierung in westlicher Richtung ist durch die Überschreitung der Immissionsschutzwerte an dieser Stelle nicht möglich. Da aus Pietätsgründe zum anrainenden Friedhof keine Fensteröffnungen an den rückwärtigen Obergeschossen zugelassen sind, ist die Grundrissgestaltung nur sehr eingeschränkt möglich.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.300 m² und liegt auf einer voll erschlossenen Fläche im nordwestlichen Bereich des Stadtteils Osterath. Er befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches in unmittelbarer Nachbarschaft des angrenzenden Freizeit- und Sportparks sowie des Friedhofes. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 900 m.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B umfasst die städtischen Flächen:
- Parkanlage (Flurstück 897),
- Kinderspielplatz (Flurstück 898),
- Wegefläche (Flurstück 899) sowie
- einen Teilbereich der Straße Rudolf-Lensing-Ring,

alle der Flur 9 der Gemarkung Osterath und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

## 3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

### 3.1 Bestandsaufnahme

*Ortsbild und Nutzungen*

An den Änderungsbereich grenzt im Süden das Wohngebiet am Rudolf-Lensing-Ring mit eingeschossiger, verdichteter Einfamilienhausbebauung mit Satteldächern an. Östlich schließt die zweigeschossige Neubebauung, bestehend aus 8 Einzelhäusern mit Flachdächern, nördlich der mit großkronigen Bäumen bestandene Friedhof und westlich die Sportstätten des Sportplatzes „Krähenacker" an.

Der Bereich selber umfasst eine Parkanlage mit großkronigem Baumbestand (Bergahorn sowie Hainbuchen), einen - von einer etwa 2,0 m hohen Hecke umgebenen - Kinderspielplatz für Kinder bis 14 Jahren, einer befestigten Fußwegeverbindung sowie einer Parkplatzfläche mit drei senkrecht angeordneten Parkständen.
Die, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogene Teilfläche der Straße Rudolf-Lensing-Ring wird gegenwärtig als Grünfläche/Hecke genutzt, sodass in diesem Abschnitt auf die, im Bebauungsplan Nr. 65 B festgesetzte Nebenanlage (Gehweg) verzichtet wurde.

*Landschaftsbild und Biotopstrukturen*

Das Plangebiet hat für das Stadtklima eine geringfügige Bedeutung, da es sich in Randlage des Stadtteils Osterath, in unmittelbarer Nachbarschaft zur freien Landschaft befindet. Durch die Nähe zu den Sportstätten und der Wohnbebauung ist die ökologische Wertigkeit der Grünflächen eher gering. Die Flächen werden aufgrund der mangelnden Aufenthaltsqualitäten kaum genutzt.

*Infrastrukturelle Situation*

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten, das Seniorenzentrum sowie Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, befinden sich im Ortskern - auch in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

*Erschließung / ÖPNV*

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Rudolf-Lensing-Ring, der mit beidseitigen Nebenanlagen und einer Fahrbahnbreite von 6,0 m die Haupterschließung für das Wohngebiet bildet.
Den Anschluss an das überörtliche Straßennetz bilden im Norden der Bömmershöfer Weg und im Süden die Willicher Straße, beide sind an den Westring angebunden.

An das ÖPNV-Netz ist der Planbereich über die, in etwa 300 m entfernt gelegenen Bushaltestelle 'Seniorenzentrum Osterath' am Bommershöfer Weg angeschlossen. Die Buslinie 832 verkehrt über Strümp nach Lank-Latum mit Übergang zu den U-Bahnlinien 70, 74 und 76.
Der Bahnhof Osterath liegt etwa 1.500 m entfernt.

### 3.2 Regionalplan

Nach Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf -GEP 99- befindet sich der Änderungsbereich innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches" -ASB-.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Änderungsbereich öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" dar. Für diesen Teilbereich am Rudolf-Lensing-Ring wird auf Grund der geplanten Nutzungen eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Bei der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B handelt es sich um die Aufstellung eines „Bebauungsplanes der Innenentwicklung" gem. § 13 a BauGB. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3.4 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des seit 3. Juni 1978 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 65 B, Meerbusch-Osterath, Osterath-West. Der analog der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine Grünfläche mit der o. g. Zweckbestimmung, sowie einen Kinderspielplatz festsetzt.

Des Weiteren erfolgt im angrenzenden südlichen Abschnitt, als Art der baulichen Nutzung, die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) mit einer zulässigen eingeschossigen Bebauung (Firsthöhen von max. 8,60 m) und einer GRZ von 0,4 bis 0,6.

Für den angrenzenden östlichen Bereich erfolgt, als Art der baulichen Nutzung ebenfalls die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) mit einer zulässigen gestaffelten Höhenentwicklung, die als Höchstmaß eine zweigeschossige Bebauung festsetzt. Dieser Abschnitt des Rudolf-Lensing-Ringes wird durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B bestimmt.

## 4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 65 B in Meerbusch- Osterath im Bereich des Sportplatzes „Krähenacker" wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er dazu dient, mit der Ausweisung von Baurechten und der Neuordnung der Grünanlagen auf städtischen Flächen, eine behutsame Umnutzung und Nachdichtung zu ermöglichen.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigefügt. Gleichwohl wurden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als zulässig oder erfolgt. Mögliche Minimierungen der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet sind in die Planung eingearbeitet.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Festsetzungen

*Art der baulichen Nutzung*

- Wohnbaufläche

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der besonderen Lage, als Schnittstelle zwischen den unterschiedlichen angrenzenden Nutzungen, sind hier auch wohnungsnahe Nutzungen, wie beispielsweise Kiosk, Cafe, nicht störende Handwerksbetrieb, sowie soziale, kirchliche oder gesundheitliche Nutzungen städtebaulich vorstellbar.
Die Festsetzung resultiert aus der unmittelbaren Nachbarschaft u.a. zu den angrenzenden Sportanlagen und trägt der Zielsetzung, hier auch über das reine Wohnen hinaus Nutzungen zulassen zu können mehr Rechnung, als ein reines Wohngebiet (WR), das von wohnungsfremden Einflüssen weitgehend verschont bleiben muss.
Durch die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere der Größe der Baufenster, wird sichergestellt, dass sich hier nur kleine, untergeordnete wohnverträgliche Nutzungen (z. B. Kiosk, Töpferei, Büro) ansiedeln können, die keine störenden und wohnungsfremden Auswirkungen erzeugen und keinen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung haben.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen, wie zum Beispiel: zusätzliche Lärmbelästigungen durch Anlieferverkehre werden die nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen genannten Arten von Nutzungen nicht zugelassen.
Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit je Gebäude, resultiert aus der städtebaulichen Konzeption mit besonderem Blick auf die angestrebte Wohnqualität sowie der sensiblen Nachbarschaft zum Friedhof und der daraus resultierenden Anforderung an die Grundrissgestaltung unter Einhaltung der Unzulässigkeit von Fensteröffnungen im Obergeschoß.

Durch die getroffene Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird das geplante Vorhaben planungsrechtlich gesichert und die o. g. Zielsetzung erreicht.

- Grünfläche/Kinderspielplatz

Die zurzeit vorhandene Parkanlage wird aufgegeben, da die Akzeptanz aufgrund der Lage, der Aufenthaltqualität sowie den vorhandenen privaten Hausgärten gering ist.

Im Sinne einer kinderfreundlichen Stadt, einer Stadt im Grünen mit wohnungsnahen Bewegungsgelegenheiten und Spielorten und der daraus ableitenden zukünftigen Entwicklung, wird die Grünfläche als Kinderspielplatz festgesetzt.

Der vorhandene Kinderspielplatz, der durch seine Struktur und Lage eher wenig genutzt wird, soll verlegt und erweitert werden. Dies ist auch aus stadtgestalterischer Sicht sinnvoll. Mit der Verlagerung in westlicher Richtung entsteht eine offene und zusammenhängende Spielplatzfläche, die durch eine sinnvolle Überplanung den Nutzerbedürfnissen der Kinder und Jugendlichen angepasst werden kann und dadurch eine höhere Akzeptanz und Verweildauer erzielt.

Der gewählte Standort erfüllt alle Kriterien für einen akzeptablen Kinderspielplatz in Bezug auf: zumutbare Entfernung zu den Wohnhäusern, Randlage zu den Wohngebieten, Zuwegung ohne Überquerung verkehrlich belasteter Straßen und Größe (etwa 1.200 m²).

Aufgrund der Flächengröße ist es auch möglich und sinnvoll - neben der Spielplatzfläche – hier einen kommunikativen Treffpunkt zu gestalten, der derzeit im Wohngebiet fehlt.

*Maß der baulichen Nutzung*

Als Sicherung eines, der besonderen städtebaulichen Lage angemessenen Gebietscharakters, wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Gebäudehöhen sowie der höchstzulässigen Geschosszahlen bestimmt.

Entsprechend der Festsetzungen in der rechtskräftigen 6. Bebauungsplanänderung werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft. Hierdurch wird ein, dem grünen Umfeld entsprechender Anteil an Grünflächen gesichert, wodurch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 festgesetzt wird. Weiterhin werden zur Sicherung der Ensemblewirkung die Gebäudehöhen als maximale Höhe von 6,70 m und als zweigeschossige Bauweise ausgewiesen.

*Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*

Entsprechend der geplanten Einfamilienhäuser wird die Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen definiert. Wobei sich nicht nur die Bestimmung der vorderen Gebäudekanten zum Rudolf-Lensing-Ring hin eng an die vorhandenen, östlich angrenzenden Gebäude orientiert.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen für die neuen Baurechte resultiert aus dem schmalen Grundstückszuschnitt, der eine ausreichende Bautiefe von 11,0 m ermöglicht. Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu ermöglichen, ist für Terrassen und Anbauten durch Wintergärten oder in Glasbauweise in Erdgeschossebene eine Überschreitung der gartenseitig festgesetzten Baugrenzen zulässig. Eine weitergehende Überschreitung durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,0 m auf einer Länge von max. 4,0 m wird ebenfalls zugelassen. Durch diese Festsetzungen wird zum Einen die städtebauliche Qualität gewahrt, zum Anderen wird ein vertretbarer Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

*Flächen für Stellplätze und Garagen*

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Wohngebietes sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der zeichnerisch gesonderten, dafür festgesetzten Flächen zulässig. Wobei die Garagen und vorgelagerten Stellplätze jeweils auf der östlichen Gebäudeseite angeordnet sind.

Mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken und der Bereitstellung an Flächen für den Besucherverkehr, ist eine ausreichende Parkplatzversorgung im Gebiet gewährleistet. Mit der Ergänzung des öffentlichen Parkplatzes um 3 Senkrechtparkstände wird der, durch die geplante Bebauung ausgelöster zusätzlicher Parkplatzbedarf im öffentlichen Raum abgedeckt.

*Nebenanlagen*

Um eine störende Beeinträchtigung der Gartenzonen durch Nebenanlagen zu verhindern, wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen bei - Kinderspielgeräte, Schwimmbecken, Mülltonnenschränke, Einfriedungen und Gartenhäuser - eingeschränkt.
Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

*Verkehrsflächen*

Die Grundstücke der geplanten Einzelhäuser werden direkt an den Rudolf-Lensing-Ring angebunden. In diesem Abschnitt erhält der nördliche Abschnitt des Rudolf-Lensing-Rings im Bereich der geplanten Bebauung einen Gehweg mit vorgelagertem Grünstreifen und Bäumen. Die vorhandene Parkbucht wird neu geordnet und um 3 Senkrechtparkstände und 2 Baumstandorte ergänzt.

*Pflanz- und Erhaltungsbindungen*

Das geplante WA-Gebiet liegt umgeben von öffentlichen Grünflächen und privaten Haus-, bzw. Vorgärten, an der Schnittstelle zum nördlichen Friedhof, den Sportstätten und der vorhandenen Bebauung. Durch die Anordnung der Wohnbauflächen und die Verlagerung der Kinderspielplatzfläche - unter Inanspruchnahme der Parkanlage - können die vorhandenen Bäume im Geltungsbereich weitestgehend erhalten bleiben. Die, im öffentlichen Raum als anzupflanzen festgesetzten drei Bäume mit Unterpflanzungen komplimentieren das vorhandene Straßenbegleitgrün.

Weiterhin sind zur Durchgrünung des Wohngebietes, in den festgesetzten Bereichen zwischen straßenseitigen Einfriedungen und straßenbezogenen Baugrenzen, Hecken in einer Höhe von 2,0 m zu pflanzen.

Des Weiteren werden in der Bebauungsplanänderung Festsetzungen für ökologische (Ausgleichs-) Maßnahmen zur Dachbegrünung festgesetzt.

Auch wird auf regenerative Energieträger hingewiesen.

*Dachform/Gestalterische Festsetzungen*

Aufgrund der exponierten Lage des Änderungsbereiches im Kontext zum östlich angrenzenden Baugebiet, werden in der Bebauungsplanänderung gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW aufgenommen.
Die getroffenen Festsetzungen unterstützen die gewünschte Ensemblewirkung, als städtebauliche Raumkante und signifikanten baulichen Abschluss in nördlicher Richtung. Demnach werden die Fassaden in weißem Putz ausgeführt. Um dem architektonischen Zeitgeist Rechnung zu tragen, kann für die untergeordneten Flächen Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas verwendet werden.

Um das vorhandene, signifikante „Mauerelement" weiter zu führen, sind entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bauliche Einfriedungen nur im Material des zugeordneten Gebäudes bis zu einer Höhe von 1,0 m zu errichten. Die bauliche Kante, im Kontext mit der dahinterliegenden Bebauung, unterstützt die innovative Architektur, die sich von den umliegenden Wohngebäuden mit überwiegenden Klinkerfassaden, abhebt.

Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind, aufgrund der privaten Ansprüche Einfriedungen (optional nur: Hecke, blickdichter Zaun, Mauer) in einer Höhe von 2,0 m zugelassen.

Aufgrund der sensiblen Lage zu den Gräberfeldern sind in den Obergeschossen direkt zum Friedhof hin, keine Fensteröffnungen zulässig. Diese Festsetzung wird um die Anordnung von nur blickdichten Zäunen in einer Höhe von 2,0 m, entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, erweitert.

Die Form des Daches wird ausschließlich als begrüntes Flachdach festgesetzt. Auch diese Festsetzung unterstützt die Ensemblewirkung und die Weiterführung der vorhandenen Bebauung.

### 5.2 Kennzeichnung und Hinweise

Die Kennzeichnung (Erdbebenzone 1) und die Hinweise (Wasserschutzzone, Bodendenkmalpflege, Bodenschutz, Grundwasserstand, Altablagerungen und Kampfmittel, erneuerbare Energien) dienen zur Information der Bauherrschaft und zur besseren Beurteilung von Baugesuchen.

## 6. Sonstige städtebaulichen Auswirkungen der Planung

### 6.1 Immissionsschutz

Lärmbelastungen durch Flug-, Eisenbahn- oder Straßenlärm sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen bei der Ausweisung an Wohnbaufläche, wurden - aufgrund der Nähe zu den Sportanlagen des Sportplatzes „Krähenacker" - die zu erwartenden Sportgeräusche nach der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) 18. BImSchV vom 18. Juli 1991 prognostiziert und beurteilt (Schalltechnische Gutachten der Firma TAC, Korschenbroich, Januar 2015).

Für den Änderungsbereich kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Immissionsschutzrichtwerte an den zwei geplanten Gebäuden und den seitlich angeordneten Hausgärten bei Spielbetrieb auf allen Sport- und Spielplätzen an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten (7.00.-9.00,13.00-15.00,20.00-22.00 Uhr) mit 45-49 dB(A) eingehalten werden (‚worse-case'), Der maximale Richtwert gem. BImSchV liegt bei 50 dB(A).(s. nachfolgende Tabelle).

Die „worse case" –Betrachtung geht vom ‚lautesten' eintretenden Ereignis aus, der äußert selten eintritt.

Immissionsrichtwerte gemäß 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA)

| Gebietsausweisung | Immissionsrichtwerte in dB(A) werktags | | | Immissionsrichtwerte in dB(A) sonn-und feiertags | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | außerhalb Ruhezeit<br>8.00 – 20.00 | innerhalb Ruhezeit<br>6.00 – 8.00<br>20.00 – 22.00 | ungünstigste volle Stunde<br>22.00 – 6.00 | außerhalb Ruhezeiten<br>9.00 – 13.00<br>15.00 - 20.00 | innerhalb Ruhezeiten<br>7.00 – 9.00<br>13.00 – 15.00<br>20.00 – 22.00 | ungünstigste volle Stunde<br>22.00 – 7.00 |
| WA | 55 | 50 | 40 | 55 | 50 | 40 |

### 6.2 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Das Änderungsgebiet ist über die vorhandene Ringerschließung, den Rudolf-Lensing-Ring an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Erforderlich ist jedoch die Herstellung der einzelnen Grundstückszufahrten an die Erschließungsstraße. Der ruhende Verkehr wird auf den privaten Grundstücksflächen untergebracht. Öffentliche Besucherparkplätze sind im Straßenraum in ausreichender Anzahl vorhanden. Ungeordneter Parkverkehr im öffentlichen Straßenraum ist somit nicht zu erwarten.

Die neuen Baurechte bringen aufgrund der Nutzung und der möglichen Baumassen keinen wesentlichen Mehrverkehr mit sich.

### 6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist für das Änderungsgebiet durch die entsprechenden Versorgungsträger (WBM, T-com, u.a.) gesichert.

Die geplanten Bauvorhaben werden an den öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen.

Entgegen der Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) für Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, handelt es sich im Änderungsbereich um Ergänzungsbauten an die vorhandene Bebauung. Aufgrund der Gleichbehandlung gegenüber den Bestandsgebäuden am Rudolf-Lensing-Ring, werden auch die zwei geplanten Bauvorhaben an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.
Durch die schmalen Freiflächen ist zudem die Einhaltung der geltenden Grenzabstände für eine „natürliche" Entwässerung nicht gewährleistet.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Die Entsorgungsfahrzeuge können die Behältnisse über die Ringerschließung aus problemlos anfahren und entleeren.

### 6.4 Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung und Veräußerung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung begonnen werden.

### 6.5 Flächenbilanz

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 780 m² | 35 % |
| Grünflächen | 1.208 m² | 54 % |
| Straßenverkehrsfläche | 277 m² | 11% |
| **Gesamt** | **2.265 m²** | **100%** |

### 6.6 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten für die Verlagerung und Neugestaltung des Kinderspielplatzes sowie der Erstellung der Nebenanlagen (Gehweg, 3 Parkplätze, Baumbeete) errechnen sich auf

ca. 50.000 €

Dem gegenüber stehen die voraussichtlichen Einnahmen aus der Veräußerung der Baugrundstücke.

## 7. Umweltbelange

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, ist gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren möglich. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a genannten Voraussetzungen. Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung und auch von der Erstellung eines Umweltberichts ist nach § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

### 7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Artenschutzprüfung, prüft und dokumentiert, ob das Vorhaben Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes (§ 44 BnatSchG) für planungsrelevante Arten auslöst.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BnatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfumfang einer Artenschutzrechtlichen Prüfung beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Im Januar 2015 wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Der Geltungsbereich der 7. Bebauungsplanänderung umfasst überwiegend Grünflächen.

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Planungsbüro Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, Januar 2015):

- Brutplätze planungsrelevanter Vogelarten im Plangebiet und dessen potentiell betroffenen Umfeld sind aufgrund der speziellen Habitatansprüche, der Plangebietsausstattung und der durchgeführten Begehung mit Sicherheit auszuschließen.
- Gebäude und als Quartier geeignete Gehölze werden nicht beansprucht, so dass Betroffenheiten von Fledermausquartieren sicher auszuschließen sind.
- Die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 65 B, 7. Änderung, in Meerbusch Osterath lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erwarten.
- Die Vorgaben des BNatSchG für die für die erforderlichen Gehölzfällungen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar sind zu beachten.

Im Ergebnis sind Maßnahmen zur Schadensbegrenzung oder ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG nicht erforderlich.

## 7.2 Klimaschutz

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, in der Bebauungsplanänderung: die Erhaltung von Freiflächen und die Minimierung der Bodenversiegelung; sowie auf Gebäudeebene die Dachbegrünung zu nennen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung leistet, insbesondere durch seine maßvolle Bebauung städtischer Flächen, einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Durch die Festsetzung von zwei Baufenstern und einer GRZ von 0,3 wird ein, der Umgebung angepasster Freiflächenanteil gewährleistet. Die vorhandenen Grünflächen bleiben weitestgehend erhalten, sodass kein Einfluss auf das Stadtklima zu erwarten ist.

## 7.3 Altlasten und Altablagerungen

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Landrates des Rhein-Kreises Neuss ist keine Altablagerung im Geltungsbereich des Plangebietes aufgeführt.

Die in der Karte ausgewiesenen Lagerplätze und Bombentrichter sind nur informativ dargestellt. Die Beteiligung des zuständigen Fachbereichs „Kampfmittelbeseitigung" erfolgt im Bauleitplanverfahren über die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

## 8. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den

Die Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Herrmann

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu Eigen gemacht.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den

Die Bürgermeisterin
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Herrmann