# Stadt M e e r b u s c h
# Bebauungsplan Nr. 292
## Meerbusch - Büderich, Laacher Weg / Lötterfelder Straße

**INHALTSVERZEICHNIS**


**1. Plangebiet**
- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

**2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
- 2.1 Bestandsaufnahme
  - *Lage im Stadtgefüge*
  - *Ortsbild und Nutzungen*
  - *Erschließung / ÖPNV*
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungsplanung

**3. Planungsziele, Planungserfordernis**
  - *Städtebaulicher Entwurf*

**4. Planinhalte**
- 4.1 Festsetzungen
  - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
  - *Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen*
  - *Nebenanlagen und Stellplätze*
  - *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen*
  - *Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*
  - *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt*
  - *Bedingte Festsetzung zur Erschließung der Bestandsbebauung*
  - *Versorgungsleitungen / Flächen für die Abfallbeseitigung*
  - *Grünflächen*
  - *Spielplatz*
  - *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*
  - *Flächen zum Anpflanzen*
  - *Gebäudehöhen*
  - *Versickerung von Niederschlagswasser*
  - *Gestalterische Festsetzungen*
- 4.2 Kennzeichnung und Hinweise

**5. Auswirkungen der Planung**
  - *Ver- und Entsorgung*
  - *Erschließung*
  - *Immissionsschutz*
  - *Artenschutz / Landschaftspflege / Eingriffsbilanzierung*
  - *Gewässerschutz*
  - *Klimaschutz*
  - *Altablagerungen / Kampfmittelverdacht*
  - *Bodenordnende Maßnahmen*
  - *Flächenbilanz*
  - *Finanzielle Auswirkungen*

**6. Verfahren**

**7. Verfahrensvermerke**

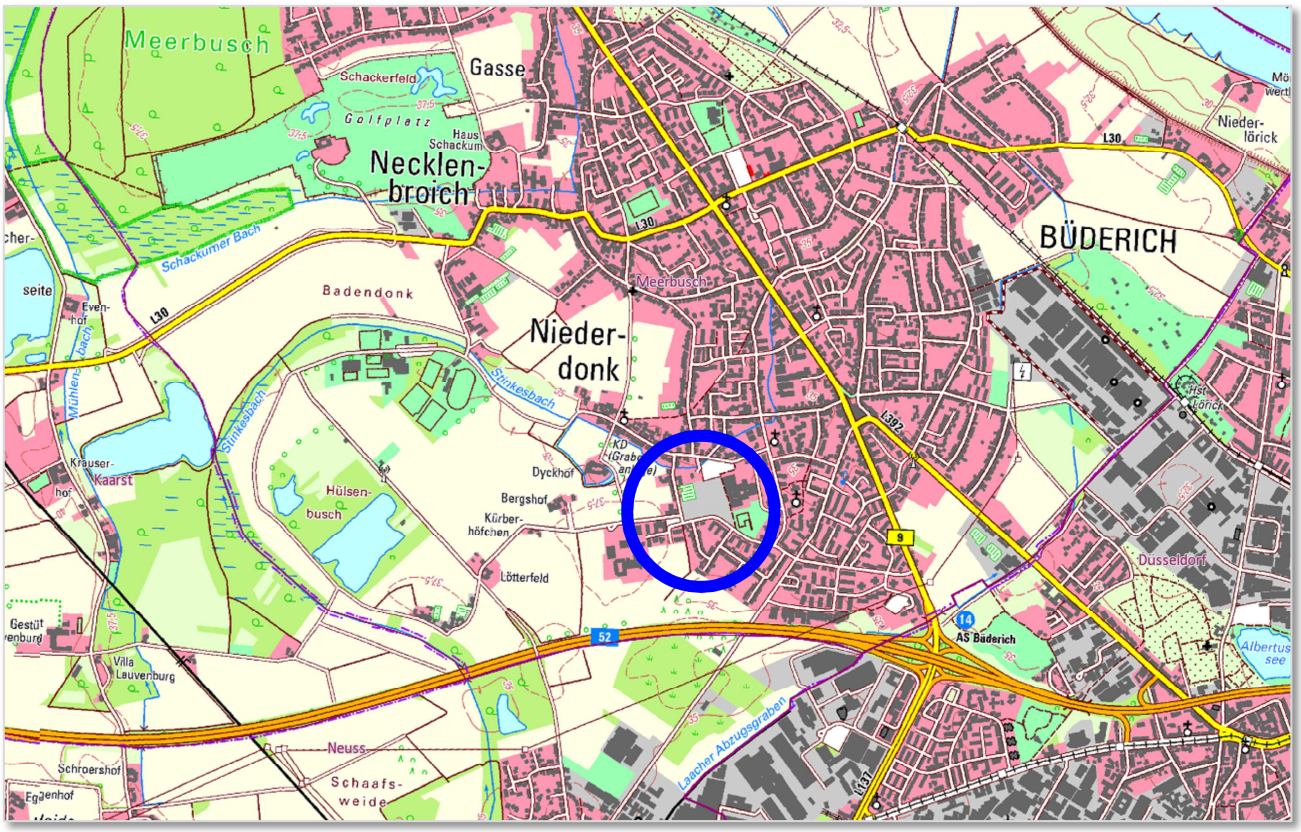

## Begründung

## 1. Plangebiet

### 1.1. Lage im Raum

Das ca. 5,04 ha große Plangebiet liegt in südwestlicher Randlage von Meerbusch-Büderich zwischen Laacher Weg, Lötterfelder Straße und Niederdonker Straße. Die Stadtgrenze zu Neuss ist etwa 525 m Luftlinie entfernt.

Das Stadtteilzentrum von Büderich an der Dorfstraße ist etwa 1,75 km entfernt. Bis zur nächsten Nahversorgungseinrichtung an der Römerstraße beträgt die Entfernung ca. 750 m.




### 1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst neben dem Grundstück des Bauträgers (Flurstücke 662, 663, 676 teilweise, 677 und 842) die an der Lötterfelder Straße gelegene Hofstelle und deren nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstücke sowie einen öffentlichen Parkplatz an der Niederdonker Straße.

Der Geltungsbereich wird im nördlichen Teil durch den Stingesbach begrenzt, die östliche Grenze ist die gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem städtischen Mataré-Gymnasium. Zur Sicherung der Erschließung des Planungsgebietes sowie der durch die geplante Neubebauung resultierenden Anpassungen im bestehenden Straßennetz, sind die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen des Laacher Weges, der Johann-Wienands-Platz und die Lötterfelder Straße ebenfalls Teil des Geltungsbereiches.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

## 2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

### 2.1. Bestandsaufnahme

*Lage im Stadtgefüge*

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Randbereich des Stadtteiles Büderich und ist nach Westen, Norden und Süden Teil einer wohngebietsgeprägten Nachbarschaft. Östlich grenzt das Gelände des städtischen Mataré-Gymnasiums unmittelbar an das Planungsgebiet an. Westlich

schließt sich der Lötterfelder Straße stadtauswärts folgend ein wohnungsnaher Freizeit- und Erholungsbereich an (Gut Dyckhof, Sportpark Büderich, Hülsenbusch, Golfpark Meerbusch). An der Lötterfelder Straße befindet sich in ca. 600 m Entfernung direkt am Ortsrand die Maria-Montessori-Gesamtschule.

*Ortsbild und Nutzungen*

Das Plangebiet stellt sich zurzeit überwiegend als innerörtliche Brachfläche dar. An der Lötterfelder Straße zeugen noch mehrere Gewächshäuser und Nebengebäude sowie die Hofanlage von der ehemaligen Nutzung. Die Hofanlage ist bewohnt und teilgenutzt. Der Hof ist ein typisch niederrheinischer Vierseithof mit straßenseitig angeordnetem Haupt (Wohn-) gebäude und rechtwinklig dazu angeordneten Nebengebäuden. Zum Stingesbach an der Nordseite des Plangebietes befindet sich ein wohngenutztes Grundstück, das über die Niederdonker Straße erschlossen wird. Östlich angrenzend befindet sich ein öffentlicher Parkplatz.

Die Nachbarschaft wird überwiegend durch eine Wohnnutzung mit unterschiedlichen Gebäudetypologien geprägt.
Am Laacher Weg befindet sich ein Gebäudemix aus giebelständig angeordneten zweigeschossigen Mehrfamilien-Zeilenhäusern und kleinteiliger, freistehender, eingeschossiger, straßenbegleitender Einfamilienhausbebauung.
Die Bebauung am Johann-Wienands-Platz ist durch traufständige, dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung begrenzt. An der Ecke Lötterfelder Straße/Johann-Wienands-Platz prägt eine dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung der Achtziger Jahre das Erscheinungsbild.
Die Bebauungsstruktur an der Lötterfelder Straße ist mit Ausnahme des Vierseithofes durch eine kleinteilige Straßenrandbebauung mit Ein- und Doppelhausbebauung und ein bis zwei Geschossen gekennzeichnet. Die Bebauung an der Niederdonker Straße besteht ebenfalls aus freistehenden Einfamilienhäusern.
Die östliche Nachbarschaft wird geprägt durch die kubischen, gestaffelten Baukörper des bis zu viergeschossigen Mataré-Gymnasiums. Unmittelbar an die Grundstücksgrenze grenzen die Sporthalle sowie eine zweigeschossige Schulgebäudeeinheit. Dieser Grundstücksteil ist stark begrünt. Im südlichen Teil des Schulgrundstücks befinden sich die Sport-Freiflächen.
Das Gelände ist weitgehend eben, es fällt zum Stingesbach leicht ab.



*Luftbild (Quelle: www.tim-online.de)*

*Erschließung / ÖPNV*

Das Plangebiet ist sehr gut erschlossen. Die Anbindung an das städtische Straßennetz erfolgt über den Laacher Weg und die Niederdonker Straße. Diese sind ausreichend dimensioniert und verbinden das Plangebiet mit dem örtlichen und überörtlichen Straßennetz. Die Lötterfelder Straße weist einen vergleichsweise geringen Straßenquerschnitt auf.

Die Lötterfelder Straße erfüllt die Funktion einer Anliegerstraße, Laacher Weg und Niederdonker Straße sind als typische Sammelstraßen zu kennzeichnen. Laacher Weg und Niederdonker Straße verfügen über einen straßenbegleitenden Radweg sowie Parkbuchten.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich ein öffentlicher Parkplatz mit etwa 100 Stellplätzen. Die Erschließung erfolgt über die Niederdonker Straße. Der Parkplatz wird vorrangig durch das Mataré-Gymnasiums genutzt.

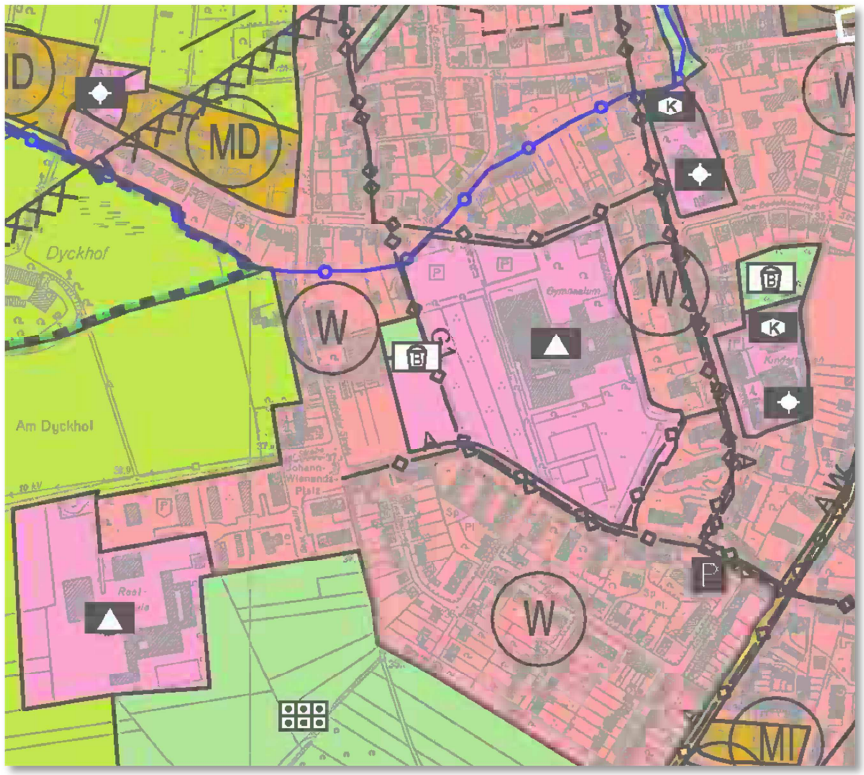
In ca. 1,3 km Entfernung besteht über den Laacher Weg und die Neusser Straße mit der Anschlussstelle Meerbusch/Neuss eine direkte Anbindung an die BAB A 52.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz innerhalb des Plangebietes ist mit einer Haltestelle der Linie 829 am Johann-Wienands-Platz gesichert. In etwa 250 m fußläufiger Entfernung befindet sich auf der Niederdonker Straße die Haltestelle „Hohegrabenweg“. Sie wird ebenfalls von der Buslinie 829 angefahren (Meerbusch Haus Meer – Neuss S-Bahn Am Kaiser- Meerbusch Haus Meer). Mit den etwa 500 m entfernten Haltestellen „Am Wildpfad“ im Kreuzungsbereich der Römerstraße und des Laacher Weges und „Christuskirche“ in der Karl-Arnold-Straße sind zwei weitere Buslinien erreichbar. Die Linie 828 verbindet den Belsenplatz in Düsseldorf (U-Bahnhaltestelle) mit der Stadthalle Neuss und zurück. Mit der Linie 830 werden Meerbusch Lank Kirche – Neuss Stadthalle – Meerbusch Lank Kirche angedient.

## 2.2. Flächennutzungsplan

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch trifft für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- im Bereich der Lötterfelder Straße ist eine Wohnbaufläche dargestellt;
- östlich daran angrenzend befindet sich eine öffentliche Grünfläche - Spielplatz;
- das übrige Planungsgebiet ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule" dargestellt;
- im Verlauf des Laacher Weges ist eine Hauptabwasserleitung dargestellt;
- mittig durch das Planungsgebiet verläuft eine Gasleitung.




*Flächennutzungsplan 2014 (Ausschnitt)*

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Gegenstand der Berichtigung ist, den bisher als Gemeinbedarfsfläche sowie öffentliche Grünfläche dargestellten Bereich in eine Wohnbaufläche zu ändern.
Mit Schreiben vom 08.11.2011 hat die Bezirksregierung Düsseldorf dem Bebauungsplan gemäß § 34 (1) und (5) LPlG zugestimmt. Landesplanerische Bedenken bestehen nicht. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

2.3. Bebauungsplanung

Der Johann-Wienands-Platz ist Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 aus dem Jahr 1996 in der Fassung der 3. Änderung von Oktober 1974. Der Bebauungsplan setzt den Johann-Wienands-Platz als Verkehrsfläche fest. Zwei Teilflächen davon sind als Verkehrsfläche-Parkplatz festgesetzt. Dieser Teil des Bebauungsplanes wird durch das Planungsvorhaben überplant. Die Änderung der Planinhalte erfolgt im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 292 für die betroffenen Flurstücke Nr. 18, Nr. 50 teilweise und Nr. 54.

Die übrigen Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15 liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 292. Hier ist ein reines Wohngebiet bei dreigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

## 3. Planungsziele, Planungserfordernis

Das Planungsgrundstück soll für eine Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Die brachgefallenen Gärtnereiflächen sollen wieder zugänglich gemacht und reaktiviert werden. Dadurch wird ein wesentlicher Beitrag zur Zielsetzung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung beigetragen, um eine Neuinanspruchnahme von Landschaftsflächen zu vermeiden, eine weitere Suburbanisierung einzugrenzen, den Ortskern zu stärken und eine effiziente Ausnutzung der kommunalen und sozialen Infrastruktur zu unterstützen.

*Städtebaulicher Entwurf*

Es sind insgesamt bis zu 70 neue Wohneinheiten in einem Bebauungsmix von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern geplant. Das städtebauliche Konzept sieht überwiegend Nord-Süd ausgerichtete Baukörper vor, die über interne Erschließungsstraßen an den Laacher Weg sowie die Niederdonker Straße angebunden sind.

In geografischer Mitte des Planungsgebietes befindet sich ein Quartiersplatz sowie weitere quartiersbezogene Nutzungsangebote (Grünfläche, Besucherstellplätze).

Mit Ausnahme eines Baufeldes im Bereich der Lötterfelder Straßen entstehen überwiegend süd- und westorientierte Wohnlagen. Geplant ist eine zweigeschossige Bebauung in Anlehnung an das städtebauliche Umfeld des Planungsgebietes.

Die Bebauung des Baufeldes an der Lötterfelder Straße wird durch eine Ringstraße erschlossen. Die Bebauungsstruktur folgt hier in Gebäudeausrichtung und Grundstücksausnutzung der städtebaulichen Anordnung der übrigen Neubebauung um ein einheitliches städtebauliches Gesamtbild im Planungsgebiet zu sichern. Die vorhandene Hofstelle wird planerisch in die Neubebauung integriert. Ihr Bestand bleibt gesichert.

Auf dem derzeit wohngenutzten Grundstück am Stingesbach im nördlichen Teil des Planungsgebietes werden neue Baufelder ausgewiesen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Stichstraße und Anschluss an die Planstraßen im Baugebiet. Die vorhandene Wohnbebauung wird planerisch in die Neubebauung integriert. Ihr Bestand bleibt gesichert.

Die Erschließung für das gesamte Plangebiet wird über eine neue Erschließungsstraße gesichert. Die Planstraße A folgt der Ostgrenze des Plangebiets parallel zur Grenze des Mataré-Gymnasiums und verbindet den Laacher Weg mit der Niederdonker Straße. Die Buslinienführung (Linie 829 und Schulbaus) erfolgt ebenfalls durch die Planstraße A, um insbesondere den Durchgangsverkehr durch die Lötterfelder Straße zu entlasten und die Verkehrssicherheit aufgrund der hier beengten Straßenraumsituation zu verbessern. Am nördlichen Ende der Planstraße A, im Bereich des vorhandenen Parkplatzes, wird die Straße zur Bushaltestelle mit Mittelinsel aufgeweitet. Die bestehende Haltestelle „Niederdonker Straße“ wird an diese Stelle verlegt.

Der bestehende öffentliche Parkplatz an der Niederdonker Straße wird gesichert. Im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Niederdonker Straße wird er überplant (Bushaltestelle, Einmündungsbereich).

Am Johann-Wienands-Platz wird eine neue Wendemöglichkeit für den Bus geschaffen, so dass statt zwei Bushaltestellen jetzt nur noch eine Haltestelle erforderlich ist.



*Städtebaulicher Entwurf – Gestaltungsplan (Adams Wohnungsbau GmbH - Stand November 2015)*

## 4. Planinhalte

### 4.1. Festsetzungen

*Art und Maß der baulichen Nutzung*

Die Art der Nutzung wird gemäß § 9 (1) BauGB (Baugesetzbuch) als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 in Verbindung mit § 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Gemäß § 4 i.V.m. § 1 BauNVO sind folgende Arten von Nutzungen allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Damit wird die geplante Entwicklung des Planungsgebietes als Wohnbaugebiet planungsrechtlich gesichert.

Die der Versorgung dienenden Nutzungen zur Deckung der täglichen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung werden als städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes gesichert. Dadurch wird die Möglichkeit einer qualifizierten Mischnutzung des neuen Wohnquartiers unterstützt und ein Angebot für eine größere Nutzungsvielfalt mit Blick auf die Versorgung der Bevölkerung geschaffen. Das bezieht sich ebenso auf die Zulässigkeit wohngebietsversorgender Einrichtungen wie Läden, Speisewirtschaften oder Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale, kirchliche und weitere Zwecke zur Deckung der entsprechenden Bedürfnisse der Wohnbevölkerung.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nach § 4 i.V.m. § 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Damit wird gesichert, dass die mit dem Betreiben eines Hotels verbundenen zwangsläufigen Störungen und Beeinträchtigungen wie z.B. durch den KFZ-Verkehr nur ausnahmsweise zulässig sind und keinen planerischen Regelfall begründen. Dabei ist auf die besonderen Bedürfnisse der Wohnbevölkerung zu achten, da die Wohnnutzung einen Nutzungsvorrang besitzt.

Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 4 i.V.m. § 1 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Diese Nutzungen führen aufgrund der zu erwartenden Störwirkungen (insbesondere Lärm und KFZ-Verkehr) zu nicht gewünschten Nutzungskonflikten für die geplante Nutzung als Wohnquartier. Für gewerbliche Nutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen sind innerhalb des Stadtgebietes geeignete Standorte (Störanfälligkeit, Verkehrserschließung, Stellplatzbedarf) in ausreichendem Maße mit besseren Standortbedingungen vorhanden. Das gleiche gilt für Tankstellen.

Gartenbaubetriebe werden aufgrund ihrer erforderlichen Flächenansprüche und städtebaulichen Auswirkungen auf das Ortsbild (Glashäuser) ausgeschlossen. Zudem ist es planerisches Ziel des Bebauungsplanes, die ehemalige Gartenbaunutzung des Planungsgebietes im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung durch die Entwicklung einer Wohnnutzung zu reaktivieren.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 mit Baugrenzen in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt und sichert damit den gewünschten städtebaulichen Entwurf.

Um ein homogenes Erscheinungsbild, aber dennoch eine mögliche Vielfalt an Gebäudeformen zu ermöglichen, werden unterschiedliche Bauweisen (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen), unterschiedliche Dachformen und unterschiedliche Höhen festgesetzt.

Für Gebäude mit Flachdächern (d.h. Dachneigung bis maximal 5 Grad) wird die Höhe baulicher Anlagen (bis Oberkante Attika) je nach Bauweise auf 7,2 m bzw. 9,9 m festgesetzt. Damit wird eine ortsgerechte städtebauliche Einfügung der Gebäude in die bestandsgeprägte Umgebung gesichert.
Für geneigte Dächer wird in den entsprechend festgesetzten Baugebieten eine maximale Trauf- und Firsthöhe in Verbindung mit einer Dachneigung von 35-40 Grad festgesetzt.

Im Planungsgebiet wird überwiegend eine zweigeschossige Bauweise festgesetzt. Damit wird eine maßstabsgerechte Einfügung der Neubebauung in die Bestandsbebauung der umliegenden Wohnnachbarschaft gesichert. Die festgesetzte Geschoßzahl an der Planstraße A mit 3 Vollgeschossen reagiert städtebaulich auf die Gebäudehöhe des angrenzenden Mataré-Gymnasiums. Die verdichtete Bauweise führt in diesem Teil des Plangebietes zudem zu sehr kleinteiligen Grundstücksgrößen, die eine entsprechende bauliche Ausnutzung erfordern.

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, dass im Zuge der Planung kleinmaßstäbliche bauliche Entwicklungsspielräume hinsichtlich der Stellung des Baukörpers innerhalb der Baugrenzen sowie der maximalen Höhenfestlegung gewährleistet sind, ohne die städtebauliche Grundform einer überwiegend zweigeschossigen Bebauungsstruktur zu überformen. Das städtebauliche Ziel der Schaffung eines möglichst einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes hinsichtlich der Kubatur der Neubebauung wird damit gesichert. Die differenzierten Festsetzungen sichern eine bauliche Vielfalt im Planungsgebiet.

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Baugebiete mit Index 1 wird die zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 BauNVO auf 0,5 beschränkt. Damit sind in der Summe bis zu 50% der Baugrundstücke in den betreffenden Baugebieten durch baulichen

Anlagen wie die Wohngebäude, Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwege, Terrassen und Nebenanlagen überbaubar (= versiegelbar). Diese Festsetzung betrifft die überwiegend geringer verdichteten Baugrundstücke, um den Anforderungen nach einer Begrenzung der Bodenversiegelungen gerecht zu werden.
In den nicht gekennzeichneten Baugebieten ist die Festsetzung einer abweichenden Bestimmung aufgrund der Größe der Baugrundstücke nicht erforderlich. Dies betrifft die überwiegend kleinteiligen Baugrundstücke im Planungsgebiet und sichert eine entsprechende Ausnutzung der Grundstücke für die Wohngebäude wie die Freiraumnutzung.

*Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen / Stellung baulicher Anlagen*

Gemäß § 9 (1) BauGB werden differenzierte Festsetzungen zu Bauweisen, überbaubaren Grundstücksflächen und zur Stellung baulicher Anlagen getroffen.

Vor dem Hintergrund der Entwicklung eines flexiblen Nutzungsangebotes mit städtebaulichem Qualitätsanspruch wurde eine Mischung unterschiedlicher Bauweisen festgesetzt. Die Bauweisen definieren dabei als ein Festsetzungsbaustein in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Gebäude die städtebaulich geordnete Entwicklung des Planungsgebietes. Dadurch wird ein vielfältiges Angebot unterschiedlicher Bauformen zugelassen, was städtebaulich bestimmten Lagen zugeordnet ist (Wohnstraßen, Quartiersplatz, Lötterfelder Straße, Tiefenerschließungen), für das Planungsgebiet eine Vielfalt an Bauformen zulässt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichert.

Entlang der Planstraße C im östlichen Bereich des Quartiersplatzes sowie entlang der Lötterfelder Straße ist eine Einzelhausbebauung zulässig. Diese variiert durch unterschiedlich festgesetzte Dachformen und -neigungen sowie Höhenentwicklungen. Für die westliche Seite des Quartiersplatzes sind Einzel- und Doppelhäuser mit Flachdach festgesetzt.

Entlang der Planstraßen A und B (südlicher Teil) ist eine verdichtetere Bauform mit Doppelhäusern und Hausgruppen zulässig.

Die Bauweise der Bebauung an der Lötterfelder Straße sichert einen Mix aus freistehenden Einfamilienhäusern mit geneigtem Dach bis zu Doppelhäusern mit Flachdach in maximal zweigeschossiger Bauweise. Dies berücksichtigt eine maßstabsgerechte Einfügung in die vorhandene Bebauung und sichert unterschiedliche städtebauliche Erscheinungsformen und eine baulich-gestalterische Vielfalt der neuen Bebauung.

Die Festsetzungen für die Baurechte entlang der Privatwege entsprechen hinsichtlich der festgesetzten Bauweisen, Geschossigkeit, überbaubaren Grundstücksflächen und zulässigen Höhenentwicklungen den Festsetzungen in den übrigen Baugebieten und sichern damit ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild des gesamten neuen Wohnquartiers, unabhängig vom Zeitpunkt der Realisierung.

Die bestehende Hofstelle an der Lötterfelder Straße wird in ihren derzeitigen baulichen Ausprägungen durch Baugrenzen gesichert. Umnutzungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit Festsetzungen zu Bauweisen, Dachformen und Höhenentwicklung der Gebäude zulässig.

Die bestehende Wohnnutzung am Stingesbach (Flurstück 1013) wird in ihren derzeitigen baulichen Ausprägungen durch Baugrenzen ebenfalls gesichert. Umnutzungsmöglichkeiten sind im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung in Verbindung mit Festsetzungen zu Bauweisen, Dachformen und Höhenentwicklung der Gebäude zulässig. Die Festsetzungen zu den weiteren Grundstücksteilen bilden den Festsetzungsrahmen der benachbarten Baugebiete ab, um eine Neubebauung nach gleichen städtebaulichen Kriterien zu sichern.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen differenziert nach städtebaulicher Ausrichtung (straßenseitige, straßenabgewandt, seitlich) durch untergeordnete Bauteile wie Erker, Risalite, Vordächer, Wintergärten, Balkone, Anbauten und Terrassen mit Beschränkung überschritten werden. Die baulich zulässige maximale Ausdehnung ist lageabhängig differenziert festgesetzt. Dies sichert eine individuelle, den jeweiligen Wohnbedürfnissen in angemessener Weise Rechnung tragende, flexible Anordnung untergeordneter baulicher Anlagen. Das städtebauliche Gesamterscheinungsbild wird durch die festgesetzten Baukubaturen der Wohngebäude geprägt.

Die Festsetzung der untergeordneten Anlagen ist differenziert gesichert und zur Vermeidung von baulichen Überformungen räumlich begrenzt.
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt und ausreichend dimensioniert. Somit wird die städtebauliche Zielsetzung einer ortstypischen Straßenrandbebauung gesichert (typische Vorgartenstruktur, rückwärtige Gartenseiten).

Für Teile der Baugebiete wird eine Hauptfirstrichtung und damit die Stellung der Baukörper festgesetzt. Dies betrifft die Baugebiete mit geneigten Dächern und festgesetzter Einzel- und Doppelhausbebauung. Die Festsetzung der Stellung der Baukörper sichert für diese Teilbereiche des Planungsgebietes eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch Festsetzung einer gemeinsamen Baukörperorientierung zum öffentlichen Straßenraum.

Für die übrigen Baugebiete sind keine Festsetzungen zur Stellung der baulichen Anlagen getroffen. Dies betrifft überwiegend festgesetzte Bereiche mit Doppelhäusern und Hausgruppen in Kombination mit Flachdächern sowie die baulichen Anlagen in den privaten Verkehrsflächen.

Die Kombination der unterschiedlichen Bauweisen, Maße der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen gewährleistet eine städtebaulich geordnete Vielfalt der neuen Bebauung und definiert klare städtebaulich-öffentliche Räume. Sie ermöglichen eine verträgliche Einfügung der baulichen Anlagen in die wohnnutzungsgeprägte Nachbarschaft und reagieren maßstabsgerecht auf die bestehenden Bebauungsstrukturen, die von freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern, zweigeschossiger Doppelhausbebauung bis zu dreigeschossiger Zeilenbebauung variieren.

*Nebenanlagen und Stellplätze*

Nebenanlagen sind nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 14 (1) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Damit wird gesichert, dass eine bauliche Überformung der Grundstücksfreiflächen (Gärten) grundsätzlich vermieden wird. Es wird eine räumliche klare Zuordnung von Gebäuden und Freiflächen gesichert im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und sozialräumlich verträglichen Nachbarschaft. Dies betrifft auch die Nichtzulässigkeit von Nebenanlagen in den Abstandsflächen.
Eine Ausnahme für die Freiflächennutzungen der Baugrundstücke sind hierfür typische Nutzungsarten wie Kinderspielgeräte, Schwimmsitze, Freisitze, Spiel- und Gartenhäuser. Spiel- und Gartenhäuser werden zur Vermeidung baulicher Überformungen hinsichtlich Ihrer zulässigen Grundfläche begrenzt.

Zur Sicherung der Zuwegung der Hinterliegergrundstücke für Feuerwehr und Rettungsfahrten sind ebenfalls Tore, Schranken und sonstige Einbauten auf privaten Zuwegungen nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür gesondert gekennzeichneten Flächen sowie in den bauordnungsrechtlich zulässigen Flächen zulässig.

Für Garagen wird eine Länge von maximal 9,0 m festgesetzt. Hier sind baulich integrierte Nebengebäude für die Gartennutzung oder Abstellräume zulässig. Dadurch wird eine weitere bauliche Nutzung der Grundstücksfreiflächen vermieden und diese auf die baulich genutzten Teile der Baugrundstücke räumlich konzentriert.

Die Stellplätze und Garagen werden aus städtebaulichen Gründen funktional den Wohngebäuden zugeordnet, so dass zusätzliche Verkehre auf den Grundstücken nicht entstehen und der erforderliche Stellplatzbedarf auf dem Grundstück abgedeckt wird. Damit wird der Großteil der Grundstücksfreiflächen als Freiraum und der Wohnwert der Baugrundstücke gesichert. Der Vorbereich der Garagen ist als Fläche für einen Stellplatz nutzbar und sichert damit die Stellplatzversorgung auf den Baugrundstücken.

Die Zufahrt zu Garagen und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf je Baugrundstück höchstens 3,0 m betragen. Damit wird sichergestellt, dass der straßenseitige Eingriff durch Zufahrten in die Vorgartenbereiche minimiert wird und der Großteil des Baugrundstückes straßenseitig als Vorgarten verbleiben kann, um ein entsprechendes

städtebauliches Erscheinungsbild des Wohnquartiers zu gewährleisten. Dies gilt auch für die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken (s.u.).

*Höchstzulässige Zahl der Wohnungen*

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird gemäß § 9 (1) BauGB mit Ausnahme der mit Index 2 gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen auf eine Wohnung je Wohngebäude beschränkt.
Durch diese Festsetzung werden weitere, städtebaulich nicht erwünschte Verdichtungen des Planungsgebietes vermieden.

*Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.*

Gemäß § 9 (1) BauGB werden differenzierte Festsetzungen zu Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung getroffen.

Die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen von Laacher Weg und Lötterfelder Straße sowie die Planstraße A werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die mit der Erschließung des Planungsgebietes verbundenen Umbaumaßnahmen an den Einmündungsbereichen von Planstraße A und C in den Laacher Weg werden ebenso planungsrechtlich gesichert. Auch für die Lötterfelder Straße sind Verbesserungen der Erschließungsfunktion geplant, die ebenfalls durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche gesichert werden.

Die neue Verbindungstraße (Planstraße A) von Laacher Weg bis Niederdonker Straße dient als Haupterschließung für das neue Wohngebiet. Mit der Festsetzung der Planstraße A als öffentliche Verkehrsfläche kann ebenfalls die neue Buslinienführung zwecks Entlastung der Lötterfelder Straße umgesetzt werden. In Höhe des bestehenden Parkplatzes an der Niederdonker Straße befindet sich eine neue Bushaltestelle. In der Planstraße A verläuft beidseitig ein straßenbegleitender Radweg.

Die interne Erschließung des Wohnquartiers erfolgt durch Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung-verkehrsberuhigte Bereiche (Planstraßen B und C). Grundlage hierzu ist eine Erschließungsplanung durch ein Ingenieurbüro[1]. Die Erschließungsplanung umfasst ebenfalls die resultierenden Umbaumaßnahmen im bestehenden Straßennetz an Lötterfelder Straße, Laacher Weg und Johann-Wienands-Platz (Einmündungsbereiche, Busschleife, Besucherparkplätze, Bushaltestellen) sowie die Ausbauplanung der Planstraße A.

Die Planstraßen B und C sind entsprechend ihrer Funktion als Wohnstraßen als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt.

In der Planstraße A sind straßenbegleitend insgesamt 9 Stellplätze für Besucher festgesetzt, in den Planstraßen B und C sind straßenbegleitend ebenfalls 9 Stellplätze für Besucher vorgesehen, am Quartiersplatz bestehen 16 Stellplätze, im Einmündungsbereich der Planstraße B in den Laacher Weg ein Stellplatzpaket mit weiteren 5 Plätzen. In der Lötterfelder Straße entstehen 3 Parkplätze.

Insgesamt sind in den Planstraßen A, B und C 18 neue Straßenbäume geplant. In Laacher Weg und Lötterfelder Straße sind insgesamt 5 neue Straßenbäume geplant.

Die konkrete Standortfestlegung von Stellplätzen und Baumpflanzungen erfolgt nach den Vorgaben der Erschließungsplanung im Zuge der Umsetzung der Planung. Dies ist Gegenstand der vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Meerbusch und dem Bauträger.

Die funktionale Gliederung der Verkehrsflächen (Parkplätze, Baumpflanzungen, Gehwege, Radwege, Haltestellen etc.) ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Sie obliegt dem Baulastträger der Straßen. Dies betrifft die Darstellung bestehender Parkplätze und Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-Parkplatz an der Niederdonker Straße.

Zwischen Johann-Wienands-Platz und Planstraße B verläuft ein 3,0 Meter breiter Fuß- und Radweg. Dieser ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt und sichert die fußläufige Erschließung des südlich angrenzenden Baugebietes sowie die Verbindung des neuen Wohnquartiers mit dem Johann-Wienands-Platz.

[1] Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Rupprechter + B. Körber: Erschließungsplanung, Essen Dezember 2015

Die Ringerschließung an der Lötterfelder Straße (Planstraße E), die Stichstraßenerschließung an der Planstraße A (Planstraße D) sowie ein Wohnweg an der Planstraße B werden als private Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Erschließungsstraßen dienen ausschließlich den unmittelbaren Anliegern und haben weder Funktionen für den Durchgangsverkehr noch für den Ziel- und Quellverkehr angrenzender Bereiche. Diese Flächen verbleiben im privaten Eigentum der Grundstücksnutzer. Sie werden deshalb als private Verkehrsflächen festgesetzt. Dies umfasst auch die Flächen für notwendige Besucherparkplätze von 9 Plätzen in der Planstraße E und 2 Plätzen in der Planstraße D. Die Parkplatzflächen werden ebenfalls als private Verkehrsflächen „Parkplatz“ festgesetzt.

*Bereich ohne Ein- und Ausfahrt*

Für Teilflächen der Baugebiete wird ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Damit wird störender und nicht erwünschter Erschließungsverkehr vermieden. Ziel der Planung ist eine geordnete Erschließung der Baugebiete über die bestehenden und im Planungsgebiet neu festgesetzten Verkehrsflächen. Diese Festsetzung betrifft zum einen die zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ an der Niederdonker Straße orientierten Seiten der benachbarten westlichen und südlichen Baugrundstücke. Die Erschließung und Anbindung dieser planungsbetroffenen Baugrundstücke wird über die Planstraßen D, C und A gesichert. Eine zweite Anbindung ist zur Sicherung der Verkehrsfunktion der Erschließungsstraßen nicht erwünscht.
Gleiches gilt für die am Stingesbach gelegene und zur Lötterfelder Straße benachbarte Wohnbaufläche. Für die westliche Grundstücksseite wird ebenfalls ein Ein- und Ausfahrtverbot festgesetzt. Die Erschließung ist über die Planstraße E und die Lötterfelder Straße gesichert.

*Bedingte Festsetzung zur Erschließung der Bestandsbebauung*

Zur Sicherung der Erschließung für die Bestandsbebauung am Stingesbach (Flurstück 1013) wird eine bedingte Festsetzung nach § 9 (2) BauGB getroffen. Die derzeitige Erschließung erfolgt von der Niederdonker Straße über eine Wegeparzelle (Flurstück 386), die Querung des Stingesbaches sowie Überfahrung des städtischen Parkplatzes (Flurstück 603). Diese Erschließung bleibt gemäß der textlichen Festsetzung solange bestehen, bis die Planstraßen im Plangebiet fertiggestellt sind. Die Anbindung des Bestandsgebäudes erfolgt dann über die neuen Planstraßen, die derzeitige Erschließung entfällt damit. Eine Querung des Flurstückes 1012 ist nicht mehr möglich, da diese Baugrundstücke ebenfalls baulich genutzt werden.

*Versorgungsleitungen / Flächen für die Abfallbeseitigung*

Etwa in Mitte des Planungsgebietes quert in Süd-Nordrichtung eine Ferngasleitung der EON Ruhrgas AG das Planungsgebiet. Die Trasse der Fernleitung wird im Bebauungsplan gemäß § 9 (1) BauGB als unterirdische Versorgungsleitung festgesetzt. Die Trasse quert sowohl private Grundstücksfreiflächen als auch öffentliche Verkehrsflächen. Die Trasse wird nicht durch Baugrenzen oder Flächen für Garagen überdeckt. Die Zugänglichkeit für den Leitungsträger wird durch ein Leitungsrecht gesichert (s.u.). Der zur Versorgungsleitung gehörige Schutzstreifen in einer Breite von insgesamt 8,0 m wird ebenfalls festgesetzt. Für Trasse und Schutzstreifen sind entsprechende Hinweise zu Überbaubarkeiten und Freihaltemaßnahmen festgesetzt (s.u.).

Am Johann-Wienands-Platz und auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz“ an der Niederdonker Straße ist jeweils eine Fläche für die Abfallentsorgung „Wertstoffsammelbehälter“ festgesetzt. Am Parkplatz an der Niederdonker Straße sind Unterflur-Sammelbehälter geplant, um eine geordnete Entsorgung der Wertstoffe für das bestehende und das neu geplante Wohngebiet sicherzustellen. Beide Standorte sind gut erreichbar und zugänglich und liegen etwas außerhalb der bestehenden und geplanten Wohnnutzungen (Minderung der Lärmbeeinträchtigungen). Hierzu sind Regelungen im städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger getroffen worden.

Im Einmündungsbereich der Planstraße D in die Planstraße C ist eine weitere Fläche für die Abfallentsorgung „Müllsammelplatz“ festgesetzt. Hier wird der Hausmüll der Anlieger der Planstraße D zentral gesammelt. Eine Zufahrt von Müllfahrzeugen in die Planstraße D ist wegen fehlender Wendemöglichkeit nicht zulässig und erfordert den für die Müllabfuhr erreichbaren Standort an dieser Stelle.

*Grünflächen*

Die im Zentrum des Baugebietes festgesetzte Grünfläche wird gemäß § 9 (1) BauGB als öffentliche Grünfläche „Quartiersplatz“ festgesetzt. Der Quartiersplatz schafft ein neues wohnungsnahes Angebot zum Aufenthalt und die Möglichkeit sozialer Treffpunkte. Die privaten Freiflächen der Baugrundstücke werden durch ein weiteres öffentlich nutzbares Angebot im Zentrum des neuen Quartiers ergänzt. Damit wird ein Beitrag zur Verbesserung der Aufenthalts- und Nutzungsqualität im Quartier geleistet. Auf der öffentlichen Grünfläche am Quartiersplatz werden eine Rasenfläche mit Spielmöglichkeiten sowie verschiedene Sitzangelegenheiten angelegt. Die Regelungen dazu werden in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger getroffen.

*Spielplatz*

Auf einen Kinderspielplatz kann in diesem Quartier verzichtet werden, da in unmittelbarer Nachbarschaft in einer Entfernung von ca. 500 m bereits zwei Spielplätze (Finkenweg und Karl-Arnold-Straße) vorhanden sind. Der Bedarf im Plangebiet kann über diese beiden Spielplätze abgedeckt werden.

Der Spielplatz „Karl-Arnold-Straße“ ist aufgrund der nicht gesicherten Anbindung allerdings nur bedingt geeignet. Der Spielplatz „Finkenweg“ bietet sich deshalb insbesondere aufgrund der guten fußläufigen Anbindung zur Deckung des Spielplatzbedarfes an. Dieser bietet z.Z. aber kein attraktives Spielangebot. Deshalb soll dieser Spielplatz mit der Realisierung des Plangebietes ausgebaut werden. Die Regelungen dazu werden in dem städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger getroffen.

*Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Die zur Ver- und Entsorgung des bestehenden Wohngebäudes am Stingesbach (Flurstück 1013) erforderlichen Leitungsinfrastrukturen werden gemäß § 9 (1) BauGB durch ein Leitungsrecht „L 1“ zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Damit wird die Ver- und Entsorgung des Bestandsgebäudes sichergestellt. Die Versorgungstrasse ist planzeichnerisch festgesetzt.

Die Trasse der Ferngasleitung inklusive eines Schutzstreifens von jeweils 4,0 m links und rechts der Trasse wird für den Verlauf auf privaten Grundstücksflächen mit einem Leitungsrecht „L 2“ zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Leitungsrechte werden in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen festgelegt. Die Leitung ist in der Regel in 1,0 m Tiefe verlegt, Steuerungs-, Mess- und Fernmeldekabel können in einer geringeren Tiefe liegen. Nicht zulässig sind insbesondere die Errichtung von Gebäuden aller Art, Mauern parallel oder unmittelbar neben oder über den Leitungen, die Freilegung der Leitung, Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauerhafte Lagerung von Bodenaushub, Baumaterialien oder sonstigen Stoffen im Schutzbereich der Leitung. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur im horizontalen lichten Abstand von mindestens 2,5 m rechts und links der Leitungstrasse angepflanzt werden. Dies ist mit dem Betrieb der EON Ruhrgas AG abzustimmen. Der Trassenverlauf muss sichtbar und begehbar bleiben. Diese Hinweise sind Gegenstand der textlichen Festsetzung.

Entlang des Stingesbaches ist auf den südlich angrenzenden Wohnbauflächen ein Geh- und Fahrrecht „GF“ zugunsten der Gewässerunterhaltungspflichtigen festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass zur Unterhaltung des Stingesbaches entsprechende Arbeiten durchgeführt werden können. Dieses Geh- und Fahrrecht betrifft einen 3,0 Meter breiten Streifen parallel des Baches.

Die privaten Verkehrsflächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet „GFL“. Damit wird die Zugänglichkeit der privat gewidmeten Straßen für Bewohner, Besucher, Lieferverkehre, Not- und Rettungsfahrten sichergestellt. Das Leitungsrecht sichert die erforderliche Ver- und Entsorgung dieser Baugebiete des Geltungsbereiches für die Versorgungsträger (Trinkwasser, Abwasser, Telekommunikation etc.).

*Flächen zum Anpflanzen*

Im Geltungsbereich werden gemäß § 9 (1) BauGB unterschiedliche Pflanzfestsetzungen getroffen, um eine stadtgestalterisch abgestimmte Einfügung des Standortes in die vorhandene Bebauungs- und Grünstruktur zu sichern sowie eine klare Hierarchisierung zwischen öffentlichen und privaten Räumen im Sinne einer sozialverträglichen Mischung sicherzustellen.

An den Grundstücksgrenzen zum Laacher Weg sowie zum Johann-Wienands-Platz ist als optische Abschirmung der süd- und westorientierten Grundstücksfreiflächen eine Fläche zum Anpflanzen festgesetzt (gekennzeichnet mit dem Index A). Diese als Hecke auszuführende Pflanzung hat eine Mindesthöhe von 1,8 Metern und soll neben der Vermeidung der Einsehbarkeit der privaten Freiflächen eine optische Abschirmung gegenüber der Laacher Straße sicherstellen, um eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität der Freiflächen zu sichern. Dadurch wird nicht zuletzt eine optische Abschirmung zum Verkehr des Laacher Weges bewirkt. Zur Sicherung eines ganzjährigen Sichtschutzes sowie eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes ist die Pflanzung einer Rotbuchenhecke mit entsprechenden Pflanzqualitäten festgesetzt.

Eine weitere Festsetzung betrifft einen Pflanzstreifen entlang der Planstraße B, im Bereich des Quartiersplatzes sowie entlang der Planstraße C (gekennzeichnet mit dem Index B). Dadurch werden insbesondere die zum öffentlichen Straßenraum orientierten Grundstücksfreiflächen der betroffenen Baugrundstücke durch eine Heckenpflanzung gegenüber dem öffentlichen Straßenraum optisch abgeschirmt und der Straßenraum entsprechend gestaltet. Die Heckenpflanzung hat eine Mindesthöhe von 1,2 Metern und ist mit einheimischen Gehölzen dauerhaft anzulegen. Die Hecken dürfen durch die erforderlichen Grundstückszufahrten von maximal 3,0 Metern Breite sowie Zuwege für die Hauseingänge unterbrochen werden. Es wird eine Auswahlliste für die Pflanzenarten sowie Pflanzqualitäten festgelegt, um eine Mindestqualität zu sichern.

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden neue Baumpflanzungen im Straßenraum festgesetzt. Dies erfolgt für die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die Planstraße A und die Lötterfelder Straße textlich durch Festlegung einer Mindestanzahl von Straßenbaumpflanzungen. Für die Planstraße E (private Verkehrsfläche) sind die Bäume auch zeichnerisch festgesetzt. Zur Sicherung eines einheitlichen Erscheinungsbildes im gesamten Planungsgebiet werden für die Baumpflanzungen eine Auswahlliste, Pflanzqualitäten sowie Begrünungen der Baumscheiben festgesetzt. Die Auswahl der Pflanzarten erfolgt in Form einer Pflanzliste, die heimische Arten berücksichtigt.

Die genaue Anzahl und Standorte der Baumpflanzungen in den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und der Lötterfelder Straße werden im Zuge der Umsetzung der Planung auf Grundlage der Erschließungsplanung festgelegt, um mögliche Nutzungskonflikte mit Leitungstrassen, Grundstückserschließungen und weiteren Planungsbelangen zu vermeiden.

Die Festsetzungen zu den Baumpflanzungen sichern eine Mindestbegründung der Straßenräume und Stellplätze und leisten einen Beitrag zur Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Erscheinungsbildes des Planungsgebietes.

Die Dächer von Garagen sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Dies leistet einen Beitrag zum städtebaulichen Erscheinungsbild des Wohnquartiers sowie zur Rückhaltung des Niederschlagswassers. Die Richtlinie für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsanstalt Landschaftsentwicklung Landschaftsbau ist zu berücksichtigen.

*Gebäudehöhen*

Gemäß § 9 (3) BauGB werden für alle Baugebiete Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen getroffen, um hinsichtlich der Höhenentwicklung der Neubebauung eine städtebaulich maßstäbliche Einfügung in das bestehende städtebauliche Umfeld zu sichern. Für geneigte Dächer wird eine Trauf- und Firsthöhe als Obergrenze festgesetzt. Diese orientiert sich an gängigen Höhen für eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach. Für Gebäude mit Flachdach wird eine maximale Höhe baulicher Anlagen (= Oberkante Attika) festgesetzt. Diese Höhe differenziert nach festgesetzter Geschosszahl.

Die Oberkante des Fußbodens des Erdgeschosses wird in allen Baugebieten auf mindestens 15 cm oberhalb des jeweiligen Straßenniveaus festgesetzt. Damit wird zum einen Überschwemmungssituationen bei Starkregenereignissen vorgebeugt, zum anderen bleibt ein barrierefreier Zugang zu den Häusern möglich.

Bezugspunkt der festgesetzten Gebäudehöhen sowie der Höhe des Erdgeschossfussbodens ist die Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße, bei Einzelhäusern gemessen in Höhe des Hauseinganges – bei mehreren Hauseingängen in Höhe der straßenseitigen Gebäudemitte –, bei Doppelhäusern gemessen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze. Damit wird ein einheitlicher Höhenbezug bezogen auf die vorhandene Topografie des Planungsgebietes gesichert.

Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um höchstens 1,0 Meter überschritten werden. Diese Anlagen müssen aus städtebaulichen Gründen mindestens 1,0 Meter von der Vorderkante der straßenseitigen Fassade zurücktreten.

*Versickerung von Niederschlagswasser*

Gemäß § 9 (4) BauGB werden Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers im Planungsgebiet getroffen. Demnach ist das Niederschlagswasser der Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum einen dem Stingesbach, zum anderen der städtischen Kanalisation zuzuführen.

Der Zuschnitt der überwiegenden Baugrundstücke im Planungsgebiet lässt die Installation von Rigolen- und/oder Muldenversickerungsanlagen nicht zu (Grenzabstände, Abstände zu Untergeschossen). Eine Versickerung wäre nur für einen geringen Anteil der Baugrundstücke möglich. Aus Gründen der Gleichbehandlung werden alle geplanten Bauvorhaben an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Anderenfalls würden einzelne Bauvorhaben einen Präzedenzfall einleiten, der aufgrund der Bemessung der vorhandenen Kanalisation nicht beabsichtigt ist und höhere Kosten für die Entwässerung auslöst.

Ausgenommen hiervon sind die zum Stingesbach orientierten Grundstücke, diese bieten sich aufgrund der Lage und der naturräumlichen Gegebenheiten dafür an. Die Entwässerung erfolgt hier durch direkte Einleitung in den Stingesbach. Damit kann ein Teil des Niederschlagswassers dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt werden. Die betroffenen überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Index 3 planzeichnerisch markiert.

*Gestalterische Festsetzungen*

Gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW werden für die baulichen Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes differenzierte gestalterische Festsetzungen getroffen. Damit wird für die geplante Neubebauung ein Rahmen zur Gestaltung der Neubebauung gesichert. Dies dient als Vorgabe eines möglichst einheitlichen und aufeinander abgestimmten äußeren Erscheinungsbildes des neuen Stadtquartiers und ist Teil der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Es wird ein Farbkanon mit hellen Grundtönen in Weiß- und Grautönen als Auswahlmöglichkeit für die Gestaltung von Außenfassaden und Dachdeckungen geneigter Dächer festgesetzt. Ausnahmen der Materialwahl und Farbgebung der Fassadengestaltungen sind bis zu einem Fassadenflächenanteil von 30 % zulässig. Damit werden in einem grundsätzlich festgelegten Gestaltungsrahmen entsprechend individuelle Gestaltungsmöglichkeiten zugelassen, um ein harmonisches und gleichzeitig individuelles äußeres Erscheinungsbild des Neubauquartiers sicherzustellen.

Aus diesem Grund gelten für Doppelhäuser und Hausgruppen einheitliche, gemeinsame Vorgaben zu Materialwahl und Farbgebung von Außenfassaden und Dacheindeckungen geneigter Dächer.

Ausnahmen für die Materialwahl von Dächern von baulichen Nebenanlagen wie Zwerchgiebel, Risalite, Dachaufbauten etc. sind zulässig.

Zur Sicherung einer insgesamt offenen Freiflächenstruktur der privaten Gärten werden für die gartenseitigen und seitlichen Grenzen der Baugrundstücke Festsetzungen zu entsprechend durchsichtigen Einfriedungen getroffen.

Von den gestalterischen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn es sich um Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerung vorhandener baulicher und sonstiger Anlagen handelt. Diese Festsetzung betrifft die Bestandsbebauungen der Hofstelle an der Lötterfelder Straße sowie die Wohnbebauung am Stingesbach, da sie aufgrund ihrer baulichen und gestalterischen Struktur andere gestalterische Rahmensetzungen erfordern.

### 4.2. Kennzeichnungen und Hinweise

Die Kennzeichnung (Erdbebenzone 1) und die Hinweise (Fluglärm, Bodenschutz, Bodendenkmalpflege, Grundwasserstand, Altablagerungen und Kampfmittel, Klimaschutz, Regenwassernutzung, Einsichtnahme in Vorschriften, Städtebaulicher Vertrag) gemäß § 9 (6) BauGB dienen zur Information der Bauherrschaft und zur besseren Beurteilung von Baugesuchen. Sie gehören zu den nicht normativen Inhalten des Bebauungsplanes. Sie geben nachrichtlich Aufschluss bei der Umsetzung und Durchführung des Bebauungsplanes. Sie entfalten keinen Rechtscharakter, sind jedoch als fachliche Hinweise in Ergänzung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen bei der Umsetzung der Planung zu beachten.

## 5. Auswirkungen der Planung

*Ver- und Entsorgung*

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.
Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck bzw. Löschwasserdruck gegeben.
Die geplante Bebauung wird an die vorhandenen Abwasserkanäle der angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen.
Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.
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.

*Erschließung*

Grundlage der Erschließung des Planungsgebietes ist eine technische Erschließungsplanung durch ein Fachplanungsbüro[2].

Das Planungsgebiet wird durch die Planstraße A an das vorhandene örtliche Straßennetz über den Laacher Weg und die Niederdonker Straße angebunden. Hier verläuft auch die verlagerte Buslinie 829. Dadurch wird die derzeitige beengte Führung durch die Lötterfelder Straße entflochten. Die Planstraße A ist zur Vermeidung von erhöhter Geschwindigkeit mit Verschränkungen und Aufpflasterungen geplant. Die Aufpflasterungen markieren die Knotenbereiche der Planstraßen B und C und mögliche Fußgängeranbindungen zum Mataré-Gymnasium.

Die Planstraße A hat in der Regel eine Trassenbreite von 12,5 m (Fahrbahn, fahrbahnbegleitender Radweg; Geh- und Parkstreifen einseitig), lediglich an den Einmündungen von Laacher Weg und Niederdonker Straße wird der Gehweg beiderseitig ausgebaut. Im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Niederdonker Straße ist eine neue Bushaltestelle geplant. Diese ersetzt die derzeitige Haltestelle an der Niederdonker Straße.

Die Planstraße B verbindet die Planstraße A mit dem Laacher Weg. Der Einmündungsbereich der Planstraße B in die Planstraße A ist aufgepflastert. Am Laacher Weg besteht eine dritte Zu- und Ausfahrtmöglichkeit des neuen Planungsgebietes.

Die Planstraße C verbindet die Planstraße A mit der Planstraße B. In ihrem Verlauf erweitert sie sich in der Mitte des Wohnquartiers zum Quartiersplatz.

Die Planstraße B und C sind als Mischflächen mit einem Querschnitt von 6,0 Metern geplant.

[2] Ingenieurbüro Dipl.-Ing. H. Rupprechter + B. Körber: Erschließungsplanung, Essen Dezember 2015

Im öffentlichen Straßenraum des Planungsgebietes sind insgesamt 23 straßenbegleitende Parkplätze, am Quartiersplatz sind 16 Parkplätze vorgesehen. Dazu kommen 5 weitere, neue Parkplätze an der Lötterfelder Straße.

Die Lötterfelder Straße wird in Teilbereichen überplant. Sie erhält einen straßenbegleitenden Parkstreifen.

Die weitere Tiefenerschließung des Planungsgebietes erfolgt über eine Ringstraße, die von der Lötterfelder Straße (Planstraße E) abgeht sowie eine Stichstraße, die von der Planstraße C abzweigt (Planstraße D). Beide Straßen haben einen Querschnitt von 6,0 m, die Planstraße D verjüngt sich auf einen Querschnitt von 4,75 m und berücksichtigt in ihrem Verlauf die Bestandsbebauung (Flurstück 1013). In den Planstraßen D und E befinden sich weitere 12 Stellplätze für Besucher.

Eine Grobabschätzung des resultierenden Gesamtverkehrsaufkommens kommt im Ergebnis zu einer Mehrbelastung durch das Baugebiet im bestehenden Straßennetz für die nachmittägliche Spitzenstunde (17:00 – 18:00 Uhr) zwischen 43 KFZ auf der Niederdonker und 52 KFZ auf dem Laacher Weg. Die derzeitigen Ausbauquerschnitte sind sowohl für die Spitzenbelastung als auch für das Gesamtaufkommen von etwa 630 Fahrten in 24 Stunden ausreichend bemessen. Relevante Lärmschutzwerte sind davon nicht betroffen (s.u. Immissionsschutz).

Für den Straßenneubau im Planungsgebiet einschließlich der Knotenunkte an das vorhandene Straßennetz wurde ein Sicherheitsaudit erarbeitet[3]. Die Ergebnisse wurden nach Abstimmung in die Erschließungsplanung eingearbeitet. Dies betraf in erster Linie die Umgestaltung der Planstraße A (Querschnitte, Bushaltestelle etc.) und den Einmündungsbereich der Planstraße C in den Laacher Weg (Sichtdreiecke etc.). Daraus resultierende Anpassungen der Flächenabgrenzungen der Verkehrsflächen sind planzeichnerisch im Bebauungsplan übernommen. Dies betrifft insbesondere die Erweiterung des Geltungsbereiches um erforderliche Erschließungsflächen im Knotenbereich von Planstraße A und Niederdonker Straße (Abbiegespuren, Bushaltestelle, Radwegeflächen etc.).

*Immissionsschutz*

Aufgrund der Lage des Vorhabens in wohngeprägter Nachbarschaft wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das Geräuschimmissionen ermittelt, beurteilt und geeignete Schallschutzmaßnahmen vorschlägt[4].

Im Einzelnen wurden die Geräuschemissionen von dem Straßenverkehr, den Parkplatzanlagen an der Niederdonker Straße, der Mataré-Schule und deren Sportanlagen, sowie des Flugverkehrs aufgrund der Lage des Plangebietes im Nahbereich der Einflugschneise des Flughafens Düsseldorf ermittelt.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

<u>Straßenverkehr:</u>

Zur Tageszeit wird der Orientierungswert von 55 dB(A) gemäß DIN 18005-1
- in einem 30 m breiten Streifen parallel zum Laacher Weg
- in einem 10 m breiten Streifen zur Lötterfelder Straße sowie
- in einem 16 m breiten Streifen zur Verbindungsstraße

überschritten.

Zur Nachtzeit sind Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005-1 von 45 dB(A)
- in einem 35 m breiten Streifen parallel zum Laacher Weg
- in einem 16 m breiten Streifen zur Lötterfelder Straße sowie
- in einem 22 m breiten Streifen zur Verbindungsstraße

zu erwarten.

Betroffen von diesen Überschreitungen sind die straßenzugewandten Fassaden der Wohngebäude in den jeweils ersten Bebauungsreihen an den drei Straßen.

[3] Ingenieurgesellschaft Stolz mbH, Neuss 7. September 2015

[4] TÜV Nord, Geräuschimmissionen durch Straßen- und Flugverkehr sowie eine benachbarte Schule im Bebauungsplangebiet Nr. 292 der Stadt Meerbusch, Essen 7. April 2015, Ergänzung 27.11.2015

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchVO werden weder zur Tages- noch zur Nachtzeit an den straßenzugewandten Fassaden der jeweils ersten Bebauungsreihen an allen drei Straßen überschritten.

Parkplatzanlage Niederdonker Straße:

Untersucht wurden die Geräuschemissionen des Lehrerparkplatzes vor dem Schulgebäude sowie der Parkplatzanlage an der Niederdonker Straße. Der Lehrerparkplatz wird im Schwerpunkt tagsüber genutzt ist dann voll ausgelastet. Die Auslastung der Parkplatzanlage an der Niederdonker Straße lag bei etwa 10 %. Um lärmschutztechnisch auf der sicheren Seite zu liegen, wurde eine gleichzeitige Nutzung beider Parkplatzflächen angenommen und eine daraus resultierende Erhöhung der Mittelungspegel eingerechnet.
Die auf diesen Parametern ermittelten Beurteilungspegel für zwei nächstgelegene Immissionspunkte im Plangebiet liegen mit 46 und 48 dB(A) tags und 39 und 40 dB(A) nachts unter den Beurteilungspegeln der TA Lärm (55 dB(A) tags / 40 dB(A) nachts).
Für die Ermittlung der Geräuschemissionen beider Parkplatzanlagen wurde eine gleichzeitig Nutzungszeit unterstellt.

Schulnutzung:

Untersucht wurden die Geräuschemissionen der Schule für:
- die Geräusche von Schülern in den Pausen sowie vor und nach dem Unterricht
- die Geräusche von Sporteinrichtungen der Schule im Freien sowie
- eventuelle Geräusche beim Musikunterricht oder während Musikdarbietungen.

Im vorliegenden Fall befinden sich der Ein- und Ausgangsbereich sowie der Pausenhof an der plangebietsabgewandten Seite. Die von diesen Flächen ausgehenden Geräusche werden gegenüber der geplanten Wohnbebauung durch die Schulgebäude abgeschirmt. Dies gilt auch für die Musikräume und die Schulaula. Die Schallabstrahlung über die Außenbauteile der Sporthalle in das Planungsgebiet ist vernachlässigbar gering.

Die von den Sporteinrichtungen ausgehenden Geräusche sind von einer Betrachtung nach 18. BImSchV ausgenommen, da sie ausschließlich von der Schule selbst und nicht von Vereinen genutzt werden. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind in aller Regel nicht zu erwarten, da
- diese Einrichtungen auch während des Schulbetriebes nur sporadisch genutzt werden
- in den Ruhezeiten am Morgen, am Abend und an Sonn- und Feiertagen die Schule geschlossen ist
- keine Zuschauer in relevanter Anzahl zu erwarten sind
- die Sportflächen außerhalb der Schulzeiten nicht genutzt werden.

Flugverkehr:

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Einflussbereich der Ein- und Abflugschneisen des Flughafens Düsseldorf ist davon auszugehen, dass einzelne Überfluggeräusche bei entsprechender Wetterlage zur Tageszeit und in den Nachtrandstunden deutlich hörbar sind. Das Plangebiet liegt allerdings ca. 100 m südlich außerhalb des kritischen Tagesschutzgebietes mit einer Lärmkontur Leq3 = 60 dB(A) für den Flughafen. Die beiden Nachtschutzgebiete und das Außenwohnbereichsentschädigungsgebiet umfassen kleinere Flächen als das Tagesschutzgebiet. Es bestehen daher keine Ansprüche aufgrund dieses Gesetzes gegenüber dem Flughafenbetreiber auf Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen noch Verpflichtungen der Bauherren auf entsprechende Schutzmaßnahmen.

Maßnahmen und Empfehlungen

Wegen der Überschreitungen der Orientierungswerte am Laacher Weg, an der Niederdonker Straße und der Lötterfelder Straße sind „dem Grunde nach“ zusätzliche Festsetzungen erforderlich.

Bei den hier ermittelten Lärmpegelbereichen (bis zu III) wird ein ausreichender Lärmschutz bereits bei Einbau von heutzutage handelsüblichen Fenstern erreicht. Diese erfüllen bei sachgemäßem

Einbau die Anforderungen der Schallschutzklasse 2. Insofern wird auf eine Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet.

Um Überschreitungen des Orientierungswertes auch auf dem üblicherweise nach Süden liegenden Außenwohnbereichen der ersten Bebauungsreihe am Laacher Weg zu vermeiden, wäre die Errichtung einer ca. 2,0 m hohen Schallschutzwand am Rande der Straße notwendig.
Auf die entsprechende Festsetzung einer Schallschutzwand an dieser Stelle wird verzichtet. Die Freibereiche der Baugrundstücke (hier Terrassen) am Laacher Weg sind etwa 20 m von der Straßenachse entfernt. Eine Schallschutzwand an dieser Stelle ist aus städtebaulichen Gründen nicht zielführend. Hierdurch wird der optische Eindruck einer „gated community“ erweckt, die sich als Neubebauung gegenüber dem Bestand der Nachbarschaft dadurch optisch eindeutig abgrenzt. Dies ist nicht Zielsetzung des Bebauungsplanes. Hier geht es insbesondere um die Reaktivierung von brachliegenden innerörtlichen Flächen im Sinne der städtebaulichen Innenentwicklung und damit um eine Aufwertung des gesamten städtebaulichen Quartiers ebenso wie um die städtebaulich verträgliche Einbindung des neuen Baugebietes in die bestehende Wohnnachbarschaft. Dafür sprechen nicht zuletzt die Anlage eines Quartiersplatzes im neuen Baugebiet sowie Verbesserungen der Aufenthalts- und Nutzungsqualität des Johann-Wienand-Platzes und die verkehrliche Entflechtung der Lötterfelder Straße (neue Buslinienführung durch das Plangebiet). Eine Schallschutzwand widerspricht dieser Zielsetzung und führt sowohl zu einer städtebaulich wie sozial nicht verträglichen Abschottung des neuen Baugebietes. Auf Grund der städtischen Randlage ist das Verkehrsaufkommen im Quartier als eher gering einzuschätzen. Das Aufkommen resultiert im Wesentlichen aus Anliegerverkehren des Planungsgebietes und seiner Nachbarschaft und ist damit auch als sozialadäquat anzunehmen, nicht zuletzt dadurch, dass das Verkehrsaufkommen sowie resultierende Lärmeinwirkungen auch durch die neuen Bewohner beeinflusst werden.

Zur Minderung der Lärmauswirkungen auf die Grundstücksfreiflächen wird zum Laacher Weg eine Fläche zum Anpflanzen einer Hecke festgesetzt. Die Artenwahl soll dabei einen ganzjährigen Sichtschutz gegenüber dem Laacher Weg sicherstellen (Rotbuche). Die Höhe sollte mindestens 1,8 m betragen, um eine wirksame Sichtschutzfunktionen sowohl gegenüber dem Laacher Weg als auch gegenüber Einblicken in die Grundstücksfreibereiche zu gewährleisten.

Um die Auswirkungen von Überfluggeräuschen der Einflugschneise des Flughafens Düsseldorf so gering wie möglich zu halten, werden vorsorgende Lärmschutzmaßnahmen empfohlen:

- Fenster der Schallschutzklasse 3 oder höher für Fenster von Wohn- und Schlafräume und
- Einbau schallgedämpfter Lüftungseinrichtungen für Räume, in denen regelmäßig geschlafen wird, wie Schlaf- und Kinderzimmer.

Durch diese Maßnahmen wird erreicht, dass einzelne Überfluggeräusche bei geschlossenen Fenstern nur schwach wahrnehmbar sind und dass in den Nachtrandstunden ein ungestörter Schlaf auch bei kontinuierlicher Raumlüftung möglich ist. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis gegeben.

Es werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

*Artenschutz / Landschaftspflege / Eingriffsbilanzierung*

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet[5].

Demnach wurde gemäß der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43EWG (FFH-RL) und 20097147/EG (VRL) zum Artenschutz bei Planungs- und Zulassungsverfahren eine Artenschutzprüfung durchgeführt.
Die naturschutzfachliche Bewertung erfolgte auf der Basis der vom Landesamt für Natur, Umwelt- und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) herausgegebenen Liste der planungsrelevanten Arten. Ebenfalls erfolgte ein Abgleich mit dem LINFOS-Fundortkataster.

Als Ergebnis können gemäß § 44 BNatSchG eine Tötung, erhebliche Störungen, erhebliche Beschädigungen oder der Verlust von Lebensstäten planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Im Plangebiet kommen keine planungsrelevanten Pflanzenarten vor. Vertiefende Prüfungen sind nicht erforderlich.

[5] Hermanns. Architekten.Ingenieure.Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Vorprüfung, Essen 18. Dezember 2013

Der NABU Kreisverband Neuss bestätigt, dass Vorkommen planungsrelevanter Arten wie z.B. Fledermäuse nicht bekannt sind.

Als generelle Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind Rodungsarbeiten nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar durchzuführen. Mögliche Nester oder Eier von Vögeln sind außerhalb der Brutzeit zu entfernen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 292 um ein vereinfachtes Verfahren 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 nicht erforderlich (s.a. Kapitel 6).

*Gewässerschutz*

Zur Sicherung der Funktion des Stingesbaches sind gemäß § 97 Landeswassergesetz bauliche Anlagen innerhalb von 3,0 Metern ab Böschungsoberkante nicht zulässig. Diese Grenze ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Die festgesetzten Baugrenzen sowie der Flächen für Garagen der betroffenen Baugrundstücke berücksichtigen diesen Mindestabstand. Zur Gewässerunterhaltung wird ein 3,0 Meter breiter Grundstücksstreifen im Bauland mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Unterhaltungsträgers festgesetzt. Bauliche Anlagen sind in diesem Grundstücksstreifen nicht zulässig.

*Klimaschutz*

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind die Ziele nach § 1 (5) BauGB zu sichern.

Dazu setzt der Bebauungsplan als Positivkatalog eine Nutzungspalette baulicher und technische Maßnahmen zur Deckung des Wärme- und Strombedarfs aus erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen fest. Dies reicht von der Nutzung von Wärmepumpen, Holzpelletanlagen, Nano und Mikro BHKW´s, Kaminöfen zur Heizungsunterstützung, solarthermische und solarenergetische Anlagen. Damit wird im Rahmen des Planungsvorhabens ein Beitrag zur Steigerung der Energieeffizienz sowie zur Minimierung der CO2-Emissionen geleistet.

Hierzu unterstützt die Festsetzung der Haupt-Firstrichtung in Verbindung mit geneigten Dächern für das Gebäude durch die daraus folgende Südorientierung der Dachflächen die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen. Ferner sind alle Flachdächer für die Errichtung von photovoltaischen und/oder solarthermischen Anlagen sehr gut geeignet, da sie eine Südausrichtung grundsätzlich ermöglichen.

Die Grünflächen auf den Grundstücksfreibereichen sowie die festgesetzten Grünflächen haben klimaausgleichende Funktion. Dadurch können die klimatisch wirksamen Folgen der Neuversiegelung durch die Bebauung und Erschließungsstraßen insbesondere in räumlicher Nachbarschaft zur Wohnbebauung minimiert werden.

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind weiterhin die auf die konkrete Umsetzung von Baumaßnahmen bezogenen gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparung, der Einsatz regenerativer Energien sowie die Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neuplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV 2014) oder dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) für jede Baumaßnahme nachzuweisen sind. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung.

*Altablagerungen / Kampfmittelverdacht*

Zur Beurteilung der anstehenden Böden hinsichtlich eines möglichen Gefährdungspotenzials Boden-Mensch wurden durch ein Fachgutachterbüro[6] Bodenproben entnommen und gemäß Tabelle 1.4 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung untersucht und bewertet.

[6] Grundlabor Bochum: Umwelttechnisches Gutachten zum B-Planverfahren B 292 in Meerbusch-Büderich, Bochum 2. August 2013 / Ergänzende Stellungnahme, Bochum 10. April 2015 / Versickerungsgutachten, Bochum 2. August 2013 / Ergänzendes Versickerungsgutachten, Bochum 26. Februar 2015 / Ergänzendes Versickerungsgutachten, Bochum 12.11.2015

Im Ergebnis wurden keine Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV festgestellt. Maßnahmen zur Sanierung des Bodens i.S. einer Gefahrenabwehr oder Sicherungsmaßnahmen sind auf Grundlage der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nicht erforderlich. Der Rhein-Kreis Neuss hat mit Schreiben vom 18.11.2013 festgestellt, dass aus bodenschutzrechtlicher Sicht zu den vorgelegten Gutachten keine Ergänzungen oder Änderungen erforderlich sind.

Da das Meerbuscher Stadtgebiet im Zuge des 2. Weltkrieges durch erheblichen Bombenabwurf betroffen war, ist mit einem möglichen Kampfmittelverdacht des Planungsgebietes zu rechnen.
Eine Vor-Ort Untersuchung des Kampfmittelräumdienstes auf dem Planungsgelände hat ergeben dass keine Funde festgestellt und die Flächen als Verdachtsflächen gestrichen wurden. Auf Auffälligkeiten bei Bodenarbeiten soll allerdings nach Angaben des Kampfmittelräumdienstes generell geachtet werden. Dies wird durch einen textlichen Hinweis zum Kampfmittelverdacht dokumentiert.

*Bodenordnende Maßnahmen*

Bodenordnende Maßnahmen sind im Bereich der Lötterfelder Straße erforderlich.
Im Bereich der Hofstelle sowie im nördlichen Anschluss ist eine schmale private Grundstücksparzelle durch die Stadt Meerbusch zu erwerben. Damit werden entsprechend erforderliche Flächen für eine Verbesserung der Verkehrsführung im Bereich dieses sehr beengten Abschnittes der Lötterfelder Straße gesichert. Dies wird vertraglich gesondert geregelt.
Weitere bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

*Flächenbilanz*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Die Größe des Plangebiets beträgt: | ca. | 50.522 qm | 100 % |
| davon: | | | |
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 27.685 qm | 54,8 % |
| davon: | | | |
| Flächen für Anpflanzungen | ca. | 835 qm | |
| Öffentliche Grünfläche - Quartiersplatz | ca. | 571 qm | 1,1 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen | ca. | 13.039 qm | 25,8 % |
| Private Verkehrsflächen E, D | ca. | 1.810 qm | 3,6 % |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | ca. | 7.324 qm | 14,5 % |
| davon: | | | |
| öffentlicher Parkplatz | ca. | 4.492 qm | |
| Planstraßen A,B,C | ca. | 2.659 qm | |
| Parkplätze | ca. | 335 qm | |
| Fuß- und Radweg | ca. | 96 qm | |
| Flächen für die Abfallbeseitigung | ca. | 93 qm | 0,2 % |

*Finanzielle Auswirkungen*

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Meerbusch entstehen nicht.
Die Übernahme der mit der Planung entstehenden Kostenaufwendungen ist im Zuge eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Meerbusch und dem Bauträger vertraglich geregelt. Das betrifft ebenso Regelungen zur Kostenübernahme der erforderlichen Umbaumaßnahmen im Bereich von Laacher Weg, Johann-Wienands-Platz, Lötterfelder Straße und Niederdonker Straße sowie die Neubaumaßnahmen der Planstraßen inklusive von Quartiersplatz und öffentlichen Parkplätzen.
Die Ringerschließung an der Lötterfelder Straße und die Stichstraße an der Planstraße B sind als private Verkehrsflächen festgesetzt. Die Übernahme der Kosten für Errichtung und Unterhalt erfolgt durch die angeschlossenen Grundstücksnutzer.

## 6. Verfahren

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.

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. Die festgesetzten Wohnbauflächen haben eine Größe von insgesamt 27.636 m². Die maximal zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO beträgt 12.642 m².

Durch die Änderung des Bebauungsplans 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, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.
Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich. Die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 vor der planerischen Entscheidung als erfolgt oder zulässig.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 26.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 292, Meerbusch-Büderich, Laacher Weg / Lötterfelder Straße beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2011 ergänzt (Erweiterung des Geltungsbereiches um den Johann-Wienands-Platz). Dem Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.04.2011 wurde im Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 17.05.2011 zugestimmt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen.

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 durchgeführt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes hat gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch in der Zeit vom 04.07.2011 bis einschließlich 15.07.2011 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden gemäß § 4 (1) und § 2 (2) Baugesetzbuch durch Anschreiben und Bitte um Stellungnahme in der Zeit vom 27.07.2011 bis einschließlich 29.08.2011 beteiligt.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat in seiner Sitzung am 05.02.2013 die eingegangenen Äußerungen der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger sonstige Belange und der Nachbargemeinden abgewogen. Die Ergebnisse sind in die Bearbeitung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 vom 05.05.1966 in der Fassung der 3. Änderung vom 28.20.1974 außer Kraft.

Meerbusch, den 17.12.2015

## 7. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den

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

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

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

Neitzert

**Anlage**

Grobabschätzung des Verkehrsaufkommens im Planungsgebiet:

Parameter:

| | |
|---|---|
| Wohneinheiten: | 67 |
| Haushaltsgröße: | 3,0 EW/WE |
| Wegehäufigkeit: | 4,25 Wege/Werktag |
| Anteil MIV: | 80% |
| PKW-Anteil: | 1,1 |
| LKW-Anteil | 0,05 Fahrten/EW |
| Ermittlung KFZ-Fahrten/Werktag: | (67x3,0x4,25x0,8) / 1,1 + 67x3x0,05= |
| Summe aller Fahrten: | 621 + 10 = 631 |
| Spitzenstunde 17-18;<br>Anteil: 15%<br>Verkehr in Spitzenstunde | 95 KFZ |
| davon | 43 KFZ über Niederdonker Str. (45%)<br>52 KFZ über Laacher Weg (55%) |