

# Stadt Meerbusch



## 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211B,

Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershofer Weg,  
Blatt II, „Am Schweinheimer Kirchweg“ (Entwurf)

1. **Planungserfordernis, Planungsziel, Planung**
2. **Plangebiet**
  - 2.1 **Lage im Raum**
  - 2.2 **Räumlicher Geltungsbereich**
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
  - 3.1 **Bestandsaufnahme**
  - 3.2 **Regionalplan**
  - 3.3 **Flächennutzungsplan**
  - 3.4 **Bebauungsplan**
  - 3.5 **Gestaltungssatzung**
4. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**
5. **Planinhalte**
  - 5.1 **Festsetzungen**
6. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
  - 6.1 **Immissionsschutz**
  - 6.2 **Erschließung und verkehrliche Auswirkungen**
  - 6.3 **Ver- und Entsorgung**
  - 6.4 **Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen**
  - 6.5 **Flächenbilanz**
  - 6.6 **Finanzielle Auswirkungen**
7. **Umweltbelange**
  - 7.1 **Artenschutzrechtliche Prüfung**
  - 7.2 **Immissionen**
  - 7.3 **Altlasten und Altablagerungen**
  - 7.4 **Sonstige schutzgutbezogene Umweltauswirkungen**
8. **Verfahrensvermerke**

Begründung

## 1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich der Stadt Meerbusch im Stadtteil Osterath. Es befindet sich am nördlichen Rand der Ortslage, südlich des Westrings.

Die in der südlichen Hälfte des Plangebietes liegenden Weideflächen werden durch die geplante Aufgabe des Reitstalls mit Pensionspferdebetrieb an der Krefelder Straße zukünftig nicht mehr benötigt und sollen im Sinne der Innenentwicklung einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die vorhandene Wohnbebauung am Struckslindenweg sowie die bestehende Hotelnutzung im Kreuzungsbereich Krefelder Straße/ Struckslindenweg sollen langfristig gesichert werden.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 211 B von 1991 setzt im Plangebiet ein Dorfgebiet fest. Die geplanten Nutzungen sind in dieser Gebietskategorie nicht umsetzbar. Daher sollen weite Teile des Plangebietes der angestrebten Nutzung entsprechend künftig insgesamt als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Dies gilt sowohl für den bisher unbebauten Bereich als auch die bestehende Wohnnutzung am Struckslindenweg. Im Bereich des bestehenden Hotels soll durch eine Festsetzung als Mischgebiet die Sicherung und potenzielle Entwicklung dieses Betriebes erreicht werden.

### *Städtebauliche Konzeption*

Das städtebauliche Konzept sieht für die neue Wohnbebauung eine aufgelockerte Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern am Eingang des Quartiers vor. Im Kreuzungsbereich Krefelder Straße/ Struckslindenweg sind durch die Ausweisung eines Mischgebietes Wohnnutzungen und gewerbliche Strukturen in einer Mischung möglich, ebenso kann damit der vorhandene kleine Hotelbetrieb gesichert und fortentwickelt werden.

Die Erschließung des Neubaubereiches soll über eine von der Krefelder Straße abzweigende zentrale Stichstraße erfolgen. Auf einem Abschnitt von etwa 100 m soll die Planstraße als Tempo 30-Zone gelten; ab einer gliedernden Aufweitung der Fahrbahn soll sie als Mischverkehrsfläche (Spielstraße) fortgeführt werden, die an ihrem westlichen Ende in einer Wendeanlage mündet.

An den Wendebereich schließt ein öffentlicher Fußweg an, der an den bestehenden Fußweg zwischen dem Struckslindenweg und der Comeniusstraße anbindet, so dass eine fußläufige Vernetzung der Quartiere sichergestellt ist.

Innerhalb der Verkehrsfläche sind insgesamt 43 öffentliche Besucherstellplätze vorgesehen.

Nördlich und südlich der Planstraße sollen im rückwärtigen Bereich des Plangebiets vornehmlich freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in bis zu zweigeschossiger Bauweise auf großzügigen Grundstücken entwickelt werden. Am Eingang des Plangebiets an der Krefelder Straße ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern geplant. Diese sollen u. a. zur Unterbringung von betreuten Wohnformen bzw. als öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet werden.

Die baulichen Entwicklungsabsichten des bestehenden Hotels sind noch nicht abschließend definiert. Hier ergibt sich ein Entwicklungspotential insbesondere für eine Erweiterung des Hotelbetriebs im Kreuzungsbereich, aber auch für weitere Wohnnutzungen.

In Richtung Süden soll zur Abschirmung von Emissionen des Gewerbegebiets an der Rudolf-Diesel-Straße eine Schallschutzwand in einer Höhe von rund 5 m auf den privaten Wohngrundstücken errichtet werden.

Die Wohnbaugrundstücke am Struckslindenweg im nördlichen Teil des Plangebiets sind bereits bebaut.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Größe von ca. 3,9 ha und liegt im nördlichen Bereich des Stadtteils Osterath. Er befindet sich in der Nachbarschaft zu Wohn- und Gewerbebebauung. Die Entfernung zum südlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt etwa 1,0 km (Luftlinie).

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird in etwa wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die nördliche Grenze des Strucks Lindenwegs
- Im Osten durch die östliche Grenze der Krefelder Straße (L 476)
- Im Süden durch die nördlichen Grenzen der Gewerbegrundstücke nördlich der Rudolf-Diesel-Straße.
- Im Westen durch die östliche Grenze des Fußwegs zwischen dem Strucks Lindenweg und der Comeniusstraße

Der räumliche Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## 3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

### 3.1 Bestandsaufnahme

#### *Ortsbild und Nutzungen*

Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich am Strucks Lindenweg Eigenheimbebauungen in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit ein bis zwei Geschossen.

Im Nordosten des Plangebiets befindet sich in einer ehemaligen Hofanlage ein Hotel mit ca. 25 Betten. Südlich des Hotels schließt ein landwirtschaftlicher Betrieb in Form eines Reitstalls mit Pensionspferdehaltung an, der vom Eigentümer des Hotels betrieben wird. Auf dem Gelände befinden sich derzeit noch Stallungen und Scheunen sowie ein Reitplatz und Paddocks. Südlich der Wohnbebauung am Strucks Lindenweg und westlich des eigentlichen Reitstalls liegen die zur Reitanlage gehörenden Weideflächen. Die Reitstall- und Weidenutzung ist weitgehend aufgegeben worden. Ein Rückbau der baulichen Anlagen ist kurzfristig vorgesehen. Die Flächen stehen für eine neue Entwicklung zur Verfügung.

Die Umgebung des Plangebiets stellt sich heterogen dar: Nördlich des Strucks Lindenwegs befindet sich abgeschirmt durch eine Grünfläche die Umgehungsstraße Westring (L 26). Nördlich des Westrings schließt der freie Landschaftsraum mit landwirtschaftlichen Flächen an. Der Nahbereich ist durch weitere Reitställe geprägt.

Westlich des Plangebiets befinden sich Wohngebiete, die im direkten Anschluss an das Gebiet vorrangig als Einzel- und Doppelhäuser sowie als Reihenhäuser mit überwiegend zwei Geschossen realisiert wurden.

Südlich an das Plangebiet schließt das Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße an. Dort befinden sich sowohl Büro- und Verwaltungsnutzungen als auch Lager- und Fertigungshallen.

Östlich der Krefelder Straße befindet sich eine heterogene Bebauung aus Wohnnutzungen und gewerblichen Einheiten.

Bei der Krefelder Straße handelt es sich um eine in diesem Abschnitt partiell anbaufreie Durchgangsstraße. Sie ist durch eine Mischung von Gewerbebetrieben mit großen, von der Straße zurückgesetzten Halleneinheiten, Lagerplätzen, aber auch von älteren Wohngebäuden in der historischen Bauflucht direkt an der Krefelder Straße geprägt.

### *Landschaftsbild und Biotopstrukturen*

Der unbebaute Teil des Plangebiets besteht aus ursprünglich intensiv genutzten umzäunten Weideflächen. Die eigentliche Hofanlage ist überwiegend versiegelt. Die Wohnbebauung am Strucks Lindenweg weist tiefe gärtnerisch genutzte Grundstücke auf.

Entlang der Krefelder Straße befindet sich eine zumeist blickdichte Anpflanzung aus Bäumen und Sträuchern wie Birken, Bergahorn, Walnuss, Schwarzer Holunder und Scheinzypressen. Der Übergang zum südlich angrenzenden Gewerbegebiet wird durch eine lichte Baumreihe markiert.

### *Infrastrukturelle Situation*

Das Zentrum von Meerbusch-Osterath liegt in etwa 1,0 km Luftlinie südlich des Plangebiets. Hier befinden sich alle Angebote des täglichen Bedarfs.

Kindertagesstätten, Grundschulen und eine Realschule sind in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

### *Erschließung / ÖPNV*

Die Erschließung der Bestandsbebauung ist über den ausgebauten Strucks Lindenweg mit Anschluss an den Westring sichergestellt.

Die verkehrliche Erschließung des Neubaubereiches im Plangebiet erfolgt über die Krefelder Straße (L 26). In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW wird zur Erschließung des neuen Wohnquartiers auf der Krefelder Straße in Höhe der Planstraße eine Linksabbiegespur eingerichtet (siehe Kap. 5.1).

Im Zuge des Straßenausbaus wird hier ebenfalls eine Mittelinsel als Aufstellfläche für Fußgänger und ein Fußwegeanschluss auf der östlichen Straßenseite vorgesehen. Die Maßnahmen tragen zu einer verbesserten Querung der Krefelder Straße bei.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die etwa 700 m nordöstlich des Plangebiets gelegene Haltestelle Görgeheide. Hier verkehrt die Stadtbahnlinie U 76 in Richtung Düsseldorf und Krefeld.

Etwa 1,1 km südlich des Plangebiets befindet sich der Haltepunkt Meerbusch-Osterath, wo der RE 7 (Rheine – Münster – Hamm – Hagen – Wuppertal – Solingen – Köln – Neuss – Meerbusch-Osterath – Krefeld), der RE 10 (Düsseldorf – Meerbusch-Osterath – Krefeld – Geldern – Kleve) sowie die Buslinie 071 (Meerbusch Haus Meer – Meerbusch Osterath – Willich – Viersen) verkehren.

Von der Haltestelle Kapellenstraße, etwa 1 km südlich des Plangebiets, verkehrt die Buslinie 832, die Osterath mit Strümp und Lank-Latum verbindet.

## **3.2 Regionalplan**

Der geltende Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Bereich des Plangebietes als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Westring und die Krefelder Straße sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Derzeit wird der Regionalplan neu aufgestellt. Die Ziele dieses in Aufstellung befindlichen Regionalplans sind bei nachgeordneten Verfahren als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen.

Im Entwurf zum neuen Regionalplan Düsseldorf (Stand: Juni 2016) ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt.

## **3.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Änderungsbereich MD – Dorfgebiet dar.

Die Darstellung als Dorfgebiet widerspricht dem neuen Planungsziel, für diesen Bereich ein allgemeines Wohngebiet vorzusehen.

Da dieser Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.4 Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 211 B „Meerbusch Osterath Wohngebiet nördlich Bommershofer Weg“ sowie dessen 3. vereinfachter Änderung.

Der Bebauungsplan setzt für das gesamte Plangebiet der vorliegenden 5. Änderung ein Dorfgebiet nach § 5 BauNVO fest. Überbaubare Grundstücksflächen befinden sich straßenbegleitend südlich des Struckslindenwegs und im Bereich des Hotels und der Hofstelle. Hier werden eine GRZ von 0,4, maximal zwei Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 10,5 m über OKE festgesetzt. Für die Bebauung entlang des Struckslindenwegs gilt die offene Bauweise, im Bereich der Hofanlage mit Hotel und Stallungen die geschlossene Bauweise.

Mit der 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplans wurden für einen Teilbereich des Dorfgebiets, in dem sonstige Wohngebäude zunächst ausgeschlossen waren, diese als zulässig festgesetzt und die Baugrenzen angepasst.

### **3.5 Gestaltungssatzung**

Für den Bereich des Plangebietes besteht die „Gestaltungssatzung Nr. 18 der Stadt Meerbusch über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie Vorgärten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 211 B, Meerbusch Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershofer Weg“ vom 25.05.1993. Sie soll für die bereits bebauten Grundstücke am Struckslindenweg und an der Krefelder Straße (allgemeines Wohngebiet WA 1 und Mischgebiet im neuen Bebauungsplan 211 B, 5. Änderung) weiter gelten. Für die neu zu entwickelnden Bereiche (allgemeine Wohngebiete WA 2 – WA 4) werden im Bebauungsplan eigenständige Gestaltungsfestsetzungen getroffen.

## **4. Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Die 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 211 B in Meerbusch- Osterath „ Am Schweinheimer Kirchweg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Er dient dazu, im Sinne der Innenentwicklung mit der Ausweisung von Baurechten eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die mit rund 14.500 m<sup>2</sup> unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung gem. § 2 a BauGB erfolgen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt.

Auf der Grundlage von § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird von einer Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung abgesehen.

## 5. Planinhalte

### 5.1 Festsetzungen

#### *Art der baulichen Nutzung*

##### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Dem städtebaulichen Ziel entsprechend, die vorhandene Wohnnutzung am Strucks Lindenweg zu sichern und in südlicher Richtung anschließend durch ergänzende Wohnnutzungen zu arrondieren, werden diese Teilbereiche des Plangebiets als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der Bebauungsplan folgt mit dieser Festsetzung den gegenwärtigen Anforderungen zur Wohnraumbedarfsdeckung im Stadtteil Osterath und der allgemeinen Zielsetzung der Stadtentwicklungspolitik, durch ergänzende Maßnahmen im Sinne der Innenbereichsentwicklung die Ortslagen und die vorhandenen Infrastrukturen durch neue Einwohner zu stärken.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter der vorhandenen Bebauung am Strucks Lindenweg und der neuen Siedlung. Zudem ist die Erschließungssituation über eine Wohnstraßenerschließung für diese Nutzungen ungeeignet. Letztendlich könnten die Nutzungen in dem durch Wohnbebauung geprägten Umfeld und innerhalb des Plangebietes zu unverträglichen Lärmbelastungen führen.

Darüber hinaus wird die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung „nicht störende Handwerksbetriebe“ gem. § 1 Abs. 5 BauNVO als ausnahmsweise zulässig erklärt. Durch diese Einschränkung soll ebenfalls erreicht werden, dass die Wohnruhe im Plangebiet gewährleistet wird.

Wesentliches Element der Wohnraumbedarfsdeckung ist auch die Schaffung von Wohnraum im sozial geförderten Wohnungsbau im Plangebiet. Hierzu werden Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag getroffen.

##### Mischgebiet (MI)

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes wird ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO festgesetzt. Sowohl aufgrund der angrenzenden prägenden gemischten Strukturen von gewerblichen und Wohnnutzungen an der Krefelder Straße als auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzung in diesem Teil des Plangebietes ist hier eine mischgenutzte Fläche städtebaulich sinnvoll. So ist zum einen die Sicherung und Entwicklung der Hotelnutzung möglich, zum anderen können hier sowohl weitere nicht wesentlich störende Gewerbe-/Handwerksbetriebe als auch Wohnen entwickelt werden.

Aufgrund der Nachbarschaft zum neuen Wohnquartier sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 „Einzelhandelsbetriebe“, Nr. 6 „Gartenbaubetriebe“, und Nr. 7 „Tankstellen“ und Nr. 8 „Vergnügungsstätten“ gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Auch die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Einrichtungen und Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen mit sexuellen Inhalten, Darstellungen oder Zurschaustellung von Personen anbieten, sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auf die innerörtlichen Lagen in Osterath verwiesen werden. Einzelhandelsbetriebe, die sonstige – nicht zentrenrelevante – Sortimente führen, verfügen gewöhnlich über einen großen Flächenbedarf und erzeugen ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen. Aufgrund der damit verbundenen potenziellen Störungen sind sie in der direkten Nachbarschaft zu bestehenden und geplanten Wohngebieten unerwünscht. Dies gilt ebenso für die ausgeschlossenen

Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Vergnügungsstätten, aber auch Bordelle und bordellartige Einrichtungen und Betriebe stören insbesondere die soziale Ruhe in dem für Familien prädestinierten Wohnquartier im Bereich der neuen Planstraße und am Strucks Lindenweg.

Die ausgeschlossenen Nutzungen im Umfeld und in direkter Nachbarschaft von überwiegenden Wohnnutzungen sind insgesamt unerwünscht, zumal eine Anfahrbarkeit des Mischgebietes nur über die Wohnerschließungsstraßen möglich wäre. An anderer, zentralerer Stelle im Stadtgebiet sind hinreichende Ansiedlungsmöglichkeiten für diese Nutzungen gegeben.

#### *Maß der baulichen Nutzung*

Für die Wohngebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, für das Mischgebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6. Diese Festsetzungen orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO. Die daraus abzuleitende Grundstücksausnutzung trägt den Belangen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Gleichzeitig gewährleisten die Festsetzungen eine wirtschaftliche Grundstücksausnutzbarkeit und berücksichtigen die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse.

Die Höhenentwicklung wird über die Festsetzung von Vollgeschossen und die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe gesteuert.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 wird eine Zulässigkeit von maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit wird eine, an die nähere Nachbarschaft angepasste und im WA 1 selbst vorhandene Baustruktur und Baumasse ermöglicht. Es handelt sich zudem um ein übliches Maß für die städtebaulich gewünschte Wohnentwicklung mit Einfamilien- und Doppelhäusern.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 4 am Eingang des Plangebiets werden maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Hier ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant. Städtebaulich korrespondiert dies mit der Festsetzung von ebenfalls maximal drei Vollgeschossen im gegenüberliegenden Mischgebiet. So ermöglicht der Bebauungsplan im Bereich der Krefelder Straße in Bezug auf die Baumasse eine höhere Ausnutzung als in dem dahinter liegenden Bereich, in dem ausschließlich Einfamilien- und Doppelhäuser errichtet werden sollen. Mit der Zulässigkeit von bis zu drei Vollgeschossen können im Eingangsbereich zur Siedlung und entlang der Krefelder Straße städtebaulich prägende Raumkanten gebildet werden.

Für das gesamte Plangebiet werden differenzierte Höhenfestsetzungen zu Erdgeschossfußbodenhöhen, Traufhöhen, und Gebäude-(zugleich First-)höhen getroffen.

Die festgesetzten Maße im Bereich der Bestandsbebauung (WA 1) basieren auf der Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplans. Das derzeit festgesetzte Höhenmaß in diesem Bereich wird aufgenommen und zur Sicherstellung geringer Spielräume leicht erhöht.

Die Höhenfestsetzungen von Traufhöhe und Gebäudehöhe am Strucks Lindenweg werden in den geplanten Baugebieten WA 2 und WA 3, im WA 4 mit Ausnahme der Traufhöhe, sowie für das Mischgebiet übernommen. Somit wird eine homogene Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet sichergestellt.

In den Baugebieten WA 2 bis WA 4 erfolgt darüber hinaus eine Differenzierung des Maßes der Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EFH). Durch die Festsetzung einer Mindest-EFH von 0,15 m wird dafür Sorge getragen, dass bei Regenereignissen das auf den Straßen anfallende Regenwasser nicht die Hauseingänge passiert.

Die Höhenfestsetzungen ermöglichen die Umsetzung der gewünschten Gebäudetypologien und stellen ein typisches Maß für die Höhenentwicklung in Wohngebieten mit Eigenheimen und kleineren Einheiten im Geschosswohnungsbau dar.

Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

### *Beschränkung der Zahl der Wohnungen*

Der Bereich der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 soll einer klassischen Eigenheimbebauung vorbehalten sein. Dies wird durch die Festsetzung von maximal einer Wohnung in Wohngebäuden gesichert. Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird ebenfalls gewährleistet, dass innerhalb der als ruhige Spielstraße ausgebildeten öffentlichen Verkehrsfläche nicht übermäßig viel Verkehr entsteht. Gleichzeitig wird durch die geringe Wohnungsdichte die Versiegelung durch Stellplätze in den Baugebieten auf ein geringes Maß beschränkt.

### *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 am Struckslindenweg werden die Baugrenzen aus dem bestehenden Planungsrecht und der bereits realisierten Bestandsbebauung abgeleitet. Abweichend vom zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan werden jedoch keine einzelnen Baufenster festgesetzt, sondern eine zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche. Damit wird eine Vereinfachung und Vereinheitlichung der Festsetzung vorgenommen. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche beträgt 20 m. So wird der vorhandenen heterogenen Baustruktur mit unterschiedlich entstandenen Gebäudetiefen Rechnung getragen. Bestandsgebäude und deren Entwicklungsmöglichkeiten werden damit gesichert.

Entsprechend der vorherrschenden Baustruktur wird im allgemeinen Wohngebiet WA 1 eine offene Bauweise mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die Festsetzung stellt sicher, dass keine fremdartigen, verdichteten Reihenhausstrukturen in diesem Bereich entstehen.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 wird die Festsetzung einer offenen Bauweise ebenfalls durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern spezifiziert. Entsprechend dem Bestandsgebiet am Struckslindenweg ist hier ebenfalls eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung vorgesehen. Die Tiefe der Baugrenzen beträgt in diesem Teil des Plangebiets 14 m. Damit ist entsprechend heutigen Wohnbedürfnissen ein ausreichender Spielraum für die Errichtung der zulässigen Einzel- und Doppelhäuser gewährleistet. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass hinreichend große Gartenbereiche entstehen werden. Lediglich für Terrassen wird festgesetzt, dass diese die gartenseitig festgesetzten Baugrenzen in der Erdgeschosebene um bis zu 3 m überschreiten dürfen. Mit dieser Festsetzung wird dem Wunsch nach befestigten Flächen im Garten Rechnung getragen und gewährleistet, dass sich Terrassen einheitlich im Bereich der Hauptbaukörper befinden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier ist eine Errichtung von Mehrfamilienhäusern geplant. Die Festsetzung ermöglicht die städtebaulich gewünschten Spielräume für die Ausbildung typischer Gebäudetypologien im Geschosswohnungsbau. Die Tiefe der Baugrenzen beträgt gemäß der Festsetzung im WA 2 und WA 3 ebenfalls 14 m. Damit wird sichergestellt, dass eine bauliche Entwicklung auch im Geschosswohnungsbau straßenbegleitend entwickelt wird und große, nach Süden orientierte Gartenbereiche entstehen können.

Die Baugrenzen in den WA 2 bis WA 4 werden abschnittsweise als zusammenhängende Baufelder festgesetzt, so dass es innerhalb dieser Baufelder einen Gestaltungsfreiraum hinsichtlich der Anordnung der Gebäude gibt. Da in den Bereichen, in denen öffentliche Stellplätze festgesetzt sind, keine Grundstückszufahrten errichtet werden können, unterliegt die Anordnung der Gebäude und ihrer Zufahrten gewissen Vorgaben.

Die Baugrenze im festgesetzten Mischgebiet umfasst die bestehende Bebauung des Hotelbetriebs und eröffnet zur Planstraße hin ein großzügiges Baufenster, in dem sowohl eine Erweiterung des Hotels als auch andere mischgebietskonforme Nutzungen realisiert werden können.

### *Flächen für Garagen und Stellplätze*

Garagen, Carports und Stellplätze sind sowohl in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 – WA 4 als auch im Mischgebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Unabhängig davon sind Stellplätze im Bereich von Zufahrten zu



Garagen grundsätzlich zulässig. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass im neuen Wohnquartier im Sinne einer wünschenswerten gärtnerischen Gestaltung die rückwärtigen Grundstücksbereiche und auch die Vorgartenbereiche vom ruhenden Verkehr freigehalten und nicht von parkenden Fahrzeugen belegt werden.

Im Wohngebiet WA 4, in dem Geschosswohnungsbau realisiert werden kann, und im Mischgebiet ermöglicht die Festsetzung von größeren Flächen für Stellplätze die Errichtung von Stellplatzsammelanlagen. Diese sind in dem durch Verkehrslärm stark geprägten Bereich zur Krefelder Straße vorgesehen.

Die städtebaulich gewollte Dichte im Wohngebiet WA 4 und im Mischgebiet kann ggf. auch einen Bedarf an Tiefgaragen hervorrufen, wenn oberirdische Stellplatzsammelanlagen konzeptionell nicht gewünscht werden. Um einer derartigen Planung nicht entgegen zu stehen, setzt der Bebauungsplan fest, dass Tiefgaragen innerhalb dieser Baugebiete zulässig sind. Diese dürfen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die bauliche Entwicklung in der Vergangenheit bereits weitgehend abgeschlossen. Neben der heterogenen Bebauungsstruktur weisen auch die Vorgartenbereiche unterschiedliche Nutzungsgrade für den ruhenden Verkehr auf. Restriktive Regelungen sollen aufgrund der bereits lange währenden Situation nicht erfolgen. Insofern beschränken sich diese auf die Zulässigkeit von Garagen. Die bestehenden Garagen werden dabei durch die zeichnerische Festsetzung explizit berücksichtigt.

#### *Nebenanlagen*

Es wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen ausgeschlossen sind. Davon ausgenommen sind Kinderspielgeräte einschl. ebenerdiger Spielhäuser bis 6 m<sup>2</sup> Grundfläche, offene Schwimmbecken, Mülltonnenschränke, Einfriedungen und Gartenhäuser, letztere bis zu einer Größe von insgesamt 7,5 m<sup>2</sup> Grundfläche pro Baugrundstück. Auch in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht sind entsprechende bauliche Anlagen ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die rückwärtigen Grundstücke von übermäßiger Bebauung freigehalten werden. Im Bereich des Strucklindenwegs erfolgten im ursprünglichen Bebauungsplan keine Einschränkungen zu Nebenanlagen. Aufgrund der gewachsenen Situation erfolgt hierzu im Rahmen der Bebauungsplanänderung keine Änderung.

#### *Verkehrsflächen*

Zur Prüfung der Leistungsfähigkeit der Anbindung des Plangebietes an die Krefelder Straße, verbunden mit der Fragestellung, ob hierzu eine separate Linksabbiegespur auf der Krefelder Straße einzurichten wäre, wurde eine Verkehrliche Untersuchung erstellt (Verkehrliche Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 211B in Meerbusch-Osterath, Ingenieurgesellschaft Stolz mbh; Neuss, Mai 2016). Im Ergebnis ist für das Wohngebiet mit rund 73 Wohneinheiten ein tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 530 Kfz (Summe Quell- und Zielverkehr) zu erwarten. In der höchsten Spitzenstunde am Nachmittag sind 25 Kfz/h im Zielverkehr und 20 Kfz/h im Quellverkehr zu erwarten. Mit dieser abgeschätzten zukünftigen Belastungssituation ergibt sich an dem neu entstehenden Knotenpunkt Krefelder Straße / Anbindung Wohngebiet (Planstraße) aufgrund des nur geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens auch zu den Spitzenzeiten eine gute Verkehrsqualität.

Zudem wurde geprüft, ob auf der Krefelder Straße ein separater Linksabbiegefahrstreifen notwendig ist. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann zwar auch ohne besondere Maßnahmen problemlos über den neuen Knotenpunkt abgewickelt werden. Da vom Landesbetrieb Straßen NRW aber dennoch ein Linksabbiegestreifen in das Plangebiet gefordert wird, wird der Straßenquerschnitt der Krefelder Straße auf Höhe der Einmündung in das Plangebiet zukünftig dreistreifig geführt.

Mit der Ausgestaltung des Knotenpunktes erfolgt eine komfortable Anbindung des Plangebietes an die Krefelder Straße, mit hinreichenden Reserven in der Leistungsfähigkeit.

Der als öffentliche Straßenverkehrsfläche gewidmete Raum der Krefelder Straße wird durch die Einrichtung einer separaten Linksabbiegespur nicht aufgeweitet. Die Krefelder Straße wird aber im

Hinblick auf die erforderlich werdenden Anpassungen bzgl. des Linksabbiegestreifens in diesem Teilabschnitt in den Geltungsbereich des Bebauungsplans klarstellend einbezogen und entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Abbiegespuren sowie eine geplante Fußgängerquerungshilfe sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ebenfalls eine Anbindung des Plangebiets über den Strucks Lindenweg geprüft. Eine solche Anbindung wird jedoch aus verkehrlicher Sicht aufgrund des nahegelegenen Knotenpunkts Krefelder Straße / Westring nicht empfohlen. Durch Rückstau an diesem Knotenpunkt wird die Zufahrt Strucks Lindenweg regelmäßig überstaut und das Ein- und Ausfahren in das Plangebiet würde erschwert.

Die im Plangebiet neu geplante öffentliche Straße wird im östlichen Teil ausgehend von der Krefelder Straße als öffentliche Verkehrsfläche, und im weiteren westlichen Verlauf als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der östliche Teil der Verkehrsfläche erschließt das Mischgebiet sowie den Teil des Wohngebiets, der für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist. Der Ausbau erfolgt im Separationsprinzip in einer Gesamtbreite von 15,50 m. Darin enthalten sind beidseitige Gehwege in einer Breite von 2,50 m bzw. 2,70 m bis partiell 7,00 m und partiell senkrecht angeordnete Stellplätze in einer Tiefe von 4,30 m. Der weiter westlich gelegene, die Einzel- und Doppelhausbebauung erschließende Teil, soll als Mischverkehrsfläche in einer Breite von 7,00 m bis 13,00 m ausgebaut werden. Darin enthalten sind Fahrgassen von 4,30 m bis 6,00 m sowie Stellplätze von 2,50 m bis 4,30 m mit dahinter liegenden Fußwegen von 2,70 m.

Am westlichen Ende der Planstraße befindet sich eine Wendeanlage für Pkw und Lkw mit Maßen von 22,5 m x 20,50 m. Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind 43 öffentliche Parkplätze und 13 Bäume angeordnet.

Die erforderlichen öffentlichen Stellplätze werden innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche räumlich festgesetzt. So wird sichergestellt, dass ausreichend Besucherstellplätze im Plangebiet realisiert werden können.

Zur Verknüpfung mit dem westlich gelegenen Wohnquartier im Bereich Max-Ernst-Straße / Paul-Klee-Straße wird ausgehend von der Wendeanlage ein öffentlicher Fußweg in Richtung Westen festgesetzt.

Der Strucks Lindenweg wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen und wie im ursprünglichen Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Innerhalb der Verkehrsfläche ist die Fahrbahnachse als Bezugsgröße für die Höhenfestsetzungen im WA 1 gekennzeichnet.

#### *Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt*

Die Erschließung des Mischgebiets sowie des allgemeinen Wohngebiets WA 4 soll nicht direkt über die Krefelder Straße erfolgen. Zusätzliche Ein- und Ausfahrten entlang der Krefelder Straße würden den Verkehrsfluss stören. Daher werden entlang der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Krefelder Straße sowohl nördlich als auch südlich der Einmündung der Planstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

#### *Geh-, Fahr- und Leitungsrecht*

Zur Erschließung des Bestandsgebäudes am Strucks Lindenweg 1a wird von der Planstraße aus ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. So ist auch nach einer durch die Überplanung des Gebiets ausgelösten Neuordnung der Grundstücke die Erschließung des Bestandsgebäudes in rückwärtiger Lage sichergestellt.

#### *Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten (Peutz Consult: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanvorhaben Strucks Lindenweg, Meerbusch. Düsseldorf, 15.07.2016)

erstellt, in dem die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus Verkehrs- und Gewerbelärm betrachtet wurden.

Zum Schutz des Plangebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

#### Verkehrslärm

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält schalltechnische Orientierungswerte, die insbesondere für den Schutz empfindlicher Nutzungen vor Verkehrslärm von vorhandenen Verkehrswegen von Bedeutung sind. Diesen Orientierungswerten liegen abgestufte Zielwerte für die unterschiedlichen Baugebietskategorien nach der BauNVO zugrunde. Deren Einhaltung soll die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllen. Nach der DIN 18005 sollen diese Werte nach Möglichkeit eingehalten werden. Da sie aber dem Wortlaut nach der Orientierung dienen, können sie – nach Abwägung - auch überschritten werden. Dies richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls. Es ist festzustellen, dass innerhalb stark besiedelter Bereiche die Orientierungswerte vielerorts faktisch nicht eingehalten werden können. Für die allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet beträgt der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags/nachts 55/45 dB(A), für das Mischgebiet tags/nachts 60/50 dB(A).

Gemäß dem Schallgutachten (s. o.) ist festzustellen, dass das Plangebiet durch den Verkehr auf der Krefelder Straße und dem Westring lärmvorbelastet ist.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im WA 4 werden im Nahbereich der Krefelder Straße Beurteilungspegel von knapp 64 dB(A) tags und bis zu 57 dB(A) nachts erreicht.

An den Baugrenzen im Mischgebiet werden am Bestandsgebäude des Hotels an Fassaden zur Krefelder Straße Beurteilungspegel von 71 dB(A) tags und 64 dB(A) nachts erreicht. In dem Bereich, wo die geplante Bebauung von der Krefelder Straße abrückt, werden geringere Beurteilungspegel von 65 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts ähnlich denen des WA 4 südlich der Planstraße erreicht.

An den zur Ecke Westring/Krefelder Straße orientierten Fassaden der Bestandsbebauung am Strucks Lindenweg im WA 1 werden 65 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts ermittelt.

Im inneren Plangebiet sind aufgrund des zunehmenden Abstandes von der Krefelder Straße, aber auch aufgrund des bestehenden Lärmschutzwalls am Westring, geringere Pegel festzustellen. Hier ergeben sich Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Im größeren Abstand zur Krefelder Straße werden die Orientierungswerte somit eingehalten.

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen (hier insbesondere die Krefelder Straße) einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen (die neu geplanten Wohngebiete) andererseits räumlich so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Der Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes sind allerdings Grenzen gesetzt. So ist es ebenso ein wichtiger Belang der Stadtentwicklung, die Innenentwicklung und die Kompaktheit der Städte zu stärken und so im Sinne des Bodenschutzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Reaktivierung der aufgegebenen innerörtlichen Reitstall- und Weideflächen für eine Wohnbebauung folgt die Planung daher dem Grundsatz, vorrangig ungenutzte, brachliegende Flächen innerhalb der Ortslagen zur Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden. Gleichmaßen sind mit der Umsetzung des neuen Wohnquartiers positive Auswirkungen für die gesamte Ortslage und deren Infrastrukturausstattung verbunden. In der Konsequenz ist eine räumliche Trennung mit großzügigen Abständen zwischen der Krefelder Straße und den neuen Wohngebäuden in dieser integrierten Lage nicht möglich, da dies zwangsläufig in Teilen zur Unbebaubarkeit der Fläche für Wohnzwecke führen würde. Insofern lassen sich schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) auf das geplante Wohnquartier nicht grundsätzlich vermeiden. Es ist daher auf der konzeptionellen städtebaulichen Ebene und auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich, durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

In diesem Zusammenhang wurde bewertet, ob aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen zum Schutz vor Verkehrslärm analog der bereits vorhandenen Wallanlage am Westring zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet beitragen können. Hierzu ist festzustellen, dass eine solche entlang der Krefelder Straße vorzusehende Maßnahme zum einen aus städtebaulicher Sicht zu einer unwirtlichen Situation im innerörtlichen Bereich, insbesondere in diesem bereits heterogen entwickelten Ortseingangsbereich führen würde. Zum anderen könnten sich im Straßenraum zusätzliche Schadstoffbelastungen durch die Entwicklung einer Straßenschlucht entlang der Krefelder Straße ergeben.

Außerdem dient die Krefelder Straße der Erschließung des Plangebietes, so dass Öffnungen zum Straßenanschluss sichergestellt sein müssen. Eine konsequente Abschirmung von der Lärmquelle ist so nicht möglich. Auch ist eine Wegeverknüpfung der westlich angrenzenden Wohnbereiche mit der Krefelder Straße durch das neue Wohnquartier städtebauliches Ziel.

Diese Belange führen dazu, von weiteren Maßnahmen des aktiven Schallschutzes abzusehen. Im Bereich des Westwalls ist dieser schon vorhanden und führt zu einer Beruhigung der Wohnsituation am Strucks Lindenweg. Im Planbereich an der Krefelder Straße rückt die neue Bebauung über 20 m von der Fahrbahn ab und nutzt diesen verlärmten Bereich für die Anlage von Stellplätzen für die Bewohner. Ergänzend zu diesen Maßnahmen formuliert der Bebauungsplan auf der Grundlage der Aussagen des Schallgutachtens Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind geeignet, auch unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung gesunde Wohnverhältnisse zu erzeugen. Sie sind insbesondere auch auf die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet abgestimmt.

Als passive Schallschutzmaßnahme werden wegen der hauptsächlich durch den Straßenverkehr verursachten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte durch die Summe aus Verkehrs- und Gewerbelärm im Plangebiet Lärmpegelbereiche festgesetzt. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und der hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche ergeben sich im Plangebiet Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich II bis Lärmpegelbereich V: Im festgesetzten Mischgebiet im Bereich des bestehenden Hotels direkt an der Krefelder Straße liegen Anforderungen nach Lärmpegelbereich V vor, im restlichen Teil des Mischgebiets Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III bis IV.

Im Lärmpegelbereich V direkt an der Krefelder Straße ergeben sich wie oben beschrieben maßgebliche Außenlärmpegel von tags 71 dB(A) und nachts 64 dB(A). Damit liegen die im Mischgebiet zulässigen Wohnnutzungen in einem Bereich oberhalb der Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A). Da sich im Bestand bereits eine Bebauung befindet und diese historische Bebauung einer alten Hofanlage im Kreuzungsbereich Westring / Krefelder Straße raumbildend wirkt und einen Ortseingang markiert, soll dieser städtebaulich bedeutsame Bereich auch künftig weiterhin baulich gefasst werden. Im Rahmen der Mischgebietsausweisung und der großzügig festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich hinreichende Optionen für eine Entwicklung von zulässigen Wohnnutzungen innerhalb des Mischgebietes und damit auch außerhalb des stark verlärmten Bereiches direkt an der Krefelder Straße. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse werden explizite Festsetzungen getroffen (s. u.).

Für den Bereich der neu geplanten Wohnbebauung liegen Anforderungen von Lärmpegelbereich IV für den der Krefelder Straße zugewandten Teil der überbaubaren Grundstücksfläche im WA 4 vor. Weiter westlich reduzieren sich die Anforderungen auf Lärmpegelbereich III und II.

Im Bereich der Bestandsbebauung am Strucks Lindenweg (WA 1) liegen durch den Einfluss von Krefelder Straße und Westring Anforderungen nach Lärmpegelbereich II - IV vor. Gegenüber der durch den Bebauungsplan Nr. 211B ursprünglich bewerteten Situation zum Zeitpunkt der Aufstellung von 1990 haben sich Änderungen der Verkehre ergeben, die auch zu einer Erhöhung der Lärmpegelbereiche und damit der Anforderungen an den Gebäudeneubau führen. Die Festsetzungen

stellen auf die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ab und sind bei Neubauten bzw. wesentlichen, genehmigungspflichtigen Umbauten zu beachten. Sie haben keine Auswirkungen auf den baulichen Bestand.

Die Ermittlung der Lärmpegelbereiche erfolgte ohne eine abschirmende bzw. reflektierende Wirkung der geplanten Baukörper, da letztlich über den Bebauungsplan keine Bauverpflichtung hergestellt werden kann und auch eine mögliche Baureihenfolge nicht definiert wird. Daher stellen die Lärmpegelbereiche eine worst-case-Betrachtung dar. Insofern können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit auf der Ebene der Bauantragsstellung durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen (z. B. Eigenabschirmung von Fassaden oder Abschirmungen anderer Gebäude) ausreichen.

Auf eine Festsetzung des Lärmpegelbereiches II im Bebauungsplan wird verzichtet, da die erforderlichen Dämmmaße bereits mit herkömmlichen Fenster-Güteklassen erreicht werden.

Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden im Bebauungsplan in Abhängigkeit von den geplanten Nutzungen neben den Anforderungen an die Bauschalldämmung gemäß Din 4109 weitere Festsetzungen zum passiven Schallschutz in Form einer Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung getroffen, die auf die jeweilige Schallsituation in den Lärmpegelbereichen IV und V im Nahbereich der Krefelder Straße bzw. den Westring abgestimmt ist. Ergänzt werden die Maßnahmen um Anforderungen an die Grundrissgestaltung von Wohnnutzungen im Lärmpegelbereich V. In diesem Bereich der Bestandsbebauung direkt an der Krefelder Straße treten Beurteilungspegel von über 70 dB(A)/60 dB(A) tags/nachts und damit im Bereich der Gesundheitsgefährdung auf. Durch die Festsetzung werden in Wohnungen ruhige Räume geschaffen.

Aufgrund der umgebenden Verkehrswege und der Verkehrserzeugung auch innerhalb des neuen Wohnquartiers sollen außerdem Schlafräume grundsätzlich mit ausreichenden Lüftungen ausgestattet werden. Die Festsetzung erfolgt auch unter der Berücksichtigung, dass aufgrund der heute vorhandenen, aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster bei geschlossenen Fenstern kein Luftaustausch mehr gegeben ist und ein hygienischer Mindestluftwechsel nachts sichergestellt werden sollte. Die Festsetzung trägt ebenfalls zur Sicherung qualitativvoller Wohnverhältnisse bei.

In weiten Teilen des Plangebietes beträgt der Beurteilungspegel für Verkehrslärmimmissionen bezogen auf die potenziellen Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) der Wohnnutzungen weniger als 60 dB(A) tags. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass eine Nutzungsqualität der Außenwohnbereiche gegeben ist.

Im Mischgebiet und im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 treten im Nahbereich der Krefelder Straße im Bereich um die Baugrenzen höhere Beurteilungspegel von bis zu knapp unter 62 dB(A) im Erdgeschoss und bis knapp über 63 dB(A) im 2. Obergeschoss auf.

Im Sinne der städtebaulichen Konzeption ermöglichen es hier aber die Lage und Orientierung der festgesetzten Baugrenzen grundsätzlich, Außenwohnbereiche an lärmabgewandten oder seitlichen Fassaden anzuordnen und so qualitativvolle Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Diese Mittel der architektonischen Selbsthilfe können im nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

Mit den differenzierten Festsetzungen trägt der Bebauungsplan dazu bei, zielgerichtet im Innenbereich, der wie vielerorts deutlichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt ist, im Sinne des sparsamen Umganges mit Grund und Boden durch Nachverdichtung eine Quartiersentwicklung zu ermöglichen, die den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Rechnung trägt.

#### Gewerbelärm

Die zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen an Immissionsorten der geplanten Wohnbebauung sowie an den Immissionsorten der Bestandsbebauung am Strucks Lindenweg wurden mit einer Schallausbreitungsrechnung nach TA Lärm ermittelt. Bezüglich des Gewerbelärms sind die Betriebe

nördlich der Rudolf-Diesel-Straße des südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiets sowie der innerhalb des Plangebiets gelegene Hotelbetrieb maßgeblich. Ergänzend wurde ein Speditionsbetrieb östlich der Krefelder Straße hinsichtlich nächtlicher Verladetätigkeiten betrachtet.

Durch den bestehenden Hotelbetrieb werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Strucks Lindenweg nicht überschritten, so dass eine Überplanung der bislang als Dorfgebiet festgesetzten Bebauung keine Einschränkung für den Betrieb des Gasthofes bedeutet. Bei einer möglichen Erweiterung des Hotelbetriebs kann die direkt an der Krefelder Straße als Stellplatz ausgewiesene Fläche als Besucherparkplatz für das Hotel genutzt werden, sodass bei einer möglichen Erweiterung des Hotelbetriebes oder einer Neuansiedlung von gewerblichen Nutzungen im Mischgebiet schallimmissionstechnische Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden können.

Bezüglich der neu geplanten Wohnbebauung wurden die Gewerbelärmimmissionen für Immissionsorte nach der Definition der TA Lärm in 2,4 m Höhe; 5,2 m Höhe und 8 m Höhe über Geländeneiveau berechnet. Die Berechnungshöhen korrespondieren in etwa mit der mittleren Fensterhöhe jeweils im EG sowie im 1. und 2. OG.

Bei Annahme der derzeitigen Nutzung im Gewerbegebiet werden beim Bau einer ca. 5 m hohen Schallschutzwand die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete in allen Höhen eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Bei einer fiktiven Erhöhung des gewerblichen Lärms können die Immissionsorte im 2. Obergeschoss (entsprechend 8 m Höhe) nur eingehalten werden, wenn dort Immissionsorte in Richtung des Gewerbegebiets in Teilen ausgeschlossen werden.

Insgesamt ist aufgrund der sehr konservativen, auf der sicheren Seite liegenden Emissionsansätze eher von einer Überschätzung der prognostizierten Beurteilungspegel auszugehen, so dass mit den berechneten Beurteilungspegeln eher die obere Vertrauensgrenze abgebildet wird. Die errechneten geringfügigen Überschreitungen sind daher aufgrund der Unsicherheitsfaktoren hinnehmbar und es ist insgesamt davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Als aktive Schallschutzmaßnahme wird an der südlichen Grenze des Plangebiets eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 5 m über dem höchsten Punkt der Fahrbahnachse der Planstraße festgesetzt. Die Schallschutzwand dient dem Schutz vor Gewerbelärm aus dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet. Die Lärmemissionen dieses Gewerbegebiets sind bereits durch die als reines Wohngebiet festgesetzte Wohnbebauung an der Paul-Klee-Straße / Käthe-Kollwitz-Weg eingeschränkt. Bei Zugrundelegung der bestehenden Nutzungssituation der Gewerbebetriebe werden bei Errichtung der geplanten 5 m hohen Schallschutzwand die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an den festgesetzten Baugrenzen eingehalten.

Das Bebauungsplanverfahren berücksichtigt jedoch nicht nur die bestehende Nutzungssituation, sondern beachtet auch, dass die bestehenden Gewerbebetriebe an der Rudolf-Diesel-Straße Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebserweiterungen benötigen. Daher berücksichtigt das Schallgutachten auch fiktive Betriebserhöhungen der an das Plangebiet grenzenden Betriebe. Damit auch bei diesem Nutzungsszenario die Richtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden können, werden im Bebauungsplan als passive Schallschutzmaßnahme in den WA 3 und WA 4 Bereiche festgesetzt, in denen nach Süden ausgerichtete offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen sowie Übernachtungsräumen ab einer Höhe von 6,00 m nicht zulässig sind. Damit sind offenbare Fenster ab dem 2. Obergeschoss ausgeschlossen. In der Planzeichnung sind diese Bereiche mit einer Punktschraffur eindeutig festgesetzt.

Durch die Umsetzung der aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen können im gesamten Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

### *Landschaftspflege*

Garagendächer sind mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss dabei mindestens 8 cm zuzüglich einer Drainschicht betragen.

Nicht überbaute Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Mit einer Vegetationsschicht von mindestens 80 cm wird sichergestellt, dass auf den begrüneten Decken der Tiefgaragen größeres Busch- und Strauchwerk angepflanzt werden kann. Die Decken von Tiefgaragen und Garagendächer können so Bestandteil der gärtnerischen Gestaltung werden.

Eine Begrünung der Dächer von Garagen und Decken von Tiefgaragen wird weiterhin festgesetzt, um dort anfallendes Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Regenwasserversickerungsanlage bzw. Kanalisation zufließt. Zudem hat die Dachbegrünung positive Auswirkungen auf das Mikroklima, da eine Aufheizung der Flächen reduziert wird.

Die im Süden des Plangebiets festgesetzte Lärmschutzwand ist auf der nördlichen Seite (also im Bereich der Hausgärten) je zwei lfdm mit standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in der Pflanzgüte von mindestens drei Trieben zu begrünen. Damit wird die Aufheizung der Wand abgemildert und die Wand attraktiv in die Gartengestaltung eingebunden.

Zur Abschirmung der Krefelder Straße wird im WA 4 an der Grenze zur festgesetzten Stellplatzanlage die Pflanzung einer mind. 1,50 m hohen Hecke festgesetzt. Die Anpflanzung hat die Aufgabe, die angrenzenden Gärten optisch gegenüber der Krefelder Straße und der Stellplatzsammelanlage abzuschirmen.

### *Gestalterische Festsetzungen*

Im Bereich des Bebauungsplanes soll die Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1993 für das Bestandsgebiet am Strucks Lindenweg (WA 1) und an der Krefelder Straße (MI) weiterhin Bestand haben. Für den Neubaubereich im MI an der Krefelder Straße gilt dies daher ebenso. Damit wird sichergestellt, dass eine gestalterische Anbindung an das bestehende Hotel gesichert wird. Für die Neubaubereiche (WA 2 bis WA 4) formuliert der Bebauungsplan eigenständige gestalterische Festsetzungen, die grundsätzlich auf die Regelungen der Gestaltungssatzung Bezug nehmen, aber modifiziert und teilweise flexibilisiert werden und somit individuellere Gestaltungsspielräume für die Bauherren ermöglichen.

### *Dachform und -neigung*

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird festgesetzt, dass ausschließlich Satteldächer zulässig sind. Dies entspricht der bereits vorhandenen Bebauung im Bereich des Mischgebiets und in weiten Teilen auch der Bebauung am Strucks Lindenweg (WA 1).

Im allgemeinen Wohngebiet WA 4, in dem der Geschosswohnungsbau vorgesehen ist, sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Hier soll durch eine moderne Formensprache der Eingangsbereich zum neuen Wohnquartier markiert werden. Die Gestaltung mit Flachdach folgt gleichermaßen den Kuben der Hallenkomplexe im südlich angrenzenden Bereich.

Im WA 3 südlich der Planstraße werden Satteldächer und Flachdächer als zulässig festgesetzt. Mit der Beschränkung auf diese zwei Dachformen soll einerseits ein Mindestmaß einer einheitlichen Dachlandschaft im Baugebiet gewährleistet werden, andererseits besteht bei der Errichtung von Gebäuden die individuelle Wahl der Bauherren zwischen zwei gängigen Dachformen, die zwischen den zwingenden Vorgaben in den übrigen Baugebieten korrespondieren. Die Dachneigung für Satteldächer wird mit 30° bis 45° festgesetzt und bietet damit hinreichende Spielräume zur Gestaltung der Dachlandschaft.

### *Firstrichtung*

Dort, wo Satteldächer zulässig sind, erfolgt die Festsetzung einer Firstrichtung. Die Gebäude sollen traufständig errichtet werden, um ein gleichmäßiges städtebauliches Erscheinungsbild zu erzielen. Auch hier folgt die Festsetzung den Vorgaben der für das WA 1 geltenden Gestaltungssatzung.

#### Dacheindeckung und Dachaufbauten/-einschnitte

Die Festsetzungen beschränken die Dacheindeckung bei geneigten Dächern in den WA 2 bis WA 3 auf anthrazitfarbene Dachpfannen. Damit wird eine weitgehende Einheitlichkeit für den Neubaubereich des Plangebiets entlang der Planstraße sichergestellt. Die Festsetzung folgt damit zwar der Gestaltungssatzung am Strucklindenweg, wo ebenfalls anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig sind. Allerdings sind dort neben anthrazitfarbenen Dacheindeckungen auch dunkelbraune und rote Farben zulässig. Für den Neubaubereich wird dieses Farbspektrum in Sinne der gewünschten Einheitlichkeit eingeschränkt.

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten/-einschnitten stellen sicher, dass die gewählte Dachform bei geneigten Dächern am Gebäude ablesbar bleibt und nicht übermäßig durch Aufbauten oder Einschnitte verfremdet wird.

#### Materialien und Farben der Außenwände

Im Neubaubereich (WA 2 bis WA 4) sind vornehmlich rote bis braune Ziegel/Klinker- (entsprechend der Gestaltungssatzung) oder weiße Putz- bzw. weiß geschlämmte Ziegelfassaden zulässig. Damit kann eine gewünschte Homogenität im Bereich der Planstraße hergestellt werden. Um eine individuelle Gestaltungsfreiheit zu ermöglichen, sind untergeordnet auch graue Farbtöne und weitere Materialien gemäß der Festsetzung möglich.

#### Baulich zusammenhängende Baukörper

Diese sind ebenso wie Garagen weitestgehend in gleicher Kubatur und Farbgebung auszuführen, damit an der Grundstücksgrenze keine unerwünschten Unterschiedlichkeiten erkennbar werden, die das städtebauliche Erscheinungsbild stören.

#### Einfriedungen

Entlang der Planstraße wird ein offener Charakter städtebaulich gewünscht. Es wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen nur an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig sind. Damit wird sichergestellt, dass zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücken keine Einfriedungen entstehen und die offene Gestaltung der Vorgärten den öffentlichen Raum positiv mitprägen kann.

#### Abfallbehälter

Soweit Abfallbehälter außerhalb des Gebäudes nicht in Schränken untergebracht sind, sollen deren Standplätze baulich eingefasst oder begrünt und somit fremder Einsicht entzogen werden.

## 6. Sonstige Auswirkungen der Planung

### 6.1 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist sowohl durch Verkehrslärm als auch durch Gewerbelärm belastet. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Darin wurden die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. die von ihm ausgehenden Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen beurteilt. Im Ergebnis können im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse hergestellt werden.

Zur Lärmsituation für die Bestandsbebauung im Umfeld außerhalb des Plangebiets führt das Lärmgutachten aus, dass bei Realisierung der Bebauung im Plangebiet aufgrund der höheren Straßenverkehrsbelastungszahlen zwar höhere Verkehrslärmimmissionen zu erwarten sind. Auch liegen diese aufgrund der bereits heute teilweise bestehenden Pegel oberhalb von 70/60 dB(A) tags/nachts in einem Bereich, der die Grenzwerte für Lärmsanierungsmaßnahmen überschreitet. Die Pegelerhöhungen betragen aber nach Umsetzung der Planung hier außerhalb des Plangebietes maximal 0,1 dB(A) nachts. Innerhalb des Plangebietes liegt an einem Punkt eine Überschreitung von 0,2 dB(A) vor.

Die berechneten Steigerungen sind damit stets geringer als 1 dB(A) und als unerheblich / tolerabel einzustufen. An der Krefelder Straße gegenüber der Einmündung in das Plangebiet (Hausnummern 60-64) ergibt sich aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen sogar eine leichte Reduktion des Beur-



teilungspegels. Soweit sich in anderen Bereichen im Umfeld der Krefelder Straße aufgrund der gutachterlichen Berechnungen Pegelerhöhungen ergeben, überschreiten diese die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts für Wohngebiete nur bis zu 0,4 dB(A) tags/nachts und liegen damit noch deutlich unterhalb der o. a. Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

## 6.2 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Das neue Quartier wird an die Krefelder Straße angebunden. Dafür wird auf der Krefelder Straße ein Aufstellbereich für Linksabbieger eingerichtet. Die Leistungsfähigkeit wurde gutachterlich nachgewiesen und ist damit gewährleistet. Für Fußgänger und Radfahrer wird auf Höhe des neuen Knotens eine Querungshilfe eingerichtet. Ein Anschluss an den bestehenden, nicht durchgängig angelegten Bürgersteig auf der östlichen Straßenseite der Krefelder Straße wird durch einen ergänzenden Ausbau zwischen der Grundstückszufahrt zu Hs.-Nr. 64 und der nördlich davon gelegenen Gewerbezufahrt hergestellt.

Zur Umsetzung des Plangebiets ist die Herstellung der neuen Erschließungsstraße erforderlich. Öffentliche Besucherparkplätze werden entsprechend der Ausbauplanung und der festgesetzten Flächen für öffentliche Stellplätze errichtet. Ungeordneter Parkverkehr im öffentlichen Straßenraum ist somit nicht zu erwarten.

## 6.3 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Die Entsorgungsfahrzeuge können die Standorte der Abfallbehältnisse über die Planstraße problemlos anfahren und entleeren.

Die Entwässerung des Schmutzwassers und des auf den Straßenflächen anfallenden Niederschlagwassers erfolgt über einen Mischwasserkanal mit Anschluss an die Comeniusstraße.

Der Anschluss an Strom und Wasser kann über das vorhandene Netz in den umgebenden Straßen sichergestellt werden.

## 6.4 Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung begonnen werden. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## 6.5 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete (WA)	28.990 m <sup>2</sup>	75 %
Mischgebiet (MI)	4.690 m <sup>2</sup>	12 %
Öffentliche Verkehrsfläche	6.940 m <sup>2</sup>	13 %
<b>Gesamt</b>	<b>40.620 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## 6.6 Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Erstellung der Erschließungsanlagen und erforderliche Umbaumaßnahmen am Einmündungsbereich Krefelder Straße / Planstraße sowie die Querungshilfe werden durch den Investor übernommen. Hierzu wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

## 7. Umweltbelange

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, ist gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren möglich. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a genannten Voraussetzungen (siehe Kapitel 4). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung und auch von der Erstellung eines Umweltberichts ist nach § 13a Abs. 2

Nr. 1 i.V. m. § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

## 7.1 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Artenschutzprüfung prüft und dokumentiert, ob das Vorhaben Verbotstatbestände des Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) für planungsrelevante Arten auslöst.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BNatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfumfang einer Artenschutzrechtlichen Prüfung beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt (Artenschutzvorprüfung (ASP 1) zum Bebauungsplan Nr. 211 B Meerbusch-Osterath 5. Änderung „Am Schweinheimer Kirchweg“, ökoplan, Essen, Oktober 2015). Dazu wurde zunächst das dem Plangebiet räumlich zugeordnete Messtischblatt des Fachinformationssystems des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) ausgewertet. Anschließend wurde eine Erfassung der Fledermausfauna mithilfe von Horchboxen vorgenommen und eine Vogelerfassung mit einer Geländebegehung und einer Gebäudekontrolle der zum Abbruch vorgesehenen Stallungen und Scheunen des ehemaligen Reiterhofes durchgeführt.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass derzeit keine Quartiere von Fledermäusen im Plangebiet anzutreffen sind. Aufgrund der Auswertung der Horchboxen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass sich Quartiere der Zwergfledermaus im Umfeld des Plangebiets befinden. Da diese häufig ihre Unterkünfte wechseln, können besetzte Gebiete im Plangebiet zukünftig nicht sicher ausgeschlossen werden. Da die Stallungen und die Scheune keine Frostsicherheit bieten, kann eine Nutzung als Winterquartier aber ausgeschlossen werden.

Als Ergebnis der Vogelerfassung ist zu konstatieren, dass sich alle planungsrelevanten Vogelarten bis auf die Rauchschnalbe und den Kleinspecht im Plangebiet ausschließen lassen. Von der Rauchschnalbe wurden zwei Brutpaare in den Pferdeställen gefunden, ein Brutvorkommen des Kleinspechts ist im Baumbestand am Rand des Plangebiets möglich.

Um den abbruchbedingten Verlust einer Brutstätte für die Rauchschnalbe auszugleichen, waren nach gutachterlicher Aussage vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen in Form von mindestens vier Nisthilfen an geeigneten Standorten (z.B. andere Stallungen in der näheren Umgebung) vorzunehmen. Diese Maßnahme dient dem Erhalt der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene funktionserhaltende Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG, CEF-Maßnahme). Die als CEF-Maßnahme erforderlichen vier Rauchschnalbennester wurden im April 2016 in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und unter fachgutachterlicher Begleitung innerhalb des Plangebietes an einem Nebengebäude auf dem Flurstück 517 angebracht. Dieses Stallgebäude befindet sich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, steht also für eine anderweitige Überplanung mit neuen Wohngebäuden nicht zur Verfügung.

Die Nester sind dauerhaft zu erhalten. Um die Funktionsfähigkeit dieser CEF-Maßnahme zu gewährleisten, sind die Nisthilfen über einen Zeitraum von 10 Jahren alle zwei Jahre zu kontrollieren. Darüber hinaus ist es notwendig, jedes Jahr auch die Zugangsmöglichkeiten der künstlichen Niststandorte zu

überprüfen, da diese zum Teil innerhalb einer verschließbaren Stallung angebracht sind. Demnach muss ab Ende März bis Ende September jeden Jahres - der Fortpflanzungszeit - eine Öffnung von mind. 20 cm Durchmesser sowie eine freie Anflugmöglichkeit an die Kunstnester gewährleistet sein.

Die Sicherstellung der Funktionsfähigkeit der Nisthilfen obliegt dem Eigentümer der Stallungen. Seine Verpflichtung zum Erhalt der Maßnahme über einen Zeitraum von 10 Jahren sowie die oben beschriebene turnusmäßige Kontrolle sind bei der Abbruchgenehmigung für die ursächlichen Gebäudeabriss Bestandteil der Abbruchnebenbestimmungen. Das Vorgehen ist mit der unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Des Weiteren sind folgende allgemeine Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen zu treffen:

Da keine Winterquartiere von Fledermäusen zu erwarten sind, ist ein Abbruch von Gebäudestrukturen in einem Zeitraum von Mitte November bis Anfang März möglich. Sollte der Rückbau zu einem anderen Zeitpunkt stattfinden, müssen den Baukörpern über längere Zeit Erschütterungen zugefügt werden. In jedem Fall ist der Rückbau der Gebäudestrukturen schrittweise von innen nach außen durchzuführen. Vorhandene Tiere haben so die Möglichkeit aufzuwachen und unversehrt zu fliehen. Bei beginnenden Abrissarbeiten im Zeitraum von Ende März bis Ende August, der Wochenstubenzeit von Zwergfledermäusen, ist vorab eine Einflugkontrolle notwendig. Sollte dabei eine Quartiersnutzung festgestellt werden, muss das Abbruchvorhaben aufgrund der Existenz von immobilen Jungtieren bis zum Zeitpunkt der Wochenstubenauflösung verschoben werden.

Um den Vorschriften des § 44 Abs.1 BNatSchG zu entsprechen und eine Tötung europäischer Vogelarten grundsätzlich auszuschließen, dürfen Rodungsmaßnahmen und der Abriss oder Umbau von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeiten von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Lässt sich ein entsprechendes Vorhaben nicht innerhalb des vorgegebenen Zeitfensters realisieren, ist vorher durch einen Fachbiologen zu überprüfen, ob Brutstätten in oder an den Baukörpern oder in Baum- und Strauchstrukturen vorhanden sind.

Die genannten Anforderungen sind ebenfalls Bestandteil der Abbruchnebenbestimmungen.

Nach abschließender Artenschutzprüfung (Stufe 1: Vorprüfung) stellt der Gutachter fest, dass mit dem geplanten Vorhaben die Zerstörung von Lebensstätten für die planungsrelevante Rauchschnalbe einhergeht. Um den Erhaltungszustand der Population zu gewährleisten, wurde eine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme durchgeführt.

Unter Beachtung der o. a. allgemeinen Schutzmaßnahmen für Vögel und für Fledermäuse lässt sich ein Verstoß gegen den § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG vermeiden.

## **7.2 Immissionen**

### *Schall*

Auf das Plangebiet wirken der Verkehrslärm der Krefelder Straße und des Westrings sowie der Gewerbelärm des südlich angrenzenden Gewerbegebietes ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Auf dieser Grundlage werden Festsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherstellen.

Zur Lärmsituation für die Bestandsbebauung im Umfeld außerhalb des Plangebietes führt das Lärmgutachten aus, dass bei Realisierung der Bebauung im Plangebiet aufgrund der höheren Straßenverkehrsbelastungszahlen zwar höhere Verkehrslärmimmissionen zu erwarten sind. Nur vereinzelt liegen diese aufgrund der bereits heute bestehenden Pegel oberhalb von 70/60 dB(A) tags/nachts in einem Bereich, der die Grenzwerte für Lärmsanierungsmaßnahmen überschreitet. Die Pegelerhöhungen betragen aber nach Umsetzung der Planung außerhalb des Plangebietes maximal 0,1 dB(A) nachts; innerhalb des Plangebietes an einem Immissionsort 0,2 dB(A). Die berechneten Steigerungen sind also stets geringer als 1 dB(A) und damit als unerheblich/tolerabel einzustufen. An der Krefelder Straße gegenüber

der Einmündung in das Plangebiet (Hausnummern 60-64) ergibt sich aufgrund der geplanten Umbaumaßnahmen sogar eine leichte Reduktion des Beurteilungspegels.

### *Luftschadstoffe*

Durch die geplante Bebauung wird der Anteil zusammenhängender Freiflächen und damit deren positive Auswirkung auf das Klima reduziert. Durch die neuen Wohngebäude (Abluft der Heizungen) und den Verkehr (Abgase der Motoren) ist ein – wenn auch geringfügiger – Beitrag zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Da die Planung jedoch eine lockere Bebauung mit guter Durchgrünung vorsieht, sind erhebliche stadtklimatische Veränderungen nicht zu erwarten. Die Auswirkungen für Schutzgut Klima und Luft werden insgesamt als gering eingeschätzt.

Zu errichtende Gebäude müssen den Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) entsprechen. Seit dem 01.01.2016 ergeben sich noch einmal erhöhte Anforderungen an die Senkung des Primärenergiebedarfs bei Neubauten. Mit der Einhaltung der EnEV wird den Klimaschutzrechtlichen Belangen Rechnung getragen.

Zur Abschätzung der Luftschadstoffsituation wurde eine gutachterliche Stellungnahme eingeholt (Abschätzung der Luftschadstoffimmissionen zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 B „Am Schweinheimer Kirchweg“ in Meerbusch-Osterath, Peutz Consult, Dortmund, Juli 2016).

Dabei wurden abschätzende Berechnungen der Emissionen der Straßen unter Berücksichtigung der Verkehrsmengen und Lkw-Anteile sowie weiteren spezifischen Emissionsfaktoren durchgeführt. Danach ergeben sich die höchsten Luftschadstoffimmissionen für die Krefelder Straße nördlich der Straße Westring, da hier die höchsten Verkehrsmengen vorliegen. Die Jahresmittelwerte für Feinstaub (PM10 und PM 2,5) sowie Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und die max. zulässigen Überschreitungen pro Jahr werden aber deutlich eingehalten.

Gemäß der Prognose des Gutachtens (mit neuer Bebauung) ist je nach Nutzung des Plangebiets mit einer Erhöhung von bis zu 530 Kfz-Fahrten zu rechnen. Diese zusätzlichen Verkehrsmengen führen nur zu einer geringen Erhöhung der Luftschadstoffimmissionen, weiterhin deutlich unterhalb der zulässigen Jahresmittelwerte. Somit ist auch mit der Entwicklung des Plangebietes von einer deutlichen Einhaltung der Grenzwerte der 39. BImSchV im Untersuchungsraum auszugehen. Ursächlich hierfür sind die weiterhin relativ lockere Straßenrandbebauung und der verhältnismäßig breite, die lokale Durchlüftung wenig behindernde Straßenraum.

### **7.3 Altlasten und Altablagerungen**

Im Plangebiet liegt die im Kataster der Stadt Meerbusch unter der Nr. Me-0239,00 eingetragene altlastenverdächtige Fläche (kleinräumige Aufschüttung). Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde diese Freifläche untersucht und in Hinblick auf die bevorstehende Nutzung altlastentechnisch bewertet (LZ Umwelttechnik Ingenieur-Beratungs GmbH: Meerbusch, Rudolf-Diesel-Straße, Me-0239,00 - Stellungnahme zu den durchgeführten Bodenuntersuchungen, 10.08.2015). Nach gutachterlicher Aussage ist eine Begründung bzw. Ursache für diesen Eintrag nicht bekannt. Zur Erkundung der Altlastenverdachtsfläche wurden insgesamt zwei Rammkernsondierungen mit einer Tiefe von 3 m unter GOK durchgeführt. Darüber hinaus wurden zur Bewertung des Wirkungspfades Boden-Mensch insgesamt 15 Einzelproben des Oberbodens aus den Tiefenanlagen 0-10 cm und 10-35 cm entnommen.

Die Untersuchungsergebnisse der Mischproben aus dem oberen Bodenhorizont und aus der unterlagernden Bodenschicht zeigen, dass keine erhöhten Gehalte an relevanten Schadstoffen vorhanden sind. Bei Unterschreitung der Vorsorgewerte der BBodSchV ist das untersuchte Material aus wasserwirtschaftlicher und bodenschutzrechtlicher Sicht uneingeschränkt verwertbar.

Auch in der untersuchten Oberflächenmischprobe konnten keine erhöhten Gehalte der untersuchten Parameter festgestellt werden. Alle nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen unterschreiten die Prüfwerte der BBodSchV für Kinderspielflächen.

Der Altlastenverdacht für die genannte Fläche kann somit ausgeräumt werden.

#### **7.4 Sonstige schutzgutbezogene Umweltauswirkungen**

##### *Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft*

Durch den Bebauungsplan werden die Teile, die heute durch den landwirtschaftlichen Betrieb als Weideflächen genutzt werden, in ein Wohngebiet umgewandelt. Dabei handelt es sich um parzellierte Pferdekoppeln, die einer intensiven Nutzung durch den Pensionspferdebetrieb unterliegen. Baumbestand ist auf den Koppeln nicht vorhanden.

Durch die Überplanung mit einem Wohngebiet werden im Plangebiet einerseits Flächen versiegelt, andererseits ist durch die Anlage von Hausgärten davon auszugehen, dass strukturreichere Gestaltungen entstehen als sie derzeit vorhanden sind.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft zu erwarten.

##### *Schutzgut Boden*

Durch den Bebauungsplan wird zum Teil eine erstmalige Bebauung und damit Versiegelungen des Bodens ermöglicht. Dadurch werden die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Durch die Bebauung mit hauptsächlich Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise bleiben jedoch auch wesentliche Teile des Plangebiets unversiegelt und werden gärtnerisch genutzt, sodass die natürlichen Bodenfunktionen in Teilen aufrechterhalten werden können.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

##### *Schutzgut Wasser*

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der festgesetzten Wasserschutzzone IIIb Lank-Latum.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, die eine Versiegelung der bislang als Weiden genutzten Flächen ermöglichen, wird die Neubildung des Grundwassers beeinträchtigt. Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen der privaten Grundstücke anfallende Niederschlagswasser ist gemäß § 44 LWG auf Grundlage einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu versickern. Die Versickerungsfähigkeit wurde durch ein Gutachten (Institut für Baustoffprüfung & Beratung Laermann GmbH: Feststellung der Versickerungsfähigkeit im Bereich von abgestimmten Grundstücken zur Realisierung von Versickerungsanlagen – exemplarische Versickerungsanlagenberechnung an den Grundstücken 13 + 15, Mönchengladbach, 29.01.2016) bestätigt.

In dem Gutachten wurde auch geprüft, ob die Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken errichtet werden können, so dass jeder spätere Grundstückseigentümer die Beseitigung des Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück sicherstellen kann. Die Untersuchung wurde exemplarisch für Grundstücke unterschiedlicher Größen, darunter auch für ein mit lediglich 296 m<sup>2</sup> geplantes sehr kleines Grundstück, im Plangebiet vorgenommen. Aufgrund der ermittelten kf-Werte kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Versickerung auf den Einzelgrundstücken durchführbar ist. Die Rigo- len können die in der DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A 138 vorgeschriebenen Abstände zu Gebäuden und Grundstücksgrenzen einhalten. Soweit in begründeten Einzelfällen durch eine zu geringe Größe der Freiflächen des Baugrundstückes die Einhaltung der geltenden Grenzabstände dennoch nicht gewährleistet werden kann, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in den städtischen Kanal zulässig.

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## 8. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den \_\_\_\_\_

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

gez. Gröne