

Stadt Meerbusch



3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46,

Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Am Alten Teich

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
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan
4. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Stellplätze/Garagen, Gemeinschaftsanlage, Parkplätze
 - Nebenanlagen
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - Verkehrsflächen
 - Geh- und Leitungsrecht
 - Pflanzbindungen
 - Dachaufbauten/Dach/Gestaltung
 - Lärmschutz
 - 5.2 Kennzeichnungen und Hinweise
6. **Sonstige 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 Altablagerung
8. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Derzeit besteht in der Stadt Meerbusch großer Bedarf an Wohnraum. Es gibt eine große Nachfrage an Wohnungen für alle Bevölkerungsschichten – Familien, Senioren, Personen mit einem geringeren Einkommen, aber auch Flüchtlinge, deren Asylantrag anerkannt wurde. Da eine Unterbringung von Flüchtlingen in großen Sammelunterkünften nur eine Übergangslösung sein kann, bietet es sich an, zur Deckung des erwarteten Unterbringungsbedarfes qualitativ hochwertige Wohngebäude an integrierten Standorten zu errichten. Diese Wohngebäude sind nachhaltig und können flexibel genutzt werden. Sie könnten - sollte der Bedarf nach der Fertigstellung der Gebäude noch vorhanden sein - zunächst Flüchtlingen zur Verfügung gestellt werden. Bei einem Rückgang der Flüchtlingszahlen und einem sinkenden Bedarf an entsprechendem Wohnraum besteht aber gleichfalls die Möglichkeit, die Wohngebäude für eine private Wohnnutzung durch Familien zur Verfügung zu stellen. Somit ist es möglich, flexibel auf eine sich ändernde Nachfragesituation zu reagieren und den Bedarf an Wohnraum verschiedenster Bevölkerungsgruppen zu decken, ohne dass übermäßige Neubaumaßnahmen für die Gebäude erforderlich würden.

Der Standort an der Kierster Straße bietet sich für eine entsprechende Nutzung an, da er sehr gut an den Ortsteil Lank-Latum angebunden ist und sich das Grundstück im Eigentum der Stadt Meerbusch befindet. Allerdings setzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46 von 1975 hier eine eingeschossige Hofhausbebauung sowie eine Grünfläche mit Kinderspielplatz und Bolzplatz fest. Aufgrund der sehr groß dimensionierten und um einen zentralen Bereich gruppierten überbaubaren Flächen würde bei einer Realisierung gemäß Bebauungsplan eine zusätzliche Erschließung von der Florianstraße benötigt und ein großer Teil der bisherigen Grünflächen müsste versiegelt werden. Die festgesetzte Gebäudestruktur entspricht somit nicht den heutigen stadtplanerischen Grundsätzen, die einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vorschreiben.

Die Wohnbebauung wurde bisher nicht umgesetzt und auch der Kinderspielplatz ist nicht angelegt worden. Im Sinne einer nachhaltigen Flächenrevitalisierung bietet es sich deshalb an, die bisher festgesetzte städtebauliche Struktur zu optimieren und die vorhandene Bebauungsstruktur an der Kierster Straße aufzunehmen und zu ergänzen.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen die planerischen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden - analog zur vorhandenen Bebauung in maximal zweigeschossiger Bauweise und mit Satteldach - geschaffen werden. Die vorhandene Grünfläche wird teilweise in den Geltungsbereich mit einbezogen; der bestehende Bolzplatz bleibt von der Änderung unberührt.

Geplant sind jeweils drei gegeneinander versetzte, zur Kierster Straße hin orientierte Baufenster mit seitlich angeordneten Stellplätzen und Garagen sowie einer Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Florianstraße. Die Größe der Baufenster ermöglicht eine Bebauung mit maximal 12 Reihenhäusern.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Baufelder erfolgt über die vorhandene Kierster Straße.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 3.300 m² und liegt auf städtischen Flächen im südöstlichen Bereich der Gemarkung Meerbusch-Lank an der Kierster Straße und der Florianstraße. Er befindet sich Randlage des Ortskerns sowie in der Nähe des Grünzugs und des Landschaftsraums, der den Ortsteil umgibt. Die Entfernung zum nordwestlich gelegenen Versorgungszentrum, dem Ortsmittelpunkt (Hauptstraße) beträgt ca. 700 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 wird wie folgt begrenzt:

- durch die Kierster Straße, die westliche Straßenbegrenzung der Florianstraße, das Flurstück 383 und Teilbereiche der Flurstücke 381, 382 und 386, alle in der Flur 6, Gemarkung Lank.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines gewachsenen Wohngebietes mit Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauweise in ein- bis zweigeschossiger Bauweise mit Satteldächern. Dem Plangebiet gegenüber befinden sich eingeschossige, zur Kierster Straße überwiegend giebelständig ausgerichtete Doppelhäuser.

Der Änderungsbereich selber liegt brach und ist Teil einer städtischen Brach- bzw. Grünfläche. Neben vereinzelt Buschwerk befinden sich Linden, Pappeln sowie eine mehrstämmige Weide auf der Fläche. Die Unterpflanzung besteht aus Wildwuchs, der keine hochwertigen Pflanzkulturen aufweist.

Die Florianstraße, die sich in westlicher Randlage befindet, ist mittels eines Pollers nur für den Fuß- und Radfahrer von der Kierster Straße aus zugänglich und bildet mit der Carmenstraße im Osten und der Sebastianstraße im Süden eine Art Ringschließung um die gesamte Brachfläche.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich hat für das Stadtklima nur eine geringe Bedeutung, da er durch die Wohnbauweise und die umgrenzenden Straßen, hier insbesondere die Kierster Straße, bestimmt wird. Eine weitere Störwirkung geht von der angrenzenden, südlich gelegenen Grünfläche aus, die als Parkanlage genutzt und bespielt wird. Aus diesem Grund kann von einer Beeinträchtigung der vorhandenen Vegetation ausgegangen werden. Eine Biotopvernetzung ist wegen der Lage der Fläche 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, Kindergärten, Krankenhaus, Ärzte, Dienstleister, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, sowie Freizeitmöglichkeiten wie diverse Sportstätten und Spielplätze, befinden sich im naheliegenden Ortskern in fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung/ÖPNV

Die verkehrliche Haupteinschließung erfolgt im Norden über die Kierster Straße (Kreisstraße K 1). Sie verbindet die Gemarkung Lank-Latum in östlicher Richtung mit dem Meerbuscher Stadtteil Langst-Kierst. Über die Kaiserswerther Straße und die Uerdinger Straße gelangt man in südlicher Richtung in den Stadtteil Strümp und in nördlicher Richtung in den angrenzenden Krefelder Stadtteil Uerdingen. Die westlich gelegene Florianstraße ist in diesem Abschnitt mittels eines Pollers von der Kierster Straße abgehängt. Von der südlich gelegenen Sebastianstraße aus gelangt man in die angrenzenden Wohngebiete.

Über die Uerdinger Straße, in südlicher Richtung fahrend, erreicht man in einer Entfernung von ca. 2 km die Autobahnanschlussstelle „Lank-Latum/Strümp“ der Autobahn A 44.

Für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer besteht die Möglichkeit, das Plangebiet von den Haltestellen Webergasse und Lank-Friedhof der Buslinien 830, 832, 839 aus zu erreichen. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen ca. 300 m.

Radfahrer können das Plangebiet über den Zweirichtungsradweg, der sich entlang der südlichen Straßenseite der Kierster Straße befindet, erreichen. Dem Fußgänger steht in diesem Abschnitt ein beidseitiger Gehweg zur Verfügung. Zur sicheren Fahrbahnquerung befindet sich in Höhe der Einmündung Florianstraße eine Mittelinsel mit Baumbeeten.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt den Änderungsbereich als Wohnbaufläche sowie teilweise als Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz Typ A und Typ B“ dar und entspricht demnach teilweise nicht den Planungsabsichten. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung angepasst.

3.3 Bebauungsplan

Der derzeit geltende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 46, Meerbusch-Lank-Latum, Rheinstraße / Webergasse setzt im Teilbereich der Planänderung ein reines Wohngebiet sowie eine Grünfläche, Zweckbestimmung „Kinderspielplatz und Bolzplatz“ fest.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die Bebauungsplanänderung Nr. 46 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Er dient dazu, im Sinne der Innenentwicklung mit der Ausweisung von Baurechten eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB definierten 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. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt. Auf der Grundlage von § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird von einer Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung abgesehen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigefügt.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Allgemeines Wohngebiet

Dem städtebaulichen Ziel entsprechend, die vorhandene Wohnnutzung an der Kierster Straße fortzuführen bzw. zu ergänzen, wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird den gegenwärtigen Anforderungen zur Wohnraumbedarfsdeckung im Stadtteil Lank-Latum Rechnung getragen und durch ergänzende Maßnahmen im Sinne der Innenentwicklung die Ortslage und die vorhandenen Infrastrukturen durch den Zuzug neuer Einwohner gestärkt.

Neben einer Wohnnutzung sollen auch die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie zur Förderung des Gemeinwohls auch Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke (z. B. Altenpflegeeinrichtung) zulässig sein. Aufgrund der Größe der festgesetzten Baufenster werden diese jedoch immer nur eine untergeordnete Nutzung darstellen und damit die

Wohnruhe im Plangebiet nicht wesentlich stören. Gleiches gilt für die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, die gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO als allgemein zulässig festgesetzt werden.

Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dem Ausschluss dieser Betriebe soll der zentrale Versorgungsbereich an der Uerdinger Straße / Kaiserswerther Straße / nördliche Hauptstraße gesichert und nicht über die Grenzen hinaus ausgeweitet werden.

Nutzungen, die aufgrund der Anliefer- und/oder Besucherverkehre negativen Einfluss auf die Wohnqualität ausüben und die Wohnruhe erheblich stören können, wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, sind nicht zulässig. Diese Nutzungen haben zudem einen besonders hohen Flächenanspruch und stellen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes eine an dieser Stelle ungeeignete und nicht mit dem, durch überwiegend Wohnbebauung geprägtem Umfeld, zu vereinbarende Nutzung dar.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll im Änderungsbereich für ein allgemeines Wohngebiet verträglich durch Festsetzung der Grundflächenzahl (0,4), der höchstzulässigen Trauf- und Firsthöhe (TH max. 38,30 m ü. NN / FH max. 42,50 m ü. NN), der höchstzulässigen Geschosshöhe (II) sowie einer Dachneigung von max. 35 Grad bestimmt werden.

Die Maßzahlen orientieren sich an der umliegenden, überwiegend zweigeschossigen Reihen- und Doppelhausbebauung mit Satteldächern und berücksichtigen einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Dabei orientieren sich die überbaubaren Flächen an den vorhandenen Gebäuden entlang der Kierster Straße.

Mit einer festgesetzten Bautiefe von maximal 12,10 m entspricht die Dimensionierung den üblicherweise im Wohnungsbau verwendeten Bautiefen. Für die neuen Baukörper wird eine darüberhinausgehende Überschreitung durch untergeordnete Bauteile bis zu 1,00 m auf einer Länge von max. 1/3 der Gebäudelänge, sowie im Hauseingangsbereich - zur Unterstellung von Abfallbehältnissen und/oder Fahrradabstellanlagen - durch Vordächer von max. 2,50 x 2,50 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 darüber hinaus auch gartenseitig einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu ermöglichen, ist für Terrassen in Erdgeschosebene ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

Stellplätze und Garagen, Gemeinschaftsstellplatzanlage und Parkplätze

Die Lage und die Ausrichtung der festgesetzten privaten Stellplatzflächen und Garagen resultiert aus der gewünschten Vermeidung von unnötigen wohnstörenden Belastungen für das angrenzende Wohngebiet an der Sebastianstraße und von Störungen für den, dem Plangebiet vorgelagerten Fuß- und Radweg an der Kierster Straße. Auf den Baugrundstücken ist nur ein Teil der notwendigen PKW-Abstellflächen (Stellplatz / Garage) vorgesehen. Mit der Ausweisung der Gemeinschaftsstellplatzanlage soll ein Teil des privaten ruhenden Verkehrs an einer Stelle gebündelt werden.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über den getrennten Fuß- und Radweg, der im Bestand erhalten bleibt. Ein genereller Umbau der Kierster Straße ist für die Erschließung der Stellplätze nicht notwendig, allerdings müssen die vorhandenen Nebenanlagen im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten umgebaut und die Bordsteinabsenkungen an den Zufahrten durch Einfahrsteine ersetzt werden.

Durch die Festsetzung von 6 Garagen und 7 vorgelagerten Stellplätzen sowie der Gemeinschaftsstellplatzanlage in der Florianstraße mit 11 Senkrechtstellplätzen entsteht ein städtebaulich geordnetes Bild. Unnötige Ein- und Ausfahrten werden vermieden. Mit der Ausweisung

von insgesamt 24 privaten Abstellanlagen kann gemäß städtischem Stellplatzschlüssel ein Stellplatznachweis für maximal 12 Wohngebäude erbracht werden. Dem bestehenden Parkdruck für öffentliche Parkplätze wird mit öffentlichen Längsparkplätzen Rechnung getragen. Diese stehen nach dem Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche im westlichen Straßenabschnitt der Florianstraße den Besuchern zur Verfügung. Die Parkplätze können nur von der Kierster Straße aus angefahren werden.

Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO ist mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschließlich ebenerdiger Spielhäuser bis 6 m² Grundfläche, Einfriedungen, Mülltonnenschränken und Abfallsammelplätzen 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.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die Beschränkung der Wohneinheiten auf 1 Wohneinheit pro Wohngebäude resultiert aus der planerischen Absicht, das Plangebiet für eine klassische Eigenheimbebauung vorzuhalten. Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten wird ebenfalls gewährleistet, dass der Verkehrsfluss auf der Kierster Straße (auch bezogen auf den Fuß- und Radweg) nicht übermäßig gestört wird. Ebenso wird durch die Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten der Versiegelungsgrad durch Stellplätze auf ein verträgliches Maß begrenzt.

Verkehrsflächen

Den Änderungsbereich umfassende Straßen sind bereits realisiert.

Als Erschließung der neuen Baufelder dient ausschließlich die Kierster Straße. Der Straßenabschnitt der Florianstraße mit Anbindung an die Kierster Straße dient lediglich der Erreichbarkeit der seitlich angeordneten Gemeinschaftsstellplatzanlage und der öffentlichen Parkplätze.

Die Florianstraße wird im Änderungsbereich in einer Länge von etwa 45,00 m mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt. Genaue Baumstandorte werden in der öffentlichen Verkehrsfläche nicht vorgegeben, allerdings ist die Pflanzung von 2 Solitäräumen im Rahmen des Ausbaus der Verkehrsfläche vorgesehen, um die geplanten öffentlichen Parkplätze in diesem Bereich einzufassen.

Der sich derzeit im Bereich Florianstraße / Kierster Straße befindliche Poller kann an dieser Stelle zukünftig nicht verbleiben, da er die Erschließung der Stellplätze unterbinden würde. Es ist vorgesehen, den Standort des Pollers weiter nach Süden zu verlagern und dadurch bzw. - falls erforderlich - möglicherweise durch einen zweiten Pollerstandort die Befahrbarkeit der Straße „Am Alten Teich“ sowie der Verlängerung der Florianstraße von der Kierster Straße aus für PKW einzuschränken.

Geh- und Leitungsrecht

Im Plangebiet wird - zur Versorgung des Gebietes - im westlichen Bereich eine Technikzentrale festgesetzt. Um im Falle von Wartungsarbeiten etc. eine Erreichbarkeit durch die Versorgungsträger gewährleisten zu können, wird ein etwa 1,50 m breiter Streifen vorgehalten und dieser mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Der vorgelagerte Stellplatz steht der zukünftigen Wohnbebauung zur Verfügung.

Pflanzbindungen

Die brachliegenden Grünflächen und die vorhandenen Bepflanzungen müssen aufgrund der städtebaulichen Konzeption und der daraus resultierenden überbaubaren Flächen zu einem großen Teil gerodet werden.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, ist ein Ausgleich nicht erforderlich.

Allerdings ist vorgesehen und textlich festgesetzt, dass die vorhandenen Bäume auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ab einem bestimmten Stammumfang und damit einer

entsprechenden ökologischen Wertigkeit soweit wie möglich zu erhalten sind. Für den Fall, dass ein Baum abgängig oder aber aufgrund der geplanten Baumaßnahmen ein Erhalt nicht möglich ist, ist eine Ausgleichspflanzung innerhalb des Plangebietes erforderlich.

Im Bereich der geplanten Gemeinschaftsstellplatzfläche werden insgesamt 3 Standorte für neu anzupflanzende Bäume zeichnerisch festgesetzt. Bei insgesamt 11 festgesetzten Stellplätzen muss somit pro angefangene 4 Stellplätze ein Baum entsprechend der vorgegebenen Auswahlliste gepflanzt werden. Darüber hinausgehende Pflanzungen innerhalb der Stellplatzfläche sind nicht möglich, da die in Frage kommenden Baumstandorte aufgrund von in diesem Bereich vorhandenen unterirdischen Leitungen begrenzt sind. Zudem muss eine Mindestanzahl von Stellplätzen für mögliche Bauvorhaben vorgehalten werden, so dass die Anzahl der festgesetzten Stellplätze nicht weiter unterschritten werden kann.

Im öffentlichen Raum sollen weitere 2 Solitärbäume als Straßenbegleitgrün angepflanzt werden. Die entsprechenden Standorte ergeben sich im Rahmen der Ausbauplanung der Verkehrsfläche.

Insgesamt ist es möglich, sollte ein Erhalt von Bäumen außerhalb der überbaubaren Flächen aufgrund von baulichen Maßnahmen nicht möglich sein, die neu anzupflanzenden Bäume bei der Ermittlung der erforderlich werdenden Ausgleichspflanzungen für entfallende Baumstandorte anzurechnen.

Alle Pflanzbindungen im Bebauungsplan stellen in gewisser Weise einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich dar und zielen auf ein an die vorhandene Umgebung angepasstes und durchgrüntes Wohngebiet ab.

Als Sichtschutz und Abgrenzung zum angrenzenden öffentlichen Grünbereich und zur Gemeinschaftsstellplatzanlage an der Florianstraße wird als Einfriedung eine durchlaufende Heckenanpflanzung (in einer Höhe von maximal 1,80 m) festgesetzt. Der im rückwärtigen Bereich festgesetzte Pflanzstreifen ist dabei so groß bemessen, dass hier zusätzlich noch ein sogenannter Mistweg angelegt werden kann, um die rückwärtige Zugänglichkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Zur Wahrung der Sicht auf den Fuß- und Zweirichtungsradweg sowie den Verkehr auf der Kierster Straße sind straßenseitig nur niedrige Einfriedungen als Hecken in einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig.

Dachaufbauten/Dach/Gestaltung

Aufgrund der festgesetzten Dachneigung von maximal 35 Grad würden Dachaufbauten, wie zum Beispiel Dacheinschnitte oder Loggien, zu einer unverhältnismäßigen architektonischen Ausgestaltung des Daches führen und das Erscheinungsbild überformen. Deshalb werden Dachaufbauten nur als Dachgauben zugelassen, da sie die Dachlandschaft nicht negativ beeinflussen und im Umfeld in den Wohngebieten vorzufinden sind. Diese sind bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen gleich auszuführen, damit an der Grundstücksgrenze keine unerwünschten Unterschiedlichkeiten ausgebildet werden, die das städtebauliche Erscheinungsbild stören.

Die geplanten Gebäude sollen traufständig errichtet werden. Zum einen nehmen sie dabei die Firstausrichtung der vorhandenen Reihenhauszeile an der Carmenstraße auf, zum anderen wirken sie dadurch nicht so mächtig wie giebelständige Gebäude.

Wegen der exponierten Lage des Änderungsbereiches werden im Kontext zum angrenzenden Wohngebiet in der Bebauungsplanänderung gestalterische Festsetzungen zur Materialität aufgenommen, die dem städtebaulichen Charakter Rechnung tragen.

Die Fassaden sollen entweder in Klinker oder Putz ausgeführt werden. Um dem architektonischen Zeitgeist Rechnung zu tragen, kann für die untergeordneten Flächen Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas verwendet werden. Um ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu gewährleisten, ist die Fassadengestaltung und Materialwahl bei Doppelhäusern bzw. Hausgruppen anzupassen.

Die gestalterische Eingrünung der Mülltonnenabstellplätze gewährleistet ein geordnetes Erscheinungsbild.

Lärmschutz

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Kierster Straße (K 1), die als Hauptachse die Gemarkung Lank-Latum in östlicher Richtung mit dem Meerbuscher Stadtteil Langst-Kierst verbindet, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten.

Deshalb 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 dem Lärmpegelbereich III (siehe Kapitel 7.1. Umweltbelange/Lärmschutz).

5.2 Kennzeichnungen und Hinweise

Die Kennzeichnungen (Altlasten und Erdbebenzone 1) sowie die Hinweise (Wasserschutzzone, Bodendenkmalpflege, Bodenschutz, Grundwasserstand, erneuerbare Energien, Artenschutz und Einsichtnahme in Vorschriften) dienen zur Information der Bauherrenschaft und zur besseren Beurteilung von Baugesuchen.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die an den Planbereich angrenzenden Straßen Kierster Straße, Florianstraße und Sebastianstraße sind bereits realisiert.

Die geplante Bebauung wird über die Kierster Straße erschlossen.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über den getrennten Fuß- und Radweg, der im Bestand erhalten bleibt. Ein genereller Umbau der Kierster Straße ist für die Erschließung der Stellplätze nicht notwendig, allerdings müssen die vorhandenen Nebenanlagen im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten umgebaut und die Bordsteinabsenkungen an den Zufahrten durch Einfahrsteine ersetzt werden.

Die neuen Baurechte bringen keinen für das Wohngebiet relevanten Mehrverkehr mit sich, da die Erschließung ausschließlich über den nördlichen Bereich (Kierster Straße und Florianstraße) erfolgt. Auf diese Weise wird der zusätzliche Kraftfahrzeugverkehr nicht in das südwestlich angrenzende Wohngebiet geleitet, sondern außerhalb abgewickelt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und elektronischen Medien ist durch die entsprechenden Versorgungsträger (WBM, T-com u.a.) gesichert. Es ist eine zentrale Energieversorgung der einzelnen Gebäude durch den Betrieb eines Blockheizkraftwerkes, das in der Technikzentrale untergebracht werden soll, geplant.

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

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW muss das anfallende Niederschlagswasser auf Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut werden, vor Ort versickert oder aber ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Unter Berücksichtigung der sich über das gesamte Plangebiet erstreckenden Altablagerung ME-0019,00 und der Lage der Grundstücke in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum kommt die Versickerung des Niederschlagswassers hier nicht in Betracht. Wasserrechtliche Erlaubnisse für die Versickerung des Niederschlagswassers können nicht erteilt werden.

Das komplette häusliche Abwasser sowie das Niederschlagswasser der befestigten Flächen sind daher dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen. Darüber hinaus wird der folgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

Das Bauvorhaben liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Lank-Latum vom 16.12.1985 sind zu beachten.

7. Umweltbelange

7.1 Lärmschutz

Das Änderungsgebiet liegt an der Kierster Straße im Stadtteil Lank-Latum und weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus.

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

Besondere Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz gegenüber Luftverkehrslärm sind somit nicht erforderlich.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Kierster Straße/K 1 mit einer guten Anbindung an die Gesamtstadt sowie dem Landschaftsraum, bietet sich der Standort für eine Wohnnutzung an. Dies kommt der Nachfrage an Wohnraum im Stadtteil Lank-Latum entgegen. Allerdings sind mit der räumlichen Lage an der Kierster Straße/K1 auch Lärmauswirkungen verbunden.

Aus diesem Grund wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die Ausweisung eines WA die zu erwartende Lärmbelastung prognostiziert und beurteilt (Schalltechnisches Fachgutachten zu den Geräuschmissionen des Verkehrs auf der Kierster Straße im Rahmen der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich Am Alten Teich, ACCON Environmental Consultants, Köln Stand 06.07.2016).

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 der Kierster Straße zugewandten Gebäudeseite und in Teilbereichen an den senkrecht hierzu stehenden Fassaden tagsüber um maximal 2 dB(A) und nachts um maximal 4 dB(A) überschritten werden. Das Gutachten prognostiziert tags 57 dB(A) und nachts 49 dB(A) .

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

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand entlang der Kierster Straße, scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation aus. Die Kierster Straße ist eine Kreisstraße mit Verbindungs- und Erschließungsfunktion, an der auch gewohnt wird. Der Straßenquerschnitt ist angemessen, so dass die Straßenseiten und deren Bebauung miteinander in „Beziehung“ treten können. Eine Wand würde eine erhebliche Zäsur bedeuten, die das Straßenbild negativ beeinflussen würde und eine anonyme anbaufreie Straße zur Konsequenz hätte.

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 dem Lärmpegelbereich III.

Durch die westlich im Plangebiet gelegene Gemeinschaftsstellplatzanlage werden keine weiteren schallschützenden Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen werden bei den nächstgelegenen Wohngebäuden bereits alle notwendigen Anforderungen erfüllt.

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.

Am 13.07.2016 wurde das Plangebiet intensiv begangen. Der Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung umfasst ein brach liegendes Grünland mit Sukzessionsgehölzen unterschiedlichen Alters.

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Planungsbüro Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, Juli 2016):

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des 3. Quadranten des Messtischblattes 4606 – Düsseldorf-Kaiserswerth.

Für den Quadranten des Messtischblattes ist im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von 38 planungsrelevanten Arten benannt. Durch eine Begrenzung der Auswahl auf die Lebensraumtypen, die das Plangebiet kennzeichnen, ließ sich die Anzahl der möglichen Artvorkommen auf 18 Arten reduzieren.

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. 46, 3. 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),
- 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).

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.

Bei der Rodung der Gehölze im Zuge der Baufeldräumung sind die Vorgaben des BNatSchG (§ 39) zu den zulässigen Rodungszeiten zu beachten.

Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 im Bereich Am Alten Teich nicht zu Verstößen gegen die Bestimmungen des Artenschutzes führt.

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 der Baufenster und einer GRZ von 0,4 wird ein dem Ortsbild angepasster Freiflächenanteil gewährleistet, der sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.

7.5 Altablagerung

Bei der Altablagerung handelt es sich um eine verfüllte Sand- und Kiesgrube. Die Auffüllung besteht hauptsächlich aus Bodenaushub, vermischt mit Bauschutt und geringen Anteilen an Hausmüll. Bei früheren Untersuchungen wurden im Deponiekörper Methan und Kohlendioxid nachgewiesen.

Mehrere Bodengutachten für die gesamte Fläche liegen vor. Ein modifiziertes Gutachten, das nur den Planbereich bewertet, ist erstellt worden (Nachuntersuchung zum Gutachten vom 21.06.2007 und 31.08.2007 sowie vom 05.04.2016 zur Altablagerung Me 19 „Dickes Loch“ in Lank-Latum, Ingenieurgeologisches Büro /Baugrundlabor Dahlbender & Schürmann, Aachen, Stand 02.09.2016).

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Fläche uneingeschränkt für Wohnbebauung genutzt werden kann. Bei der Bebauung ohne Keller sind die Bauwerkslasten bis auf den gewachsenen Terrassenkies der Schicht 2 abzuteufen. Wobei die Oberkante der Terrassenkiese etwa 1,5 m bis 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) liegt.

Für die verbleibenden Flächen, die als Hausgärten genutzt werden, ist entweder eine 0,70 m mächtige Schicht aus kulturfähigem Boden (ZO-Qualität der TR LAGA) aufzubringen oder eine 0,30 m mächtige Schicht (ebenfalls ZO) mit einem unterlagerndem Geotextil als Grabesperre.

Die Bodenluft, Ausgasung der angrenzenden Deponie wurde auf Methan, Sauerstoff und Kohlendioxid untersucht und kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der gemessenen Werte von der Deponie keine relevante Umweltgefährdung ausgeht.

Durch eindeutige Kennzeichnung im Bebauungsplan wird auf die Fläche der Altablagerung Me 19 „Dickes Loch“ hingewiesen.

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
Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

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

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

Meerbusch, den

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

gez. Herrmann