

Behandlung der

Einwendungen

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

und

Stellungnahmen

der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1)
BauGB

Vorentwurf zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 in
Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

- Beschlussvorlage FB4/0336/2015
- Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0336/2015 vom 16. März 2016
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	05.04.2016

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße

- 1. Einwendungen aus der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**
- 2. Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
- 3. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung den Behandlungen der Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Anlage 1 zur vorliegenden Vorlage zu. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung auch eine entsprechende Beschlussfassung bei einem späteren Satzungsbeschluss.

2. Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung stimmt gemäß § 4 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung den Behandlungen der Einwendungen aus der Behördenbeteiligung gemäß Anlage 2 zur vorliegenden Vorlage zu. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung auch eine entsprechende Beschlussfassung bei einem späteren Satzungsbeschluss.

3. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 , Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße einschließlich der Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat am 5. Mai 2015 beschlossen, auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfes eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit Versammlung durchzuführen. Diese fand am 2. Juni 2015 statt, anschließend lagen der Entwurf sowie der Erläuterungsbericht für eine Woche im Fachbereich Stadtplanung im Techn. Dezernat in Meerbusch-Lank-Latum aus.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 11. Mai 2015 über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB benachrichtigt.

Aus der Öffentlichkeit wurden insbesondere Anregungen zur Nutzungsänderung (Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in Mischgebietsfläche), zum Maß der baulichen Nutzung, sowie die Lage der Tiefgaragenzufahrt abgegeben.

Die Stellungnahmen sowie deren Behandlung ist der Anlage 1 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Seitens der beteiligten Behörden wurden insbesondere Anregungen zum Immissionsschutz, Artenschutz und Bodendenkmalpflege gegeben.

Die Stellungnahmen sowie deren Behandlung ist der Anlage 2 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften kann nunmehr die während der frühzeitigen Beteiligungen abgegebenen Stellungnahmen zur Kenntnis nehmen und der Behandlung der Stellungnahmen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zustimmen und im Rahmen seiner Vorberatung dem Rat eine spätere Beschlussfassung empfehlen.

Nach Konkretisierung der Planungs- und Nutzungsvorstellungen für den Änderungsbereich soll jetzt abweichend der ursprünglichen Planung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zum einen kann somit der angrenzenden, reinen Wohnnutzung und dem daraus resultierenden Schutzbedürfnis Rechnung getragen werden, zum anderen soll an dieser Stelle insbesondere innerörtliches, zentrales Wohnen ermöglicht werden. Untergeordnet können nicht störende gewerbliche oder handwerkliche Betriebe realisiert werden. Es soll insbesondere keine Nutzung ermöglicht werden, die durch ihre Attraktivität und Kundenfrequenz auch über den kleinräumigen Versorgungsbereich hinaus Laufkundschaft aus der mittelbar angrenzenden Fußgängerzone abzieht und somit die Versorgungsfunktion als auch eine mögliche Nutzungsvielfalt des Zentrums schwächen könnte.

Aus diesem Grund ist auch der nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen worden. Mit der festgesetzten Gebietsausweisung wird dennoch der gesamten Nutzungsstruktur der Uerdinger Straße Rechnung getragen und fügt sich städtebaulich ein.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:

Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan-Vorentwurf 2. Änderung Nr. 267 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße

Anlage 2:

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 4(1) zum Bebauungsplan-Vorentwurf 2. Änderung Nr. 267

Anlage 3:

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße (Entwurf)

Anlage 4:

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße (Entwurf)

Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf 2. Änderung Nr. 267 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

Ort: Pfarrzentrum St. Stephanus in Meerbusch-Lank-Latum, Gonellastraße 18

Zeit: Mittwoch, den 17. Juni 2015 um 19.30 Uhr

Anwesend: Vorsitzender des Ausschusses für Planung und Liegenschaften
Herr Damblon
ca. 13 Bürgerinnen und Bürger
Frau Steffens, Fachbereich 4 Stadt Meerbusch
Frau Herrmann, Fachbereich 4 Stadt Meerbusch

Ratsherr Damblon begrüßt die Anwesenden, erklärt kurz den Ablauf des Abends und stellt die Vertreter der Verwaltung vor.

Frau Steffens erläutert die Schritte eines Bauleitplanverfahrens und erklärt die Möglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger zu Äußerung von Anregungen und Bedenken. Sie stellt den städtebauliche Entwurf, der der Bebauungsplanänderung zu Grunde liegt wie folgt vor.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 setzt eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Ziel war es ein Feuerwehrgerätehaus errichten zu können. Dieses wird jedoch nicht mehr benötigt, da die Feuerwehr im vorhandenen Gebäude verbleibt. Die städtische Brachfläche steht demnach für eine Nutzungsänderung zur Disposition. Eine bauliche Arrondierung mit einer, der Örtlichkeit angepassten Bebauung und Nutzung ist in diesem integrierten zentrumsnahen Bereich städtebaulich sinnvoll.

Deshalb sollen jetzt die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein Gebäude in dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach entwickeln zu können, in dem überwiegend oder ganz gewohnt werden kann. Der derzeit vorhandene vorgelagerte öffentliche Parkplatz wird erweitert und in die Örtlichkeit integriert.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baufeldes erfolgt über die vorhandene Herta-Klingbeil-Straße und der Fahrgasse des Parkplatzes.

Von den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern werden - nach Themenblöcken zusammengefasst - folgende Fragen und Anregungen vorgebracht, die von Frau Steffens (S) beantwortet werden.

Architektur und Nutzung

Frage 1: Warum ist so eine „klotzige“ Bebauung vorgesehen. Es wird angeregt Doppel-/ Einzelhäuser zu planen wie im nördlichen Bereich angrenzend?

S: Das geplante Gebäude hat ungefähr gleiches Baumvolumen wie das festgesetzte Feuerwehrgerätehaus. Es bildet ein Pendant zum bestehenden Mehrfamilienhaus, und soll den Charakter der vorhandenen Gebäude und Nutzungsstruktur entlang der Uerdinger Straße aufnehmen. Das Gebäude hat zugleich Verkehrslärmschützende Wirkung auf die angrenzende Wohnbebauung.

Frage 2: Das jetzt geplante Mehrfamilienhaus wird Balkone in Richtung der vorh. Wohngebäude haben. Dies war beim Grundstückskauf nicht berücksichtigt worden?

S: Aufgrund der nicht benötigten Brachfläche ist hier eine Nutzungsänderung zulässig. Die innerörtliche Lage bietet sich für Geschosswohnungsbau an. Ein grundsätzliches Recht von Anwohnern auf Erhalt eines bestehenden Zustandes auf angrenzenden Grundstücken, sowie im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen auf Fremdgrundstücken sind nicht gegeben.

Frage 3: Warum setzt der B-Pan kein WA fest?

S: Für eine flexible Nutzung des Grundstückes und für ein Einfügen in die Umgebung, ist die Festsetzung eines MI eine mögliche Antwort. Die Festsetzung eines WA ist grundsätzlich auch vorstellbar, jedoch ist dann die Machbarkeit und ggf. die Anforderungen an den Schallschutz zu prüfen.

Frage 4: Gibt es schon einen Architekten/Investor?

S: Ein Architekt/Investor ist noch nicht bekannt.

Frage 5: Handelt es sich bei dem Vorhaben um Sozialen Wohnungsbau?

S: Grundsätzlich ist gemäß der geplanten Festsetzungen sozialer Wohnungsbau möglich, ob dies jedoch politisch gefordert wird kann nicht beantwortet werden. Es gilt gemäß Ratsbeschluss, dass ab 20 Wohneinheiten mind. 30 % sozial gefördert sein müssen.

Frage 6: Wie groß ist die maximale Geschossigkeit?

S: Es sind max. 3 Geschosse zulässig.

Frage 7: Kann die TG Zu- Abfahrt verlegt werden, zum Beispiel über den vorhandenen Parkplatz?

S: Grundsätzlich ist das möglich. Die Anregung wird seitens der Verwaltung geprüft.

Verkehrliche Erschließung und Belastung durch Parksuchverkehre / Auswirkung auf die Umgebungsbebauung

Frage 8: Sind die dargestellten Parkplätze für die Allgemeinheit?

S: Im derzeitigen Planungsstadium stehen in diesem Abschnitt 18 öffentliche Parkplätze für die Allgemeinheit zur Verfügung.

Frage 9: Durch die geplante Bebauung nimmt der Verkehr auf der Herta-Klingbeil-Straße, die heute schon „überlastet“ ist, zu. Kann der Parksuchverkehr und die Umfahrung durch Fremdverkehre in diesem Bereich nicht - durch entsprechende Maßnahmen - unterbunden werden?

S: Die beschriebene Situation kann nicht über die Bebauungsplanänderung gelöst werden. Die Verwaltung wird mit dem zuständigen Fachbereich 5/Straßen und Kanäle Kontakt aufnehmen und die geäußerten Probleme seitens der Bürgerschaft ansprechen.

Frau Steffens erläutert abschließend kurz die nächsten Schritte des Bauleitplanverfahrens.

Nachdem keine weiteren Fragen oder Anregungen zu der vorliegenden Planung vorgebracht werden, schließt Rats Herr Damblon um 20:45 Uhr die Bürgerversammlung.

Anschließend liegen die Planunterlagen eine Woche im technischen Rathaus der Stadt aus, wobei die Bürgerschaft die Gelegenheit hat, sich im Bereich Stadtplanung bei Frau Herrmann zu informieren und ggf. eine Stellungnahme abzugeben.

A. Behandlung der Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Bebauungsplan-Vorentwurf 2. Änderung Nr. 267 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
Einwender 1	E-Mail vom 08.06.2015 und Schreiben vom 10.06.15
<p>Vorschlag 1 (Prio 1): Verzicht auf ein großes Wohn- und Geschäftshaus Erstellung von z. B. fünf 2,5 geschossigen Reihenhäusern mit einer Höhe von max. 10 m und kleinen Gärten mit westlicher Ausrichtung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der erforderliche Lärmschutz kann durch bauliche Maßnahmen erreicht werden. • Ausrichtung der Gärten in Richtung Herta-Klingbeil-Straße (West) • Garagen oder Carports für die Bewohner mit Ausrichtung zur Rottstraße (Nord), Zufahrt über Rottstraße und/oder mit Ausrichtung zur Herta-Klingbeil-Straße, Zufahrt über Herta-Klingbeil-Straße (gegenüber Zufahrt zur Tiefgarage Herta-Klingbeil-Str. 1) und Stellplätze direkt vor dem Haus (Richtung Uerdinger Straße, Nutzung der Zufahrt zu den öffentlichen Parkplätzen). <p>Vorteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beibehaltung des bisherigen Wohn-Charakters der in südlicher Richtung anschließenden Bebauung und der auf der gegenüberliegenden Seite der Uerdinger Straße vorherrschenden Bebauung. • Schutz der Privatsphäre der Anwohner der Herta-Klingbeil-Straße (Blickschutz) durch den Verzicht auf Balkone in West-Richtung (das ursprünglich geplante Feuerwehr-Gebäude wies ebenfalls keine Bal- 	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Städtebaulich soll der Charakter der Uerdinger Straße in Bezug auf Bauweise und Nutzung weiter geführt werden. Zur Stärkung des Ortsbildes und zur Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland zielt die Änderung auf eine zentrumsorientierte Wohnbebauung für eine Klientel mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ab.</p> <p>Darüber hinaus bildet der Gebäudekomplex mit seiner festgesetzten Höhe eine Verkehrslärmschützende Wirkung für das angrenzende Wohngebiet. Dies bestätigt auch die schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 (Peutz Consult GmbH, Stand Januar 2016) <i>„Bei Realisierung des Plangebäudes in der maximalen möglichen Höhe verringern sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der dahinter liegenden Gebäude aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes je nach Immissionspunkt um bis zu 10 dB (A)“</i>.</p> <p>Der Wohn-Charakter wird durch die Festsetzung des Bebauungsplan-Vorentwurfes, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Baufenster, das um etwa 4,00 m zugunsten einer Grünfläche abrückt, beibehalten. Die Einsichtnahme (Blickschutz) in den beschriebenen Bereich ist einer innerörtlichen Lage angemessen. Eine gewisse Einsichtbarkeit auf das Grundstück des Einwenders, ausgelöst durch den Baukörper und seinen Balkonen, wird als zumutbar betrachtet, wobei anzumerken ist, dass der Abstand des nächstliegenden Wohngebäudes zur Rückseite des Erstgenannten etwa</p>

kone auf). Das Risiko einer Lärm-Belastung durch z. B. Feiern auf den Balkonen steigt mit wachsender Anzahl von Wohneinheiten.

- Oberirdische Parkmöglichkeiten werden tagsüber stärker durch die Anwohner genutzt als Tiefgaragen-Plätze (wenn das Auto „nur mal kurz“ abgestellt wird).
- Hierdurch weniger starke Beanspruchung der ohnehin oftmals schon komplett belegten, öffentlichen Parkplätze im Bereich der Herta-Klingbeil-Straße.
- Verhindern einer weiteren Ausweitung des bereits jetzt existierenden „Wild-Parkens“ und des damit verbundenen Park-Suchverkehrs, der die vielen kleinen Kinder auf der Herta-Klingbeil-Straße stark gefährdet.
- Grundstücke zur Bebauung mit Einfamilienhäusern sind in Lank-Latum stark gefragt. Die Vermarktung der Grundstücke sollte problemlos sein, die Erträge für die Stadt Meerbusch zumindest so hoch wie bei einem Verkauf an einen Investor. Darüber hinaus lassen sich gestalterische Aspekte leichter gegenüber privaten Käufern durchsetzen.
- Günstiger Wohnraum (Mietwohnungen im unteren und mittleren Preissegment) steht regelmäßig in ausreichendem Maße zu Verfügung (s. Immobilienscout...).

22,00 m beträgt.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme wird aufgrund der Äußerung nicht gesehen.

Das Verhalten der späteren Bewohner kann nicht durch einen Bebauungsplan geregelt, bzw. gelenkt werden.

Durch den „geordneten Zustand“, der durch die geplante Bebauung in diesem Bereich entsteht, soll vor allem das „Wild-Parken“ weitestgehend unterbunden werden, da dem Besucher nur ausgewiesener Parkraum zur Verfügung steht. Die bauliche Komplettierung bildet eine Art „Abschluss/Einengung“ zum Schutz des anrainenden Wohnbereiches. Im heutigen Zustand wird die Einengung, die z. Z. nur durch einen Baukörper gebildet wird, als solches nicht wahrgenommen.

Der Vorschlag widerspricht dem Planungsziel und der städtebaulichen Konzeption, die an dieser Stelle einen signifikanten Baukörper, als Pendant zur vorhandenen Bebauung, vorsieht.

Der Bebauungsplan hat keinen Einfluss auf das Preisniveau der Bebauung, er bildet lediglich die Vorgaben für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienenden sozialgerechten Bodennutzung gewährleistet.

Vorschlag 2 (Prio 2): Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses (aktueller Planungsstand)

1. Entspannung der Parksituation

- a. Beibehaltung der ursprünglich geplanten Gebäudebreite mit den seinerzeit geplanten 2 Parkreihen mit Ausrichtung zur Rottstraße. Jeder zusätzliche Parkplatz ist wichtig, um die schon angespannte Parksituation in der Herta-Klingbeil-Straße nicht weiter zu verschärfen.
- b. Planung einer Tiefgarage mit maximaler Anzahl an Stellplätzen für die Anwohner und/oder die Geschäftsbetriebe
- c. Zufahrt zur Tiefgarage in Richtung Uerdinger Straße verlegen (Tausch mit den Behinderten-Parkplätzen).

Bereits jetzt herrschen im ersten Teil der Herta-Klingbeil-Straße oftmals chaotische Zustände:

- i. Auf der Straße parkende Fahrzeuge,
- ii. Ein- und Ausfahrten in die bestehende Tiefgarage,
- iii. Ein- und Ausfahrten zu/von den beiden öffentlichen Parkplätzen,
- iv. Wild-Parker (Kunden vom Parga-Grill) an den Ecken zur Uerdinger Straße, die „nur kurz etwas zu essen holen“ und
- v. der Abbiegeverkehr von/zur Uerdinger Straße)

These: Parker stellen sich i. d. R. nicht vor TG-Zufahrten, sodass der erste Teil der Herta-Klingbeil-Str. voraussichtlich nicht mehr zugeparkt wird.

- d. Verzicht auf eine Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraumes (sobald die Parkplätze kostenpflichtig werden, werden alle Parkplatzsuchenden Ihre Fahrzeuge überall im Wohngebiet Herta-Klingbeil-Straße abstellen, um den Gebühren zu entgehen). Dies würde zu inakzeptablen Parkverhältnissen und zu einer inakzeptablen Gefährdung unserer Kinder

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die gemeinten Parkreihen im rechtskräftigen Bebauungsplan waren ausschließlich für die Feuerwehr bestimmt.

Mit der jetzigen Planung, die die vorhandenen „wilden Parkplatzflächen“ als öffentlichen Parkplatz für die Allgemeinheit festsetzt, wird die Parkplatzsituation für die Zukunft gesichert und durch die Anlage von 18 Stellplätzen städtebaulich geordnet.

Die Gebäudebreite wird mit 14,00 m festgesetzt. Dies entspricht üblichen Bebauungstiefen im Geschosswohnungsbau.

Der Stellplatznachweis wird auf eigenem Grundstück Ober- oder Unterirdisch erbracht, entweder auf den oberirdisch festgesetzten Flächen zum öffentl. Parkplatz hin, oder in der TG. Entlang der Herta-Klingbeil-Straße wird auf dem Grundstück ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die beschriebene Verkehrssituation und die Vorschläge in den Punkten 2., 3. und 4. zu den Parksuch- und Fremdverkehren, sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und können auch durch diesen nicht gelöst werden.

durch zunehmenden Park-Suchverkehr in unserer Straße führen!

2. Prüfung baulicher Maßnahmen (deutliche Bodenschwellen, Pflanzkästen o. Ä.) zur Reduzierung der Geschwindigkeit auf der Herta-Klingbeil-Straße (insbesondere an der Einfahrt zur „Ringstraße“ und im Bereich der Verbindung zur Rottstraße; hier leben viele kleine Kinder, die sich in trügerischer Sicherheit auf einer „Spielstraße“ wähnen. Spielen auf der Straße ist oftmals nur möglich, wenn sich Eltern im vorderen Bereich der Straße postieren, um zu schnell fahrenden Autofahrern zu signalisieren, dass Kinder dort Radfahren o. Ä. In der Vergangenheit wurden bereits von Eltern aufgestellte Warn-Pyramiden von zu schnell fahrenden Autofahrern **zerstört**).
3. Anbringen einer auffälligeren Beschilderung, dass es sich bei der Herta-Klingbeil-Straße um eine Sackgasse bzw. Ringstraße handelt. So kann vermieden werden, dass fälschlicherweise einfahrende Fahrzeuge das Wenden des Fahrzeugs vermeiden und stattdessen mit deutlich überhöhter Geschwindigkeit „eine Runde fahren“, um die Herta-Klingbeil-Straße wieder zu verlassen.
4. Deutlichere Beschilderung, dass Fahrzeuge mit Überlänge (Lieferwagen, Wohnmobile) nicht auf den PKW-Parkplätzen abgestellt werden dürfen. Die Fahrzeuge ragen z. B. gegenüber Haus Nr. 14 (Parkbuchten in Richtung Uerdinger Straße) oftmals in den Fahrraum hinein (Probleme für Feuerwehr etc.) oder versperren den kompletten Fußweg. Darüber hinaus wurde bereits zweimal unser Zaun durch ausparkende Fahrzeuge beschädigt (zweimal Fahrer-Flucht).
5. „Abrundung“ des Gebäudes analog Gebäude Herta-Klingbeil-Straße 1 (wirkt optisch nicht mehr ganz so wuchtig).
6. Die maximale Höhe von 12 m darf in keinem Fall überschritten werden. Bei Realisation des Projektes ist den Unterzeichnern dieses Dokumentes zeitnah das Ergebnis der Rohbauhöhenmessung zur Verfügung zu stellen. Bei signifikanter Überschreitung werden wir einen sofortigen Baustopp beantragen. Eine Überschreitung (wie bei Haus Herta-Klingbeil-Straße 1) ist nicht akzeptabel und muss durch

Eine Abrundung des Baukörpers ist aufgrund der Festsetzungen möglich.

Die Überplanung des vorgelegten Entwurfes setzt eine maximale Firsthöhe von 12,00 m fest.

Gemäß § 81 Landesbauordnung NRW überprüft die Bauaufsichtsbehörde die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Anforderungen sowie die ordnungsgemäße Erfüllung der am Bau Beteiligten (Bauüberwachung). Der Bauaufsichtsbehörde ist die Einhaltung der Grundrissflächen

<p>geeignete Überprüfungen der Baufortschritte vermieden werden.</p> <p>7. Auf eine an die Umgebung angepasste Bauausführung (Optik) ist zu achten (wertige Ausführung, z. B. Klinker etc. Vgl. Herta-Klingbeil-Straße 1).</p>	<p>und Höhenanlagen der baulichen Anlagen nachzuweisen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt sind.</p> <p>Die Bauzustandsbesichtigung zur Fertigstellung des Rohbaus und der abschließenden Fertigstellung genehmigter Anlagen wird von der Bauaufsichtsbehörde durchgeführt. Als Vorlage dienen die eingereichten Unterlagen für die Baugenehmigung. Eine Rohbauhöhenmessung wird hierbei nicht durchgeführt.</p> <p>Im Bebauungsplan werden entsprechende gestalterische Regelungen festgesetzt und in der Baugenehmigung auf Einhaltung geprüft.</p>
<p>Einwender 2 Schreiben vom 08.06.2015</p>	
<p>Stellungnahme zum am 02.06.2015 veröffentlichten Planungsstand „Bebauungsplan Herta- Klingbeil-Straße/ Rottstraße - 2. Änderung des Bebauungsplanes 267“</p> <p>Durch die vorgesehene Änderung der Bebauung von der ursprünglich geplanten Feuerwehr zu einem Wohn- und Geschäftshaus verändern sich einige der Rahmenbedingungen, die beim Kauf unserer Grundstücke maßgeblich waren.</p> <p>Um die negativen Auswirkungen dieser nachträglichen Änderung der Nutzung des Grundstückes auf unsere Häuser zu minimieren, bitten wir die folgenden Anmerkungen und Vorschläge bei der Neuplanung zu berücksichtigen:</p> <p>1. Firsthöhe</p> <p>Die vorgesehene Firsthöhe der neuen Planung entspricht der für die Feuerwehr vorgegebenen Höhe, Diese bitten wir auch in der weiteren Umsetzung nicht zu überschreiten und darauf zu achten, dass während der Bauphase keine nachträglichen Änderungen genehmigt werden. Als negatives Beispiel ist hier das Gebäude der Herta-Klingbeil-Str. 1 zu nennen, das aufgrund eines Planungs- oder Baudurchführungsfehlers 50 cm höher ist als ursprünglich geplant und genehmigt.</p>	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Ein grundsätzliches Recht von Anwohnern auf Erhalt eines bestehenden Zustandes auf angrenzenden Grundstücken, sowie im Bebauungsplan festgesetzte Nutzungen auf Fremdgrundstücken sind nicht gegeben.</p> <p>Die Überplanung des, in der Bürgerbeteiligung vorgelegten Entwurfes, setzt eine maximale Firsthöhe von 12,00 m fest.</p>

2. Nutzung als Wohnhaus

Nicht vorgesehen war bisher ein Gebäude mit Balkonen in westlicher Ausrichtung, so dass unsere Gärten und Häuser nach neuerer Planung nunmehr von dort nahezu vollständig einsehbar werden.

Wir bitten daher

- a) zum einen entsprechende Bepflanzungen für die rückwertige Seite des neuen Gebäudes vorzusehen.
- b) Balkone im 3. OG in westlicher Ausrichtung in Richtung Herta-Klingbeil-Straße nicht zu genehmigen sowie die Genehmigung von Gauben restriktiv zu haben.
- c) Die für die Bestandsbebauung vorgegebenen Bebauungsvorschriften so zu verändern, dass ein weitergehender Sichtschutz durch uns selbst durch entsprechende Hecken möglich wird.

Alternativ wäre auch eine Bebauung des freien Grundstücks mit einer Reihenhausbauung in unserem Interesse, da sich dann die oben genannte Problemstellung erübrigen würde.

3. Planungsziel: Entwicklung von Mischgebietsfläche Gewerbeflächen in dem Neubau -> Leerstand in der Fußgängerzone

In der Beschlussvorlage vom 14. April 2015 wird angeführt, dass es eine erhöhte Nachfrage nicht nur nach Wohnraum gäbe und daher eine Mischbebauung sinnvoll sei. Es gibt allerdings dazu unseres Wissens nach keine fundierten Untersuchungen, die diese These untermauern.

Vielmehr halten wir es für den gesamten Stadtteil Lank-Latum als kontraproduktiv, wenn in der Durchgangsstraße Uerdinger Straße weitere Gewerbeflächen zugelassen werden, da der Leerstand an gewerblichen Räumen in der Fußgängerzone sehr hoch ist, bzw. eine hohe Fluktuation herrscht.

Wir sehen die Problematik, dass die Gewerbeflächen in dem Neubau dazu führen werden, dass nicht nur im Neubau selbst, sondern sich auch in unmittelbarer Umgebung (auch in der Herta-Klingbeil-Str. 1) kleinere Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln, die den Durchgangsverkehr als potentielle Laufkundschaft gewinnen wollen.

Gegen Büroräume spräche nichts, ebenerdige Gewerberäume mit Schaufenstern wie in der Herta-Klingbeil-Str. 1, dürften dazu führen, dass sich nicht nur in dem Neubau, sondern auch in der Herta-Klingbeil-Str. 1 früher

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist derzeit eine Bebauung bis zur Grundstücksgrenzen möglich.

Ein Abrücken des Baufensters um etwa 4,00 m ab Grundstücksgrenze zugunsten einer Grünfläche, vergrößert den Abstand zu den bestehenden Wohnhäusern. Somit ist die Einsichtnahme (Blickschutz) in den beschriebenen Bereich einer innerörtlichen Lage angemessen. Eine gewisse Einsichtbarkeit auf das Grundstück des Einwenders, ausgelöst durch den Baukörper und seinen Balkonen, wird als zumutbar betrachtet, wobei anzumerken ist, dass der Abstand des nächstliegenden Wohngebäudes zur Rückseite des Erstgenannten etwa 22,00 m beträgt.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme wird nicht gesehen.

Die Festsetzung einer umlaufenden Heckenanpflanzung in einer Mindesthöhe von 1,50 m bis 1,80 m entspricht dem Vorschlag.

Die Alternative entspricht nicht der städtebaulichen Konzeption, die an dieser Stelle Geschosswohnungsbau vorsieht.

Mit der Planung eines Mischgebietes (MI) sollte eine flexible Nutzung durch den Angebotsbebauungsplan möglich sein. Wobei die Bauweise und Nutzung entlang der Uerdinger Straße aufgegriffen werden sollte.

Nach Konkretisierung der Planungs- und Nutzungsvorstellungen für den Änderungsbereich soll jetzt abweichend der ursprünglichen Planung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zum einen kann somit der angrenzenden, reinen Wohnnutzung und dem daraus resultierenden Schutzbedürfnis Rechnung getragen werden, zum anderen soll an dieser Stelle insbesondere innerörtliches, zentrales Wohnen ermöglicht werden. Untergeordnet können nicht störende gewerbliche oder handwerkliche Betriebe realisiert werden. Es soll insbesondere keine Nutzung ermöglicht werden, die durch ihre eine Attraktivität und Kundenfrequenz auch über den kleinräumigen Versorgungsbereich hinaus Laufkundschaft aus der mittelbar angrenzenden Fußgängerzone abzieht und somit die Versorgungsfunktion als auch eine mögliche Nutzungsvielfalt des Zentrums schwächen könnte.

oder später kleinere Geschäfte ansiedeln, die ansonsten in der Fußgängerzone blieben.

Die Planung des Neubaus als Wohn- und Geschäftshaus wird aus unserer Sicht deshalb zu einer weiteren Verschärfung der ohnehin zeitweise sehr problematischen Verkehrs- und Parksituation im Wohngebiet Herta-Klingbeil-Str. führen.

Bereits seit der Fertigstellung des Wohn- und Geschäftshaus auf der anderen Seite bzw. seit der Öffnung der dort ansässigen Arztpraxis sowie der Altentagesstätte ist in der Einfahrt sowie im eigentlichen Wohngebiet die Zunahme des Autoverkehrs deutlich spürbar. Die Zufahrtsstraße wird beidseitig als Parkraum genutzt, viele große Fahrzeuge wie LKW, Feuerwehr, Fahrzeuge mit Anhänger (übrigens auch die Polizei) nutzen die breite Straße sowie den Beginn des „Ringes“ zum Wenden oder zum Parken, um sich auch bei Parga Grill mit Essen zu versorgen. Dass es sich hier um eine Spielstraße handelt, wird außer Acht gelassen. Eine Gefährdung unserer Kinder, die sich auf der Spielstraße aufhalten, besteht zudem durch überhöhte Geschwindigkeiten.

Gerade die Nutzung des Parkraumes durch Kunden/Patienten und Mitarbeiter führt zu einem ständigen Autoverkehr in der eigentlich verkehrsberuhigten Zone. Außerhalb der Geschäftszeiten tritt eine deutliche Verkehrsberuhigung ein.

Mit weiteren Gewerbeflächen steht zu befürchten, dass sich diese, bereits jetzt untragbare Situation noch verschärfen wird. Ob die Schaffung von weiteren acht Stellplätzen ausreichend ist, ist im Hinblick auf den Bedarf, den die Arztpraxis sowie die Altentagesstätte verursacht, durchaus fraglich und sicherlich von der Art des Gewerbes abhängig.

Wir bitten daher um eine Anpassung der Planung, die auch eine Entlastung der Spielstraße einbezieht. Denkbar wäre hier z. B. eine Verengung der Zufahrtsstraße durch Pflanzkübel o.a..

Des Weiteren wäre eine Erschließung der Parkplätze vor dem neuen Gebäude durch die bereits vorhandene Einfahrt von der Uerdinger Straße (und nicht von der Herta-Klingbeil-Str.) möglich. Auch die Zufahrt in die Tiefgarage könnte von dieser Seite erfolgen.

Dies würde dafür sorgen, dass zumindest der Zufahrtsverkehr zum Parkplatz

Aus diesem Grund ist auch der nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen worden. Mit der festgesetzten Gebietsausweisung wird dennoch der gesamten Nutzungsstruktur der Uerdinger Straße Rechnung getragen und fügt sich städtebaulich ein.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, wobei die zugelassenen Nutzungen (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) dem Vorschlag entsprechen.

Die beschriebene Verkehrssituation und die Vorschläge zu den Parksuch- und Fremdverkehren, sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und können auch durch diesen nicht gelöst werden.

<p>und der Tiefgarage nicht zusätzlich den Verkehr in der Herta-Klingbeil-Str. verstärkt.</p> <p>4. Parkraumbewirtschaftung</p> <p>Wie bekannt wurde, beabsichtigt die Stadt Meerbusch eine Parkraumbewirtschaftung einzuführen. Sofern die Parkplätze an der Uerdinger Str. infolgedessen kostenpflichtig werden, muss damit gerechnet werden, dass das Wohngebiet noch mehr von Parkplatzsuchenden frequentiert wird. Die Parkplätze an der Uerdinger Straße sollten daher kostenfrei bleiben. Wie oben bereits angemerkt, geht aus den Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplanes nicht hervor, aus welchen Gründen die weitere Ausbringung von Gewerbeflächen überhaupt für erforderlich erachtet wird. Da in Lank-Latum in erster Linie ein hoher Bedarf an Wohnungen und EFH/DHH oder Reihenhäusern besteht, ist aus unserer Sicht bei dem Grundstück durchaus auch eine reine Nutzung zur Wohnraumbauung sinnvoll. Deshalb bitten wir auch diese Alternative nochmals in Betracht zu ziehen. Die Herta-Klingbeil-Straße zeichnet sich durch Familien mit Kindern aus, eine Erweiterung für weitere Familien bietet sich an und wäre aus unserer Sicht für das bestehende Wohngebiet die verträglichste Lösung.</p>	<p>Jede Nutzung muss die, nach Bauordnung notwendigen Stellplätze auf eigenem Grundstück nachweisen und auch herstellen. Die öffentlichen Stellplätze sind hierfür nicht heran zu ziehen.</p> <p>Um die Verkehrssituation im Einmündungsbereich entlang der Herta-Klingbeil-Straße nicht durch unnötige Ein- und Ausfahrten oder Parkplätze zu verschärfen, wird auf dem Grundstück ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.</p> <p>Die Parkraumbewirtschaftung ist nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung.</p> <p>Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, wobei die zugelassenen Nutzungen (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) dem Vorschlag entsprechen.</p>
<p>Einwender 3</p>	<p>Schreiben vom 09. Juni 2015</p>
<p>Vorschlag 1 Verzicht auf ein großes Wohn-/ Geschäftshaus zugunsten von 2,5 geschossigen Reihenhäusern</p> <p>Erstellung von mehreren 2,5 geschossigen Reihenhäusern mit einer Firsthöhe von max. 10 m.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Beibehaltung der ursprünglich geplanten Gebäudebreite gem. B-Plan 267 (Feuerwehrgebäude). Dies wirkt weniger massiv. 2. Gärten rückseits der Reihenhäuser mit Ausrichtung zur Herta-Klingbeil-Straße. 3. Stellplätze oder Carports für die Bewohner mit Ausrichtung parallel zur Rottstraße, 2 reihig, vergl. B-Plan 267. 	<p>Den Anregungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Städtebaulich soll der Charakter der Uerdinger Straße in Bezug auf Bauweise und Nutzung weiter geführt werden. Zur Stärkung des Ortsbildes und zur Bereitstellung von attraktivem Wohnbauland zielt die Änderung auf eine zentrumsorientierte Wohnbauung für eine Klientel mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen ab.</p> <p>Darüber hinaus bildet der Gebäudekomplex mit seiner festgesetzten Höhe eine Verkehrslärmschützende Wirkung für das angrenzende Wohngebiet. Dies bestätigt auch die schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des</p>

4. Erhalt der Anzahl öffentlicher Parkplätze vor dem neu zu errichtenden Gebäude ggf. auch Umplanung der aktuellen Parkflächengestaltung. Zufahrt über Uerdinger Straße bzw. Mündungsbereich der Herta-Klingbeil-Straße.

Vorteile:

1. Beibehaltung des Siedlungscharakters der in südlicher Richtung anschließenden Bebauung Herta-Klingbeil-Straße/Rottstraße sowie der gegenüberliegenden Seite der Uerdinger Straße.
2. Erhalt der Intimsphäre insbesondere der Freiflächen der bestehenden Bebauung im Bereich Herta-Klingbeil-Straße/Rottstraße.
3. Veräußerungserlös für Stadt Meerbusch ist entsprechend hoch anzusetzen, da die Nachfrage an Einfamilienhäusern in Lank-Latum bekanntermaßen sehr hoch ist.
4. Eine bewusste Entscheidung gegen eine gewerbliche Nutzung verhindert auch einen Lehrstand, wie er selbst im Ortszentrum (Schulgasse/ Haupt Straße) oder bereits in der direkten Nachbarschaft zu verzeichnen ist (ehem. (Arztpraxis, Uerdinger Straße 67; ehem. Akkugeschäft, Uerdinger Straße 65; ehem. Goldankauf, Uerdinger Straße 73).

Vorschlag 2

Errichtung eines Wohn-/ Geschäftshauses (akt. Planungsstand)

1. Beibehaltung der ursprünglich geplanten Gebäudebreite gem. B-Plan 267 (Feuerwehrgebäude), dies wirkt weniger massiv.
2. Stellplätze oder Carports für die Bewohner mit Ausrichtung parallel zur Rottstraße, zweireihig; sowie Begrünungsmaßnahmen im Bereich der Stellflächen.
3. Planung einer Tiefgarage mit ausreichendem Angebot an Stellplätzen für die Anwohner und den Gewerbebetrieb.
4. Zufahrt zur Tiefgarage in Richtung Uerdinger Straße analog zu Zufahrt Herta-Klingbeil-Straße 1 verlegen; denn, Autos kommen mit hoher Geschwindigkeit und ohne Seitenblick aus der Tiefga-

Bebauungsplanes Nr. 267 (Peutz Consult GmbH, Stand Januar 2016) „Bei Realisierung des Plangebäudes in der maximalen möglichen Höhe verringern sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der dahinter liegenden Gebäude aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes je nach Immissionspunkt um bis zu 10 dB (A)“.

Der Siedlungscharakter wird durch die Festsetzung des Bebauungsplan-Vorentwurfes, der ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einem Baufenster, das um etwa 4,00 m zugunsten einer Grünfläche abrückt, beibehalten. Die Einsichtnahme (Blickschutz) in den beschriebenen Bereich ist einer innerörtlichen Lage angemessen. Eine gewisse Einsichtbarkeit auf das Grundstück des Einwenders, ausgelöst durch den Baukörper und seinen Balkonen, wird als zumutbar betrachtet, wobei anzumerken ist, dass der Abstand des nächstliegenden Wohngebäudes zur Rückseite des Erstgenannten etwa 22,00 m beträgt.

Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme wird aufgrund der Äußerung nicht gesehen.

Der Bebauungsplan-Vorentwurf setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest, wobei die zugelassenen Nutzungen (Wohngebäude, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) dem Vorschlag entsprechen.

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.

Die Gebäudebreite wird mit 14,00 m festgesetzt. Dies entspricht üblichen Bebauungstiefen im Geschosswohnungsbau.

Der Stellplatznachweis wird auf eigenem Grundstück Ober- oder Unterirdisch erbracht, entweder auf den oberirdisch festgesetzten Flächen zum öffentl. Parkplatz hin, oder in der TG.

Entlang der Herta-Klingbeil-Straße wird auf dem Grundstück ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

rage und münden dann nicht in den Bereich der Spielstraße.

5. Strikte Einhaltung der Maße der baulichen Nutzung, abgesichert durch baubegleitende Kontrolle von z.B. Niveau Bodenplatte, Traufhöhe, Firsthöhe etc. Nach meinem Kenntnisstand kam es bei der Errichtung der Herta-Klingbeil-Straße 1 zu einer deutlichen Überschreitung der vorgegeben Maße zu Lasten der Anwohner.
6. Wertige Ausgestaltung des Außenbereichs sowie der Fassade; dies führt zur Integration und Eingliederung des Neubaus in den räumlichen Kontext.

Zusätzliche baubegleitende Maßnahmen:

Insgesamt gilt es, das in den letzten Jahren neu entstandenen Wohngebiet im Bereich Herta-Klingbeil-Straße/Rottstraße zu beruhigen. Ein erster Schritt war die Errichtung eines verkehrsberuhigten Bereichs im hinteren Teil der Herta-Klingbeil-Straße.

Infolge der nahegelegenen Restauration (Pargagrill, Uerdinger Straße 35), Arztpraxis Dr. Lohmann und Pflegedienst Billen beide Herta-Klingbeil-Straße 1 sowie der aufgestellten Sammelcontainer gibt es regen Betrieb an kurzzeitig abgestellten Fahrzeugen. Zudem verursacht die unklare Verkehrsführung einigen Fehlverkehr im benannten Wohngebiet. Diese Situation wird sich durch die weiterer Ansiedlung von Gewerbebetrieb weiter verschärfen. In der Planungsphase gilt es hier schon konzeptionell entgegen zu wirken.

1. Verzicht auf eine Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraumes, dies erhöht nur den Parkdruck im angrenzenden Wohngebiet.
2. Errichtung gesonderte Parkfläche zur Anlieferung von Altglas und Altpapier.
3. Parkverbot im Mündungsbereich der Herta-Klingbeil-Straße.
4. Verkehrsberuhigten Bereich der Herta-Klingbeil-Straße durch bauliche Maßnahmen unterstützen. Der Zufahrtsbereich erscheint deutlich überdimensioniert und verleitet zum zu schnellen Fahren. Im betreffenden Wohngebiet wohnen viele junge Familien mit kleinen Kindern!
5. Durchsetzen des Verkehrsberuhigten Bereichs im Bereich der Herta Klingbeil-Straße.

Die Überplanung des, in der Bürgerbeteiligung vorgelegten Entwurfes, setzt eine maximale Firsthöhe von 12,00 m fest.

Im Bebauungsplan werden entsprechende gestalterische Regelungen festgesetzt und in der Baugenehmigung auf Einhaltung geprüft.

Durch die bauliche Komplettierung entsteht eine Art „Abschluss/Einengung“ zum Schutz des anrainenden Wohnbereiches vor Durchgangs-, bzw. Fremdfahrzeuge. Im heutigen Zustand wird die Einengung, die z. Z. nur durch einen Baukörper gebildet wird, als solche nicht wahrgenommen. Diese Maßnahme unterstützt den ausgewiesenen verkehrsberuhigten Bereich.

Die beschriebene Verkehrssituation und die Vorschläge in den aufgeführten Punkten zu den Parksuch- und Fremdverkehren, sind nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung und können auch durch diesen nicht gelöst werden.

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">6. Anbringen einer aussagefähigen Beschilderung, dass die Herta-Klingbeil-Straße eine Ringstraße ist und keine Verbindung zur Rottstraße besteht.7. Aktualisierung des online zugänglichen Kartenmaterials des Katasteramts (boris.nrw), google maps etc.. Dort wird die Herta-Klingbeil-Straße noch als Verbindungsstraße zur Rottstraße geführt.8. Die Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h sowie das Durchfahrverbot des Schwerlastverkehrs auf der Uerdinger Straße werden nur unzureichend bzw. überhaupt nicht durchgesetzt. Dies gilt es im Interesse aller Lanker Bürger abzustellen! | |
|---|--|

Behandlung der Stellungnahmen

der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 (1) BauGB

zum Bebauungsplan-Vorentwurf 2. Änderung Nr. 267
in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

- A. Behandlung der Stellungnahmen
- B. Liste der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden

A. Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB
zum Bebauungsplan-Vorentwurf 2. Änderung Nr. 267 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
<p>Westnetz GmbH Schreiben vom 12. Mai 2015</p>	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Meerbusch, bestehen unsererseits folgende Bedenken:</p> <p>Angrenzend an den Planbereich entlang der Straße „Uerdingerstraße“ weisen wir auf ein Steuerkabel hin, das weiterhin erforderlich ist. Unsere Bedenken nehmen wir zurück, wenn eine entsprechende Sicherung oder Umliegung des Kabels möglich ist und die Kosten der Maßnahme vom Veranlasser übernommen werden. Ein entsprechendes detailliertes Angebot werden wir erstellen, sobald uns die Ausbaupläne vorliegen.</p> <p>Eine entsprechende Plankopie unserer im Planbereich vorhandenen Versorgungsanlagen fügen wir zu Ihrer Information bei. Um Ihnen Auskunft über die unsererseits evtl. benötigten Flächen und Wegerechte zur Versorgung geben zu können benötigen wir weitere Details Informationen. Für Rücksprachen und Abstimmungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Leitungen liegen in der öffentlichen Verkehrsfläche, somit ist auch die Lage des Steuerkabels gesichert.</p>
<p>Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 16.06.2015</p>	
<p>Zur o. g. Planung nehme ich im Einzelnen wie folgt Stellung: Altlasten und Bodenschutz</p> <p>Im Plangebiet befindet sich zwar kein besonders schützenswerter Boden, dennoch verweise ich auf die Grundsätze des Bodenschutzes, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen, nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden soll. Denn in Meerbusch stieg die Bodenversiegelung im Jahr 2014 auf über 29,4 % der Gesamtfläche</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

des Stadtgebietes an.

Die nachfolgenden Hinweise sollen in die zu erteilenden Baugenehmigungen aufgenommen werden:

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

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 z. **B. durch die Einlagerung von Abfällen.**

Immissionsschutz

Zur abschließenden Stellungnahme ist die Vorlage der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung erforderlich, da v. a. die Uerdinger Straße eine nicht unerhebliche Verkehrsbelastung aufweist.

Anlagenbezogener Immissionsschutz

Mit der 2. Änderung wird der vorhandene Bereich als MI überplant. Betroffen hiervon sind in der Nachbarschaft schutzbedürftige Nutzungen innerhalb eines WR. Vorliegend sind immissionsschutzrechtliche Konflikte zwischen den Nutzungen MI und WR nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Da allerdings immissionsträchtige Nutzungen wie z.B. Geschäfte und Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden und danach nur im Erdgeschoss Büros und soziale und kulturelle und gesundheitliche Anlagen zulässig sein sollen, kann hier von einer Konfliktverlagerung auf die Ebene der Baugenehmigung Gebrauch gemacht werden. Im Rahmen der Baugenehmigung ist im Einzelfall zu klären, ob erhebliche Belästigungen entstehen und wie diese zu vermindern bzw. zu vermeiden sein werden.

Artenschutz

Im Erläuterungsbericht wird auf Seite 3 die Rechtslage nicht richtig dargestellt. Die Stadt Meerbusch als planende Behörde muss für alle Bauleitplanverfahren eine artenschutzrechtliche Prüfung vornehmen, da diese zumindest potentiell mit Eingriffen in geschützte Lebensstätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, einer Veränderung des Tötungsrisikos für Exemplare europäisch geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) oder erheblichen Störungen i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG verbundene Vorhaben planen. Diese Vorhabenzulässigkeitsprüfung ist stets ein ei-

Der Hinweis wird im Bebauungsplan unter **C. Hinweise**, 3. BODENSCHUTZ aufgenommen.

Den Stellungnahmen zum Immissionsschutz wird gefolgt.

Eine schalltechnische Modifizierung des vorliegenden Gutachtens für die Bebauungsplanänderung ist zwischenzeitlich erstellt worden.

Auf das schalltechnische Gutachten zur 2. Änderung des Bebauungsplanes vom 22.01.2016 (Peutz Consult GmbH, Düsseldorf) wird hingewiesen.

Der Stellungnahme zum Artenschutz wird gefolgt.

Ein Artenschutzgutachten ist zwischenzeitlich erstellt und vom Rhein-Kreis-Neuss geprüft worden.

Auf die Artenschutzprüfung (Stufe 1) vom Dezember 2015 (Kuhlmann & Stucht, Bochum) wird hingewiesen.

genständiges Verfahren im Zuge der Aufstellung eines Bauleitplanes. Ich weise darauf hin, dass es sich bei den artenschutzrechtlichen Vorgaben des § 44 BNatSchG um zwingendes Recht handelt, das nicht lediglich im Rahmen der Abwägung zu prüfen ist und überwunden werden kann.

Ohne die durch die Stadt vorgenommene Artenschutzprüfung, die mir zur Stellungnahme vorzulegen ist, bliebe offen, ob Vermeidungs- oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind und entsprechend entwickelt werden können oder das Vorhaben aufgrund der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG möglicherweise gar nicht umsetzbar ist. Damit steht gegenwärtig noch die Erforderlichkeit der Planung in Hinsicht auf § 1 Abs. 3 BauGB in Frage. In vielen Fällen ist jedoch ein externes Gutachten zum Artenschutz mit einer Vor-Ort-Erhebung oder dergleichen nicht erforderlich. Die Aussage im Erläuterungsbericht, Seite 3, kann vor dem Hintergrund als vom befragten Büro festgestelltes Nichterfordernis eines derartigen externen Gutachtens interpretiert werden. In jedem Fall ist aber eine durch die Stadt als zuständiger Behörde durchzuführende Vorprüfung des Artenspektrums und der Wirkfaktoren des geplanten Vorhabens erforderlich, die mir zur Stellungnahme vorzulegen ist und ggf. im Vorfeld mit mir abgestimmt werden kann.

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Schreiben vom 17.12.2015

Die Planung verfolgt das Ziel, entgegen der bisherigen Festsetzung die planerischen Voraussetzung zur Errichtung von Wohnbebauung zu schaffen. Für den überwiegenden Teil der Fläche, die mit den neuen Baugrenzen festgesetzt wird, besteht bereits Baurecht aus dem Jahre 2007. Der Bereich, der zukünftig neu bebaut werden kann, ist überwiegend versiegelt.

Zuletzt mit Schreiben vom 24.06.2015 (siehe unten) hatte ich zur Berücksichtigung der bodendenkmalpflegerischen Belange eine Sachverhaltsermittlung noch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gefordert. Bei öffentlichen Planungen sind die Belange des Denkmalschutzes nach § 1 Abs. 3 DSchG NW angemessen zu berücksichtigen. Die Gemeinden haben nach § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Diese Vorschriften gelten seit der Änderung des Denk-

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Vom 22. Februar bis 26. Februar 2016 wurde eine Sachstandsermittlung, eine Abtragung des Oberbodens bis zum ersten archäologischen Planum, von einer Fachfirma in Abstimmung mit dem LVR durchgeführt.

Im Anschluss wurden die Befunde (Mauern aus Backsteinen und/oder Ziegeln aus einer Ringofenproduktion) die dem ehemaligen Bauernhof „Lipperhof“ zugeordnet wurden, in den vom Bauvorhaben betroffenen Flächen ausgegraben und dokumentiert. Dabei wurde die Baugrube bis zur Eingriffstiefe freigelegt. Es liegen keine Belege für Befunde römischer bis mit-

malschutzgesetzes vom Juli 2013. unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur vermutete Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW).

Gemäß § 29 Abs. 1 DSchG NW hat auch derjenige, der ein „vermutetes“ Bodendenkmal verändert oder beseitigt, die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation gemäß einer Erlaubnis nach § 13 DSchG sicherzustellen und die Kosten dafür zu tragen. Die §§ 3, 4 und 9 DSchG NW bleiben hiervon unberührt. Entsprechende Regelungen sind in einem Verwaltungsakt der Unteren Denkmalbehörde zu treffen. Die Untere Denkmalbehörde Ihres Hauses erhält dieses Schreiben zur Kenntnis. Ich bitte Sie, einen entsprechenden Hinweis in den Planungsunterlagen aufzunehmen und mir zur gegebenen Zeit Bauanträge (auch Abbruchanträge) über die Untere Denkmalbehörde zur Stellungnahme vorzulegen.

Schreiben vom 24.06.2015

Mit der vorgesehenen Planung sollen die Voraussetzungen zur Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Gegen die Planung bestehen aus bodendenkmalpflegerischer Sicht zunächst Bedenken.

Das Plangebiet liegt an der Uerdinger Straße, die auf die römische Limesstraße von Köln nach Nijmegen zurückgeht. Es ist die wichtigste Straße entlang der Retschgrenze, die selbst vom Rhein gebildet wurde. An dieser Straße gab es in römischer Zeit Infrastruktureinrichtungen, wie Rasthäuser, Brunnen, Versorgungstellen für Menschen und Tiere sowie kleine Heiligtümer. Darüber hinaus wurden die Bestattungen der Landgüter, die sich in einer Entfernung von rund 500 m seitlich der Straße befanden, auf diese Straße hin ausgerichtet. Hintergrund war, dass der Reisende die hier Bestatteten ehren sollte. Ein solches Grab wurde nur rund 130 m westlich des Plangebietes geborgen. Es fand sich in den 1930er Jahren beim Neubau eines Wohnhauses. Es ist davon auszugehen, dass dieses Grab zu einem Landgut gehört und dass weitere Gräber bis an die römische Limesstraße (= Uerdinger Straße) angelegt wurden. Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Plangebiet weitere Relikte der römischen Besiedlung, wie Gebäudefunda-

telalterlicher Zeitstellung vor, selbst Streufunde, die eine Nutzung der Flächen vor dem beginnenden 19. Jh. anzeigen könnten, liegen nicht vor. Demnach ist nach der archäologischen Dokumentation eine Zerstörung durch die Baumaßnahme möglich.

Im Bebauungsplan wird darüber hinaus unter **C. HINWEISE**, Punkt 2. BODENDENKMALPFLEGE beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden auf die Informationspflicht des Bauherren verwiesen.

mente, Brunnen, Gruben und Gräber erhalten haben.

Auf historischen Karten (z.B. der TK-Urkarte von 1843) ist im Plangebiet ein Gehöft, eine Hofstelle belegt. Diese Anlage ist obertägig nicht mehr erkennbar. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich hier im Boden archäologische Relikte dieser Hofanlage, wie Gebäudefundamente, Brunnen, Gruben aller Art, Laufschriften, Pflasterungen sowie die darin enthaltenen Funde erhalten haben.

Es muss deshalb beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da - bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdingriffe - Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dagegen bestehen Bedenken.

Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Dies gilt unabhängig von der Eintragung in die Denkmalliste auch für nur „vermutete“ Bodendenkmäler (§ 3 Abs. 1 Satz 4 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Insofern ist eine Aufklärung des Sachverhaltes noch im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich, zumal gerade in dieser Fläche mit erhaltenswerter archäologischer Substanz zu rechnen ist, die die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte.

Gerne wird Ihnen das Fachamt eine Leistungsbeschreibung für die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung zur Verfügung stellen. Sollte dies gewünscht sein, bitte ich Sie, sich direkt mit meinem Kollegen, Herrn Vogt, e-mail: thomas.voQt@lv.de in Verbindung zu setzen.

Für Rückfragen stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

B. Liste TÖB

Bebauungsplan Nr.: 2. Ä. B - Plan 267
 ____ FNP - Änderung
 Meerbusch - Land-Latum im Bereich Herdinger St. / Pottstr.

Scoping

§ 4 (1) + § 2 (2) BauGB (frühz. Beteiligung)

§ 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB (Offenlage)

§ 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB (ern. Offenlage)

Beteiligung

vom 11. Mai 2015 bis 12. Juni 2015

	Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden		Email	Ansprechpartner
1	Rhein-Kreis Neuss	X	planung@rhein-kreis-neuss.de	marcus.temburg@rhein-kreis-neuss.de
1a	Rhein-Kreis Neuss Tiefbauamt		tiefbauamt@rhein-kreis-neuss.de	
2	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung (Antrag und Anschreiben nur in Schriftform und Postweg) über FB 1	X		
3	Bezirksregierung / Luftfahrtbehörde		poststelle@brd.nrw.de	
4	Bezirksregierung / Agrarordnung		poststelle@brd.nrw.de	
5	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	X		jolanta.rusinowska-trojca@lvr.de
6	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	X	bodendenkmalpflege@lvr.de	
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG	X		klaus.budnick@strassen.nrw.de
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB)		plan3.nl-kr@strassen.nrw.de	Frau Tillmann
9	Landesbetrieb Liegenschaften NRW		poststelle@blb.nrw.de	
10	Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW		poststelle@gd.nrw.de	hantl@gd.nrw.de
11	Landesbetrieb Wald und Holz NRW (staatl. Forstamt)			wolfgang.westenberger@wald-und-holz.nrw.de
12	Landwirtschaftskammer Rheinland		rheinkreis@lwk.nrw.de	
13	Wehrbereichsverwaltung West		wbwestdezernat114toeb@bundeswehr.org	Email nicht zustellbar, Adresse nicht ermittelbar
14	Finanzamt Neuss (nur Offenlage)		Service@FA-5122.fin-nrw.de	
15	Industrie- und Handelskammer	X	ihk@krefeld.ihk.de	
16	Handwerkskammer	X	info@hwk-duesseldorf.de	Claudia.Schulte-Urlitzki@hwk-duesseldorf.de
17	Kreishandwerkerschaft		info@kh-duesseldorf.de	
18	Wasser- und Schifffahrtsamt		poststelle@wsd-w.wsw.de	
19	Deichverband Neue Deichschau Heerdt (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)			
20	Deichverband Meerbusch-Lank			matthias.unzeitig@meerbusch.de
21	Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Büderich)			holger.hecker@t-com.net
22	Deutsche Telekom AG, PTI 13 (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)	X		
23	Unitymedia Kabel BW (Kabelnetz)	X	ZentralePlanungND@umkbw.de	
24	WBM – STW, Sonderprojekte	X	(www.wbm-meerbusch.de)	ulrich.rammler@wbm-stw.de

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden		Email	Ansprechpartner
24 a	WBM – STW, Vertrieb	X (www.wbm-meerbusch.de)	nicole.frieg@wbm-stw.de
24 b	WBM – STW, Vertrieb	(www.wbm-meerbusch.de)	dimitrios.trentos@wbm-stw.de
24 c	WBM – STW, Planung	(www.wbm-meerbusch.de)	thomas.loewenich@wbm-stw.de
25	Amprion GmbH (RWE Hochspannungsnetz)	GT-B-LBPsteingangBehoerden@Amprion.net	
26	Westnetz GmbH Region Ruhr-Niederrhein (RWE Netzservice Neuss)	X	christian.czajkowski@westnetz.de
27	Westnetz GmbH Spezialservice Strom (Dortmund)	X	Stellungnahmen@Westnetz.de
28	Air Liquide, Ferngasleitungen Rhein-Ruhr	X pipelineanfragen@airliquide.com	
29	Thyssengas GmbH (RWE Transportnetz Gas)	X leitungsauskunft@thyssengas.com	
30	Open Grid Europe (PLEdoc) (Eon Ruhrgas)	X fremdplanung@pledoc.de	
31	Flughafen Düsseldorf		bianka.buchholz@dus.com
32	DFS Deutsche Flugsicherung	info@dfs.de	
33	Rheinbahn AG	bauleitplanung@rheinbahn.de	
34	SWK Mobil GmbH (Stadtwerke Krefeld SWK Bus)	X	josef.dellen@swk.de
35	BVR - Busverkehr Rheinland	X info@bvr-gmbh.de	
36	DB – Netz (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)		
37	DB – Bahnhöfe (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)		
38	DB - Services Immobilien (Köln)	immobilien@bahn.de	
39	Naturschutzverbände (Landesbüro Oberhausen)	X LB.Naturschutz@t-online.de	
40	BUND (Ortsgruppe Meerbusch)	X blaum@witzfeld.de	
41	NABU Kreisverband (Meerbusch)	X info@NABU-nrw.de	
42	Stadtverband der Kleingärtner e.V.	Stadtverband@kleingaertner-duesseldorf.de	
43	Verein Linker Niederrhein (Wanderwege)	info@verein-niederrhein.de	
44	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	info@bundesimmobilien.de	
45	Finanzministerium NRW (Oberfinanzdirektion Köln)	poststelle@fm.nrw.de	
46	Evgl. Kirchengemeinde Büderich (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)		
47	Evgl. Kirchengemeinde Osterath	X ev.kirche-osterath@t-online.de	
48	Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp	X gemeindebuero@evkgmlank.de	
49	Erzbistum Köln (nur Büderich)	info@erzbistum-koeln.de	
50	Kath. Kirchengemeinde St. Mauritius und Heilig Geist (nur Büderich)	info@smhg.de	
51	Verwaltungszentrum der Kirchengemeinden (kath. Immobilien alle außer Büderich)		josef.draken-vwz-viersen@bistum-aachen.de
	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	X dortmund@nak-nrw.de	F.Pichel@nak-nrw.de

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden		Email	Ansprechpartner
53	Landesverband der Jüdischen Gemeinde (<i>nur Friedhof Latum</i>)	LVNR@JGD.de	
54	Stadt Krefeld	stadtservice@krefeld.de FB61@krefeld.de	
55	Stadt Düsseldorf	info@duesseldorf.de	richard.erben@stadt.duesseldorf.de
56	Stadt Neuss (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)	stadtplanung@stadt.neuss.de	
57	Stadt Kaarst	info@kaarst.de	
58	Stadt Willich	stadtplanung@stadt-willich.de	steffen.bayerlein@stadt-willich.de
59	Stadt Duisburg	stadtentwicklung@stadt-duisburg.de	
60	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband (<i>Geschäftsstelle Mönchengladbach</i>)	info@hv-nrw.de	
61	Bezirksregierung Regionalentwicklung (<i>FNP-Änderung</i>)		andrea.schmittmann@brd.nrw.de
62	Bezirksregierung Regionalentwicklung (<i>Einzelhandel</i>)		annette.ernst@bezreg-duesseldorf.nrw.de sandra.eichenberger@brd.nrw.de

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Allgemeines Wohngebiet (WA)
Gemäß § 4 i.V.m. § 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen zulässig
 - Wohngebäude
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.Gemäß § 4 i.V.m. § 1 BauNVO sind die folgenden Nutzungen unzulässig
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen.
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
Die gemäß § 16 (2) Nr. 1 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf gemäß § 16 (6) BauNVO um maximal 0,1 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch die zulässige Ausnahme von Terrassen (siehe textl. Festsetzung Nr. 3.) bedingt ist. Die maximale GRZ darf im Übrigen gem. § 19 (4) Nr.1 BauNVO 0,6 jedoch nicht überschreiten.
Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche bis 0,8 überschritten werden, sofern die Überschreitung durch eine Tiefgarage (TG) unterhalb der Geländeoberfläche bedingt ist.
3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN
Baugrenzen
Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der Baugrenzen nur durch untergeordnete Bauteile (z.B. Vordächer, Balkone, Altane, Kellerschächte) bis zu 1,0 m auf einer Länge von maximal 1/3 der Gebäudelänge zulässig.
Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten gartenseitige Baugrenzen nur durch Terrassen in Erdgeschoßebene überschritten werden. Terrassen sind dabei nur mit einer Tiefe von max. 2,0 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand, zulässig.
Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO ist die Überschreitung der Baugrenzen nur durch eine Tiefgarage (TG) unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
4. STELLPLÄTZE
Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze ebenerdig nur innerhalb der mit "St" zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
5. NEBENANLAGEN
Gemäß § 14 (1) BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, Pergolen, Einfriedungen und Mülltonnenschränken sowie Fahrradabstellanlagen – ausgeschlossen.
6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden an den Gebäudefronten, die an den durch xx xx gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN -

Deutsches Institut für Normung e.V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 26.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 i.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Raumnutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer/eines Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w, res}$) aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
III	61-65	$R'_{w, res}$ dB 35	$R'_{w, res}$ dB 30
IV	66-70	40	35

Es könne Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Belüftung von Wohnnutzung bei LPB IV

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechsellrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

II. Festsetzungen gemäß § 9 (3) BauGB

GEBÄUDEHÖHEN

Die festgesetzten max. Trauf-, First- und Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE), als Bezugspunkt dient die Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße.

III. Festsetzungen gemäß § 9 (1 und 4) BauGB

1. Dachaufbauten jeglicher Art sind unzulässig.
Hiervon ausgenommen sind solartechnische Anlagen für die Energiegewinnung.
2. **GESTALTUNG**
Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW sind als Fassadenmaterial Putz und rötlicher Klinker zulässig.
Für die untergeordneten Flächen sind Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas zulässig.
3. **BEPFLANZUNG**
Anpflanzung von Einzelbäumen und Hecken
Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW zeichnerisch als anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten festgesetzten Solitärbäume sind Hochstämme

nachfolgender Auswahlliste zulässig.
Auswahlliste:

Baumhaseln (*Corylus colurna*), gew. Eberesche, Ahorn.

Für die gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NW zeichnerisch festgesetzten Flächen sind Hecken der nachfolgenden Auswahlliste zulässig. Die mindestens 2-reihige Pflanzung darf Pflanzabstände pro Reihe von 0,5 m sowie eine Pflanzqualität mit einer Mindesthöhe von 1,5 m bis 1,8 m nicht unterschreiten.

Auswahlliste:

Hainbuche, Buche, Liguster, Eibe.

B. KENNZEICHNUNG

ERBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Auf DIN 4149 wird hingewiesen.

C. HINWEISE

1. WASSERSCHUTZZONE

Das Änderungsgebiet liegt in zwei verschiedenen Wasserschutz- bzw. Einzugsgebieten. Der nördliche Teil liegt im Einzugsbereich E III b der Wassergewinnungsanlage Werthof und der südliche Teil in der festgesetzten Wasserschutzzone W III a der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

2. BODENKALPFLIEGE

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.

3. BODENSCHUTZ

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren.

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 z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

4. GRUNDWASSERSTAND

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

5. ERNEUERBARE ENERGIEN

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz – EEWärmeG) wird hingewiesen.

6. ARTENSCHUTZ

Um möglicherweise im Plangebiet vorkommende brütende Vögel zu schützen, sind Gehölzarbeiten nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September.

7. EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Meerbusch, Fachbereich Stadtplanung in Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Straße-21, EG, Raum-025 eingesehen werden.

Stadt Meerbusch



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267,

Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung
2. Plangebiet
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Infrastrukturelle Situation
 - Erschließung / ÖPNV
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan
 - 3.4 Gestaltungssatzung Nr. 30
4. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Stellplätze, öffentliche Parkplätze
 - Nebenanlagen
 - Verkehrsflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Pflanzbindungen
 - Dachaufbauten/Dach/Gestaltung
 - Lärmschutz
 - 5.2 Kennzeichnung und Hinweise
6. **Sonstige städtebauliche Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - 6.2 Ver- und Entsorgung
7. **Umweltbelange**
 - 7.1 Lärmschutz
 - 7.2 Eingriff/Ausgleich
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Klimaschutz
 - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
 - 7.6 Bodendenkmal
8. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 setzt eine Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Feuerwehr“ fest. Ziel war es ein Feuerwehrgerätehaus errichten zu können. Dieses wird jedoch nicht mehr benötigt, da die Feuerwehr im vorhandenen Gebäude verbleibt.

Die städtische Brachfläche steht demnach für eine Nutzungsänderung zur Disposition. Eine bauliche Arrondierung mit einer, der Örtlichkeit angepassten Bebauung und Nutzung ist in diesem integrierten zentrumsnahen Bereich städtebaulich sinnvoll.

Deshalb sollen jetzt die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um ein Gebäude in dreigeschossiger Bauweise mit Satteldach entwickeln zu können, in dem überwiegend oder ganz gewohnt werden kann. Der derzeit vorhandene vorgelagerte öffentliche Parkplatz wird erweitert und in die Örtlichkeit integriert.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baufeldes erfolgt über die vorhandene Herta-Klingbeil-Straße und der Fahrgasse des Parkplatzes.

Städtebauliche Konzeption/Planungsvariante

Als eine mögliche Planungsvariante wurde die Einzel- und oder Doppelhausbebauung verworfen, da der präferierte Baukörper an dieser Stelle eine Verkehrslärmschützende Wirkung für das anrainende Wohngebiet ausübt und darüber hinaus eine städtebaulich befriedigendere Lösung darstellt. Eine Arrondierung in östlicher Richtung ist zum Einen aufgrund der hohen Immissionswerte an dieser Stelle nicht empfehlenswert, zum Anderen würde die Fläche des öffentlichen Parkplatzes reduziert, bzw. wegfallen.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 2.400 m² und liegt auf einer voll erschlossenen Fläche im westlichen Bereich des Meerbuscher Stadtteils Latum zwischen Uerdinger Straße, Rottstraße und Herta-Klingbeil-Straße. Er befindet sich im Siedlungsbereich angrenzend des Versorgungszentrums. Die Entfernung zum östlich gelegenen Ortsmittelpunkt (Hauptstraße) beträgt ca. 400 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 umfasst die städtischen Flächen, Flurstücke 458, 523 und 524 der Flur 5 der Gemarkung Latum und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Entlang der Uerdinger Straße, besteht die Straßenrandbebauung aus ein- bis dreigeschossigen Einzel- / Doppel- und Reihenhäusern, die mit ausgebauten Dachgeschossen überwiegend traufständig zur Straße hin orientiert sind. In den Erdgeschossen sind gewerbliche Betriebe sowie unterschiedliche Dienstleistungsbetriebe vorzufinden. Das Angebot entlang der Uerdinger Straße ist Teil des rückwärtig

angrenzenden zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteils. Nördlich grenzt eine ein- bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung an das Plangebiet an.

Der Änderungsbereich selber besteht aus einer großen städtischen Brachfläche und einem öffentlichen Parkplatz, mit etwa 10 Senkrechtparkständen, die mit Grünbeeten und Bäumen randlich eingefasst sind. Auf der Parkplatzfläche befindet sich eine Trafostation, die über die Fahrgasse aus angefahren wird.

Die Parkplatzfläche wird zur Uerdinger Straße hin durch einen Grünstreifen mit Bäumen, einem angrenzenden Gehweg mit einem straßenseitigen Grünstreifen begrenzt. Die etwa 11,0 m lange, im Grünstreifen integrierte Mauer, bildet ein Rudiment aus dem vormals auf der Freifläche ansässigen landwirtschaftlichen Betrieb, dem Lipperhof.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich hat für das Stadtklima keine Bedeutung, da er zum großen Teil durch Schotter- und versiegelten Flächen, bestimmt wird. Da die Freifläche als Lagerplatz genutzt wird, kann von keiner erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetation ausgegangen werden. Eine Biotopvernetzung ist wegen der Lage der Fläche und der bestehenden Nutzung nicht gegeben. Aus gleichen Gründen ist nicht anzunehmen, dass seltene Tierarten im Gebiet anzutreffen sind (hierzu nachfolgende Kapitel 7.2 und 7.3).

Infrastrukturelle Situation

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

Erschließung/ÖPNV

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt im Osten über die Uerdinger Straße, die als Hauptachse - mit Beschilderung 30 km/h - die Gemarkung Lank-Latum in nördlicher Richtung mit der Stadt Krefeld und in südlicher Richtung mit dem Meerbuscher Stadtteil Strümp verbindet. Die südlich gelegene Ossumer Straße bindet an die Uerdinger Straße an und trifft im Westen auf den Weingartsweg, der in östlicher Richtung die Rottstraße anbindet. Die Letztgenannte hat keinen Anschluss für Kfz-Verkehre an die Uerdinger Straße.

Über die Uerdinger Straße, in südlicher Richtung fahrend, erreicht man in einer Entfernung von ca. 1 km die Autobahnanschlussstelle „Lank-Latum/Strümp“ der Autobahn A 44.

Für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer besteht die Möglichkeit, das Plangebiet von den Haltestellen Hauptstraße und Claudiusstraße der Buslinien 830, 831, 832 zu erreichen. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen zwischen ca. 100 m und ca. 200 m.

Radfahrer können das Plangebiet über den Rad- und Fußweg entlang der östlichen Uerdinger Straße erreichen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Änderungsbereich Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dar. Bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 handelt es sich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

3.3 Bebauungsplan

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich der, seit 19. September 2007 rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße. Festgesetzt ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der o. g. Zweckbestimmung „Feuerwehr“.

3.4 Gestaltungssatzung Nr. 30

In der Gestaltungssatzung werden keine gestalterischen Vorgaben für das Plangebiet festgesetzt. In der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 werden gestalterische Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung und Form sowie Material und Bepflanzung aufgenommen. Somit kann auf eine Änderung der Satzung verzichtet werden.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 in Meerbusch- Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er dazu dient, mit der Arrondierung eines Baurechtes auf der städtischen Fläche, eine sinnvolle Nutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

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

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

Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Nach Konkretisierung der Planungs- und Nutzungsvorstellungen für den Änderungsbereich soll jetzt abweichend zur ursprünglichen Planung ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden. Zum einen kann somit der angrenzenden, reinen Wohnnutzung und dem daraus resultierenden Schutzbedürfnis Rechnung getragen werden, zum anderen soll an dieser Stelle insbesondere innerörtliches, zentrales Wohnen ermöglicht werden. Untergeordnet können nicht störende gewerbliche oder handwerkliche Betriebe realisiert werden. Es soll insbesondere keine Nutzung ermöglicht werden, die durch ihre Attraktivität und Kundenfrequenz auch über den kleinräumigen Versorgungsbereich hinaus Laufkundschaft aus der mittelbar angrenzenden Fußgängerzone abzieht und somit die Versorgungsfunktion als auch eine mögliche Nutzungsvielfalt des Zentrums schwächen könnte.

Aus diesem Grund ist auch der nahversorgungsrelevante Einzelhandel ausgeschlossen worden. Mit der festgesetzten Gebietsausweisung wird dennoch der gesamten Nutzungsstruktur der Uerdinger Straße Rechnung getragen und fügt sich städtebaulich ein.

Aufgrund der Konzeption, als Schnittstelle zwischen den unterschiedlichen Nutzungen mit besonderem Blick auf den Schutz der rückwärtigen Wohnqualität und unter Berücksichtigung des Standortes, sind hier neben Wohnnutzung auch Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke städtebaulich möglich.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen, wie zum Beispiel: Zusätzliche Lärmbeeinträchtigungen durch Anliefer- und/oder Besucherverkehre werden die nach § 4 (2) BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) und die nach § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen. Aufgrund der Nähe zu dem, im Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch festgeschriebene Nahversorgungszentrum Uerdinger Straße / Kaiserswerther Straße / nördliche Hauptstraße wird der Ausschluss von den der Versorgung

des Gebietes dienenden Läden begründet. Mit dem Ausschluss dieser Betriebe soll der zentrale Versorgungsbereich gesichert und weiterentwickelt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Änderungsbereich, Wohngebiets verträglich durch Festsetzung der Grundflächenzahl (0,4), der höchstzulässigen Gebäudehöhe (TH max. 8,5 m und FH max. 12,0 m) sowie der höchstzulässigen Geschoszahl (III) bestimmt werden. Die Maßzahlen orientieren sich an die städtebaulich gewollte Konzeption, eines signifikanten Eingangsbereiches, der aus den beiden Solitärgebäuden gebildet wird. Wobei die Stellung beider Gebäude eine Hauptausrichtung in östlicher, stadteinwärtigen Richtung vorsieht. Die Festsetzungen resultieren aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen definiert. Dabei orientiert sich die festgesetzte überbaubare Fläche an die vorhandenen Gebäude entlang der Uerdinger Straße und ist für eine Neubebauung ausreichend dimensioniert.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksfläche für das neue Baurecht entspricht in Bezug auf die Tiefe den üblicherweise im Geschosswohnungsbau verwendeten Bautiefen. Es wird eine Bautiefe von max. 14,00 m ermöglicht. Für den neuen Baukörper wird eine weitergehende Überschreitung durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,0 m zugelassen. Durch diese Festsetzungen wird zum einen die städtebauliche Qualität gewahrt, zum anderen wird ein vertretbarer Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

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

Stellplätze, öffentliche Parkplätze, Tiefgarage

Die Lage und die Ausrichtung der oberirdischen festgesetzten privaten Stellplatzflächen resultiert aus der Vermeidung von unnötigen wohnstörenden Belastungen für das angrenzende Wohngebiet und orientiert sich an den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Der vorhandene, dem Plangebäude vorgelagerte öffentliche Parkplatz wird in nördlicher Richtung mit 8 zusätzlichen Parkplätzen und Fahrbahn ausgebaut. Dadurch wird dem bestehenden Parkdruck an dieser Stelle mit insgesamt etwa 18 öffentlichen Parkplätzen Rechnung getragen.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO ist mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, Pergolen, Einfriedungen und Mülltonnenschränken sowie Fahrradabstellanlagen ausgeschlossen. Desgleichen sind entsprechende bauliche Anlagen in den Abstandsflächen gemäß Landesrecht ausgeschlossen.

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

Verkehrsflächen

Den Änderungsbereich umfassende Straßen, sowie ein Teilbereich des öffentlichen Parkplatzes sind bereits realisiert. Als Haupterschließung des Wohnhauses dienen ausschließlich der östliche Abschnitt der Herta-Klingbeil-Straße und die Fahrgasse des Parkplatzes. Beide sind an die Uerdinger Straße angebunden.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die das Wohngebiet erschließende, Herta-Klingbeil-Straße ist im Einmündungsbereich mit einer Länge von etwa 45,00 m und einer Breite von 10,00 m (einschließlich beidseitiger Gehwege) ausgebaut. Hierdurch werden auch die beiden öffentlichen Parkplätze erschlossen. Um das Verkehrsaufkommen in diesem Abschnitt durch zusätzliche Ein- und Ausfahrten nicht unnötig zu belasten, wird im südlichen Änderungsbereich ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Festsetzung dient

dazu, die Leistungsfähigkeit des o. g. Haupterschließungsabschnittes nicht negativ zu beeinflussen sowie Ein- und Ausfahrten zu minimieren.

Pflanzbindungen

Aufgrund der städtebaulich gewollten Arrondierung und der daraus resultierenden Gebäudestellung ist ein Anteil an Grünflächen im rückwärtigen Bereich vorgesehen. Bäume sollen im Bereich der vorgelagerten Senkrechtparkstände und als Ergänzung auf dem öffentlichen Parkplatz angepflanzt werden.

Mittels einer geschlossenen, durchlaufenden Heckenanpflanzung (Mindesthöhe 1,50 m bis 1,80 m) wird der rückwärtige und nördliche Änderungsbereich eingegrünt und das im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Zu- und Abgangs bzw. Zu- und Abfahrtsverbot gestalterisch umgesetzt.

Dachaufbauten/Dach/Gestaltung

Aufgrund der Dachneigung, die ein max. 30 Grad geneigtes Satteldach festsetzt, wird von Dachaufbauten - wie zum Beispiel: Gauben, sowie Dacheinschnitte wie Loggien - abgesehen, da sie das Erscheinungsbild des Plangebäudes negativ beeinflussen würden.

Aufgrund der exponierten Lage des Änderungsbereiches, im Kontext zum südlich angrenzenden Baukörper, werden in der Bebauungsplanänderung gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW aufgenommen, die dem städtebaulichen Charakter Rechnung tragen.

Demnach werden die Fassaden überwiegend in Putz und rötlichem Klinker ausgeführt. Um dem architektonischen Zeitgeist Rechnung zu tragen, kann für die untergeordneten Flächen Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas verwendet werden.

Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Uerdinger Straße, die als Hauptachse die Gemarkung Lank-Latum in nördlicher Richtung mit der Stadt Krefeld und in südlicher Richtung mit dem Meerbuscher Stadtteil Strümp verbindet, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Insofern werden passive Schallschutzfestsetzungen getroffen, die ein gesundes Wohnen in den Innenräumen ermöglichen. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude gemäß den Lärmpegelbereichen III und IV. Siehe nachfolgendes Kapitel 7.1. „Lärmschutz“.

5.2 Kennzeichnung und Hinweise

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

6. Sonstige Städtebauliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die an den Planbereich angrenzenden Straßen Uerdinger Straße, Herta-Klingbeil-Straße und Rottstraße sind bereits realisiert.

Das geplante Wohnhaus wird über die Uerdinger Straße/Herta-Klingbeil-Straße sowie der Fahrbahn des vorhandenen Parkplatzes erschlossen.

Das neue Baurecht bringt keinen, für das Wohngebiet relevanten Mehrverkehr mit sich, da die Erschließung ausschließlich über den vorhandene Parkplatz erfolgt, der dem Gebäude vorgelagert an der Uerdinger Straße liegt. Auf diese Weise wird der zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr nicht in das Wohngebiet geleitet sondern fernab abgewickelt.

6.2 Ver- und Entsorgung

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

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

Das geplante Bauvorhaben wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Entgegen der Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) für Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, handelt es sich im Änderungsbereich um einen Ergänzungsbau an die vorhandene Bebauung. Aufgrund der Gleichbehandlung gegenüber dem Bestandsgebäude an der Herta-Klingbeil-Straße wird auch das geplante Bauvorhaben an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Durch die schmale Freifläche ist zudem die Einhaltung der geltenden Grenzabstände für eine „natürliche“ Entwässerung nicht gewährleistet.

Das Änderungsgebiet liegt in zwei verschiedenen Wasserschutz- bzw. Einzugsgebieten. Der nördliche Teil liegt im Einzugsbereich E III b der Wassergewinnungsanlage Werthhof und der südliche Teil in der festgesetzten Wasserschutzzone W III a der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

7. Umweltbelange

7.1 Lärmschutz

Das Änderungsgebiet liegt an der - mit Zeichen StVO 30 km/h ausgeschilderten - Uerdinger Straße im Stadtteil Lank-Latum und weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

Die im Plangebiet auftretenden Fluggeräuschimmissionen unterschreiten mit Beurteilungspegel $L_{\text{eq}} = 52 \text{ dB(A)}$ den Orientierungswert für die städtebauliche Planung von tags 55 dB(A) .

Besondere Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz gegenüber Luftverkehrslärm sind somit nicht erforderlich.

Auf das schalltechnische Erstgutachten zum Bebauungsplan Nr. 267 des Büros Bernd Driesen vom 5. 11. 2005 wird hingewiesen.

Zur Sicherstellung und Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei der Ausweisung des WA, wurden aufgrund der Nähe zur Uerdinger Straße die zu erwartende Lärmbelastung prognostiziert und beurteilt („Modifizierung“ des o. g. schalltechnischen Gutachtens durch die Firma Peutz, Düsseldorf, Stand Januar 2016).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tages- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum an der Uerdinger Straße zugewandten Straßenseite und den senkrecht hierzu stehenden tags und nachts um maximal 9 dB(A) überschritten werden. Das Gutachten prognostiziert Tags 64 dB (A) und nachts 54 dB (A) . Die Überschreitungen sind nicht unerheblich und bedürfen in Bezug auf das städtebauliche Konzept einer hinreichenden Begründung.

Grundsätzlich ist eine Wohnnutzung möglich, da eine Lärmbelastung im gesundheitsgefährdenden Bereich erst bei tags 70 dB (A) und nachts 60 dB (A) angenommen wird.

Legt man weiterhin die Grenzwerte von $64/54 \text{ dB (A)}$ der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes/Verkehrslärmschutzverordnung) für eine Mischgebiet (MI) zugrunde, in dem auch gewohnt werden kann, kann auch nicht von einer unzumutbaren Belastung ausgegangen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie eine Lärmschutzwand entlang der Uerdinger Straße scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation aus. Die Uerdinger Straße ist eine belebte, innerörtliche stadtbildprägende Erschließung, mit Verbindungs-, Versorgungs- und Erschließungsfunktion an der auch insbesondere gewohnt wird. Der Straßenquerschnitt ist angemessen, sodass die Straßenseiten und deren Bebauung miteinander in „Beziehung“ treten können. Eine Wand würde eine erhebliche Zäsur bedeuten, die das Straßenbild negativ beeinflussen würde.

Insofern werden passive Schallschutzfestsetzungen getroffen, die ein gesundes Wohnen in den Innenräumen ermöglichen. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude gemäß den Lärmpegelbereichen III und IV.

Zum Schutz vor diesen Verkehrsgeräuschimmissionen wurden Festsetzungen zu baulichen Lärm-minderungsmaßnahmen in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen getroffen, die neben den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen auch bei geschlossenen Fenstern eine ungestörte Nutzung von Aufenthaltsräumen sicher stellen. Die sinnvolle Anordnung der Räume in Verbindung mit einer lärmorientierten Grundrissgestaltung wird dem Bauherren empfohlen.

Die Außenwohnbereichsbelästigung mit max. 64 dB (A) im Bereich zur Uerdinger Straße hin, ist hinzunehmen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der Anordnung von möglichen Außenwohnbereichen ist in diesem Bereich die Überschreitung zumutbar. Auch hier werden die Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten. Bei durchgesteckten Grundrissen kann der Wohnaußenbereich auch zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden.

Bei Realisierung des Plangebäudes in der maximalen möglichen Höhe verringern sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der dahinter liegenden Gebäude aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes je nach Immissionspunkt um bis zu 10 dB (A).

Für die, dem Plangebäude vorgelagerten Parkplätze bzw. deren Nutzungsimmissionen, hat das Gutachten die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den Tages- und Nachtzeitraum (von 55/40 dB (A) nach TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete) überprüft.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass weder zum Tages- oder zum Nachtzeitraum an den Immissionsorten in der Umgebung des Plangebäudes die Immissionsrichtwerte überschritten werden. Am Plangebäude selbst werden die Richtwerte der TA-Lärm an der zur Uerdinger Straße ausgerichteten Fassade im Nachtzeitraum bis zu 6 dB überschritten. Schallschützende Maßnahmen werden bereits durch die hohe Verkehrslärmbelastung erforderlich.

7.2 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

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

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

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

- europäische Vogelarten (europäisch).

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

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

Im Januar 2015 wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Der Geltungsbereich der 2. Bebauungsplanänderung umfasst eine Freifläche.

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Planungsbüro Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, Dezember 2015):

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des 3. Quadranten des Messtischblattes 4606. Für den 16 km² großen Quadranten des Messtischblattes wird im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von 27 planungsrelevanten Arten benannt. In der weiteren Prüfung der nicht auszuschließenden Arten wurde unter Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien festgestellt, dass eine Verletzung von Verboten des § 44 (1) BNatSchG für planungsrelevante Arten auszuschließen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 267, 2. Änderung lässt keine Konflikte mit den Bestimmungen des Artenschutzes gemäß BNatSchG erwarten.

Es ist sichergestellt, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhten Tötungsrisiko,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. § 44 (5) BNatSchG).

Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wurden diese Arten im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter betrachtet. Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden.

7.4 Klimaschutz

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

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

7.5 Altlasten, Altablagerungen

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

7.6 Bodendenkmal

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

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. Herrmann

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

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am _____ beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu Eigen gemacht. Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom _____ vor.

Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den

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

gez. Herrmann

Auszug

aus der Niederschrift der 12. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch vom 05.04.2016

- 7 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße**
1. Einwendungen aus der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
2. Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
3. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB
Vorlage: FB4/0336/2015

Beschluss:

1. Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung den Behandlungen der Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß Anlage 1 zur vorliegenden Vorlage zu. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung auch eine entsprechende Beschlussfassung bei einem späteren Satzungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2. Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung stimmt gemäß § 4 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung den Behandlungen der Einwendungen aus der Behördenbeteiligung gemäß Anlage 2 zur vorliegenden Vorlage zu. Der Ausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt im Rahmen seiner Vorberatung auch eine entsprechende Beschlussfassung bei einem späteren Satzungsbeschluss.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

3. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 , Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße/Rottstraße einschließlich der Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Frau Steffens stellt die Planung vor

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Datum	Unterschrift Schriftführer/in	Bereich
27. April 2016		