



## 1. Änderung

### des Bebauungsplanes Nr.60

### Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenweg

#### INHALTSVERZEICHNIS

##### Inhaltsverzeichnis

- Plangebiet**
- 1.1 Lage im Raum
- 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
- 2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
- 2.1 Bestandsaufnahme
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bauplanungsrecht
- 2.4 Landschaftsplan
- 3. Planungsziele, Planungserfordernis**
- 4. Planinhalt**
- 4.1 Festsetzungen**
- 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
- 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4.1.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
- 4.1.5 Verkehrsflächen
- 4.1.6 Lärmschutzmaßnahmen
- 4.1.7 Landschaftspflege
- 4.1.8 Klimaschutz
- 4.1.9 Versickerung von Niederschlagswasser
- 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**
- 4.3 Kennzeichnungen**
- 5. Auswirkungen der Planung**
- 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
- 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
- 6. Städtebauliche Zahlenwerte**
- 7. Verfahren**

## Begründung

---

## **1. Plangebiet**

### **1.1 Lage im Raum**

Das Plangebiet im Stadtteil Osterath hat eine Größe von ca. 3,8 ha und liegt östlich des Geländes der Ostara Laufen Keramikfabrik, einem traditionsreichen Hersteller von Fliesen und Steinzeug-Belagsmaterialien, die ihren Betrieb Ende der 1990er Jahre eingestellt hat.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung wird begrenzt im:

- Im Norden von einem Teilbereich des Flurstückes 1242 (gedachte Verbindung von der südöstlichen Ecke des Flurstückes 766 bis zur nordöstlichen Ecke des Flurstückes 1330 (alle Flur 3))
- Im Westen von den westlichen Grenzen der Flurstücke 1323, 1322, 1321 und 1320 sowie die gedachte Verbindung dieser Linie bis zur Südgrenze der Meerbuscher Straße
- Im Süden von der Südgrenze der Meerbuscher Straße L 476
- Im Osten von der Ostgrenze des Winklerweges

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist in der Planzeichnung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 zeichnerisch festgesetzt worden.

## **2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme**

Das Plangebiet umfasst die Verkehrsflächen des Winklerweges, der Gottlieb-Daimler-Straße und der Meerbuscher Straße. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme des vorhandenen Lebensmittel-Discounters (Aldi) im südöstlichen Plangebiet unbebaut.

### **2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan –FNP– stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Winklerweg ist gemäß seiner Funktion als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesen Darstellungen entsprechen, kann er als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.

### **2.3 Bauplanungsrecht**

Für große Teile des Plangebietes besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 60, der für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (GE) festsetzt. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 sind die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes für das Plangebiet nicht mehr anzuwenden. Da die bisherigen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen unverändert übernommen werden, ist auch dieser Änderungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **2.4 Landschaftsplan**

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans Teilabschnitt III Meerbusch/Kaarst/Korschenbroich des Kreises Neuss (1992).

---

### **3. Planungsziele, Planungserfordernis**

Im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 266 sind auf dem ehemaligen Ostara-Gelände in Meerbusch-Osterath die Errichtung von Wohngebäuden, eines Lebensmittel-Vollsortimenters sowie ergänzendem Gewerbe vorgesehen. Bedingt durch diese zukünftigen Nutzungen entstehen zusätzliche Verkehre, die eine Anpassung der Erschließungssituation über das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 266 hinaus erforderlich machen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 stellt durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.60 eine neue Verbindungsstraße („Planstraße G“) vom Winklerweg zur Gottlieb-Daimler-Straße als ein Baustein des neuen Erschließungskonzeptes dar. Die Straße dient in erster Linie der Entlastung des vorhandenen Knotens Winkler Weg/Gottlieb-Daimler-Straße, der zukünftig verkehrlich deutlich stärker belastet wird. Darüber hinaus werden über die neue Straße die östlich der »Planstraße G« angrenzenden Nutzungen erschlossen. Der Anschluss an den Winklerweg erfolgt in Form eines kleinen Kreisverkehr, der perspektivisch auch die Anbindung neuer Wohnbauflächen (»Nibbelsweg/Ivangsheide«) ermöglichen würde. Mit den Planungen zur »Planstraße G« ergibt sich auch die Erfordernis, die Erschließung der nördlich der Gottlieb-Daimler-Straße liegenden gewerblichen Flächen neu zu konzipieren. Dementsprechend ist ausgehend von der »Planstraße G« ein neuer Erschließungsstich (»Planstraße H«) vorgesehen. Außerdem muss die Meerbuscher Straße aufgeweitet werden, um bei geschlossener Straße am westlich des Plangebietes liegenden Bahnübergang zusätzlichen Stauraum für den Kfz-Verkehr vorhalten zu können. In diesem Zusammenhang wird der Knoten Meerbuscher Straße/Winkler Weg/Insterburgerstraße mit einer Lichtsignalanlage ausgestattet. Für die südlich des Plangebietes liegende Tankstelle ergeben sich für einzelne Verkehrsbeziehungen der Zu- und Abfahrten geänderte Erschließungssituationen. Um die dargestellte geänderte Verkehrskonzeption realisieren zu können, ist eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 erforderlich.

Das bestehende Planungsziel, im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung neue Gewerbeflächen zu entwickeln, wird beibehalten. Durch die geänderte Erschließung sowie weitere Optimierungen wird deren Zuschnitt im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan lediglich geringfügig geändert.

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt, da es sich bei der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen um eine Modifizierung einer bereits festgesetzten bzw. teilweise schon realisierten Erschließung handelt und auch der untere Schwellenwert der zulässigen Grundfläche (20.000 qm) nicht überschritten wird. Auf die Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung und die Durchführung einer Umweltprüfung wird deshalb verzichtet.

### **4. Planinhalt**

#### **4.1 Festsetzungen**

##### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 8 BauNVO)

Die Festsetzung von Gewerbegebieten wird mit der Ableitung aus dem entsprechenden Planungsziel begründet (siehe Kapitel 1 dieser Begründung).

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Einkaufszentren sind nicht zulässig. Der vorhandene Lebensmitteldiscounter wird bei den Festsetzungen berücksichtigt.

---

Für den Bereich, in dem dieser Betrieb angesiedelt ist, gelten diese Einschränkungen nicht, so dass hier Einzelhandelsbetriebe ohne Sortimentseinschränkung bis zur allgemeinen zulässigen Grenze der Verkaufsflächegröße von 800 qm zulässig sind. Darüber hinaus können in den Gewerbegebieten lediglich Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet ist, sie in betrieblichem Zusammenhang errichtet werden, sie dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird («Handwerkerprivileg»). Hiermit werden für entsprechende Betriebe sinnvolle und städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten gewährleistet. Darüber hinaus werden Geschäftsgebäude, Dienstleistungsbetriebe mit weniger als 1.200 qm Geschossfläche und gastronomische Betriebe in den Gewerbegebieten des Plangebietes ausgeschlossen. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, Geschäftsgebäuden, den genannten kleineren Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Betrieben resultiert aus der planerisch gewünschten Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von Osterath, in dem diese Nutzungen bzw. Betriebe schwerpunktmäßig angesiedelt werden sollen. Größere Dienstleistungsbetriebe ab 800 qm Grundfläche, deren Flächenbedarf i.d.R. nicht im Ortskern befriedigt werden kann und die typischer Weise in Gewerbegebieten vorzufinden sind, sind damit innerhalb der Baugebiete des Bebauungsplans zulässig. Darüber hinaus werden auch großflächige Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, **auch soweit sie nicht unter die Regelung des § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO fallen. Diese Betriebe entsprechen nicht der gewünschten Struktur im Plangebiet und ziehen i.d.R. nachteilige verkehrliche Auswirkungen nach sich.**

Aus städtebaulichen Gründen werden gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Gewerbebetriebe mit sexuellem Charakter im Planbereich als unzulässig festgesetzt. Ebenso werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO Nr. 3 Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Zu den Gewerbebetrieben aller Art gehören u.a. auch Bordelle und bordellartige Nutzungen. Vergnügungsstätten im städtebaulichen Sinne sind u.a. Spielcasinos, Spiel- und Automatenhallen, Varietes, Discotheken, Tanzbars, Nachtbars, Striptease-Lokale und Peep-Shows. Im Bebauungsplan können einzelne dieser Nutzungen, die allgemein zulässig sind bzw. ausnahmsweise zugelassen werden können, als unzulässig festgesetzt werden. Städtebauliche Zielsetzung des Gewerbegebietes ist die Bereitstellung von attraktiven Grundstücken für die Ansiedlung neuer Betriebe bzw. die Erweiterung bestehender Betriebe. Insbesondere soll die Nachfrage auch ortsansässiger Betriebe nach gut erschlossenen und verkehrsgünstig gelegenen Gewerbeflächen gedeckt werden. Die Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Vergnügungsstätten würde die Erreichung des städtischen Ziels der Standortsicherung bestehender Betriebe und Ansiedlung neuer Betriebe erschweren. Mit der Ansiedlung der vorgenannten Betriebe werden städtebaulich relevante negative Folgewirkungen ausgelöst. Es muss davon ausgegangen werden, dass diese Anlagen eine Verschlechterung der Gebietsqualität mit sich bringen und ein sogenannter Trading-Down-Effekt ausgelöst wird. Dieser kann sich beispielsweise über die Außendarstellung ergeben, der die in der Nachbarschaft befindlichen Gewerbebetriebe wiederum in ihrer eigenen Außendarstellung beeinträchtigt. Das für Gewerbebetriebe zunehmend an Bedeutung gewinnende Gebietsimage als ein wesentlicher Standortfaktor wird durch die Existenz dieser Betriebe verschlechtert, eine positive sog. »Adressenbildung« als Visitenkarte für dort ansässige Unternehmen wird eindeutig erschwert.

Darüber hinaus werden Anlagen für sportliche Zwecke, die nicht in Gebäuden liegen, ausgeschlossen, um einerseits Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete zu verhindern. Andererseits widersprechen diese Anlagen dem beabsichtigten Gebietscharakter des Plangebietes. Speditions- und Frachtführerbetriebe werden ausgeschlossen, um insbesondere eine Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch Verkehre, die solche Nutzungen nach sich ziehen, zu vermeiden.

---

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 Tankstellen ist in den festgesetzten Gewerbegebieten gemäß § 1 Abs. 5 nicht zulässig, da sie hinsichtlich der Gebietscharakteristik untypisch ist, bzw. den städtebaulichen Zielen widerspricht.

Um Immissionskonflikten mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere mit der **östlich angrenzenden** Wohnbebauung) zu verhindern, werden die Gewerbegebiete innerhalb des Plangebietes gemäß dem Abstandserlass NRW (2007) gegliedert. Zulässige Betriebe können dem Anhang dieser Begründung entnommen werden. Die Staffelung erfolgt in Abhängigkeit von der Entfernung zu den schutzwürdigen Wohngebieten. Hiermit wird dem gewerblichen Bereich das größtmögliche Nutzungsspektrum eingeräumt, ohne dass der ausreichende Schutz der Wohnnutzung beeinträchtigt wird. In den Gewerbegebieten mit dem Index 1 sind nur Betriebe zulässig, die kein Abstandserfordernis gemäß der Abstandsliste NRW nach sich ziehen. Ausnahmsweise sind Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig. Innerhalb der Gewerbegebiete mit dem Index 2 sind Betriebe der Abstandsklasse VII allgemein zulässig, Betriebe der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig. Zum Schutz der in Hauptwindrichtung liegenden Wohngebiete sind in den festgesetzten Gewerbegebieten die geruchsintensiven Betrieb der Abstandsklasse VII mit den lfd. Nummern 200, 203, 204, 207, 216 und 221 des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten auch ausnahmsweise nicht zulässig. **Vor dem Hintergrund der genannten Aspekte sind auch Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, im Plangebiet ausgeschlossen.**

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl –GRZ– von 0,6 in Kombination mit einer maximalen Gebäudehöhe von 10,0 m bzw. 12,0 m entsprechen der ortsüblichen Bebauung in Gewerbegebieten und belassen ausreichende Gestaltungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten auf den gewerblichen Baugrundstücken. Zur Fassung des Straßenraumes wird am Winkler Weg, an der Meerbuscher Straße sowie an der Südseite der Gottlieb-Daimler-Straße eine Mindestgebäudehöhe von 5,5 m festgesetzt.

Die Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Straßenachse der vorgelagerten Erschließungsstraße. Um allen Nutzungen im Plangebiet eine ausreichende Flexibilität zu gewährleisten, bleiben untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine, Dampferzeuger, Silos, Kühlaggregate, Treppentürme, Aufzugschächte, Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten von den Festsetzungen zur Gebäudehöhe unberücksichtigt.

Die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe wird mit der Notwendigkeit in die Einpassung des Ortsbildes und des städtebaulich gewollten Übergangs von den westlich angrenzenden Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 zum östlich liegenden Wohngebiet begründet.

#### **4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO)

Die Festsetzung der offenen Bauweise in dem Gewerbegebiet, die lediglich den seitlichen Grenzabstand der Baulichkeiten erfordert, wird mit der städtebaulichen Beschränkung der Dichte begründet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, die eine angemessene Flexibilität bei der genauen Lage der zukünftigen Gebäudekörper gewährleisten.

---

#### **4.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §§ 12, 14 BauNVO)

Die differenzierte Festsetzung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird mit der notwendigen städtebaulichen Ordnung derartiger Anlagen begründet, die auch in einem Gewerbegebiet als geboten angesehen wird.

#### **4.1.5 Verkehrsflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Festsetzung der Verkehrsfläche des Winklerweges sichert die vorhandene Straßenfläche planungsrechtlich ab. Dies gilt auch für die Festsetzung der Verkehrsfläche der Gottlieb-Daimler-Straße. Deren westlicher Abschluss ermöglicht jedoch nunmehr – anstelle der bisherigen Wendeanlage – eine Weiterführung dieser Straße in Richtung Westen. Die Festsetzung der »Planstraße G« (einschließlich der Ausbildung eines neuen Knotens mit dem Winklerweg in Form eines kleinen Kreisverkehrs) sowie die Aufweitung der Meerbuscher Straße folgt der städtebaulichen Intention (vgl. Kapitel 1), die Festsetzung der »Planstraße H« dient der Erschließung der neuen Nutzungen im Plangebiet.

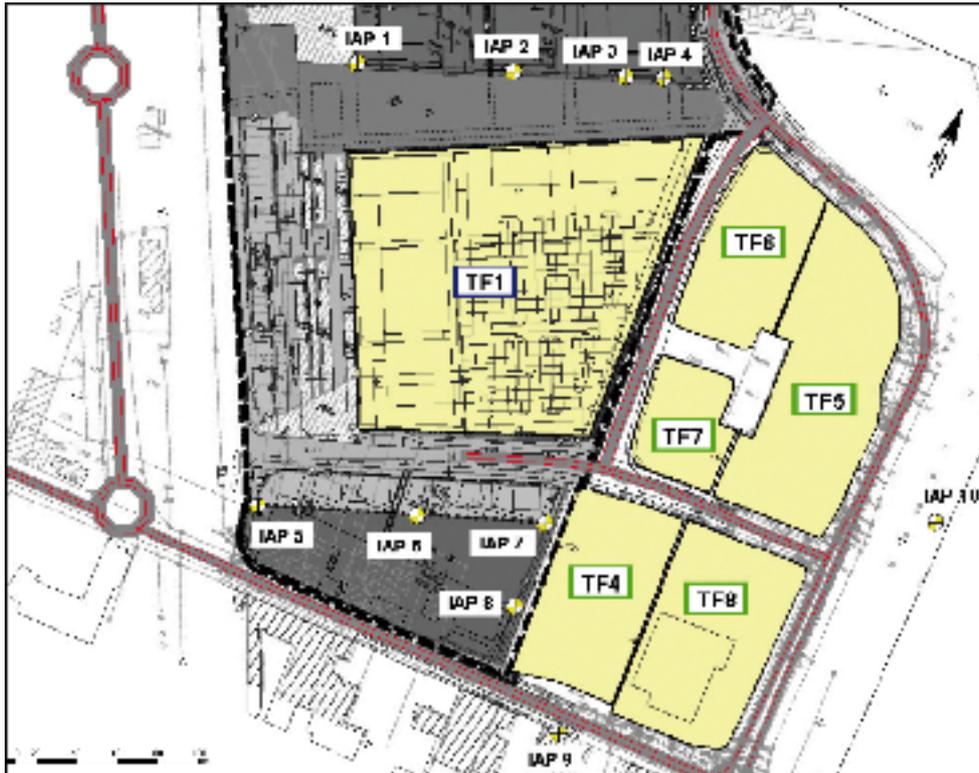
Die Dimensionierung der geplanten Straßen ergibt sich aus den Straßenbauentwürfen. Da in den öffentlichen Verkehrsflächen nur in sehr geringem Maße Besucherparkplätze realisiert werden können, sind diese auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen.

Die Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten dient dazu, die Leistungsfähigkeit der Hauptverkehrsstraßen Winklerweg und Meerbuscher Straße nicht zu beeinflussen sowie Ein- und Ausfahrten an der Gottlieb-Daimler-Straße zu minimieren.

#### **4.1.6 Lärmschutzmaßnahmen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an maßgeblichen Immissionsorten außerhalb und innerhalb des Plangebietes werden für die Gewerbegebiete des Bebauungsplangebietes Emissionskontingente LAEK,i gemäß DIN 45691 festgesetzt. Grundlage der festgesetzten Lärmkontingente ist das schalltechnische Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 266 »OSTARA« (Ingenieurbüro Bernd Driesen, 2008). Im vorliegenden Fall beziehen sich die Kontingente auf die noch freien Gewerbegebietsflächen im Plangebiet. Ebenfalls wird die bereits bebaute Fläche »Aldi-Markt« mit einem Emissionskontingent von 62 dB in die Kontingentierung mit einbezogen. Maßgeblich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 sind die festgesetzten Teilflächen TF4 bis TF8, für die auf dem Rechtsplan die zulässigen Emissionskontingente in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte aufgeführt sind (siehe Tabelle: zulässige Emissionskontingente). Die Immissionsorte 9 und 10 sind nachrichtlich der Planurkunde der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 zu entnehmen, die Immissionsorte 1 bis 8 sind in der Planurkunde des Bebauungsplanes Nr. 266 nachrichtlich aufgenommen worden. Der folgenden Übersichtskarte ist die Lage aller Immissionsorte zu entnehmen.



Ursprünglich sollte die Kontingentierung sich auch auf die Gewerbe- und Sondergebietsflächen im Bereich des angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 266 beziehen. Aufgrund der kleinteiligen, zerstreut liegenden Struktur dieser Gewerbegebiete wurde dieser Ansatz zwischenzeitlich verworfen, eine Steuerung erfolgt hier mittels Abstandserlass und Nutzungseinschränkungen gemäß Baunutzungsverordnung. Auf die Kontingentierung des Sondergebietes konnte unter der Voraussetzung, dass ein Nachweis der Verträglichkeit geführt wird, verzichtet werden (vgl. Begründung Bebauungsplan Nr. 266). Dementsprechend werden die ursprünglich hierfür vorgesehenen Teilflächen TF 1 bis 3 nicht mehr verwendet.

#### 4.1.7 Klimaschutz (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Die Festsetzungen zum Klimaschutz sind im Zusammenhang mit dem energetischen Konzept des Bebauungsplans 266 zu betrachten. Zielvorstellung ist hierbei die weitgehende Versorgung des Plangebietes mit regenerativer Energie. Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.60 bedeutet dies Folgendes:

Gemäß § 9 (1) Nr. 23a BauGB ist für Gebäude in allen Baugebieten des Plangebietes die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärmeversorgung unzulässig. Dies gilt nicht für Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung und Spitzenlastkessel für Spitzenlast- und/oder Notsituationen im Bereich des mit dem Index 4 gekennzeichneten Gewerbegebietes. In diesem Bereich des Plangebietes ist die Errichtung entsprechender Anlagen vorgesehen, welche zur Wärmeversorgung in diesem Bebauungsplan und auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266 beitragen.

---

Der Ausschluss fossiler Brennstoffe gilt nur für Vorhaben gemäß § 29 (1) BauGB. Mit letztgenannter Regelung wird der Bestandsschutz für Baugebiete berücksichtigt, die schon heute weitestgehend bebaut sind.

Im Sinne eines weiteren Beitrags zum Klimaschutz sind gemäß § 9 (1) Nr. 23b BauGB auf den Dachflächen von Gebäuden mit Flachdächern mit einer Neigung von 0 bis 10 Grad, mit Ausnahme der Bereiche, die für Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung dienen, Photovoltaikanlagen zu errichten, sofern keine Dachbegrünung realisiert wird.

#### **4.1.8 Landschaftspflege** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzungen zur Landschaftspflege dienen der Begrünung bzw. dem Erhalt prägender Gehölzbestände im Plangebiet. Hiermit wird ein Beitrag zu einer ökologischen Aufwertung und einem qualitätsvollen Erscheinungsbild öffentlicher und privater Flächen geleistet. Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung bei Flachdächern mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad – sofern keine Photovoltaikanlage errichtet wird – wird ein weiterer Beitrag im Sinne der ökologischen Aufwertung bzw. des kleinräumigen Klimaschutzes umgesetzt

#### **4.1.9 Versickerung von Regenwasser** (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Regelungen des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG –) sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis-Neuss Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Zu beachten ist auch die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

Auf dieser Grundlage ist neben dem häuslichen und gewerblichen Abwasser auch das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Baugrundstücke und der öffentlichen Erschließungsflächen – mit Ausnahme des Teilstücks des Winklerweges im Plangebiet, an dessen Randbereich das Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone versickert, in den städtischen Kanal abzuleiten.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer ist über Rigolen-, Rohr-Rigolen oder Mulden (dezentrale Versickerungsanlagen) oder Kombinationen hiervon bzw. durch sickerfähige Oberflächenbefestigung zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig. Alternativ ist die Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brachwassernutzung (Grauwasser) zulässig.

Für die Ansiedlung von Gewerbetreibenden sind gemäß § 3 der Wasserschutzonenverordnung verschiedene Verbotstatbestände sowie Genehmigungstatbestände zu beachten. Die Lage in der Wasserschutzzone IIIb wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## **4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise**

### **Nachrichtliche Übernahmen**

#### *Wasserschutzzone*

Die nachrichtliche Übernahme der festgesetzten Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

---

## Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen, die mit der Berücksichtigung der jeweiligen fachlichen Belange und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet werden:

### *Bodendenkmalpflege*

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22 unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen

### *Ergänzende landschaftspflegerische Maßnahmen*

Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden. Die Mieten sollten mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden. Oberboden sollte nicht befahren werden. DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18915 „Bodenarbeiten“ und DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten“ sollten beachtet werden.

Flachdächer sowie gering geneigte Dächer (< 20°) sollten begrünt werden. Empfohlen werden dazu alle Arten von extensiver bis intensiver Dachbegrünung. Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Fensterlose Fassaden oder Teile davon sollten pro lfd. Meter mit einer Pflanze gemäß nachstehender Auswahlliste begrünt werden.

Waldrebe (Ranker, Südost-/Südwest-Seite), Geißblatt (Schlinger, Ost-/West-Seite), Knöterich (Schlinger, Ost-/West-/Süd-Seite), Efeu (Wurzelkletterer, Ost-/West-/Nord-Seite), Wilder Wein (Haftscheibenranker, Ost-/West-/Süd-Seite), Hopfen (Winder, West-Seite), Echte Weinrebe (alle Sorten, Ranker, Süd-Seite), Spalierobst (alle Arten und Sorten, Süd-Seite).

### *Niederschlagswasser*

Das Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Baugrundstücke (mit Ausnahme der Dachflächen) und der öffentlichen Erschließungsflächen (mit Ausnahme des Winklerweges) ist in die städtische Kanalisation einzuleiten.

### ***Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten***

**Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Ansprechpartner ist Herr Bruchertseifer, Tel. 02181/601-6821.**

**Auffälligkeiten können sein:**

- **geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,**
- **strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.**

---

## 5. Auswirkungen der Planungen

### 5.1 Städtebauliche Auswirkungen

#### Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasser-, Strom- und Gasversorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Netze sichergestellt werden. Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers ist auf die obigen Ausführungen zu verweisen.

#### Immissionsschutz

Der für die östlich des Plangebiets liegende Wohnbebauung und die Schule erforderliche Immissionsschutz gegenüber gewerblichen Immissionen wird durch erfolgte Gliederung des Gewerbegebiets (siehe Kapitel 3.1.1 dieser Begründung) gewährleistet. Gegenüber Straßenverkehrslärmimmissionen ist der Immissionsschutz durch den östlich des Plangebietes liegenden realisierten Lärmschutzwall sichergestellt.

#### Altstandorte

Westlich des Plangebiets lag der größte Teil des Geländes des Industriebetriebs Laufen/Ostara, dessen Betrieb im Jahr 2000 eingestellt worden ist. Das gesamte Betriebsgelände ist als Altstandort Me-0274 AS (Me 274) bzw. Altlastenverdachtsfläche im entsprechenden Kataster des Kreises Neuss klassifiziert. Im Jahr 2007 erfolgte eine umfassende Bodensanierung des Gebietes, die gutachterlich begleitet worden ist (»Abschlussbericht Sanierung der Industriebrache Meerbusch-Osterath, Strümper Straße 12-16 (ehem. OSTARA-Fliesen)«, Institut für Bodensanierung, Wasser- und Luftanalytik GmbH, Iserlohn 2007). Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme sowie der Rasteruntersuchungen lagen keine Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen mehr vor, so dass davon auszugehen ist, dass von dem Altstandort keine Gefahren für Schutzgüter mehr ausgehen.

Über das Kreiskataster hinausgehende Ermittlungen der Stadt haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

#### Finanzielle Auswirkungen

**Die Realisierung und Kostenübernahme der Erschließungsmaßnahmen einschließlich der Maßnahmen im Bereich der Anbindungen an die übergeordneten Straßen, die über die Änderung dieses Bebauungsplan festgesetzt werden (einschließlich der Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 266), wird durch einen zwischen der Stadt Meerbusch und dem Projektentwickler abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt.**

### 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

#### Allgemeine Umweltauswirkungen

Wie oben dargestellt wird auf eine formelle Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB verzichtet. Generell ist darauf hinzuweisen, dass ohne Planung die Umweltauswirkungen auf keinen

---

Fall geringer ausfallen würden, da es sich lediglich um Modifikationen eines geplanten Erschließungskonzeptes handelt, das teilweise schon realisiert ist. Unabhängig davon können durch den Bebauungsplan Lärmemissionen erzeugt werden, deren Auswirkungen jedoch durch die Anwendung des Abstandserlasses NRW 2007 minimiert werden. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan die Inanspruchnahme von unversiegelten Bodenflächen für die Bebauung. Dies ist jedoch als Beitrag im Sinne der Nachverdichtung/Innenentwicklung zu betrachten. Bestehende Erschließungspotenziale können auf diese Weise genutzt werden, die alternativ erforderliche Inanspruchnahme von bisher un bebauten Landschaftsräumen wird vermieden.

### **Artenschutzrechtlichen Belange**

**Die Biotoptypenausstattung des Plangebiets besteht – neben des weitgehend versiegelten Grundstück des vorhandenen Lebensmitteldiscounters und dem vorhandenen Erschließungsansatz – aus jungen, wenig entwickelten Sukzessionsstadien (Gewerbebrache). Vor dem Hintergrund der Lage der Eingriffsfläche und der im Umfeld vorhandenen Siedlungs- und Verkehrsstrukturen als Störfaktoren ist ein eher geringes Arteninventar mit den typischen »Allerweltsarten« der städtischen Freiflächen zu erwarten. Die Brachflächen und die kleinflächigen jungen Gehölzbestände können als Brutplatz und Nahrungshabitat der Kulturfolger-Arten wie Amsel, Kohlmeise, Blaumeise, Ringeltaube, Rotkehlchen, Elster und Grünfink dienen. Aufgrund des noch jungen Alters der Brache ist mit alten angestammten Revieren seltener und gefährdeter Arten nicht zu rechnen. Im Fundortkataster des LANUV sind keine konkreten Artenfunde für das Plangebiet und seine weitere Umgebung vermerkt.**

**Ein Vorkommen der im Messtischblatt aufgeführten Amphibienarten ist aufgrund fehlender Gewässerstrukturen sowohl auf der Fläche selbst als auch im Umfeld auszuschließen.**

**Das vorhandene Gebäude des Lebensmitteldiscounters, das potentiell Spaltenverstecke für Gebäudefledermäuse (z. B. Zwergfledermaus) aufweist, bleibt erhalten. Alte Bäume mit geeigneten Spalten oder Baumhöhlen kommen im Plangebiet nicht vor; damit werden keine potentiellen Quartiere für Fledermäuse oder Brutplätze für Vögel beseitigt.**

**Es ist möglich, dass die Brachflächen des Plangebiets von den weitverbreiteten Greifvogelarten Mäusebussard, Turmfalke, Habicht und Sperber zur Nahrungssuche aufgesucht werden. Die Jagdgebiete der genannten Arten reichen von 1,5 - 10 qkm je nach Art und Nahrungsangebot. Der Verlust von Nahrungshabitat im Plangebiet betreffe also im Verhältnis zum Gesamtaktionsraum der Vögel nur einen sehr kleinen Teil davon. Brutvorkommen von Greif- und Eulenvögeln im Plangebiet sind dagegen auszuschließen, da geeignete Altholzbestände (Horstbäume) und Gebäude (z. B. Dachböden, Scheunen, Kirchtürme) fehlen. Brutvorkommen der gefährdeten Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft wie z. B. Gartenrotschwanz und Kiebitz werden ebenfalls als sehr unwahrscheinlich eingestuft, da die entsprechenden Habitatstrukturen im Plangebiet nicht vorkommen.**

**Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Konfliktsituationen entstehen und die Verbotstatbestände von § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt werden. Es ist keine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten planungsrelevanter Arten zu erwarten; der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird sich somit nicht verschlechtern.**

---

**Gebiete des Netzes Natura 2000 oder Flächen und Objekte mit Schutzkategorien nach BNatSchG, Biotopkataster LANUV, Stadtbiotopkartierung oder landesweitem Biotopverbund sind weder direkt noch indirekt betroffen.**

### **Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) geführt. Der Ausgleich für die erfolgten Eingriffe ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 60 erfolgt. Durch die Realisierung der Festsetzungen dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich kein weitergehender Eingriff. Unter diesen Rahmenbedingungen ist auf eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu verzichten.

### **6. Flächenbilanz**

Die Größe des Plangebiets beträgt	38.709 m <sup>2</sup>	100 %
davon:		
Gewerbegebiet	27.268 m <sup>2</sup>	70 %
Verkehrsfläche	11.441 m <sup>2</sup>	30 %

### **7. Verfahren**

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 25. Juni 2008 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch BauGB beschlossen.

Vom 1. Dezember 2008 bis 15. Dezember 2008 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften am ..... beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 9. Dezember 2008.

Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung und Liegenschaften am ..... beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB erfolgt mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

### **Dortmund, den 10. Februar 2012**

Norbert Post • Hartmut Welters  
Architekten und Stadtplaner BDA / SRL

Dipl.-Ing. Hartmut Welters