

Stadt Meerbusch



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, Meerbusch-Osterath im Bereich des Kindergartens „Knirpsmühle“

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziel, Planung**
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
 - 3.3 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
 - Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen
 - Nebenanlagen
 - Verkehrsflächen
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - 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 Bodenordnende Maßnahmen
7. **Umweltbelange**
 - 7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung
 - 7.2 Klimaschutz
 - 7.3 Altlasten, Altablagerungen
8. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Der städtische Kindergartenstandort „Knirpsmühle“ wird aufgegeben und an anderer Stelle in Meerbusch-Osterath neu errichtet. Der Neubau der Kindergarteneinrichtung wird etwa Mitte des Jahres 2016 fertig gestellt und in Betrieb genommen werden. Das bisherige Gebäude im Änderungsbereich soll abgebrochen werden.

Die frei werdende, städtische Fläche steht demnach zur Disposition. Eine bauliche Arrondierung mit einer, der Örtlichkeit angepasster Wohnbebauung ist in diesem integrierten, zentrumsnahen Bereich städtebaulich sinnvoll und trägt der Nachfrage nach Wohnraum Rechnung.

Zur Abrundung des Wohngebietes sollen 5 Reihenhäuser und 1 Einfamilienhaus in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern, Sammelgaragen, Garagen und vorgelagerten Stellplätzen sowie Grundstücksgrößen von etwa 290 m² bis 450 m² entstehen.

Die Haupteinschließung der neuen Baufelder erfolgt über die vorhandenen Straße: Einsteinstraße und Schwertgesweg.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.000 m² und liegt auf einer voll erschlossenen Fläche im südwestlichen Bereich des Stadtteils Osterath zwischen Einsteinstraße und Schwertgesweg. Er befindet sich am Rand des Siedlungsbereiches. Die Entfernung zum nord-östlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 900 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 umfasst die städtische Kindergartenfläche „Knirpsmühle“, Flurstück 462 der Flur 17 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

Der Änderungsbereich wird in nördlicher Richtung vom Wohngebiet Mühlenfeld mit ein-, bzw. zweigeschossiger, verdichteter, überwiegender Reihenhausbauung mit giebelständigen Satteldächern umgeben. Im Osten grenzt ein öffentlicher Kinderspielplatz für Kinder bis 14 Jahren, im Süden der einseitig bebaute Schwertgesweg an.

Der Bereich selber umfasst die städtische Kindergartenfläche „Knirpsmühle“ mit dem dazugehörigen Gebäude und der Außenanlage. In der Einrichtung werden Kinder im Alter von 2-6 Jahren in drei Gruppen betreut. Die Außenfläche ist mit einem Stabgitterzaun eingezäunt und weist einen mäßigen Grün- und Baumbestand aus.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich hat für das Stadtklima eine geringfügige Bedeutung, da er mit einer Kindergartenfläche bebaut ist. Er befindet sich in Randlage des Stadtteils Osterath, in unmittelbarer Nachbarschaft zur freien Landschaft. Auch aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung kann die ökologische Wertigkeit der Fläche als eher gering beurteilt werden.

Infrastrukturelle Situation

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

Erschließung/ÖPNV

Für den motorisierten Individualverkehr steht die Einsteinstraße als Haupteerschließung zur Verfügung. Sie bildet in diesem Abschnitt eine Sackgasse mit Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge. Vom Schwertgesweg aus kann der Bereich mittels eines Gehweges nur fußläufig erschlossen werden. Die weiterführende verkehrliche Erschließung erfolgt über die Straße Mühlenfeld und den Giesenender Kirchweg. Den Anschluss an das überörtliche Straßennetz bilden in östlicher Richtung die Meerbuscher Straße und in westlicher Richtung die Willicher Straße, die einen direkten Anschluss an den Westring hat.

An das ÖPNV-Netz ist das Plangebiet über die etwa 500 m entfernt gelegene Bushaltestelle ‚Hugo-Recken-Straße‘, angeschlossen. Die Buslinie 832 verkehrt über Strümp nach Lank-Latum mit Übergang zu den U-Bahnlinien 70, 74 und 76. Der Bahnhof Osterath liegt in etwa 1.500 m Entfernung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Änderungsbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dar. Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit Schreiben vom 24.02.2015/Aktenz.: 32.02.01-2306/Bepl.56 befürwortet die Bezirksregierung Düsseldorf die Bauleitplanänderung.

3.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des, seit 12. Juni 1987 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 56, Meerbusch-Osterath, Mühlenfeld. Der analog der Darstellung des Flächennutzungsplanes eine eingeschossige Gemeinbedarfsfläche mit der o. g. Zweckbestimmung festgesetzt.

Des Weiteren erfolgt im angrenzenden östlichen Bereich, als Art der baulichen Nutzung, die Festsetzung öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz Typ C“. Für die umgebenden Wohnbauflächen erfolgt die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) mit einer zulässigen ein-, bzw. zweigeschossigen überwiegend als Hausgruppen festgesetzten Bauweise mit Sattel- oder Flachdächern (Firsthöhen von max. 8,50 m) und einer GRZ von 0,4.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 in Meerbusch- Osterath im Bereich des Kindergartens „Knirpsmühle“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er dazu dient, mit der Ausweisung von Baurechten auf der städtischen Fläche, eine behutsame Umnutzung und Nachdichtung zu ermöglichen.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellen-Wertes 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

Der für eine Wohnbebauung vorgesehene Änderungsbereich wird, analog der Festsetzung im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen, wie z.B. Anlieferverkehr und Lärmbelastungen, sind die ausnahmsweise nach § 3 (3) BauNVO zulässigen Anlagen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Die Beschränkung der Wohneinheiten resultiert aus der städtebaulichen Konzeption mit besonderem Blick auf die angestrebte Wohnqualität unter Berücksichtigung der verkehrlichen Randlage. Der Änderungsbereich liegt an einer Sackgasse, durch eine zu große Verdichtung würden zusätzliche Kfz-Verkehre in den Bereich einfahren und unnötige wohnstörende Belastungen mit sich bringen. Die bauliche Ausnutzung der Grundstücke sieht demnach nur die notwendigen Abstellflächen für den Privatverkehr (Stellplatz/Garage) vor. Durch die Reglementierung wird ein verträgliches Maß an Ein- und Ausfahrten gesichert. Die Anlagen für den ruhenden Verkehr stehen proportional im Einklang mit den Gebäuden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Gebäudehöhen sowie der höchstzulässigen Geschosshöhe bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

Entsprechend der Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 56 wird für die Reihenhausbebauung die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eingehalten. Aufgrund des verbleibenden Grundstückszuschnittes und der daraus resultierenden sinnvollen Arrondierung eines Einzelhauses - unter Berücksichtigung eines angemessenen Freiflächenanteils - wird die GRZ für diesen Bereich mit 0,3 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im weiterführenden Siedlungsbereich, entlang des östlichen Schwertgesweges sowie des Giesenender Kirchweges.

Zur Sicherung des Gebietscharakters werden weiterhin die Gebäudehöhen als maximale Trauf- und Firsthöhen von 6,00 m und 8,50 m in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Entsprechend des vorliegenden städtebaulichen Vorentwurfs sind ein Einzelhaus und eine Hausgruppe zulässig. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen definiert. Dabei orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Flächen eng an die vorhandene Architektur im Umfeld und sind für eine Neubebauung ausreichend dimensioniert. Eine Erweiterung ist aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht möglich und aufgrund der dann entstehenden Dichte auch städtebaulich nicht gewünscht.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen für die neuen Baurechte entspricht in Bezug auf die Tiefe den üblicherweise im Wohnungsbau verwendeten Bautiefen. Es werden Bautiefen von max. 12,00 m ermöglicht. Für das Einzelhaus wird eine weitergehende Überschreitung durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,00 m zugelassen. Durch diese Festsetzungen wird zum Einen die städtebauliche Qualität gewahrt, zum Anderen wird ein vertretbarer Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu ermöglichen, ist für Terrassen in Erdgeschosebene eine Überschreitung der gartenseitig festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Für die mit Index 1 gekennzeichnete überbaubare Grundstücksfläche wird der Ausschluss der Überschreitung der Baugrenzen durch Anbauten in Glasbauweise, Balkone und Wintergärten damit begründet, dass Erweiterungswünsche aufgrund der Bautiefe von 12,0 m bereits berücksichtigt wurden. Der Verzicht auf Anbauten und o. g. Bauteile resultiert aus der gewollten städtebaulich geordneten Struktur, die sich an der vorhandenen Bebauung orientiert.

Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlage

Die Beschränkung der Standorte für Stellplätze, Garagen und der Gemeinschaftsanlage (GGa/GSt) auf den hierfür festgesetzten Flächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen und unnötige Ein- und Ausfahrten zu vermeiden.

Mit der Ausweisung der Gemeinschaftsanlage wird dem Gebietscharakter Rechnung getragen und der private ruhende Verkehr an einer Stelle gebündelt.

Für die Reihenhauszeile erfolgt die Ausweisung von 4 Stellplätzen und Garagen, als Gemeinschaftsanlage mit Zuordnung zum Schwertgesweg. Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts wird ein weiterer Stellplatz/Garage an der nördlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Dem Besucherverkehr stehen ausreichend öffentliche Parkplätze, entlang der angrenzenden Strassen zur Verfügung.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO ist mit Ausnahme von Kinderspielgeräten, Schwimmbecken, Mülltonnenschränken Einfriedungen und Gartenhäusern ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

Ziel ist es, eine räumlich klare Zuordnung von Gebäuden und Freiflächen zu erzielen und damit die baulichen Maßnahmen und mögliche Störfwirkungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung räumlich an einer Stelle zu konzentrieren und negative Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung zu minimieren.

Verkehrsflächen

Die den Änderungsbereich umfassenden Strassen sind bereits realisiert. Alle Erschließungsstrassen sind mit Gehwegen und ausreichend dimensionierten Fahrbahnen ausgebaut. Aufgrund der untergeordneten Straßenhierarchie weist der Schwertgesweg lediglich eine Fahrbahnbreite von 4,00 m und einen auf der Nordseite ausgebauten Gehweg von 2,00 m aus.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Um die Verkehrsflächen im Änderungsbereich möglichst gering zu halten, wird die Weiterführung der Einsteinstraße in Richtung Schwertgesweg durch eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche festgesetzt. Die neuen Baurechte werden über den 3,00 m breiten privaten Wohnweg erschlossen, der mittels Poller in den Eingangsbereichen lediglich den Anwohnern zur Andienung, der Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen sowie nach Bedarf den Entsorgungsfahrzeugen zur Verfügung steht. Das Charakteristische in diesem Bereich - Wohnwege die parallel zu den Hausgruppen angeordnet, diesen zur Andienung zur Verfügung stehen - wird im Änderungsbereich übernommen. Die Einzelhausbebauung hat eine direkte Anbindung an die Einsteinstraße.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Es wurden von der Stadt die vorhandenen Bäume im Plangebiet untersucht und vier Bäume als erhaltenswert eingestuft. Leider ist es aufgrund der städtebaulichen Grundstücksentwicklung und der daraus resultierenden Stellung der Baukörper nur möglich drei Bäume zu erhalten. Grundsätzlich ist ein Ersatz für gefälltete Bäume in einem Plan der Innenentwicklung nicht erforderlich.

5.2 Kennzeichnung und Hinweise

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

6. Sonstige Städtebauliche Auswirkungen der Planung

6.1 Immissionsschutz

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

6.2 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die an den Planbereich angrenzenden Straßen Einsteinstraße und Schwertgesweg sind bereits realisiert.

Die Hausgruppe wird über die Einsteinstrasse/Schwertgesweg und dem Wohnweg erschlossen. Für das neu geplante Einfamilienhaus steht lediglich die Einsteinstraße für die Erschließung zur Verfügung. Die neuen Baurechte bringen keinen Mehrverkehr mit sich, da dafür der Verkehr der Kindergartennutzung entfällt.

6.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und elektronischen Medien ist durch die entsprechenden Versorgungsträger (WBM, T-com u.a.) gesichert.

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

Die geplanten Bauvorhaben werden an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Nach § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist das „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten“. Bei der im Änderungsbereich vorliegenden Fläche handelt es sich jedoch nicht um eine erstmalige Bebauung. Daher ist es möglich, das Niederschlagswasser der Bauvorhaben in den bereits bestehenden Schmutzwasserkanal der Einsteinstraße einzuleiten.

~~Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Hochwasserschutzbereiches. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre~~ **ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone W III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.**

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung werden die städtischen Grundstücke veräußert.

7. Umweltbelange

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 Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Plan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, 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.

7.1 Artenschutz

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 1. Bebauungsplanänderung umfasst eine Kindergartenfläche.

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.
- Gehölze mit potentiellen Quartieren von Fledermäusen werden nicht beansprucht. Für den Kindergarten als potentielles Quartier von gebäudebewohnenden Fledermausarten sind die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen zu beachten.

Um Verstöße gegen das Tötungsverbot zu vermeiden, ist der Abriss des Gebäudes nur außerhalb der Winterruhephase durchzuführen.

Der mögliche Quartiersverlust stellt einen möglichen Verstoß gegen § 44 (1) Abs. 3 dar.

Dazu ist gemäß § 44 (5) folgendes zu prüfen:

Sind in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten, europäische Vogelarten oder solche Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nummer 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.

Im besiedelten räumlichen Umfeld ist davon auszugehen, dass ausreichend potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden sind.

Der Abriss ist außerhalb der Wochenstubezeit (Anfang Juni – Mitte August) durchzuführen.

Der Gutachter empfiehlt, vor dem Abriss eine Prüfung auf Quartiere durchzuführen. Dazu erfolgt ggf. vom Gutachter an zwei Abenden eine Detektorkontrolle auf ausfliegende Fledermäuse. Werden Nachweise erbracht, sind dann geeignete Maßnahmen abzuleiten.

- Die Vorgaben des BNatSchG für die erforderlichen Gehölzfällungen zwischen Anfang Oktober und Ende Februar sind zu beachten.
- Die Umsetzung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 56 B, 1. Änderung, in Meerbusch Osterath lässt unter Berücksichtigung der beschriebenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erwarten.
- Ein Ausnahmeverfahren nach § 45 (7) BNatSchG ist nicht erforderlich.

7.2 Klimaschutz

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2011 - Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden -, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung geändert und ergänzt. So sind zum Beispiel gemäß § 1 (5) BauGB die Erfordernisse des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Durch die Festsetzung von Baufenstern und einer GRZ von 0,3 bis 0,4 wird ein dem Ortsbild angepasster Freiflächenanteil gewährleistet, der sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.

7.3 Altlasten, Altablagerungen

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen liegen gemäß des entsprechenden Katasters des Rhein-Kreises Neuss weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung vor. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen ergeben.

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 19. Mai 2015 bis einschließlich 22. Juni 2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 23. Juni 2015

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

gez. Herrmann

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

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und 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 und 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