

Stadt Meerbusch



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A in Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg / Dörperweg

INHALTSVERZEICHNIS

1. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplan
 - 2.4 Landschaftsplan
3. Planungsziele, Planungserfordernis
4. Planinhalte
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Stellplätze, Garagen und Unterirdische Garagen
 - Nebenanlagen
 - Verkehrsflächen
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Regenwasser
 - Dachform
 - 4.2 Kennzeichnung und Hinweise
5. Auswirkungen der Planung
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz
 - Bodenordnende Maßnahmen
 - Realisierung der Planung
 - Finanzielle Auswirkungen
 - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
 - Artenschutz
 - Klimaschutz
 - Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel
6. Verfahren gemäß § 13a BauGB
7. Verfahrensvermerke

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Planänderungsgebiet hat eine Größe von 4.835 m² und liegt im Osten des Meerbuscher Stadtteils Osterath, zwischen den Straßen „Neusser Feldweg“ und „Dörperweg“. Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 1.500 m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A umfasst die Flurstücke 894, 895, 903 und 1200 der Flur 4 der Gemarkung Osterath und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet selbst ist zurzeit mit einem Kindergarten, einem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus und dem dazugehörigen Garagenhof bebaut. Weiterhin befindet sich im Bereich Dörperweg/Neusser Feldweg eine kleine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand und zwei Parkbänken. Die Fläche zwischen dem Mehrfamilienhaus (Dörperweg 50-52) ist unbebaut.

Die Umgebung des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzungen, in ein- und zweigeschossiger Bauweise geprägt. Im Norden und Westen sind vorwiegend Satteldächer, im Osten und Süden vorwiegend Flachdächer vorhanden. In nur 80 m ist der südliche Ortsrand von Osterath erreicht und somit die freie Landschaft.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die angrenzenden Straßen „Neusser Feldweg“ und „Dörperweg“, die beide im Norden an die Meerbuscher Straße anbinden.

Der Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. In ca. 1.000 m fußläufiger Entfernung befinden sich Haltepunkte der Buslinien 071 und 832. Zu dem Haltepunkte „Kamperweg“ des schienengebundenen Nahverkehrs (Stadtbahnlinien U 70, U 74, U 76 der Rheinbahn AG) beträgt die fußläufige Entfernung ca. 900 m. Der Bahnhof Osterath ist in ca. 1.300 m zu erreichen.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch von 1980 ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Da der Kindergarten an eine andere Stelle verlegt wurde, soll die Darstellung im Flächennutzungsplan durch Wohnbaufläche ersetzt werden.

Die Bebauungsplanänderung wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren wird daher der Flächennutzungsplan gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Mit Schreiben vom 8. Dezember 2011 wurde seitens der Bezirksregierung Düsseldorf der Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 34 (1) und (5) Landesplanungsgesetz bereits zugestimmt.

2.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des seit 21. Dezember 1974 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 67 A, der folgende Festsetzungen trifft:

- Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“, I-geschossig, GRZ von 0,5, GFZ von 0,5
- öffentliche Grünfläche
- Reines Wohngebiet mit Baugrenzen, geschlossene Bauweise, II-III geschossig, GRZ von 0,4, GFZ von 0,7
- Garagenhof für 18 Gemeinschaftsgaragen

2.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des (Rhein-) Kreises Neuss, Teilabschnitt III, Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich enthält keine Darstellungen von Entwicklungszielen oder Festsetzungen für die Ortslage Osterath und das Plangebiet.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Die Evangelische Kirchengemeinde Osterath hat ihren bisherigen Kindergartenstandort im Bereich des Dörperweg/Neusser Feldweg aufgrund des dort abgängigen Gebäudes aufgegeben und als Ersatz den Neubau einer 4-gruppigen Kindertageseinrichtung im Bereich der Insterburger Straße in Betrieb genommen.

Somit bietet sich die Chance, das Grundstück des Kindergartens sowie der angrenzenden städtischen Grünfläche mit einer der Örtlichkeit angepassten Wohnbebauung zu überplanen.

Für den Bereich des ehemaligen Kindergartengrundstückes sowie der ehemaligen Grünfläche sind 4 Baufenster für Ein- oder Doppelhausbebauung vorgesehen, die über eine Stichstrasse erschlossen werden.

Zur Arrondierung und zur besseren städtebaulichen Ordnung, soll außerdem der Bereich des bebauten Hausgrundstückes Dörperweg 50-52 sowie das angrenzende unbebaute Grundstück mit überplant werden.

4. Planinhalte

4.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet wird 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Beschränkung der festgesetzten zwei Wohnungen für die Einzel- und Doppelhäuser begründen sich aus der nachzuweisenden Anzahl an Stellplätzen und Garagen. Durch die Reglementierung wird ein städtebaulich verträgliches Maß an Ein- und Ausfahrten gesichert.

Die zurzeit vorhandene Grünfläche wird überplant. Es handelt sich bei der öffentlichen Grünfläche um eine relativ kleine Fläche (763 m²), die keinen Einfluss auf das Stadtklima hat. Auch kann eine Aufenthaltsqualität nicht erkannt werden. Die Fläche wird heute kaum genutzt und in unmittelbarer Nähe befinden sich zudem weitere Grünflächen. In nur 80 m ist der Ortsrand von Osterath erreicht und somit die freie Landschaft. In 150 m Entfernung (Straße Am Lindchen) befindet sich ein

Kinderspielplatz der Kategorie B. In 450 m ist die große öffentliche Parkanlage (ca. 16.000 m²) mit Kinderspielbereich (Kategorie A und B) an der Insterburger Straße zu erreichen. Der Wegfall der kleinen öffentlichen Grünfläche, ist aufgrund dieser Lage im Stadtraum und somit durch die vorstehenden bestehenden Freiräume mit besserer Ausstattung und Qualität ersetzbar.

Maß der baulichen Nutzung

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

So wird im Bereich des ehemaligen Kindergartengrundstückes und der öffentlichen Grünfläche das Maß der Umgebungsbebauung aufgenommen und eine I-Geschossigkeit mit einer max. Gebäudehöhe von 6,5 m festgesetzt.

Im Bereich des Dörperweges setzt der seit 21. Dezember 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 A eine bis zu III-geschossige, ohne Höhenbegrenzung, geschlossene Bebauung am Dörperweg fest. Es wurde bisher nur ein Teilbereich (Dörperweg 50-52) realisiert. Das Baufenster hat eine Länge von 52,0 m und eine Tiefe von 13,5-14,0 m. Die Flachdachfestsetzung im Bebauungsplan ist rein formell nicht mehr anwendbar, somit könnte bei einer III-Geschossigkeit und einem Satteldach eine Höhe von über 14,0 m entstehen. Dem Eigentümer steht somit z.Z. ein wesentlich größeres und umfassenderes Baurecht zur Verfügung.

Der Dörperweg ist im Wesentlichen durch eine II-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach in Doppelhaus- und Reihenhausweise bzw. untergeordnet auch durch Geschosswohnungsbau geprägt. Im Kurvenbereich zum Dörperweg südlich und östlich beginnt eine eingeschossige Bungalowbebauung mit Flachdach.

Städtebaulich ist es deshalb sinnvoll, die II-geschossige Bebauung westlich des Dörperweges weiter fortzuführen, um einen harmonischen Abschluss zu finden. Dieses wird durch Festsetzung einer max. II-Geschossigkeit und einer max. Gebäudehöhe im Planentwurf gesichert. Die Errichtung eines III-geschossigen Gebäudes ist somit nicht möglich.

Die Gebäudehöhe (9,5 m) orientiert sich an den vorhandenen Bauhöhen und ist aus den angrenzenden Gebäudehöhen Dörperweg 50-52 (ca. 11,5 m) und Dörperweg 40-42 (ca. 8,2 m) gemittelt worden. Das Baufenster ist nur noch 35,5 m lang, mit einer Tiefe von max. 13,5 m.

Im Vergleich zum bisher vorhanden Baurecht ist somit eine deutliche Reduzierung der Baumassen aus städtebaulichen Gründen erfolgt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen definiert. Dabei orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Flächen eng am städtebaulichen Entwurf für den Änderungsbereich.

Die 4 überbaubaren Grundstücksflächen für die Einzel- oder Doppelhausbebauung werden durch Baugrenzen gebildet und sind für die Neubebauungen ausreichend dimensioniert.

Die Baugrenzen für das bestehende Gebäude Dörperweg 50-52 orientieren sich am Gebäudebestand. Eine Erweiterung ist aufgrund des Grundstückszuschnittes nicht möglich und aufgrund der dann entstehenden Dichte auch städtebaulich nicht gewünscht.

Die Baugrenzen für das geplante Mehrfamilienhaus sind an den bereits vorliegenden Vorentwurf angepasst. Zur Gliederung der Fassade sind zwei Gebäudevorsprünge bis zu 1,0 m auf einer Länge von max. 5,0 m Breite festgesetzt.

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 13,50 m ermöglicht. Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu ermöglichen, ist für Terrassen in Erdgeschosebene eine Überschreitung der gartenseitig festgesetzten Baugrenzen zulässig. Eine weitergehende Überschreitung durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,0 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.

Stellplätze, Garagen und Unterirdische Garagen

Die Beschränkung der Standorte für Stellplätze, Garagen und Unterirdische Garagen auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

Der ruhende Verkehr im Wohngebiet ist auf den Baugrundstücken nachzuweisen, der Besucherverkehr kann auf den öffentlichen Stellplätzen entlang der angrenzenden Strassen parken.

Durch die Neuplanung des Baurechtes am Dörperweg und dem Verkauf des Grundstücksteils, entfällt der heutige Garagenhof. Die dort nachgewiesenen erforderlichen Stellplätze für das Wohngebäude Dörperweg 50-52 müssen dann auf dem Restgrundstück nachgewiesen werden.

Zur Versorgung des geplanten Mehrfamilienhauses mit den notwendigen Stellplätzen ist die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Der Zufahrtsbereich zur Tiefgarage ist zeichnerisch festgesetzt.

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 Störwirkungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung räumlich an einer Stelle zu konzentrieren und negative Auswirkungen auf die vorhandene Nutzung zu minimieren.

Verkehrsflächen

Für die Erschließung der neuen Baurechte auf dem ehemaligen Kindergartengrundstück und der Grünfläche ist eine neue Straße erforderlich. Die 4 neuen Baurechte für Einzel- oder Doppelhausbebauung werden durch einen Stichweg vom Neusser Feldweg aus erschlossen. Da die Stichstrasse nicht länger als 50 m ist, braucht kein großer Wendehammer für Müll- oder Rettungsfahrzeuge angelegt werden.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Es wurden von der Stadt die vorhandenen Bäume im Plangebiet untersucht und zwei Bäume als erhaltenswert eingestuft. Leider ist es aufgrund der städtebaulichen Grundstücksentwicklung und der daraus resultierenden Stellung der Baukörper aber nicht möglich diese zu erhalten. Grundsätzlich ist ein Ersatz für gefällte Bäume in einem Plan der Innenentwicklung nicht erforderlich (siehe hierzu Kapitel 5.2 dieser Begründung). Um trotzdem eine Durchgrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten und für die zu fällenden Bäume einen Ersatz zu sichern, werden auf den Baugrundstücken Bäume als neu anzupflanzen festgesetzt.

Zur Bildung einer einheitlichen Raumkante, die grünräumliche Qualität aufweist um hier den Straßenraum als Aufenthaltsraum aufzuwerten, wird eine Heckenanpflanzung mit Mindest- und Höchstbegrenzung entlang des Dörperweges zum Schutz der Freibereiche vor der Straße festgesetzt.

Flächen für Versorgungsanlagen

Da die neu geplante Stichstrasse durch den fehlenden großen Wendehammer nicht für Müllfahrzeuge befahrbar ist, müssen die Anlieger am Abfuhrtag ihre Abfallbehälter an die Strasse „Neusser Feldweg“ bringen. Die zwei Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ sind dafür als Aufstellfläche vorgesehen.

Regenwasser

~~Die Festsetzung der Versickerung des unverschmutzten Regenwassers der Dachflächen und sonstigen befestigten privaten Flächen wird mit den Vorgaben des Landeswassergesetzes NRW begründet.~~

Die Anzeigepflicht der Regenwassernutzungsanlagen wird mit den Vorgaben der Trinkwasserverordnung begründet.

Dachform

Im Norden und Westen sind vorwiegend Satteldächer, im Osten und Süden vorwiegend Flachdächer vorhanden. Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung wird gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW für das Änderungsgebiet das Flachdach als einzig zulässige Dachform festgesetzt. Die Festsetzung unterstützt das Einfügen der neuen Bebauung in das vorhandene Ortsbild und die Anpassung und Integration an die Umgebungsbebauung.

Auch für den Altbestand des Grundstücks Dörperweg 50-52 wird diese Dachform festgesetzt. Dem Einfügen einer potentiellen Neubebauung mit Flachdach wird Vorrang vor dem Bestandsschutz des Altbestands gegeben.

4.2 Kennzeichnungen und Hinweise

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

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die an den Planbereich angrenzenden Straßen „Neusser Feldweg“ und „Dörperweg“ sind bereits realisiert.

Das neu geplante und das bereits bestehende Mehrfamilienhaus werden direkt vom Dörperweg aus erschlossen. Die 4 neuen Baurechte für Einzel- oder Doppelhausbebauung werden durch einen Stichweg vom Neusser Feldweg aus erschlossen. Da die Stichstrasse nicht länger als 50 m ist, braucht kein großer Wendehammer für Müll- oder Rettungsfahrzeuge angelegt werden. Darum sind im Plangebiet am Neusser Feldweg zwei Standflächen für die Abfallbehälter am Abfuhrtag vorgesehen.

Die neuen Baurechte bringen keinen Mehrverkehr mit sich, da dafür der Kindergarten entfällt.

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.

Für die Regenwasserentsorgung 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 den im Änderungsbereich vorliegenden Flächen handelt es sich, mit Ausnahme der öffentlichen Grünfläche, jedoch nicht um eine erstmalige Bebauung. Die Fläche der öffentlichen Grünfläche ist im Hinblick auf das gesamte Plangebiet von der Dimension eher untergeordnet zu sehen. Daher ist es

möglich, das Niederschlagwasser der Bauvorhaben in den bereits bestehenden Schmutzwasserkanal der angrenzenden Straßen einzuleiten.

Eine Versickerung wäre unter bestimmten Voraussetzungen möglich. Hierfür müsste ein Gutachten die Sickerfähigkeit des Bodens im Plangebiet nachweisen und darstellen, dass die hydrogeologischen Voraussetzungen gewährleistet sind. Weiterhin sind für die entsprechenden Anlagen (Mulden, Rigolen o.ä.) die erforderlichen Abstandsflächen zu den geplanten Gebäuden (etwa 6,0 m) sowie die Einhaltung der Nachbargrenzen (etwa 2,0 m) maßgeblich. Die Realisierung ist auf eher kleinen Baugrundstücken nicht gegeben.

Maßgeblich ist hier aber die anrainende Wohnbebauung, die an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Aufgrund des Prinzips der Gleichbehandlung werden die geplanten Bauvorhaben ebenfalls an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Anderenfalls würde das Bauvorhaben einen Präzedenzfall einleiten, der aufgrund der Bemessung der vorhandenen Kanalisation nicht beabsichtigt ist und höhere Kosten für die Entwässerung auslöst.

Die Neubebauung wird an die vorhandenen Kanäle der angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen, die auf Grund ihrer Dimensionierung die zusätzlichen Abwässer aufnehmen können. Durch die Neubebauung wird keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens auftreten. Die bestehende Kanalisation kann das anfallende Abwasser problemlos abführen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Hochwasserschutzbereiches. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre.

Immissionsschutz

Lärmbelastungen durch Flug-, Eisenbahn- oder Straßenlärm sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Mit dem sechsstreifigen Ausbau der Autobahn A 57 zwischen den Autobahnkreuzen Strümp und Kaarst wurden umfangreiche Lärmschutzanlagen errichtet. Die benachbarten Gebiete waren durch den Verkehr der Autobahn lärmäßig vorbelastet. Durch den Ausbau mit den Lärmschutzanlagen hat sich die Situation insgesamt verbessert. Es wurden Lärmschutzwände errichtet, sowie ein lärmindernder Fahrbahnbelag hergestellt, so dass nur noch für einzelne Grundstücke passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Für das Plangebiet sind keine Maßnahmen erforderlich.

Bodenordnende Maßnahmen

Nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung werden die städtischen Grundstücke (Grünfläche und Wegeparzelle) veräußert.

Realisierung der Planung

Mit der Realisierung der Planung soll unmittelbar nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung begonnen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Durch den Verkauf der städtischen Grundstücke erzielt die Stadt Einnahmen.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Landschaftspflege und 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 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.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde vom Planungsbüro Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: November 2012) durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Der Gutachter führt im Ergebnis aus:

Vorkommen der bezüglich der Quartiere waldbundenen Fledermausarten sind sicher auszuschließen.

Für die potentiell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten sowie Arten, die im Naturraum bedroht sind, können Vorkommen im Plangebiet aufgrund der Habitatsprüche, der Wirkfaktoren der Planung und der durchgeführten Begehung sicher ausgeschlossen werden.

Bei den vorkommenden europäischen Vogelarten handelt es sich um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Damit liegt auch bei einer Betroffenheit ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG nicht vor, da eine Beeinträchtigung der lokalen Population auszuschließen und die ökologische Funktion der Lebensstätten im räumlichen Zusammenhang sichergestellt ist.

Vorkommen der Kreuzkröte sowie des Eremiten können aufgrund der speziellen, im städtisch geprägten Plangebiet nicht gegebenen Lebensraumsprüche sicher ausgeschlossen werden.

Da Verletzungen der Verbotstatbestände für die gebäudebewohnende Fledermausart, die Zwergfledermaus nicht sicher auszuschließen sind, sollen ggf. erforderliche Gebäudeabrisse nicht in der Winterruhephase erfolgen. Einen Tag vor einem Gebäudeabriss sollten Fenster geöffnet werden, dies bringt möglicherweise vorhandene Fledermäuse i.d.R. zum Ausfliegen. Alternativ kann unmittelbar vor dem Abriss des Gebäudes eine Besichtigung (Winterruhephase) oder eine Kontrolle auf ausfliegende Fledermäuse per Detektor (Aktivitätsphase April-Oktober) durch eine kompetente Person erfolgen. Unter diesen Voraussetzungen kommt der Artenschutzbeitrag zu folgendem Ergebnis:

Die Umsetzung der Bebauungsplanänderung lässt keine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG erwarten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) und ein Ausnahmeverfahren (Stufe III) nach § 45 (7) BNatSchG sind nicht erforderlich.

Das Tötungsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG ist stets individuenbezogen auszulegen. Alle zulässigen Eingriffe und Vorhaben sind daher so durchzuführen, dass alles dafür getan wird, dass keine absichtlichen, also zumindest in Kauf genommene Tötungen einzelner Exemplare zu beklagen sind. Daher kommt den Maßnahmen zur Vermeidung von Tötungen ein besonderes Gewicht zu.

Deshalb wurden entsprechende Hinweise zum Vogel- und Fledermausschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 0,4 wird ein dem Ortsbild angepasster Freiflächenanteil gewährleistet, der sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Der Wegfall der öffentlichen Grünfläche hat keinen Einfluss auf das Stadtklima, da es sich um eine relativ kleine Fläche handelt.

Des Weiteren schließen die in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen ökologische Maßnahmen wie: Dachbegrünungen oder auch regenerative Energieträger wie Geothermie nicht aus.

Im Bauantragsverfahren für die künftigen Wohngebäude werden die Energiestandards gemäß geltender Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) eingehalten.

Altlasten, Altablagerungen, Kampfmittel

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.

Die Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst ergab eine Verdachtsfläche im Plangebiet. Ein Ortstermin hat bereits stattgefunden, allerdings kann ohne Bodenabtrag bis zum gewachsenen Boden eine Sondierung nicht erfolgen. Da die Fläche erst mittelfristig bebaut wird, würde diese Abgrabung die z.Z. vorhandene Grünfläche zerstören und brach liegen. Deshalb wurde die Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein Hinweis auf die Verdachtsfläche wird im Kaufvertrag aufgenommen. Vor Baubeginn ist die Verdachtsfläche dann zu untersuchen.

6. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB wird die Bebauungsplanänderung 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.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Plangebietsgröße nur 4.835 m² beträgt.

Durch die Bebauungsplanänderung wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen des Weiteren 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).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Der Aufstellungsbeschluss für die Bebauungsplanänderung wurde bereits am 24. September 2009 vom Rat der Stadt gefasst. Während der Investorensuche durch den Eigentümer ruhte die Bearbeitung des Bauleitplanverfahrens für einige Zeit. Am 17. Mai 2011 wurde dem Ausschuss für Planung und Liegenschaften ein Vorentwurf vorgestellt, der allerdings keine Zustimmung fand. Erst einem geänderten Vorentwurf stimmte der Ausschuss in seiner Sitzung am 21. Juni 2011 zu.

Obwohl die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden somit nicht erforderlich ist, wurden diese im Juli 2011 durchgeführt. Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat über die eingegangenen Äußerungen und Stellungnahmen in seiner Sitzung am 3. Mai 2012 beraten und entschieden. Außerdem wurde einer leicht geänderten Planung (durch Investorenwechsel) zugestimmt, die eine erneute Bürgerbeteiligung allerdings nicht erforderlich machte.

Der Planentwurf vom 17. März 2014 hat einschließlich der Entwurfsbegründung sowie den wesentlichen, vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen und Informationen vom 20. Januar 2015 bis einschließlich 23. Februar 2015 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB zusammen mit der öffentlichen Entwurfsauslegung. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die

Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 19. Januar 2015 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt.

Aus der Öffentlichkeit wurden insbesondere Anregungen zur Grünfläche und zum Maß der baulichen Nutzung gegeben.

Seitens der beteiligten Behörden wurden insbesondere Anregungen zum Artenschutz und Kampfmittel gegeben.

Aufgrund der Anregungen und Stellungnahmen ist der Planentwurf geändert worden. Bei den Änderungen handelt es sich insbesondere um:

- Festsetzung einer Heckenanpflanzung
- Kennzeichnung einer Kampfmittelverdachtsfläche
- Hinweise zum Artenschutz.

Weiterhin ergaben sich durch eine Überprüfung Änderungen im Hinblick auf die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser.

Diese Änderungen sind beachtenswert, entsprechend ist eine erneute Offenlage notwendig. Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Meerbusch, den

Die Bürgermeisterin

Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht

- Stadtplanung -

Mielke-Westerlage

7. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Neitzert

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 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

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Neitzert