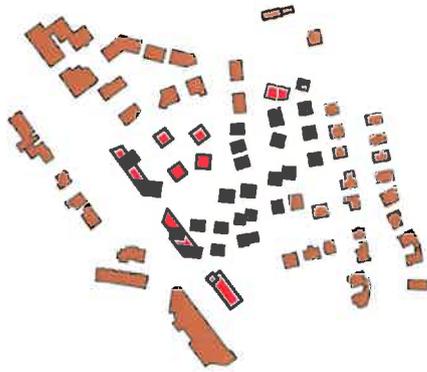


Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 82

Meerbusch - Büderich, Brühl



INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet

- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

- 2.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Denkmalpflege
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Erschließung und ÖPNV
- 2.2 Regionalplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungspläne
- 2.5 Natura 2000-Gebiete
- 2.6 Biotopkatasterflächen
- 2.7 Wasserschutzgebiete

3. Planungsziele, Planungserfordernis

4. Planinhalte

- 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Verkehrsflächen
 - Garagen / Stellplätze / Parkplätze
 - Versorgungsflächen
 - Immissionsschutz
 - Grünflächen und Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - Wasserflächen
- 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

5. Auswirkungen der Planung

- 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Erschließung
 - Immissionsschutz
 - Straßenverkehrs- und Fluglärm
 - Einzelhandelsversorgung
 - Variantenbetrachtung
 - Realisierung der Planung
 - Flächenbilanz
 - Finanzielle Auswirkungen
 - Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen
 - Variantenbetrachtung
- 5.3 Auswirkungen auf die Umwelt
 - Klima und Luft
 - Landschaftspflege/Eingriffsbilanzierung
 - Grünordnerische Maßnahmen
 - Artenschutz
 - Klimaschutz
 - Altlasten / Altablagerungen
 - Oberflächengewässer / Grund- und Niederschlagswasser

6. Verfahren

7. Verfahrensvermerke

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das ca. 6,2 ha große Plangebiet liegt im Norden von Meerbusch-Büderich östlich der Moerser Straße (L 137) und südwestlich der Stadtbahntrasse Düsseldorf-Krefeld. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Stadtteilzentrum Büderich beträgt ca. 1200 m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 wird begrenzt im

- das Flurstück 502 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich im Bereich der Stadtbahntrasse
- die Flurstücke 74 bis 78, 79 bis 83, 86, 91, 103 bis 107, 109, 110, 169, 170, 173, 174, 209, 227, 228, 271, 272, 276, 277, 278, 279, 284, 285, 305 bis 308, 310, 312, 318, 319, 450, 451, 461 bis 464, 504, 506 bis 509, 521, 522 und 524 der Flur 4 der Gemarkung Büderich
- die Flurstücke 3, 56, 57, 63, 87, 199 tlw., 222, 229, 230, 232, 239, 242, 262 und 263 der Flur 5 der Gemarkung Büderich,
- die Flurstücke 523 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich sowie die Flurstücke 23 tlw. und 261 tlw. der Flur 5 der Gemarkung Büderich im Bereich der Moerser Straße

und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Historische Karten des 19. und 20. Jahrhunderts (vgl. Preußische Kartenaufnahme 1836 - 1850 - Uraufnahme, Preußische Kartenaufnahme 1893 - 1912 - Neuaufnahme) zeigen, dass das Plangebiet früh durch dörfliche Siedlungsflächen geprägt war, die als Broel bzw. Brühl bezeichnet wurden. Die Uraufnahme von 1843 zeigt eine kleinräumige landwirtschaftliche Nutzung. Als "Brühl" wurde eine leicht abschüssige (Feucht)Wiese bezeichnet, die aus dem Dorfbach künstlich bewässert werden konnte.

Das Plangebiet grenzt im Norden und Nordwesten an den Siedlungsbereich der „Gartenstadt Meerer Busch“. Die Siedlungsbereiche der Gartenstadt Meerer Busch nördlich der Hildegundisallee bzw. östlich der Stadtbahn im Bereich der Straße „Im Park“ zeichnen sich dabei durch ein- bis zweigeschossige Gebäude auf großen Villengrundstücken aus.

Im direkten nördlichen Umfeld im Norden entlang der Moerser Straße befindet sich das sechsgeschossige dominante Hotelgebäude „Rheinhof“ sowie südlich davon ein zweigeschossiges Satteldachgebäude mit Restaurantnutzung. Beim „Rheinhof“ handelt es sich um ein sogenanntes Boardinghouse-Konzept. 58 Apartments und Wohnungen, meist mit Balkon oder Terrasse, sind auf die Bedürfnisse von Langzeitgästen abgestimmt. Der Stellplatzbedarf wird in einer Tiefgarage gedeckt.

Die Umgebung des Plangebiets wird im Südwesten durch die zwei- bis dreigeschossige Straßenrandbebauung der Moerser Straße geprägt. Die dreigeschossige Bebauung entlang der Moerser Straße weist in den Obergeschossen eine Wohnnutzung, in den Erdgeschossen stellenweise Ladenlokale mit Nutzungen von z. B. LBS, Deko, Bäckerei oder Büros auf.

Im Osten grenzt eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung entlang der Straße „Am Breil“ und daran Kleingärten entlang der Stadtbahntrasse an. Der Bereich zwischen dem dort verlaufenden Wirtschaftsweg und den Gleisanlagen der Rheinbahn wurde aus einer ehemals realisierten Friedhofserweiterung im Süden des Plangebietes herausgenommen, da sich die Flächen für Bestattungszwecke aufgrund der zu hohen Grundwasserstände nicht eigneten.

Östlich der Stadtbahntrasse liegen die Felder des Rheinvorlandes.

Im nördlichen höherliegenden Teil des Plangebiets grenzt eine autofreie zweigeschossige Siedlung aus fünf Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern an. Der Stellplatzbedarf wird hier ebenfalls in einer Tiefgarage sowie auf einem kleinen Parkplatz an der Moerser Straße nachgewiesen.

Südlich unterhalb dieses Bereichs befinden sich noch zwei zweigeschossige Einfamilienhäuser, die über einen schmalen Privatweg an die Moerser Straße angebunden sind.

Im Süden stehen acht größere Einfamilienhäuser entlang der Straße „Am Pützhof“. In dessen Verlängerung zur Moerser Straße befindet sich südlich angrenzend eine Brachfläche, die für eine Nutzung als Kinderspielplatz vorgesehen und bereits im Bebauungsplan Nr. 83 B festgesetzt ist.

Die Straße „Am Pützhof“ erhielt Ihren Namen, obwohl der Verbindungsweg zwischen Moerser Straße und der Straße „Am Breil“ im Volksmund „en Kamm“, d. h. „im Kamp“ genannt wurde, da dieser Straßename in Stadtgebiet schon vergeben war.

An der Moerser Straße im Bereich der vorhandenen Bushaldebucht befindet sich ein älteres eingeschossiges Wohnhaus.

Im Norden der Straße „Am Breil“ zweigt darüber hinaus ein weiterer Privatweg parallel zur Stadtbahntrasse nach Westen ab. Anzutreffen ist hier eine zweigeschossige Doppelhausbebauung

Das Plangebiet selbst wurde vom ehemaligen Bauhof der Stadt und dessen Nutzungen an der Moerser Straße geprägt. Die Nutzung wurde aufgegeben, die Gebäude des Bauhofes wurden zwischenzeitlich abgerissen.

Vorab wurde eine denkmalpflegerische Erstbewertung der Bausubstanz durchgeführt.

Denkmalpflege

Die Auswertung der vorhandenen Bauakten ergab dabei ab dem Jahr 1909 Aufschluss über das bauliche Geschehen. Ursprünglich bestand hier eine größere landwirtschaftliche Hofanlage (Pützhof). Im Jahr 1909 wurden die Wiederherstellung einer Scheune und ein Umbau in Scheune/Stallungen beantragt. 1910 erfolgte der Rückbau der Straßenfront des Wohnhauses mit der Herstellung des ehemaligen Giebel-Mansarddaches. 1933 wurde aus dem ehemaligen Kuhstall ein SA-Heim (4 Räume im Obergeschoss).

Im Jahr 1955 wurden ein Steigerturm und eine Schlauchwäsche für die Feuerwehr gebaut, die schon 1977 wieder beseitigt wurden. 1958 schloss sich eine Erweiterung für Feuerwehrgaragen/Waschanlage/Umkleiden, 1959 eine Gebäudeaufstockung für 2 Wohnungen am Bach (Feuerwehr), 1971 der Bau von Abstell- und Aufenthaltsräume (Fachwerkhaus am Bach), 1972 ein Umbau der Abteilung Elektrik neben der Schlosserei und 1972 die Errichtung einer Tankstelle für den Eigenbedarf sowie 1973 der Einbau einer Ölheizung an.

Aus den nicht chronologischen und lückenhaften Bestandsdaten konnte seit etwa 1935 die Existenz eines Gemeindebauhofes mit späteren Erweiterungen und ein Feuerwehrstandort mit Umbauten/baulichen Änderungen bzw. nicht legalisierten Bauten und Nutzungen erkannt werden.

Ein straßenseitig eingebautes Türgewände mit Inschrift MR * GV * 1736, in dem vielfach baulich veränderten Bestand aus massivem Ziegelbau und Fachwerk, ließ sich nicht eindeutig dem Baugefüge zuordnen. Die wesentlichen Teile im an der Moerser Straße gelegenen Gebäudeabschnitt stammen aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts. Der schlichte Dachstuhl, mit zahlreichen Eingriffen und konstruktiven Schwächungen, konnte dem Umbau von 1910 zugeordnet werden. Auch die Treppenerschließung von EG bis DG wurde in Verlauf und Konstruktion mehrfach verändert. Das traf auch auf die Raumfolgen und das Raumgefüge zu.

Das ehemals dem Bachverlauf angelehnte Fachwerkhaus war infolge vielfacher baulicher Veränderungen, besonders im Inneren und einer rückständiger Bauunterhaltung abgängig. Der Ursprung konnte dem 18. Jahrhundert zugeordnet werden.

Größere Unterkellerungen konnten nicht festgestellt werden, zugänglich war nur der Keller unterhalb des Wohntraktanbaus aus 1959. Übergänge zum Altbau konnten ebenfalls nicht festgestellt werden.

Nach Einschätzung der Unteren Denkmalbehörde ließ der oberirdische Gebäudebestand keine Eigenschaften erkennen, die einen Denkmalwert gemäß § 2 DSchG NRW begründen könnten. Zur Baureifmachung des Grundstückes wurden die Aufbauten im Jahr 2012 abgerissen.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Ortsbild des Plangebietes wird durch die Wohnbebauung entlang der Straßen charakterisiert. Der unbebaute innere Bereich wird zum einen durch die Bauhofbrache, sowie durch Gartenlandnutzungen und zum anderen durch benachbarte private Nutz- und Ziergärten gekennzeichnet. Während sich die Brachflächen weitgehend gehölzfrei zeigen, sind im Bereich der Gärten Gehölze in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen vorhanden. Vielfach handelt es sich um Fichten und andere Nadelgehölze, aber auch einzelne Laub- bzw. Obstbäume kommen vor. Einige Gartengrundstücke werden auch durch Hecken abgegrenzt.

In Bezug auf die Erholungsnutzung sind im Plangebiet in erster Linie die Hausgärten zu nennen. Aufgrund ihrer Lage sind die Gärten relativ gering verlärmert und von guter Erholungseignung. Des Weiteren werden die ruhigen Seiten- und Stichstraßen und die Wirtschaftswege im Bereich der angrenzenden Dauerkleingärten zum Spaziergehen und Hundeausführen genutzt.

Von Norden nach Süden durchläuft der teilweise offen geführte Schackumer Bach auf einer Länge von ca. 220 m den inneren Bereich des Plangebietes bis an die Stadtbahntrasse.

Der Schackumer Bach, ein sonstiges Gewässer gemäß LWG NRW, entspringt südwestlich des Plangebiets an der Stadtgrenze zu Kaarst und mündet nach etwa 2,2 km Fließstrecke bei Station 2+800 m in den Mühlenbach östlich von Haus Meer. Der Meerbuscher Mühlenbach mündet anschließend nach weiteren 2,8 km Fließlänge in den Rhein.

Er weist weitgehend nur eine vorübergehende Wasserführung auf und dient der Entwässerung der angrenzenden Nutzungen. Im Süden und im Norden außerhalb des Plangebietes ist der Schackumer Bach abschnittsweise ebenfalls verrohrt. Die Unterhaltung des Gewässers unterliegt dem Deichverband Meerbusch-Lank.

Bei dem Schackumer Bach handelt es sich um einen Entwässerungsgraben (Vorflut), der in Fließrichtung nach Norden teilweise - seit den 1920er-Jahren - verrohrt dem o. g. Mühlenbach zufließt. Der Schackumer Bach besitzt einen diffusen Quellbereich. In Abhängigkeit des vorhandenen Grundwasserstandes ist der Schackumer Bach im Oberlauf nur temporär wasserführend, so dass sich dort dauerhaft keine gewässertypische Biozönose einstellen kann.

Im Plangebiet stellt sich der teilweise offen geführte Bach als ca. 1,50 m breiter und ca. 1,50 m tiefer geradlinig verlaufender Graben dar. Der Böschungsbereich ist teilweise mit kleineren Gehölzen, Tannen und Rasen bewachsen. Im südlichen Bereich verläuft er auf ca. 60 m in einem gemauerten Kanal, der mit Betonplatten abgedeckt ist.

Die südöstlichen Außenwände der ehemaligen südlichen Gebäudegruppe des Bauhofes grenzen direkt an den hier unterirdisch, kanalisiert geführten Schackumer Bach. Das Mauerwerk lässt verschiedene Veränderungen und Zeiten erkennen. Im Bereich der Moerser Straße deutet ein Teil großformatig bearbeiteten Naturstein auf den ältesten Teil, vermutlich aus dem 18./19. Jahrhundert, hin.

Die Eigentümer, deren Grundstücke direkt am Vorfluter angrenzen, zahlen eine Unterhaltungsgebühr an den Deichverband Meerbusch-Lank als Gewässerunterhaltungspflichtigen.

Des Weiteren weist das Plangebiet im Bereich der Straße „Am Pützhof“ eine Gänsewiese und Schuppen für landwirtschaftliches Gerät auf.

Erschließung

Die äußere Erschließung des Planbereiches erfolgt über den Brühler Weg und die Moerser Straße. Die Flächen des ehemaligen Bauhofes sind über die Moerser Straße (L 137) an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Die Erschließung der sonstigen Wohngebiete ist durch die Straße "Am Breil" und über Privatwege gewährleistet. Der unbebaute Innenbereich ist nicht erschlossen.

ÖPNV

Das Plangebiet wird von unseren Stadtbahnen der Linien U74, U76, mit der Haltestelle „Forsthaus“ sowie von unseren Bussen der Linien 829, 830 mit der Haltestelle „Blumenstraße“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Stadtbahnhaltestelle beträgt ca. 250 m zur Bushaltestelle ca. 150m.

2.2 Regionalplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Die östlich der Stadtbahnlinie angrenzenden Flächen sind als Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche gekennzeichnet. Die Moerser Straße (L 137) ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Das Plangebiet liegt darüber hinaus innerhalb der Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“.

2.3 Flächennutzungsplan

Im seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt wird der Geltungsbereich im Südwesten entlang der Moerser Straße als Gemeinbedarfsfläche, öffentliche Verwaltung mit der Zweckbestimmung: Technische Dienste, im Osten als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan wird als ein Plan der Innenentwicklung entwickelt (Wiedernutzungspotenzial). Der FNP wird somit mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes berichtigt.

2.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 82 überplant im Süden den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 B sowie die 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B im Bereich der Straße „Am Pützhof“. Angrenzende Siedlungsflächen werden durch die rechtskräftigen Bebauungspläne Nrn. 175, 181, 41, 242, 84, 83 B und 168 abgedeckt.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 83 B sowie die der 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B im Bereich der Straße „Am Pützhof“ außer Kraft.

2.5 Natura 2000-Gebiete

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine FFH- und Vogelschutz-Gebiete vorhanden.

2.6 Biotopkatasterflächen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen des Biotopkatasters NRW.

2.7 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder eines Hochwasser-Schutzbereiches.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Mit dem Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 82 wurde bislang einer der vorhandenen Siedlungsstruktur zuwider laufenden baulichen Entfaltung vorgebeugt sowie der Planung einer möglichen Trassenführung zur ehemals projektierten Umgehungsstraße Vorsorge getragen.

Nach politischer Beschlusslage und der Aufgabe einer Umgehungsstraßenplanung für den Stadtteil Büberich über die Grundstücke des ehemaligen Bauhofes ist das Ziel des Bebauungsplans die planungsrechtliche Absicherung des vorhandenen Gebäudebestandes sowie die Schaffung von neuen Bebauungsmöglichkeiten mit den zugehörigen Stellplätzen und Erschließungsanlagen.

Das geplante Wohngebiet wird, aufgrund seiner stadtteilnahen Lage in Meerbusch-Büberich, mit unmittelbarem Bezug zum östlichen Landschaftsraum, der unvermindert bestehenden Nachfrage nach Wohngrundstücken mit guter Anbindung an die Stadtbahn, gerecht. Der Standort bietet damit eine attraktive Alternative zu Wohngebieten im Außenbereich und verbindet die Vorteile unterschiedlicher Wohnqualitäten.

Vor dem Hintergrund und unter Berücksichtigung des vorhandenen Trends zu kleineren Haushalten, bei weiterhin steigendem Wohnflächenverbrauch pro Kopf, dem verstärkten Zuzug aus Düsseldorf sowie den daraus resultierenden vielfältigen ökologischen Belastungen gewinnt das flächensparende Bauen einen zentralen Stellenwert für eine nachhaltige Stadtentwicklung. Deshalb ist es notwendig, auf die im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereiche der unbebauten Innenbereiche zurückzugreifen, diese im Sinne einer angemessenen Innenverdichtung (Wiedernutzungspotenzial) zu ergänzen und somit über eine identitätsstiftende städtebauliche Figur zu einem attraktiven Wohnumfeld mit differenzierten Qualitäten zu gelangen. Eine konsequente Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Schließung von Baulücken und die Nutzung von innenliegenden Brachen hilft somit, die weitere Inanspruchnahme des Freiraums aufzuhalten und ist damit auch ein Beitrag zu Klimaschutz.

In der Stadtplanung spielen darüber hinaus nicht nur die hier möglichen sozial orientierten, individuell verschiedenen Wohnformen und Wohnprojekte eine entscheidende Rolle; eine weitere tragende Säule ist die bewohnerorientierte Gestaltung des Wohnumfeldes. Mit nachhaltigen Gestaltungsmaßnahmen kann die Aufenthaltsqualität der Straßenräume erhöht, können Möglichkeiten für das Kinderspiel (Spielplatz), Kommunikation und eine lebendige Nachbarschaft im öffentlichen Raum geschaffen und damit letztlich die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier gesteigert werden. Um dies zu erreichen, ist u. a. die Wahrnehmbarkeit des Schackumer Baches zu steigern. Wasser und begleitender Grünsaum stellen dabei einen großen städtebaulichen Wert dar.

Im Innenbereich des Plangebiets sind auf einer Fläche von ca. 2,0 ha ca. 50 neue Wohneinheiten geplant, die über eine Bebauung mit verschiedenen Wohnformen realisiert werden sollen. Die Einbeziehung angrenzender Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die des ehemaligen Bauhofes hinaus ist städtebaulich geboten, um ein „brachliegen“ von teilweise hinterliegenden Wohnbaupotentialen zu verhindern, die ohne Bebauungsplan keiner städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden können. Die Einbeziehung ‚fremder‘ Grundstücke lässt dabei Planungsüberlegungen für ein Gesamterschließungskonzeption zu, um Wegeanschlüsse und eine gute Quartierseinbindung in den Bestand zu erreichen.

Beim ehemaligen Bauhof handelt es sich um einen wesentlichen Entwicklungsbereich der Stadt Meerbusch (Zufahrt Umgehungsstraße / Wohnbebauung). Die Einplanung von 3-geschossigen kompakten Stadthäusern in der zweiten Reihe, auch unter Beachtung der gewerblichen Vornutzung (Bauhof), ist dabei keine unzumutbare Beeinträchtigung der Raum- und Sozialstrukturen der dort benachbarten Bestandbebauung.

Die ‚zerfaserte‘ Erschließung der umliegenden Wohnbereiche besteht aus privaten und städtischen Stichstraßen, nicht immer unter Beachtung der Zugänglichkeit für Versorgungsträger oder Rettungsdienste.

Eine Minimierung der Erschließung und somit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden ist ein grundsätzlicher Planungsansatz und - unter Beachtung möglicher zukünftiger Grundstückszuschnitte - in das Gelände einzupassen. Dabei sind die Ruhezone benachbarter Gartengrundstücke zu beachten.

Entlang der Moerser Straße wird eine straßenraumfassende 2- bis 3-geschossige Randbebauung konzipiert, die im Erdgeschoß Praxen und Büros aufnehmen sollte, als sinnvolle Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur an der Hauptverkehrsstraße Buderichs (L137). Großflächiger Einzelhandel ist aufgrund der nicht integrierten Lage im Bezug auf den zentralen Versorgungsbereich Buderichs (Nebenzentrum) jedoch nicht zulässig.

Die Obergeschosse können verschiedene Wohnungsgrößen und -formen aufnehmen, dies v. a. unter Beachtung der guten Anbindung an den ÖPNV (Bus- und Stadtbahnhaltestelle am Forsthausweg). Eine Straßenrandbebauung mit lärmresistenter Bauausführung dient dabei den hinterliegenden Grundstücken als aktiver Schutz gegenüber dem Verkehrslärm der Moerser Straße.

Zur Optimierung der Solarnutzung ist es beabsichtigt, der Straßenrandbebauung drei nach Süden ausgerichtete, zur Moerser Straße hin giebelständig stehende Gebäudeteile aufzusetzen. Im neuen verkehrlichen Anbindungsbereich an die Moerser Straße treten die Gebäudeteile seitlich zurück, um den Eingangsbereich in das neue Quartier zu betonen und Flächen für einen ggf. zukünftigen Kreisverkehr zu sichern.

Die Neubebauung im Innenbereich überplant städtische und private Grundstücke. Hier ist im Übergang zur aufgelockerten Bebauung „Am Breil“ nur eine Ergänzung mit Doppel- bzw. Einfamilienhäuser vorgesehen. Im Mittelbereich des Plangebietes ist eine Bebauung mit 4 sog. Stadtvillen mit Staffelgeschossen am Schackumer Bach geplant. Hier sind seniorengerechte Wohnformen wünschenswert. Öffentliche Parkplätze und private Stellplätze sind eingeplant; Tiefgaragen berücksichtigen den erforderlichen Stellplatznachweis.

Die vorhandene Bebauung westlich und östlich der Straße "Am Breil" wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die bestehende Bebauung an der Moerser Straße (Haus Nr. 111) soll in ihrer Lage nicht planungsrechtlich abgesichert werden. Aus verkehrstechnischen Gründen wird die zukünftige Baugrenze zurückgelegt, da in diesem Bereich langfristig eine Verbreiterung der Moerser Straße zu Gunsten von Zufahrtsflächen für eine Bushaltestelle die im Kreuzungsbereich geplant ist. Die vorhandene Situation auf der Westseite der Moerser Straße mit einem turmartigen Dachaufsatz wird auf dieser Seite der Moerser Straße städtebaulich aufgegriffen.

Die Stellung der Neubauten im Plangebiet ist größtenteils nach Süden und Südwesten ausgerichtet und gewährleistet eine gute solare Ausrichtung.

Abgeleitet aus den oben beschriebenen Planungszielen sowie aufgrund des umgebenden Gebietscharakters werden im Bereich der Moerser Straße ein Mischgebiet und in den angrenzenden Wohngebieten jeweils Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Vorhandene Gebäude unterliegen dem Bestandschutz.

Mit der Aufwertung des Schackumer Baches sowie der landschaftsgärtnerischen Gestaltung der Uferbereiche, wird ein innerer Grünsaum und somit ein abwechslungsreicheres Wohnumfeld geschaffen. Zugleich verbessern diese Maßnahmen nachhaltig die Grünausstattung im Siedlungsbereich und wirken positiv auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt.

Schackumer Bach - Bestand



Schackumer Bach - Planung



Gestaltungsbeispiel: Bachlaufkanalisierung mit Mauer und Geländer sowie Brücke im Bereich der Moerser Straße



Gestaltungsbeispiel: Bachlauf mit parallel geführten Weg / offen geführter Bach



Gemäß dem städtischen Spielplatzbericht ist für den Stadtteil Büberich ein Kinderspielplatz („Am Breil“) mit der Kategorien B im südlichen Plangebiet vorgesehen. Der Spielplatzstandort ist als öffentliche Grünfläche mit der Zeckbestimmung „Spielplatz“ seit 1980 im Flächennutzungsplan der Stadt dargestellt und schon heute im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 83 B festgesetzt.

Bei einem Einzugsbereich von 500 m deckt der Spielplatz den gesamten nördlichen Bereich des Stadtteils Büberich und auch große Teile der südlich angrenzenden Wohngebiete, u. a. das Neubaugebiet zwischen Blumenstraße und Kanzlei ab. Die große Nachfrage nach Spielmöglichkeiten für ältere Kinder macht es erforderlich, den Spielplatz im Zuge der Nachverdichtungen im Norden Büberichs zu realisieren. Dies auch aus dem Grund, als er die Überplanung des ehemals projektierten Spielplatzes im Bereich der südöstlichen Hildegundisallee (siehe: 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 242, Gartenstadt Meerer Busch, Hildegundisallee) ausgleicht.

Eine Überplanung des Spielplatzes wird erforderlich, da die nördlich des Spielplatzes geführte Zuwegung neu geordnet wird und hierfür ein Flächenstreifen des Spielplatzes mit heranzuziehen ist. Die Größe des Spielplatzes beträgt ca. 800 m².

4. Planinhalt

4.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entgegen den Darstellungen des FNP im Bereich der Moerser Straße als Mischgebiet (MI) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO), in den übrigen Bestandsbereichen entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet nach BauNVO festgesetzt.

MI Der westliche Teilbereich des Plangebietes wird unter Beachtung des Siedlungscharakters entlang der Moerser Straße - L 137 - als Mischgebiet gemäß § 6 (1) BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die unter § 6 (2) Nr. 4 (Wettannahmestellen, etc.) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zugelassen. Um eine mögliche Störung der Zentrenfunktionen bzw. negative städtebauliche Auswirkungen, die der tragende Säule der Zentralität und Stadterhaltung in den benachbarten Versorgungszentrum entgegen steht, zu verhindern und eine Verschlechterung der Attraktivität des öffentlichen Raumes oder eine nachteilige Verkehrsumverteilung zu vermeiden, sind in diesem Plangebiet ebenfalls Wettvermittlungsstellen i.S.d. § 20 GlücksspielVO NRW, Wettbüros oder Sportbars unzulässig.

Aus gleichem Grund sind Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch Festsetzungen der Grundflächenzahl -GRZ- sowie eine max. zulässige First- und Traufhöhe bestimmt. Die Maßzahlen resultieren jeweils aus dem städtebaulich geplanten Gebietscharakter. Darüber hinaus sind in den Mischgebieten, zur angemessenen Einfügung in den Bestand, gemäß § 86 BauO NRW nur Satteldächer zulässig und eine Hauptfirstrichtung vorgegeben.

WA Die nördliche Bestandbebauung sowie die geplante Bebauung östlich des Schackumer Baches werden als Allgemeines Wohngebiet gemäß BauNVO festgesetzt. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzungen der Grundflächenzahl -GRZ- bestimmt. Darüber hinaus wird zusätzlich eine max. zulässige First- und Traufhöhe bzw. höchstzulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Staffelgeschosse sind allseitig um mindestens um 1 m von dem darunter liegenden Außenwänden zurückzusetzen, um nicht zu massive Gebäudefronten entstehen zu lassen.

Die Maßzahlen werden mit der Ableitung aus den zuvor genannten Planungszielen begründet. Somit wird eine angemessene Einfügung der Neubebauung in die vorhandene bauliche Struktur gewährleistet.

Entsprechend des anzutreffenden Gebäudebestandes östlich der Straße „Im Breil“ und unter Beachtung des Übergangs zur freien Landschaft wird hier eine geringere Geschosshöhe festgesetzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass der vorhandene Wohngebäudebestand planungsrechtlich gesichert wird. Für vereinzelte vorhandene Bauteile, die nicht von einer überbaubaren Grundstücksfläche abgedeckt werden, besteht Bestandschutz. Die seitlichen Grundstücksabstände werden durch die Festsetzung von Baugrenzen in Verbindung mit den

Abstandsregelungen der Landesbauordnung gewährleistet und mit einer angemessenen Einfügung in den umgebenden Bestand begründet. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Balkone, Wintergärten und Anbauten in Glasbauweise ist - in Abhängigkeit der jeweiligen Gebäudesseite - zulässig, da sich derartige Bauteile erst in der fortgeschriebenen Gebäudeplanung herausbilden und eine Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeit zulassen.

Die Festsetzung von Baulinien und teilweise einer abweichenden Bauweise entlang der Moerser Straße wird mit dem Ziel der Ausbildung einer raumbildenden Straßenrandbebauung begründet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise in den Allgemeinen Wohngebieten, in denen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, wurde in Anlehnung an eine maßvolle Verdichtung und unter Beachtung des geplanten besonderen Wohncharakters im Plangebiet getroffen.

Zur anpassungsfähigeren Ausnutzung ist im Osten, im Übergang zur freien Landschaft, eine geringere Geschoszahl festgesetzt. In allen Wohngebieten ist ein zusätzliches Vollgeschoss ausnahmsweise zulässig, wenn dieses innerhalb geneigter Dachflächen liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist. Diese Festsetzung ermöglicht einerseits angemessene Raumhöhen in Gauben und Zwerchgiebeln, andererseits sichert sie eine städtebaulich-visuell gewollte niedrigere Geschossigkeit.

In den Bereich des Uferstreifens, der auf einer Breite von mindestens 3 m von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wird im Bereich der zwei Stadthäuser, die direkt an den Bach angrenzen und den erforderlichen Abstand einhalten, ein 3 m breites Geh-, Fahr- und Leitungsrecht v.a. für den Gewässerunterhaltungspflichtigen bis zum nördlich angrenzenden privaten Bestandgrundstücken festgesetzt. Auf eine Weiterführung in die bestehenden, gestalteten privaten Gärten hinein wird unter Beachtung des geringen Abstandes zur nördlichen privaten Stichstraße, die eine Zugänglichkeit im Bereich der beginnenden Verrohrung unter der Stadtbahntrasse gewährleistet, verzichtet. Für die beiden östlichen Stadthäuser und für die östliche Bebauung entlang des bachbegleitenden Rad- und Fußweges wird der Bebauungsplan um eine ausschließende textliche Festsetzung zu Nebenanlagen, Balkonen und sonstigen ausnahmsweisen Überschreitungen, die ein Hineinragen in eine gebotene 3 m Freiraumzone zum Bach ermöglichen würden, ergänzt.

Verkehrsflächen

Die neue innere Erschließungsstraße gegenüber der Hildegundisallee sowie die vorhandene Straße „Im Breil“ und die Straße „Am Pützhof“ werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Öffentliche Parkplätze werden ebenfalls als öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt. Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Rad- und Fußgängerbereich“ wird mit der städtebaulichen Zielsetzung einer optimierten, u. a. bachbegleitenden, Rad- und Fußwegeverknüpfung der Neubebauung zu den angrenzenden Siedlungsbereichen begründet.

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen werden dort festgesetzt, wo private Erschließungen vorhanden sind, die der Erschließung hinterliegender Bebauungen und Bebauungsmöglichkeiten dienen und auf Grundstücksflächen, deren Zugänglichkeit gesichert werden muss. Darüber hinaus beinhalten diese Festsetzungen Fahrrechte für die Versorgungsträger, Rettungsdienste und tlw. für die Gewässerunterhaltungspflichtige um eine gefahrlose, sich nicht gegenseitig behindernde Zu- und Abfahrten zu gewährleisten und eine öffentlich-rechtliche Sicherung und Zuwegung zu sichern.

Ziel ist eine geordnete Erschließung aufzuzeigen und die verkehrliche Situation planungsrechtlich eindeutig darzustellen. Dies auch die Tatsache für Straße und Wege die faktisch vorhanden sind. Darüber hinaus ist auch die Zugänglichkeit des Schackumer Baches, v. a. der Bereich an der beginnenden Verrohrung des Schackumer Baches unter der Stadtbahntrasse, zu gewährleisten. Hier ist ein Heranfahren auch mit schwerem Gerät erforderlich und nur über den Privatweg möglich.

Mit dem festgesetzten 3 m breiten Rad- und Fußweg entlang des südlichen Teiles des Bachverlaufes wird die Zugänglichkeit dort gesichert.

Garagen, Stellplätze und Parkplätze

Nebenanlagen wie Stellplätze, Carports und Garagen sind lediglich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den Flächen für Tiefgaragen und auf den für diesen Zweck festgesetzten Flächen zulässig. Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, diese Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

Die räumliche Zuordnung der Nebenanlagen, Garagen und Carports sichert die private Wohnqualität, insbesondere die gärtnerische Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, sowie die ortsbildverträgliche Gestaltung der öffentlichen Bereiche durch das Freihalten von Vorgärten. Der festgesetzte Mindestabstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage von 5 m sichert Platz für einen weiteren PKW-Stellplatz. Die Beschränkung der Zulässigkeit von PKW-Stellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. der Zufahrtsbereiche dienen der Minimierung der Bodenversiegelung auf den privaten Baugrundstücken. Die damit verbundene bodenschonende Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen trägt dazu bei, die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens für Grundwasser, Flora, Fauna und das Kleinklima zu sichern.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, im Bereich der neuen Hauptzufahrt, werden gebündelt ca. 13 öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Ergänzend sind im Zuge der Erschließungsplanung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen weitere Längsparkplätze anzulegen. Des Weiteren sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche der Straße „Am Breil“ ca. 9 öffentliche Parkplätze und im Bereich der Moerser Straße ca. 7 weitere öffentliche Parkplätze möglich.

Versorgungsflächen

Im südöstlichen Bereich der Moerser Straße, hinter der heutigen schmalen Bushaldebucht, befindet sich eine vorhandene Trafostation. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ggf. eine kleinräumige Verlegung erforderlich.

Immissionsschutz

Das Plangebiet wird von der klassifizierten Moerser Straße (L 137) als örtliche Hauptverkehrsstraße berührt. Maßnahmen gegen Straßenverkehrslärm wurden in einem gesonderten Gutachten ermittelt und passive Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Plangebiet kommt es zu Überflügen von Flugzeugen des benachbarten Flughafens Düsseldorf. Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes „Schutz vor Fluglärm“. Zum Schutz gegen Fluglärm sind im gesamten Planbereich, zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vorsorglich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Grünflächen / Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Die Festsetzung einer kleinen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Park/Quartiersplatz“ wird mit dem Ziel der Planung begründet, einen Quartiers-Treffpunkt an zentraler Stelle im Plangebiet zu schaffen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang des Baches wird mit den Zielen der Planung begründet und unterstützt die offene Führung des Schackumer Baches.

Der in seiner heutigen Lage und Ausprägung geführte Abzugsgraben ist in seiner Bedeutung angemessen in der Planung berücksichtigt worden. Trotz der gegebenen Restriktionen, wie z. B. Verrohrungen und vorhandene Bebauung, Kanalisierung und Überformung wird durch den Erhalt, Ertüchtigung und die Ausschöpfung sich ergebender möglicher Einzelmaßnahmen ein besseres städtebauliches Potenzial erreicht.

Ein dahingehender weiterreichender landschaftsarchitektonischer Ansatz ist unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen, der zentralen Lage im Siedlungsgebiet (Innenblock) sowie des vorhandenen Plangebietszuschnitts städtebaulich nicht erreichbar.

Die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Park“ wird mit den Zielen der Planung begründet und zeigt u. a. die faktische Siedlungsgrenze im Übergang zur freien Landschaft auf.

Innerhalb des Plangebietes werden aus Gründen des Ortsbildes schützenswerte vorhandene Bäume mit einer Erhaltungsbindung gesichert und Standorte für Neupflanzungen definiert. Auf den privaten Grundstücken sind die gekennzeichneten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu sichern. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen. Ist eine Erhaltung infolge von Blitzschlag, Sturm, Alterung oder wegen nicht mehr ausreichender Standsicherheit nicht möglich, so ist auf dem Grundstück ein neuer Laubbaum / Obstbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen ist die Pflanzung von Einzelbäumen vorzunehmen. Neben der Schaffung von Sichtschutz wird auch Lebensraum für wildlebende Tierarten geschaffen. Darüber hinaus weisen die Gehölze eine klimaregulierende Wirkung auf.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der Schackumer Bach wird als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. An seiner wasserrechtlichen Einstufung ändert sich nichts.

Die Hinweise im Bebauungsplan zum Luftverkehrslärmschutz und zum Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf werden mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet.

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

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

Die Hinweise technischer Art zum Baugrund sowie zu den erneuerbaren Energien sind im Zuge der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

Eine unmittelbare Überprüfung ist nicht erforderlich.

Kampfmittelverdachtsflächen werden gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet und dienen der Information für den Grundstückseigentümer und ggf. spätere Bauwillige.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser und Erdgas wird durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch – Stadtwerke Willich sichergestellt. Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck bzw. Löschwasserdruck gegeben.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.

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

Die vorhandene Bebauung ist an den vorhandenen Abwasserkanälen der angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Die Neubebauung wird ebenfalls an die vorhandenen Kanäle der angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Die dortigen Kanäle sind hierfür ausreichend

dimensioniert. Die Beseitigung aller Abwässer wird aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.

Erschließung

An der Erschließung des Bestandes über Stichstraßen wird festgehalten. Auch die neue innere Bebauung wird über eine Stichstraße erschlossen, um direkte Schleich- und Durchgangsverkehre zwischen der Moerser Straße und dem Brühler Weg zu unterbinden.

Eine alternativ untersuchte Einbahnstraßenlösung über die Straße „Am Breil“ und über den „Am Pützhof“ durch das neue Wohngebiet zur Moerser Straße würde zu keiner verkehrlichen Verbesserung führen. Dies würde für die Anlieger der Straßen „Im Park“ und „Am Breil“, die heute über den Flehkamp zum Brühler Weg - mit Ziel: Moerser Straße - fahren, eine Verkürzung der Fahrstrecke von nur ca. 200 m bewirken, jedoch die Anlieger der Straße „ Am Pützhof“ und die Neubebauung zusätzlich belasten.

Unter Abwägung des städtebaulichen Aspektes eines ruhigen Stadtquartiers im Verhältnis zum bisweilen ungünstigeren Linksabbiegen im Anbindungsbereich der Straße Am Breil an die Moerser Straße wird von einer Durchfahrtsmöglichkeit abgesehen.

Jedoch ist eine Optimierung der jeweiligen Straßen über Wegeverknüpfungen für den Radfahr- und Fußgängerverkehr sowie für Versorgungsträger und Rettungsdienste vorgesehen.

Über die Installation von halbautomatisch versenkbaren Pollern kann eine anliegerbezogene Nutzung im Bereich von Privatwegen gewährleistet werden und über Fahrrechte für Rettungsdienste und Versorgungsträger eine wesentliche Verbesserung gesichert werden.

halbautomatischer versenkbarer Poller



<http://www.urbaco.com/DE-DE/semi-automatic-bollards/semi-auto-gen6.html>

Beispiel:

Mittels Niederdrücken wird der Zylinder manuell, gegen die Wirkung eines Gasdruckdämpfers in den Boden versenkt. In dieser Stellung arretiert eine Verriegelung, ebenso wie in der geöffneten. Mit Fußdruck auf den Stahlzylinder wird der Mechanismus wieder gelöst und durch die Energie des Gasdruckdämpfers hebt sich der Poller automatisch wieder aus der Versenkung. Daher wird von einem "halbautomatisch" Versenken / Ausfahren gesprochen.

Über eine angemessene Mindestdimensionierung der inneren Erschließungsanlagen, einer geschwindigkeitsreduzierenden Gestaltung des Straßenraumes, sowie die Festsetzung öffentlich verkehrsberuhigter Straßenverkehrsflächen wird der Konflikt zwischen motorisiertem und nichtmotorisiertem Individualverkehr minimiert.

Immissionsschutz

Eine Vorbelastung erfährt das Plangebiet durch die Lage in der Lärmschutzzone C des Flughafens Düsseldorf gemäß Landesentwicklungsplan sowie durch den Straßenverkehrslärm der L 137 und durch den Schienenverkehrslärm der Stadtbahntrasse Krefeld-Düsseldorf

Während der Bauphase kann es zu Störungen der Nachbarbebauung durch Baustellenlärm und Baustellenfahrzeuge kommen.

Straßen- und Schienenverkehrslärm

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen der Planung auf die geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen detailliert untersucht. Auswirkungen sind durch die Moerser Straße, die Stadtbahntrasse, durch vorhandene bzw. geplante Parkplätze sowie im Bereich von Tiefgaragenzufahrten zu erwarten. Entsprechende Empfehlungen des Gutachters zur Einhaltung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse sind über textliche und zeichnerische Festsetzungen Inhalt des Bebauungsplanes. Für die Gebäude entlang der Moerser Straße sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wirksame Vorgaben für die Ausrichtung schutzwürdiger

Wohnräume zur lärmabgewandten Seite festgesetzt. Darüber hinaus wurden passive Schallschutzmaßnahmen, d.h. erforderliche Schalldämm-Maße der Außenbauteile festgesetzt, um gesunde Wohnverhältnisse innerhalb der Gebäude sicherzustellen.

Zur Gewährleistung des Schallschutzes der hinterliegenden Baufelder ist darüber hinaus zuerst die Straßenrandbebauung zu realisieren. Dies wird entsprechend der Angabe des Gutachters (vergl. Anlage GRANER+PARTNER, Schreiben vom 09.09.2013) durch eine entsprechende textliche Festsetzung gewährleistet.

In einzelnen Bereichen des Bebauungsplangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Allgemeinen Wohngebiete um 7 dB überschritten. Dies betrifft jedoch im Wesentlichen die Bestandwohngebäude.

Bei den neu geplanten Nutzungen werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Allgemeinen Wohngebiete im Wesentlichen eingehalten bzw. unterschritten.

Fluglärm

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan hat ebenfalls die Belastung des Plangebietes durch Fluglärm berücksichtigt.

Zwischenzeitlich wurde die neue Lärmkartierung der Fluglärmzonen nach dem Fluglärmgesetz (Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.10.2007) am 5. November 2011 amtlich bekannt gemacht (Fluglärmschutzverordnung Düsseldorf vom 25. Oktober 2011). Das Plangebiet liegt demnach weder innerhalb der Tagschutzzone 2, noch innerhalb der Nachtschutzzone.

Jedoch liegt das Plangebiet innerhalb des heute noch gültigen Landesentwicklungsplan IV „Schutz gegen Fluglärm“, der Belastungswerte eines äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB (A) aufzeigt.

Der Bebauungsplan nimmt entsprechende Hinweise auf. Darüber hinaus werden erhöhte Anforderungen im Sinne eines vorbeugenden Umweltschutzes festgesetzt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher zu stellen.

Einzelhandelsversorgung

Unter Beachtung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zum Schutz des gewachsenen gemeindlichen Versorgungszentrums in Büderich (Nebenzentrum) im Plangebiet nicht zulässig.

Realisierung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen werden. Da sich verschiedene Flächen im städtischen Eigentum befinden, hat die Stadt ein Mitspracherecht bei der Auswahl von Grundstücksbewerbern.

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Ausbau der Moerser Straße bzw. sonstiger öffentlicher Teilflächen soll schrittweise erfolgen.

Das in der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegende Hausgrundstück Moerser Straße 111 wird langfristig planungsrechtlich nicht gesichert, da eine Zurücklegung der Baugrenzen aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen sinnvoll ist. Die erforderliche Straßenfläche soll nach einem eventuellen Abriss des Gebäudes erworben und befestigt werden. Die bestehenden Häuser besitzen Bestandsschutz. Sollten Neubauten vorgesehen werden, so sind die Baukörper entsprechend der Baugrenzen von der Moerser Straße zurückzusetzen.

Soziale Maßnahmen

Dem Planungskonzept auf den Flächen des ehemaligen Bauhofes liegt das Ziel zugrunde, sowohl dem Wunsch nach Gemeinschaftsbildung und guter Nachbarschaft als auch nach Privatheit gleichermaßen gerecht zu werden. Mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes sind keine nachteiligen Auswirkungen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich, auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen, zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt: davon		ca. 62012 qm
Mischgebiet davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 2602 qm / ca. 4,2 %	ca. 8,9 %	ca. 5562 qm
Allgemeine Wohngebiete davon überbaubare Grundstücksflächen ca. 4184 qm / ca. 6,7 %	ca. 60,0 %	ca. 37223 qm
öffentliche Verkehrsfläche (inkl. Moerser Straße, 6184 qm) öffentliche Verkehrsfläche / ca. 6,56 %	ca. 16,6 %	ca. 10254 qm
Stadtbahn	ca. 5,7 %	ca. 3546 qm
öffentliche Grünflächen	ca. 5,6 %	ca. 3454 qm
private Grünflächen	ca. 3,2 %	ca. 1973 qm

Finanzielle Auswirkungen

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

Kosten für die weitere Freiräumung Maßnahme		Gesamtpreis [€]
Baustelleneinrichtung	ca.	6.000 Euro
Baufeld freimachen	ca.	5.000 Euro
Oberboden ab- bzw. auftragen	ca.	6.000 Euro
Durchlass Erschließungsstraße	ca.	13.000 Euro
südliche Bachfassung / Querung	ca.	18.000 Euro
Oberflächensicherung	ca.	1.500 Euro
<i>Zwischensumme</i>	<i>ca.</i>	<i>49.500 Euro</i>

Kosten der grünordnerischen Maßnahmen: Maßnahme		Gesamtpreis [€]
Pflanzung von Bäumen	ca.	13.000 Euro
Pflanzung von Sträuchern	ca.	600 Euro
Pflanzung von Kleinsträuchern	ca.	1.000 Euro
Böschungsbepflanzung Bach	ca.	500 Euro
Gras- und Hochstaudenflur (Gewässerzone)	ca.	400 Euro
<i>Zwischensumme</i>	<i>ca.</i>	<i>15.500 Euro</i>

Kosten für die Infrastruktur Maßnahme		Gesamtpreis [€]
vorhabenbezogener Kanalbau	ca.	ca. 150.000 Euro
Straßen- und Wegebau / Möblierung / Beleuchtung:	ca.	ca. 400.000 Euro
Spielplatz (incl. Grunderwerb)	ca.	ca. 100.000 Euro
<i>Zwischensumme</i>	<i>ca.</i>	<i>650.000 Euro</i>
	<i>Gesamt:</i>	<i>ca. 715.500 Euro</i>

Durch die Veräußerung der städtischen Baugrundstücke werden Verkaufserlöse erzielt. Für die öffentlichen Verkehrsflächen können Erschließungsbeiträge erhoben werden.

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen, Spielplätze und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Zentrum von Büderich oder in dessen Nähe.

Die Ausgestaltung der wohnungsnahen Grünflächen unter Einbeziehung des Schackumer Baches als gestalterische Grundstruktur in das Plankonzept führt zu einer hohen Identifikation der zukünftigen Bewohner mit ihrem Quartier. Der im südlichen Teil entlang des Schackumer Baches geführte Fuß- und Radweg gewährleistet dabei eine hohe soziale Kontrolle, die notwendige allgemeine Zugänglichkeit sichert notwendige Unterhaltungsmaßnahmen.

Das Plangebiet liegt darüber hinaus im direkten Einzugsbereich des geplanten Spielplatzes an der Straße „Am Pützhof“.

Beim vorliegenden Bauleitplanverfahren handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Bestand. Die Planung ist auf eine örtliche Nachfrage zugeschnitten, die im öffentlichen Interesse aus städtebaulichen Gründen ortsnah umgesetzt werden kann. Somit werden eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gewährleistet.

Variantenbetrachtung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 82 wurden mögliche Varianten oder Alternativen diskutiert. Auf Grund des besonderen Zuschnittes des Plangebietes wurden die Varianten ausschließlich auf die Erschließung der Grundstücke sowie auf die Erschließungswege bezogen.

In Bezug auf die Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter sowie auf Natur und Landschaft sind diese alle gleich zu bewerten.

Das geplante Wohngebiet entsteht im Bereich bestehender Bebauung und wird nicht in die freie Landschaft gebaut (Wiedernutzungspotenzial). Ferner werden durch die vorgesehene Bebauung keine ökologisch hochwertigen Biotopstrukturen in Anspruch genommen.

5.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Klima und Luft

Entsprechend des atlantisch geprägten Klimas im Bereich des Niederrheinischen Tieflandes herrschen im Plangebiet milde Winter und mäßig warme Sommer vor. Gelegentlich setzt sich kontinentaler Einfluss mit höheren Temperaturen im Sommer und Kälteperioden im Winter durch. Die mittleren Jahresniederschläge betragen 700-750 mm.

Negativen Einfluss auf die lokalklimatischen Bedingungen üben die versiegelten Verkehrsflächen und die dicht bebauten Siedlungsbereiche aus. Belastungen der Luftqualität bzw. Luftverunreinigungen durch den Straßenverkehr können insbesondere im Bereich der Moerser Straße auftreten.

Die zukünftigen Gärten im Plangebiet erlangen hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse eine hohe Bedeutung. Auch die im Osten anschließenden weiträumigen Freiflächen übernehmen eine Ausgleichsfunktion und dienen der Naherholung. Dies gilt ebenfalls für den in der westlichen Nachbarschaft gelegenen Wald „Meerer Busch“.

Landschaftspflege / Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG- ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 82 um einen der Innenentwicklung dienenden Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB handelt (Wiedernutzungsreserve), gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für sonstige schutzwürdige Arten oder Biotope ergeben.

Grünordnerische Maßnahmen

Für alle Pflanzmaßnahmen auf öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte, möglichst heimische Gehölze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Mit der gestalterischen Reparatur des Schackumer Baches wird das Gewässer für alle Bewohner stärker in die neue Siedlung eingebunden und naturnahe Elemente werden erlebbar.

Artenschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde in einem Artenschutzbeitrag für die artenschutzrechtliche Prüfung -ASP- dargelegt, dass das Vorhaben nicht gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes -BNatSchG- zum Artenschutz verstößt (Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzprüfung -ASP- Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl, Bochum Dezember 2011).

Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern. Der Bebauungsplan sichert mehrere klimawirksame Gestaltungsmöglichkeiten.

Die überwiegende Süd- und Westausrichtung der geplanten Gebäude ermöglicht die passive Solarenergienutzung. Auf den geneigten bzw. Flächdächern der Gebäude ist die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen jederzeit möglich und zulässig.

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes kommt es zu einer Verdichtung im nördlichen Siedlungsbereich von Büderich. Eine intensivere Nutzung dieser bereits in Anspruch genommenen Fläche vermeidet Flächenverbrauch an anderer Stelle. Dies entspricht auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da auf diese Weise eine Inanspruchnahme von Freiflächen durch Wohnbebauung an anderer Stelle, die wiederum positive Klimafunktionen (weiterhin) erfüllen können, vermieden wird.

Die Stadt Meerbusch hat sich durch ihr Klimaschutzkonzept ausdrücklich dem besonderen Klimaschutz verpflichtet. Vor diesem Hintergrund soll beim Verkauf der städtischen Grundstücke vertraglich eine besondere Berücksichtigung der Energieeffizienz und des Einsatzes regenerativer Energien vereinbart werden. Die Allgemeinen Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeG- sind – unabhängig vom Bebauungsplan und von Vertragsvereinbarungen – einzuhalten.

Die südliche Öffnung (heute: Betonplattenabdeckung) des Bachlaufes übernimmt neben der stadtgestalterischen Aufwertung eine klimaausgleichende Funktion für den unmittelbaren Nahbereich. Die festgesetzten Grünflächen haben ebenfalls eine klimaausgleichende Funktion, da so die klimatisch wirksamen Folgen einer Aufheizung versiegelter Flächen in den Sommermonaten vermindert werden.

Altlasten, Altablagerungen

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen liegen gemäß des entsprechenden Katasters des Rhein-Kreises Neuss im Plangebiet nicht vor.

Aufgrund der Vorbelastungen mit der jahrzehntelangen Nutzung als städtischer Bauhof wurden jedoch im Sinne einer umfassenden Vorsorge mehrere Untersuchungen durchgeführt. Das Gutachten des ingenieurgeologischen Büros Dahlbender und Schürmann, Aachen vom Dezember 2010 beinhaltet dabei eine Boden- und Grundwasseruntersuchung, eine Altlastenuntersuchung, Angaben zum Baugrund sowie Angaben zur Regenwasserversickerung.

Nach Aussage des Gutachters werden gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz alle Prüfwerte für Wohngebiete eingehalten. Eine Gefahr für das Grundwasser ist nicht gegeben. Bei den Aushubarbeiten für den Wohnungsbau und den Straßenbau, v. a. in Bereichen mit tieferer Verfüllung wird vorsorglich eine Aushubüberwachung durch einen Gutachter empfohlen. Verbleibende Auffüllungen in zukünftigen Freiflächen sind je nach Mächtigkeit ebenfalls auszukoffern bzw. mit neutralem Boden 30 cm bis 60 cm zu überdecken.

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

Die vermuteten Kampfmittelverdachtsflächen werden gemäß § 9 (5) Nr. 3 BauGB, als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, im Bebauungsplan gekennzeichnet und dienen der Information für den Grundstückseigentümer und ggf. spätere Bauwillige.

Dabei befinden sich dabei der Laufgraben und das Schützenloch auf privaten Grundstücken, die zwar innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, auf denen jedoch keine konkreten Vorhaben geplant sind.

Der mögliche Laufgraben liegt dabei im Bereich eines vorhandenen Parkplatzes und einer Tiefgaragenzufahrt. Hier ist davon auszugehen, dass mit der damaligen Anlage und Bebauung die Militäreinrichtung schon beseitigt wurde.

Das vermutete Schützenloch liegt unterhalb einer privaten Stichstraße.

Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. sind mit der vorliegenden Planung auf diesen Flächen nicht vorgesehen.

Oberflächengewässer

Das Gewässer ist schmal ausgebildet und verläuft im südlichen Teilabschnitt in einem kanalisierten Einschnitt. Die nördlichen natürlichen Uferböschungen sind weitestgehend gehölzfrei. Die angrenzenden 6 vorhandenen Privatgärten reichen teilweise bis an die Böschungsoberkante. Insgesamt ist dieser Teilbereich des Schackumer Baches durch Strukturarmut und Geradlinigkeit gekennzeichnet.

Grundwasser

Die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet werden maßgeblich durch den nahegelegenen Rhein geprägt und zeichnen sich dementsprechend durch stark schwankende Grundwasserstände aus.

Wasser wurde in den meisten Sondierungen in einer Tiefe von 2,19 m bis 4,42 m unter GOK (31,12 m bis 32,34 m ü NN gemessen. Das Grundwasser fließt mit flachem Gefälle in nordöstlicher Richtung auf den Rhein zu. Insgesamt ist von einem sehr flurnahen maximalen Grundwasserspiegel auszugehen. Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes sind bei ordnungsgemäßer Durchführung des Baubetriebes nicht zu erwarten.

Niederschlagswasser

Da das Grundstück des ehemaligen Bauhofes sowie die Grundstücke an der Straße „Am Breil“ vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht keine Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers (§ 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG)). Auch wäre der wirtschaftliche Aufwand für den Einzelnen zur Umsetzung dieser Pflicht für die schon bebauten Bestandsbereiche innerhalb des Plangebietes, die schon heute an die Kanalisation angeschlossen sind, unverhältnismäßig.

Dabei ist der teilweise anzutreffende Hochflutlehm im unbebauten Bereich wegen seiner überwiegend bindigen Bodenbestandteile grundsätzlich auch nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Nur in Bereichen anzutreffender Terrassenböden könnte eine Aufnahme von Niederschlagswasser über Mulden und Rigolen auf den jeweiligen neu entstehenden Grundstücken ggf. möglich sein. Hier wären jedoch im Einzelfall individuelle, kleinflächige Versickerungsversuche erforderlich, um diese zu finden.

Für die Neubebauung der direkt am Schackumer Bach liegenden Grundstücke wird aus ökologischen Gründen die Einleitung von Niederschlagswasser in den Schackumer Bach empfohlen. Hierzu ist eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises-Neuss erforderlich.

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 16. Dezember 1971 für den „Bereich des Bauhofes Büderich, Moerser Straße 125“ die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen. Ein Planungsziel wurde seinerzeit nicht beschlossen und geht aus den Akten, z. B. der Niederschrift über die Sitzung des damaligen Planungsausschusses vom 2. Dezember 1971 nicht hervor.

In der Sitzung des Planungsausschusses vom 6. Dezember 1984 wurde ein Antrag einer Eigentümergemeinschaft auf Fortführung des Verfahrens einstimmig abgelehnt, „da einerseits eine abschließende Entscheidung über die Verkehrskonzeption (Umgehungsstraße) für den Stadtteil Büderich noch nicht getroffen worden ist und andererseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung hier nur über einen Bebauungsplan zu erzielen ist.“

Der Verkehrsentwicklungsplan von 1998 hat u. a. Trassenvarianten für eine (Ost-) Umgehung von Büderich untersucht und stellte als „Planfall P 2.0“ einen Trassenverlauf über das Bauhofgelände mit Anschluss an die Moerser Straße/B 9 gegenüber der Einmündung Hildegundisallee dar.

Wegen erheblicher baulicher und sicherheitstechnischer Mängel sowie unzureichender Arbeitsstätten und Lagerflächen und damit verbundener Probleme bei den Arbeitsabläufen, wie sie der Bau- und Umweltausschuss am 24. April 2007 feststellen konnte, wurde ein neuer Bauhof in das Gewerbegebiet „Bundenrott“ im Siedlungsgebiet „Am Strümper Busch“ verlagert.

Es stellte sich somit die Frage nach der Folgenutzung für die dann aufgegebene Fläche:

- Ein „Liegenlassen“ der Fläche und ihre Entwicklung zu einer Brache waren städtebaulich nicht zu vertreten.
- Eine Flächensicherung für eine Umgehungsstrasse hätte – neben Lärmschutzanlagen für die vorhandene Wohnbebauung – den nahezu einzigen Planinhalt darstellt. Ein neues Wohngebiet wäre – wenn überhaupt – nur in Form geringster Arrondierungen des Bestandes möglich gewesen.
- Abgeleitet aus dem Stadtentwicklungskonzept –StEK 2010– und den umgebenden Darstellungen

des Flächennutzungsplanes -FNP- wurde die Ausweisung einer Wohnnutzung favorisiert:

- Ebenso wurde die Einbeziehung von Grundstücken in den Bebauungsplan über die des Bauhofes hinaus beschlossen, da einige Grundstücke in Privatbesitz brach liegen und ohne Bebauungsplan keiner städtebaulich geordneten Nutzung zugeführt werden können.
- Die Notwendigkeit einer Einbeziehung ergab sich auch aus lärmschutztechnischen Gründen, insbesondere gegenüber den Emissionen der Stadtbahn.

Der Rat der Stadt hat am 24. Mai 2007 die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses von 1971 und die erneute Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 82 beschlossen.

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, da er im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Nach § 13a BauGB kann das beschleunigte Verfahren Anwendung finden, da die zulässige Grundfläche im Plangebiet kleiner als 20.000 m² ist und durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB ist gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit § 18 BNatSchG nicht anzuwenden. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Unabhängig davon sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen. Mögliche Umweltauswirkungen wurden am 15.09.2012 bei einem Ortstermin zur Umwelterheblichkeitsprüfung ermittelt. Darin wurde Untersuchungsbedarf für die gutachterlich untersuchten Themen Artenschutz, Lärm und Altlasten festgestellt.

Eine informelle Öffentlichkeitsbeteiligung im Sinne von § 3 (1) BauGB hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 13. März 2013 beschlossen und am 29. Mai 2013 in Form einer Bürgerversammlung mit anschließender einwöchiger öffentlicher Planauslegung und damit verbundener Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung durchgeführt.

In seiner Sitzung am 4. Februar 2014 hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften über den Bebauungsplan-Vor-Entwurf beraten und beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl einschließlich der Entwurfsbegründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung öffentlich auszulegen.

Der Plan sowie der Bebauungsplan Nr. 83 B und die 2. Ergänzung und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 B lagen mit der Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen gemäß § 3 (2) BauGB vom 13. März 2014 bis einschließlich 14. April 2014 als Entwurf öffentlich aus.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschloss am 18. November 2014 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB. Es wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Meerbusch, den 17. November 2014

Dezernat III, Fachbereich 4 - Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

Angelika Mielke-Westerlage
Bürgermeisterin

