

Behandlung der Stellungnahmen

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

**zum Vorentwurf der 6. Änderung und Ergänzung
des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich,
im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen**

- Beschlussvorlage FB4/0451/2016
- Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/0451/2016 vom 12. September 2016
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	27.09.2016

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen

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

Beschlussvorschlag:

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

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt gemäß § 4 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung den Behandlung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung 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. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen einschließlich der Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu.

Alternativen:

Keine.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat am 05.04.2016 die Verwaltung beauftragt, zum Vorentwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Form einer zweiwöchigen Auslegung durchzuführen. Der Vorentwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD lag in der Zeit vom 14.06.2016 bis einschließlich 29.06.2016 in der Abteilung Stadtplanung öffentlich aus. Aus der Öffentlichkeit wurden während dieser Frist als auch darüber hinaus keine Äußerungen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 12.05.2016 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahmen sowie deren Behandlung sind der Anlage 1 zu dieser Vorlage zu entnehmen.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat nunmehr über das Ergebnis der vorgezogenen Beteiligung zu entscheiden. Als nächster Verfahrensschritt ist der Beschluss zur öffentlichen Auslegung erforderlich. Die Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB erfolgt gemäß § 13 (2) Nr. 3 BauGB zusammen mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung der vorgeschlagenen Beschlüsse entstehen keine Auswirkungen auf den Haushalt.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Anlage 1:

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB zum Vorentwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen

Anlage 2:

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen (Entwurf)

Anlage 3:

Begründung zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen (Entwurf)

Behandlung der Stellungnahmen

der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 (1) BauGB

**zum Vorentwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD,
Meerbusch-Büderich, im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen**

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

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen so- wie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

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 Abfällen.

Immissionsschutz

Aus den übersandten Unterlagen für die Überplanung des Bebauungsplans 51 BD lassen sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kaum prüfbare Informationen herleiten. So ist die festzusetzende Gebietsart nicht benannt und wenn ein konkretes Vorhaben umgesetzt werden soll, fehlen jegliche Angaben über den beabsichtigten Betriebsumfang.

Sollte es sich bei dem Vorhaben um eine Kfz-Werkstatt handeln, die auch Karosserie- und Lackierarbeiten durchführt, so ist ein derartiges Vorhaben dieser Größenordnung planungsrechtlich aus Sicht des Störgrads nicht mehr in einem Mischgebiet zulässig, sondern bedarf der Festsetzung eines GE. Dies kann aufgrund der umliegenden Wohnbebauung in diesem Bereich allerdings nur als eingeschränktes GE festgesetzt werden. Zu überlegen wäre daher, ob hier ein Vorhaben bezogener Plan das treffendere Instrument wäre.

Unabhängig von diesen Fragen ist für die Beurteilung des Vorhabens aus immissionsschutzrechtlicher Sicht durch anerkannte Sachverständige gutachterlich überprüfen zu lassen, ob von diesem schädliche

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es wird ein entsprechender Hinweis zu Altablagerungen aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es handelt sich bei der vorgelegten Planung um einen Vorentwurf. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen lagen noch keine gutachterlichen Aussagen zum Immissionsschutz vor. Zwischenzeitlich ist ein Schallschutzgutachten erstellt worden, welches mit dem Rhein-Kreis Neuss vorabgestimmt wurde. Das erarbeitete Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Entwurfsauslegung zur erneuten Stellungnahme vorgelegt.

Es ist geplant ein MI-Gebiet festzusetzen, dort ist eine Mischnutzung von Gewerbe und Wohnen möglich. Bei dem geplanten Neubau handelt es sich um eine reine Ausstellungsfläche für PKW, eine Werkstatt ist dort z.Z. nicht geplant. Zukünftige gewerbliche Betriebe müssen dann im Rahmen der Baugenehmigung die Verträglichkeit mit dem angrenzenden Wohnen nachweisen.

Umwelteinwirkungen ausgehen können. Hinsichtlich der entstehenden Geräusche ist durch eine Prognose auf Grundlage der TA Lärm 1998 der Nachweis zu erbringen, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte in der schutzbedürftigen Nachbarschaft eingehalten werden können. An den direkt angrenzenden Nutzungen sind hierbei die Immissionsrichtwerte für Mischgebiet zu berücksichtigen. Gemäß dem Bebauungsplan 51 BD sind für die östlich liegenden Immissionsorte Immissionsrichtwerte für WA einzuhalten.

Gemäß den Anforderungen der TA Lärm ist die Vorbelastung zu berücksichtigen. Das Gutachten hat auf die Immissionsorte Einzelpunkte zu berechnen, Lärmkarten reichen zur Beurteilung nicht aus. Dem Gutachten ist des Weiteren eine vollständige Ausbreitungsdokumentation beizufügen, die quellbezogen die einzelnen Ausbreitungsparameter bezogen auf den jeweiligen Immissionsort überprüfen lässt.

Sollten in der Kfz-Werkstatt Lackiertätigkeiten geplant sein, ist durch einen anerkannten Sachverständigen auch ein Geruchsgutachten auf Grundlage der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW zu erarbeiten.

Ich empfehle insoweit einen gemeinsamen Ortstermin zur Abstimmung der gutachterlichen Anforderungen.

Hinsichtlich des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Artenschutz

Für die Planung ist eine artenschutzrechtliche Beurteilung abzugeben. Dabei ist auf die Gebäudeabbrüche einzugehen, geplant wird der Rückbau von zwei Gebäuden, zum einen an der Straße In der Meer im Südosten des Plangebietes und zum anderen an der Düsseldorfer Straße im Norden des Plangebietes.

Grundsätzlich können auch bei neueren Gebäuden viele Spalten - wie

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es handelt sich bei der vorgelegten Planung um einen Vorentwurf. Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligungen lagen noch keine gutachterlichen Aussagen zum Artenschutz vor. Zwischenzeitlich ist ein Artenschutzgutachten erstellt worden, welches mit dem Rhein-Kreis Neuss vorabgestimmt wurde. Das erarbeitete Gutachten wird im Rahmen der öffentlichen Entwurfsauslegung zur erneuten Stellungnahme vorgelegt.

<p>Blech-, Holz- oder Eternitverkleidungen im Bereich von Flachdachabschlüssen, dem Ortgang, Wand- und Fassadenverkleidungen, etc. - Fledermäusen als Quartier dienen, sofern vorhanden.</p>	
<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst Schreiben vom 31.05.2016</p>	
<p>Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten, in der beigefügten Karte dargestellten Verdacht auf Kampfmittel. Ich empfehle die Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular <i>Antrag auf Kampfmitteluntersuchung</i> auf unserer Internetseite.</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular <i>Antrag auf Kampfmitteluntersuchung</i>.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das <i>Merkblatt für Baugrundeingriffe</i>.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Unter "Hinweise" wird in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan ein allgemeiner Hinweis dazu aufgenommen, dass bei Kampfmittelfunden bei der Durchführung von Bauarbeiten die Arbeiten einzustellen sind und der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen ist.</p> <p>Die konkrete Verdachtsfläche ist derzeit vollständig versiegelt. Um eine Überprüfung dieser Fläche bei zukünftigen Baumaßnahmen zu gewährleisten, wird der Hinweis dahingehend erweitert, dass auf den konkreten Verdacht einer Militäreinrichtung aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben) hingewiesen wird. Eine Überprüfung dieses Laufgrabens sowie der zu überbauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst ist vor Baubeginn notwendig. Das weitere Vorgehen wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geregelt.</p> <p>Die weiteren Hinweise (empfohlene Überprüfung, Merkblatt für Baugrundeingriffe, Ortstermin) werden ebenfalls im Zuge der Umsetzung der Planung berücksichtigt.</p>
<p>Landesbetrieb Straßenbau NRW Schreiben vom 13.06.2016</p>	
<p>von Ihren Planungen sind die Belange der in meiner Baulast stehenden Landesstraße 137 im Abschnitt 10,2 berührt, die dort als Ortsdurchfahrt festgesetzt ist. Mit einem DTV-Wert (2010) von über 8000 KFZ ist sie stark belastet.</p> <p>Bei Berücksichtigung folgender Bedingungen und Auflagen bestehen von hiesiger Seite keine Bedenken:</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p>

<ol style="list-style-type: none"> 1. An der Erschließungssituation des Grundstücks erfolgen keine Änderungen. Diese erfolgt weiterhin rückwärtig. Auch die Straße „In der Meer“ wird nicht unmittelbar an die L 137 angebunden. 2. Die Sichtdreiecke sind im Bebauungsplan darzustellen. Sie sind von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten. 3. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und /oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin. 4. Vom Straßeneigentum der L 137 dürfen keine Arbeiten an der Baumaßnahme ausgeführt werden. Auch das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen, Bauteilen, Boden- und Aushubmassen oder sonstigen Materialien auf Straßeneigentum ist nicht zulässig. 	<p>An der Erschließungssituation wird nichts geändert. Entlang der L 137 wird sogar ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.</p> <p>Da keine direkte Zufahrt zur L 137 erfolgt können auch keine Sichtdreiecke festgesetzt werden.</p> <p>Die Lärmbelastung der Straße wurde in einem Schallschutzgutachten untersucht, entsprechende Schallschutzmaßnahmen wurden festgesetzt.</p> <p>Die Baustelleneinrichtung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Die Hinweise werden an den zuständigen Fachbereich weitergeleitet.</p>
Landesbetrieb Straßenbau NRW E-Mail vom 20.06.2016	
<p>von Ihren Planungen sind die Belange der in meiner Baulast stehenden Landesstraße 154 im Abschnitt 18 berührt, die dort als freie Strecke festgesetzt ist.</p> <p>Grundsätzliche Bedenken gegen die geplante Änderung bestehen von hiesiger Seite nicht. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und /oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird festgestellt, dass sich die Landesstrasse 154 nicht in diesem Bereich befindet.</p>
Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW Schreiben vom 23.05.2016	
<p>Auskunftssystem „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in Nordrhein-Westfalen“ im Landesintranet NRW (GDU-Behördenversion):</p> <p>Die GDU-Behördenversion auf Grundlage der „Verordnung über die Übermittlung von Daten zu Gefährdungspotenzialen des Untergrundes an öffentliche Stellen“ (UntergrundDÜVO NRW) ermöglicht einen Zugang zu grundstücksscharfen Informationen zum Untergrund. Die „GDU-Behördenversion“ steht öffentlichen Stellen zur Verfügung, die sich</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

<p>mit raumbezogenen Planungs- und vorhabensbezogenen Genehmigungsaufgaben, mit der Gefahrenabwehr sowie mit der Landesvermessung und Grundstückswertermittlung befassen.</p> <p>Das neue Auskunftssystem informiert über bergbaulich und geologisch bedingte Gefährdungspotenziale des Untergrundes, wie z.B. Hohlräume, Ausgasungen, Erdbebengefährdung u.a.. Städte und Gemeinden können über das Dienstleistungsportal der Landesverwaltung für den Kommunalbereich in NRW (https://lv.kommunen.nrw.testa-de.net/GDU/Behoerde/) einen Zugang zur GDU-Behördenversion beantragen. Bei fachlichen Fragen bitte ich um Rücksprache mit Herrn Stefan Henscheid, GD-NRW, Tel. 02151-897-484 oder E-Mail: stefan.henscheid@gd.nrw.de.</p> <p>Mutterboden und Niederschlagsversickerung: Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.</p> <p>Im Falle von Flächenversiegelungen sind die Möglichkeiten zur ortsnahen Versickerung gering verschmutzter Niederschlagswässer gem. § 51a LWG zu prüfen.</p> <p>Erdbebengefährdung: Informationen hinsichtlich der Erdbebengefährdung sind der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) zu entnehmen.</p>	<p>Es wird ein Hinweis zum Bodenschutz aufgenommen.</p> <p>Es wird ein Hinweis zur Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen und in der Begründung erläutert.</p> <p>Es wird die Kennzeichnung der Erdbebenzone 1 aufgenommen.</p>
<p>Industrie- und Handelskammer</p>	<p>Schreiben vom 21. Juli 2016</p>
<p>Inhalt der Planung ist die Betriebserweiterung des bestehenden Autohauses. Die Planung wird durch die Industrie- und Handelskammer</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Mittlerer Niederrhein ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Es werden keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Im Zuge der von uns durchgeführten Mitgliederinformation hat sich auch das neben dem Plangrundstück liegende Unternehmen „[REDACTED]“, Auf den Steinen 5, mit uns in Verbindung gesetzt. Herr [REDACTED] trägt keine Bedenken gegen die Planung vor, weist allerdings darauf hin, dass er sowohl während der Bauphase als auch nach Realisierung der Betriebserweiterung seine Einfahrt mit dem LKW ungehindert befahren muss. Wir bitten Sie, diesen Hinweis im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.</p>	<p>Es werden keine Änderungen im Straßenraum vorgenommen, so dass sich die Erschließungssituation für das Nachbargrundstück nicht verändert. Die Verkehrssituation während der Bauphase wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Im Bebauungsplanverfahren können dazu keine Regelungen getroffen werden.</p>
<p>Westnetz GmbH Regionzentrum Neuss Schreiben vom 17.06.2016</p>	
<p>gegen den o.g. Bebauungsplan der Stadt Meerbusch, bestehen unsererseits folgende Bedenken. Wir weisen darauf hin, dass im Bereich Auf den Steinen und der Düsseldorfer Straße ein Steuerkabel verlegt ist. Das Steuerkabel quert auf der Höhe Düsseldorfer Straße 35 die Fahrbahn.</p> <p>Unsere Bedenken nehmen wir zurück, wenn eine entsprechende Sicherung oder Umlegung der Kabel, 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.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die angesprochenen Kabel liegen zum größten Teil gar nicht im Plangebiet, lediglich im Norden liegt ein kleiner Bereich im Geltungsbereich. Die tangierte Fläche ist allerdings als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und wird weder umgeplant oder umgebaut. Eine Sicherung oder Umlegung der Steuerkabel ist somit nicht erforderlich.</p>
<p>Flughafen Düsseldorf Schreiben vom 08.06.2016</p>	
<p>nach Prüfung der uns jeweils mit E-Mail vom 12.05.2016 übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass das o.a. Vorhaben teilweise innerhalb</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

des Lärmschutzbereiches, des Tagschutzgebietes, des Nachtschutzgebietes (teilweise) und des erweiterten Nachtschutzgebietes der aktuellen Betriebsgenehmigung des Verkehrsflughafens Düsseldorf liegt sowie innerhalb der Zone B des LEP Schutz vor Fluglärm.

Unter Beachtung des Vorgenannten bestehen seitens unseres Hauses keine Bedenken.

Es werden nachrichtliche Übernahmen sowie Hinweise zum Fluglärm aufgenommen.

Bebauungsplan Nr. 51 BD - 6. Änderung

_____ FNP - Änderung

Meerbusch - Büberich, im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen

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 12.05.2016 bis 20.06.2016

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
1	Rhein-Kreis Neuss	X	20.06.2016	
1a	Rhein-Kreis Neuss Tiefbauamt			
2	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung (<i>Antrag und Anschreiben nur in Schriftform und Postweg</i>) über FB 1	X	31.05.2016	
3	Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 53 Bauleitplanverfahren (<i>1 Papierfass. + digital per Mail</i>)	X		30.05.2016
4				
5	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	X		
6	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	X		
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG	X	13.06.2016 / 20.06.2016	
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (<i>nur BAB</i>)			
9	Landesbetrieb Liegenschaften NRW	X		
10	Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW	X	23.05.2016	
11	Landesbetrieb Wald und Holz NRW (<i>staatl. Forstamt</i>)			
12	Landwirtschaftskammer Rheinland			
13	Wehrbereichsverwaltung West	X		
14	Finanzamt Neuss (<i>nur Offenlage</i>)			
15	Industrie- und Handelskammer	X	21.07.2016	
16	Handwerkskammer	X		17.05.2016
17	Kreishandwerkerschaft	X		
18	Wasser- und Schifffahrtsamt			
19	Deichverband Neue Deichschau Heerdt (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)			
20	Deichverband Meerbusch-Lank			
21	Deutsche Telekom AG, PTI 14 (<i>nur Büberich</i>)	X		
22	Deutsche Telekom AG, PTI 13 (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)			
23	Unitymedia Kabel BW	X		
24	WBM – STW, Vertrieb	X		

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
24 a	WBM – STW, Vertrieb	X		
25	Amprion GmbH (<i>RWE Hochspannungsnetz</i>)	X		23.05.2016
26	Westnetz GmbH Regionzentrum Neuss (<i>Grund-/Ausführungsplanung, Dokumentation</i>)	X	17.06.2016	
27	Westnetz GmbH Spezialservice Strom (<i>Dortmund</i>)	X		31.05.2016
28	Air Liquide, Ferngasleitungen Rhein-Ruhr	X		17.05.2016
29	Thyssengas GmbH (<i>RWE Transportnetz Gas</i>)	X		13.05.2016
30	PLEdoc GmbH	X		13.05.2016
31	Flughafen Düsseldorf	X	08.06.2016	
32	DFS Deutsche Flugsicherung	X		13.06.2016
33	Rheinbahn AG	X		13.06.2016
34	SWK Mobil GmbH (<i>Stadtwerke Krefeld SWK Bus</i>)			
35	BVR - Busverkehr Rheinland	X		
36	DB – Netz (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)			
37	DB – Bahnhöfe (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)			
38	DB - Services Immobilien (<i>Köln</i>)			
39	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW			
40	BUND (<i>Ortsgruppe Meerbusch</i>)			
41				
42	Stadtverband der Kleingärtner e.V.			
43	Verein Linker Niederrhein (<i>Wanderwege</i>)			
44	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
45	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW			
46	Evgl. Kirchengemeinde Büderich (<i>Unterlagen nur in Schriftform und Postweg</i>)	X		
47	Evangelische Kirchengemeinde Osterath			
48	Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp			
49	Erzbistum Köln (<i>nur Büderich</i>)	X		
50	Kath. Kirchengemeinde St. Mauritius und Heilig Geist (<i>nur Büderich</i>)	X		
51	Verwaltungszentrum der Kirchengemeinden (<i>kath. Immobilien alle außer Büderich</i>)			
52	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	X		
53	Landesverband der Jüdischen Gemeinde (<i>nur Friedhof Latum</i>)			
54	Stadt Krefeld			

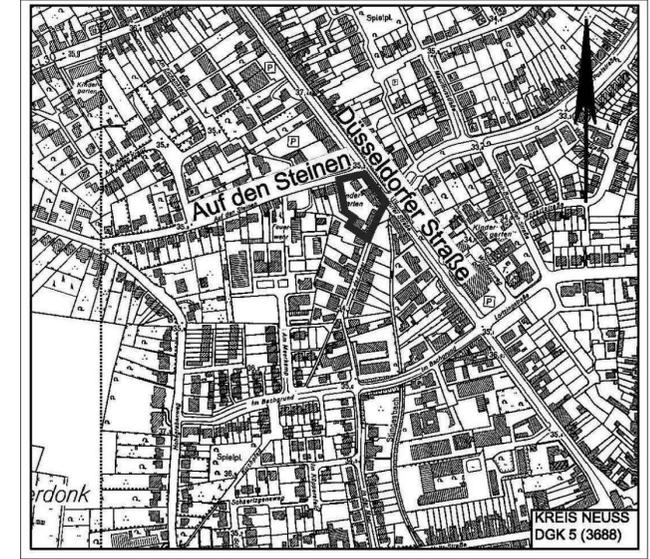
Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden		Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
55	Stadt Düsseldorf		
56	Stadt Neuss <i>(Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)</i>		
57	Stadt Kaarst		
58	Stadt Willich		
59	Stadt Duisburg		
60	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband <i>(Geschäftsstelle Mönchengladbach)</i>	X	
61	Bezirksregierung Regionalentwicklung <i>(FNP-Berichtigung)</i>	X	
62	Bezirksregierung Regionalentwicklung <i>(Einzelhandel)</i>	X	



Zeichenerklärung Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB sowie § 6 BauNVO) MI Mischgebiet	Sonstige Festsetzungen St Fläche für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB) Lärmpegelbereiche III - V (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Geschossigkeiten und Gebäudehöhen (§ 16 (5) BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB sowie § 16-20 BauNVO) 0,6 Grundflächenzahl (GRZ) III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH ≤ Traufhöhe als Höchstmaß in m ü. NN GH ≤ Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. NN FH ≤ Firsthöhe als Höchstmaß in m ü. NN	Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) FD Flachdach SD Satteldach
Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB sowie §§ 22, 23 BauNVO) Baugrenze, überbaubare Grundstücksfläche o offene Bauweise	Sonstige Darstellung 1,8 Bemessung von Abständen in Metern vorgeschlagene Stellplatzaufteilung
Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Versorgungsfläche (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB) Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen Elektrizität	
Bindung für den Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 b) BauGB) zu erhaltender Baum	

Übersichtsplan ohne Maßstab



Für den Planentwurf Meerbusch, den 26.08.2016 Die Bürgermeisterin Fachbereich 4 - Stadtplanung i.V. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -	Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt. Neuss, den 26.08.2016 Dipl.-Ing. Heinz Neuenhausen Dipl.-Ing. Andreas Neuenhausen Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Haselweg 24 - 41469 Neuss Tel.: 02131/120925 - Fax: 02131/151193	Die Aufstellung dieses Planes wurde vom Rat der Stadt am 28.04.2016 gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. §§ 1 (8) und 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Meerbusch, den 26.08.2016 Die Bürgermeisterin	Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom zur eingeschränkten Beteiligung gem. § 13 (2) Nr.2, 1.Halbsatz BauGB bestimmt. Meerbusch, den Der Ausschussvorsitzende
1.	2. Öffentl. best. Verm.-Ing.	3. Mielke-Westerlage	4.1. Damblon
Dieser Plan mit Begründung wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom gem. § 13 (2) Nr.2, 2. Halbsatz BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Der Auslegungsbefehl wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Meerbusch, den Der Ausschussvorsitzende	Dieser Plan sowie der / die lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich als Entwurf öffentlich aus. Meerbusch, den Die Bürgermeisterin i.V. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -	Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschloss am die in rotem Farbton eingetragenen Änderungen und die erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a (3) BauGB i.V.m. § 3 (2) BauGB. Meerbusch, den Der Ausschussvorsitzende	Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschloss am die in rotem Farbton eingetragenen Änderungen und die eingeschränkte Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB. Meerbusch, den Der Ausschussvorsitzende
4.2. Damblon	5.	6.1. Damblon	6.2. Damblon
Dieser Plan sowie der Planentwurf vom und der / die lag / lagen mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis einschließlich als Entwurf öffentlich aus. Meerbusch, den Die Bürgermeisterin i.V. Michael Assenmacher - Technischer Beigeordneter -	Dieser Plan wurde in der durch rote Eintragungen in der Erstaussfertigung geänderten Fassung gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 7 GO NRW durch den Rat der Stadt am als Satzung beschlossen. Meerbusch, den Die Bürgermeisterin	Der Satzungsbeschluss sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme in diesen Bebauungsplan mit der Begründung wurde am gem. § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Gleichzeitig treten die bisherigen entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. außer Kraft. Meerbusch, den Die Bürgermeisterin	Rechtsgrundlagen - Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772) - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 56), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) - Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496) - Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW. S. 926 / SGV. NRW. 77), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5. März 2013 (GV. NRW. S. 133)
7.	8. Mielke-Westerlage	9.	9.

Stadt Meerbusch

6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD Meerbusch - Buderich

im Bereich Düsseldorfstraße / Auf den Steinen

Gemarkung Buderich
Flur 18 und 41

Maßstab 1:500

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 6 i. V. m. § 1 BauNVO

Mischgebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Spielhallen, Wettbüros und Sportsbars.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) Nr. 1 i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO

Die in dem Mischgebiet zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche durch die das Baugebiet lediglich unterbaut wird, bis 0,9 überschritten werden.

3. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der mit St zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.

4. NEBENANLAGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 4 i. V. m. § 14 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, Mülltonnenschränken und Einfriedungen - ausgeschlossen.

5. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schalldämmmaße der Außenbauteile

An Gebäudefronten, die an den durch Schraffur (XXX) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend den Lärmpegelbereichen 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 innerhalb der entsprechenden Lärmpegelbereiche folgende Schalldämmmaße (erforderliches $R'_{w,res}$) aufweisen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume u.ä.
		$R'_{w,res}$ dB	$R'_{w,res}$ dB
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.

Belüftung von Übernachtungsräumen aufgrund von Fluglärm

Bei Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten) ist grundsätzlich für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

Belüftung von Wohnnutzung bei LPB IV und V

Bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Übernachtungsräumen (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich IV besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird. Die ausreichende Luftwechselrate kann ausnahmsweise auch sichergestellt werden, indem es zu dem Aufenthaltsraum mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III gibt.

Belüftung von Büro- und Unterrichtsräumen bei LPB V

Bei Büro- und Unterrichtsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das erforderliche Schalldämmmaß des Außenbauteils (erf. $R'_{w, res}$) nicht beeinträchtigt wird.

Grundrissanordnung bei einer Wohnnutzung im LPB V

An den Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V sind offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen nur zulässig, wenn mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume einer Wohnung über ein offenes Fenster oder sonstige Öffnung zu einer Fassade mit höchstens Lärmpegelbereich III verfügt.

Wohnungen mit nur einem Aufenthaltsraum, der nur Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V hat, sind somit unzulässig. Übernachtungsräume (auch in Kindertagesstätten), die nur Fenster oder sonstige Öffnungen zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich dem Lärmpegelbereich V haben, sind unzulässig.

Ausnahmeregelung

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

6. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 86 BauO NRW

Erhalt von Bäumen

Der zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzte Baum ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Bei Baumaßnahmen sind Bäume gemäß DIN 18920 zu schützen, Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und Befahren im Bereich der Kronentraufe sind nicht zulässig.

Begrünung von nicht überbaubaren Flächen

Im Baugebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen als Grünflächen anzulegen.

Begrünung von Flachdächern

Dachflächen von < 20° Dachneigung sind zu begrünen. Als Mindestqualität ist ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen zu verwenden.

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9(4) i. V. m. § 86 BauO NRW

Werbeanlagen

Selbstständige Werbeanlagen (Fremdwerbung) sind im Mischgebiet unzulässig.

Dachformen

Im Baugebiet sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen Satteldächer bzw. Flachdächer zulässig. Dächer, die flach geneigt bis max. 6° hinter einer umlaufenden Attika liegen, gelten als Flachdächer.

B KENNZEICHNUNG

ERDBEBENZONE

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

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. FLUGLÄRM

Das Plangebiet befindet sich im Lärmschutzbereich für den Flughafen Düsseldorf gemäß Gesetz zum Schutz gegen den Fluglärm vom 31.10.2007 (FluLärmG) und hier innerhalb der Nacht-Schutzzone. Es befindet sich außerdem in der Lärmschutzzone B gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) "Schutz vor Fluglärm" vom 17. August 1998.

2. BAUSCHUTZBEREICH FLUGHAFEN

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) erforderlich, wenn Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte (z. B. Kräne, Bauhilfsanlagen) bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der Anflugsektoren überschreiten.

Auf das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698) wird hingewiesen.

D HINWEISE

1. BODENDENKMALPFLEGE

Sollten bei Bodenbewegungen archäologischer Bodenfunde zutage treten, 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.

2. BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes insbesondere § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

3. GRUNDWASSERSTAND

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

4. KAMPFMITTEL

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

Es besteht ein konkreter Verdacht auf vorhandene Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben). Die Überprüfung der Militäreinrichtungen sowie der zu überbauenden Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf ist vor Baubeginn notwendig.

5. ERNEUERBARE ENERGIEN

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

6. ALTABLAGERUNG

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist der Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich, Telefon 02181. 601-6821, Fax 02181. 601-6899, 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 Abfällen.

7. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Es wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich ist und dementsprechend in das städtische Kanalnetz einzuleiten ist.

8. REGENWASSERNUTZUNG

Die Inbetriebnahme und Außerbetriebnahme von Regenwassernutzungsanlagen sind mit Verweis auf § 13 (4) Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dem Gesundheitsamt des Rhein-Kreises Neuss anzuzeigen.

9. FLUGLÄRM

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der erweiterten Lärmschutzzone gemäß Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (Stand Juni 2016). Es wird auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr und die in diesem Zusammenhang zu treffenden Vorkehrungen zum Schutz gegen Fluglärm (Festsetzung Nr. 5 dieses Bebauungsplans) hingewiesen.

10. 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.



6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen

INHALTSVERZEICHNIS

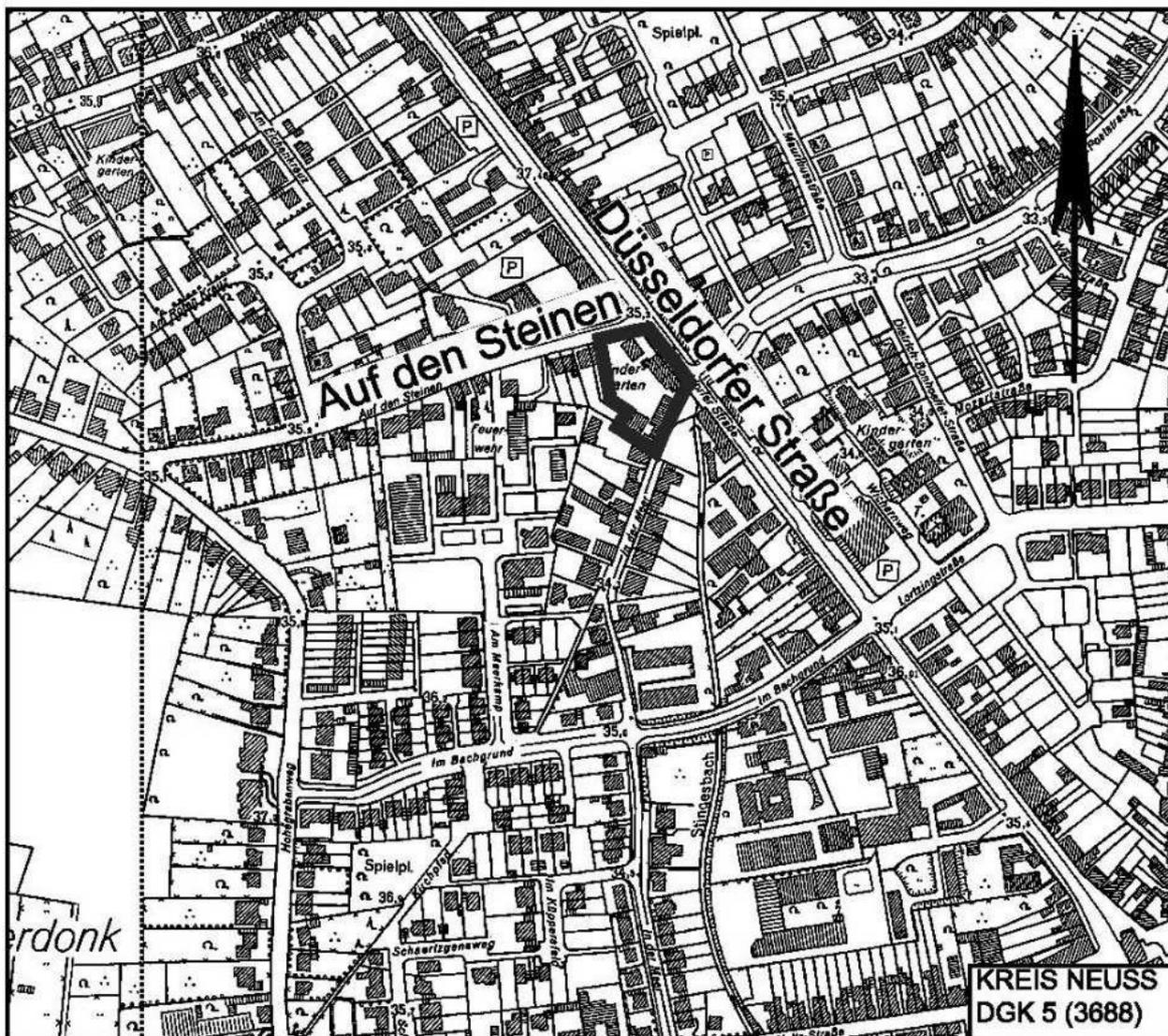
1. **Plangebiet**
 - 1.1. **Lage im Raum**
 - 1.2. **Räumlicher Geltungsbereich**
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1. **Bestandsaufnahme**
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Infrastrukturelle Situation
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2. **Regionalplan**
 - 2.3. **Flächennutzungsplan**
 - 2.4. **Bebauungspläne**
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
 - Verfahren
 - Städtebauliche Konzeption
4. **Planinhalte**
 - 4.1. **Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Düsseldorfer Straße
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - Pflanzbindungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Passive Lärmschutzfestsetzungen
 - Gestalterische Festsetzungen
5. **Umweltbelange**
 - 5.1. **Artenschutzrechtliche Prüfung**
 - 5.2. **Klimaschutz**
6. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 6.1. **Immissionsschutz**
 - 6.2. **Verkehr**
 - 6.3. **Entwässerung**
 - 6.4. **Versorgung**
 - 6.5. **Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen**
 - 6.6. **Flächenbilanz**
7. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Der ca. 0,3 ha große Änderungsbereich ist im Stadtteil Büberich an der Düsseldorfer Straße innerhalb der Hauptgeschäftslage Büberichs gelegen.



1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD umfasst die Flurstücke 717, 718, 719 und 720 der Flur 18 sowie das Flurstück 286 der Flur 41. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Büberich.

Der räumliche Geltungsbereich wird

- im Osten von der Düsseldorfer Straße,
- im Norden von der Straße „An den Steinen“,
- im Südosten von der Straße „In der Meer“,
- im Nordwesten durch das Flurstück 152 („Auf den Steinen“ 5),
- im Südwesten durch das Flurstück 147 („In der Meer“ 3)

begrenzt.

Er ist durch seine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Büberich und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. An der Düsseldorfer Straße befinden sich einige Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe. Im Westen grenzt unmittelbar Wohnnutzung an. In einiger Entfernung sind weitere gewerbliche Nutzungen angesiedelt, u.a. aus der IT-Branche, der Unternehmensberatung und der Immobilienbranche. Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch eine gemischte bauliche Nutzung aus: Hier hat sich ein Autohaus mit betriebseigener Kfz-Werkstatt angesiedelt. Das Ausstellungs- und Bürogebäude befindet sich im Norden an der Düsseldorfer Straße / Ecke „Auf den Steinen“ und das Werkstattgebäude im Südwesten des Plangebietes. Außerdem sind ein eingeschossiges Lagergebäude entlang der Straße „In der Meer“ sowie entlang der Düsseldorfer Straße zwei Mehrfamilienhäuser (zweigeschossig) vorhanden. In einem der beiden Mehrfamilienhäuser befand sich ehemals ein Kindergarten.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum des Stadtteils Büberich. Er weist derzeit bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ein großer Teil der Fläche wird als Stellplatzfläche genutzt. An der Düsseldorfer Straße befindet sich im Plangebiet eine erhaltenswerte Linde. Die Straße „Auf den Steinen“ weist beidseitig eine Lindenbaumreihe auf.

Infrastrukturelle Situation

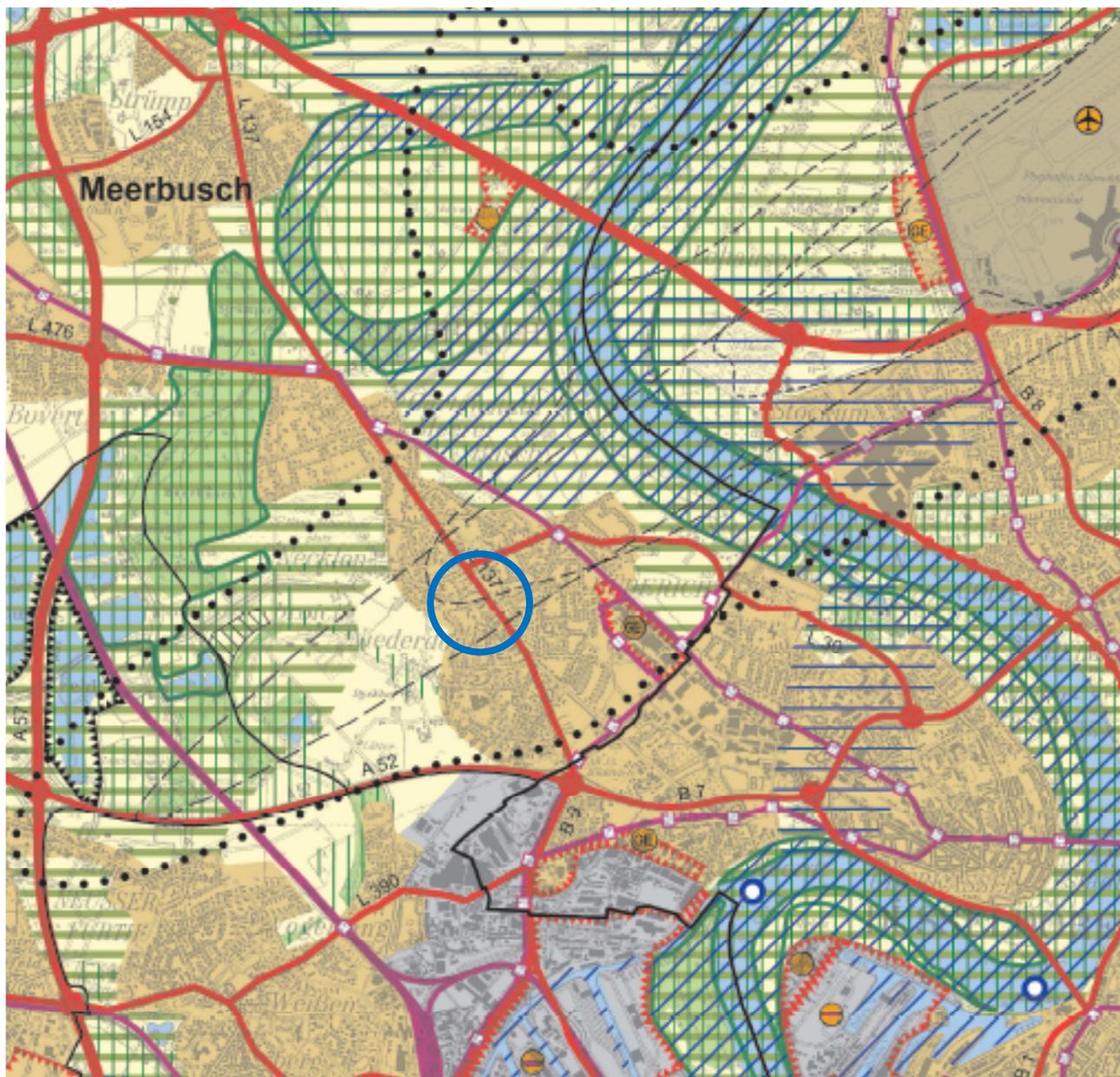
Bei der Düsseldorfer Straße handelt es sich um die Hauptgeschäftslage Büberichs. Sie zeichnet sich durch eine gemischte bauliche Nutzung aus: In den Erdgeschosszonen haben sich teilweise gewerbliche Nutzungen angesiedelt, während die Obergeschosse wohnbaulich genutzt werden.

Erschließung / ÖPNV

Das Änderungsgebiet ist über die Düsseldorfer Straße (Haupterschließungsstraße) gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Über die Düsseldorfer Straße und im weiteren Verlauf über die Neusser Straße ist der Änderungsbereich in einer Entfernung von rund 1,7 km an die A 52 (Düsseldorf-Mönchengladbach) angebunden. Die Bushaltestelle „Lortzingstraße“ ist rund 300 m von dem Änderungsbereich entfernt. Eine weitere Bushaltestelle „Im Bachgrund“ liegt an der Straße „In der Meer“, die ebenfalls an das Plangebiet angrenzt (Entfernung von 300 m). Diese Haltestellen werden von der Niederflurbuslinie 828 (Neuss, Stadthalle/Museum - Düsseldorf, Belsenplatz) stündlich sowie von der Niederflurbuslinie 829 (Meerbusch, Haus Meer – Neuss, Am Kaiser) in einem 20-Minuten-Takt angefahren. Ergänzend fährt die Niederflurbuslinie 830 (Meerbusch, Lank–Neuss, Stadthalle/Museum) alle 20 Minuten die Bushaltestelle „Lortzingstraße“ an.

2.2. Regionalplan

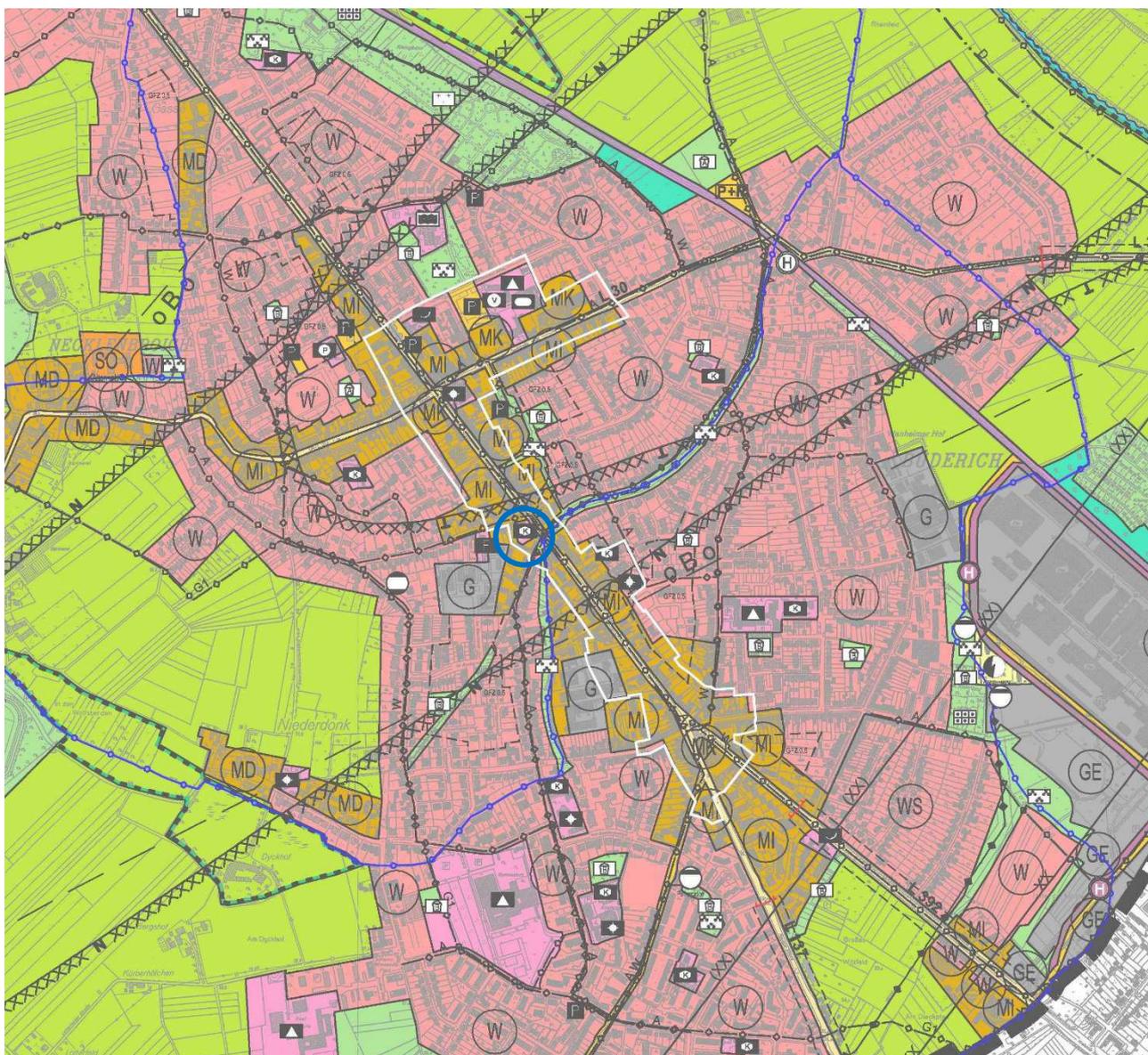
Nach Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf -GEP 99- befindet sich das Änderungsgebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ -ASB-. Der Regionalplan befindet sich in Neuaufstellung. Der Entwurf von Juni 2016 enthält weiterhin die Darstellung als ASB, zusätzlich sind darin die Flughafenlärmschutzzonen enthalten. Der Änderungsbereich liegt innerhalb in der erweiterten Lärmschutzzone.



2.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch ist der Bereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD teilweise als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Der übrige Bereich ist als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der ursprünglich im Plangebiet vorhandene Kindergarten ist seit einigen Jahren geschlossen. Das Gebäude wird nur noch zu Wohnzwecken genutzt, so dass die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche nicht mehr erforderlich ist. Die bisherige Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird dementsprechend durch eine Mischgebietsdarstellung ersetzt.

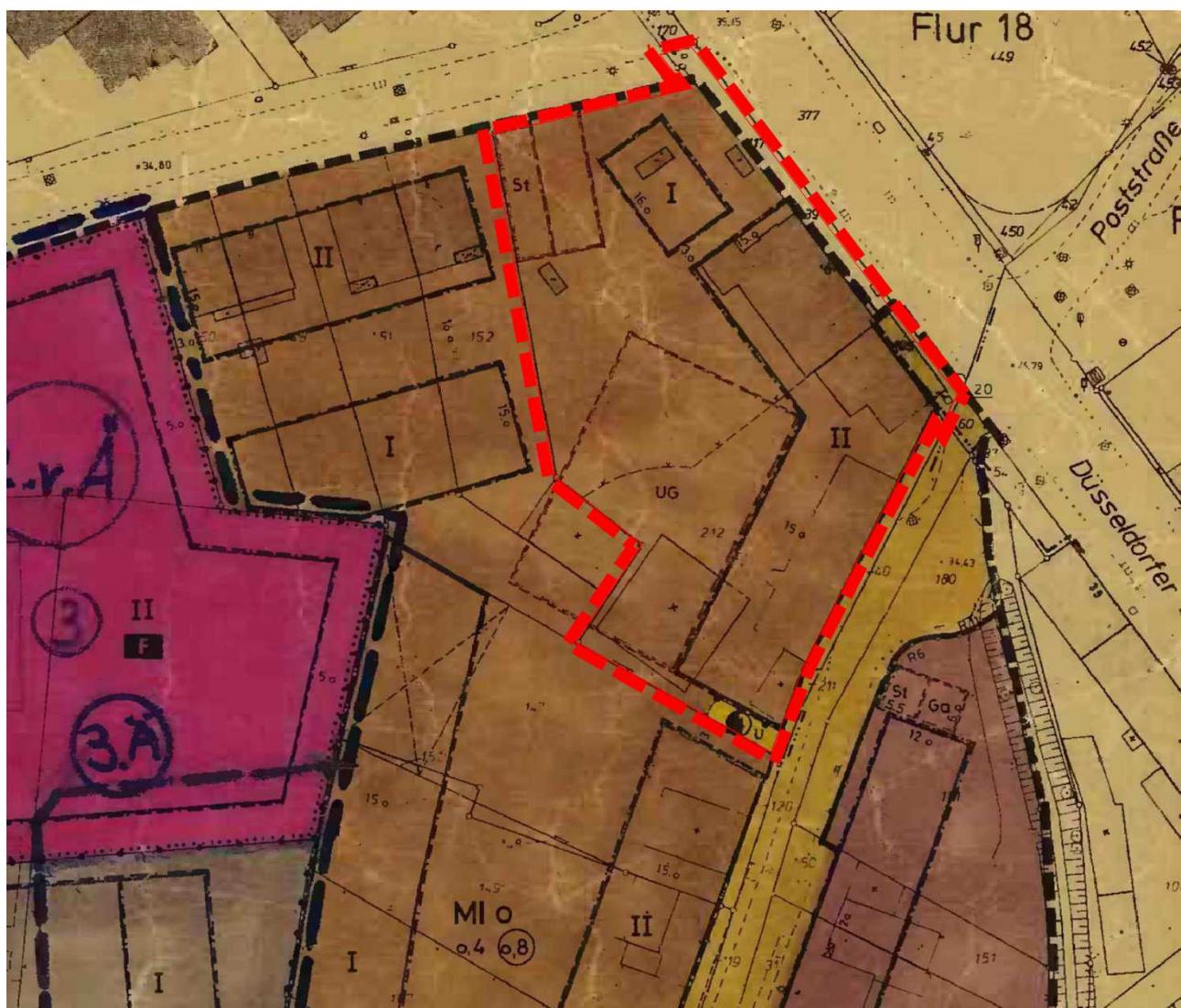
Die Aufstellung der 6. Änderung und Ergänzung erfolgt nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.



2.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der seit Mai 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 BD. Dieser setzt für den Bereich seiner 6. Änderung ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen fest. Sowohl die GRZ als auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die festgesetzten überbaubaren Flächen stehen der vorliegenden Planung entgegen. Die Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 BD für den Änderungsbereich zukünftig ersetzen.

Zusätzlich wurde der Planbereich um die angrenzende Gehwegfläche entlang der Düsseldorfer Straße erweitert. Teile des Gehwegs befanden sich bisher in Privateigentum und sind zwischenzeitlich in das Eigentum der Stadt Meerbusch übergegangen. Diese Flächen werden in der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.



3. Planungsziele, Planungserfordernis

Die Flurstücke 718, 720 und 286 befinden sich im Eigentum eines Autohaus-Betreibers. Die Flurstücke 717 und 719 befinden sich im Eigentum der Stadt Meerbusch, es handelt sich hierbei um den Gehweg der Düsseldorfer Straße. Im Zuge einer Betriebserweiterung des Autohauses ist ein Neubau geplant. Es ist vorgesehen, das derzeit bestehende Ausstellungs- und Bürogebäude abzubauen und durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Betriebserweiterung und eine damit einhergehende städtebauliche Neuordnung der Gesamtfläche geschaffen werden.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind nicht zu erstellen.

Städtebauliche Konzeption

Das derzeit bestehende Autohaus soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zuge einer Betriebserweiterung ist die Vergrößerung des Autohauses vorgesehen. Es ist nun auf einer Grundfläche von 980 m² (bisherige Grundfläche ca. 160 m²) geplant. Der Neubau ist als L-förmiges Flachdachgebäude geplant und gliedert sich in Haupttrakt und Nebentrakt auf. Der Haupttrakt weist zwei Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss in Richtung der Straßen „Auf den Steinen“ und der Düsseldorfer Straße um ca. 1,50 m vorspringt, sodass ein überdachter Eingangsbereich und eine überdachte Schaufensterzone entstehen. Der Nebentrakt ist als eingeschossige Bebauung geplant, deren Dachfläche eine extensive Dachbegrünung erhalten soll. Der bisherige Parkplatz zwischen Werkstatt- und Wohngebäude soll vergrößert werden, so dass dort zukünftig insgesamt 17 Parkplätze angeboten werden können. Zu diesem Zweck soll das Lager- und Bürogebäude entlang der Straße „In der Meer“ abgebrochen werden.

Der Haupteingang zum Autohaus wird an der Düsseldorfer Straße liegen. Eine Zufahrt von der Düsseldorfer Straße auf das Grundstück des Autohauses ist jedoch nicht vorgesehen. Die Zufahrt zum Kunden- und Mieterparkplatz und zur Kfz-Werkstatt erfolgt über die Straße „In der Meer“.

Der vorgesehene Neubau fügt sich in die Bebauung der Umgebung ein. Nordwestlich des betrachteten Grundstücks befindet sich auf der Nordseite der Straße „Auf den Steinen“ ein dreigeschossiges Flachdachgebäude. Die beiden Mehrfamilienhäuser, die sich im Plangebiet befinden, weisen steil geneigte Satteldächer auf und sind damit etwas höher als das geplante Autohaus.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet wird als Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Düsseldorfer Straße weist als Wohn- und Geschäftsstraße im Zentrum Büberichs bereits eine gemischte bauliche Nutzung auf, die erhalten und weiter entwickelt werden soll.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sollen die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) hier nicht zulässig sein, ebenso keine Spielhallen, Wettbüros und so genannte Sportsbars. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die laut § 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten liegt darin begründet, dass die Düsseldorfer Straße in Büberich zu einem urbanen Stadtteilbereich mit angemessener Nutzungsqualität weiter entwickelt

werden soll. Städtebaulich ist außerdem gewünscht, dass die Düsseldorfer Straße räumlich eindeutig durch Gebäudekanten begrenzt wird. Gartenbaubetriebe und Tankstellen bilden stadträumlich meist keine Gebäudekanten aus, weisen einen hohen Flächenbedarf auf und fügen sich funktional in die für die Düsseldorfer Straße angestrebte urbane Qualität nicht ein. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und Sportsbars hingegen verträgt sich nicht mit der vorhandenen Wohnnutzung und könnte zudem einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen. Hiermit ist die schleichende Verringerung des Leistungs- und/oder Qualitätsniveaus der gewerblichen Angebote innerhalb eines Stadtteilzentrums gemeint. Dies ist an der Düsseldorfer Straße ausdrücklich nicht erwünscht.

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für Mischgebiete. Die innerörtliche Lage des Plangebiets bedingt eine starke Nutzungsintensität der Flächen. Ein Großteil der nicht überbauten Flächen ist versiegelt, was auch zukünftig so bleiben wird. Die vorhandene gewerbliche Nutzung als Autohaus mit angegliederter Kfz-Werkstatt sowie die beiden Mehrfamilienhäuser erfordern größere Pkw-Stellplatzflächen. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 wäre in diesem Bereich also durchaus angebracht. Da im Plangebiet auch Wohnungen vorhanden sind, ist jedoch gewünscht, dass ein Mindestmaß an Begrünung realisiert wird. Aus diesem Grund wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, aber von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht. Danach darf die in dem Mischgebiet zulässige GRZ von 0,6 durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Um den hohen Versiegelungsgrad des Grundstückes abzumildern ist vorgesehen, die Dächer der Neubauten zu begrünen. Dachbegrünungen wirken sich günstig auf das Kleinklima aus und sind auch optisch ansprechend.

Für die vorhandenen Satteldachgebäude entlang der Düsseldorfer Straße werden eine max. Traufhöhe (TH max. = Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) von 44,50 m ü. NN und eine max. Firsthöhe (FH max. = die obere Dachkante) von 48,50 m ü. NN festgesetzt. Die Bestandsbebauung hat eine Traufhöhe von ca. 9,30 m und eine Firsthöhe von ca. 13,30 m über der angrenzenden Bürgersteigoberkante. Dabei wird eine Geschossigkeit von höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Das Werkstattgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, ein Flachdachgebäude, darf max. zwei Vollgeschosse aufweisen und wird mit einer max. Gebäudehöhe (GH max. = Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss)) von 42 m ü. NN festgesetzt. Damit hat das Gebäude eine Höhe von ca. 6,80 m. Das geplante Autohaus wird gegliedert in unterschiedliche Gebäudetrakte: Der Haupttrakt, derzeit zweigeschossig geplant, darf höchstens drei Vollgeschosse sowie eine max. Gebäudehöhe von 45 m ü. NN aufweisen (Gebäudehöhe ca. 9,80 m). Für den rückwärtigen, derzeit eingeschossig geplanten Bereich werden max. zwei Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 42,50 m ü. NN festgesetzt (Gebäudehöhe ca. 7,30 m). Es werden also höhere Geschossigkeiten zugelassen, als derzeit geplant. Die zusätzliche Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe verhindert, dass weitere Geschosse als Staffelgeschosse errichtet werden können. Mit dieser Festsetzungskombination ist gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet höhenmäßig in die Umgebungsbebauung entlang der Düsseldorfer Straße einfügt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Länge der Baukörper darf höchstens 50 m betragen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Dabei orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Flächen am städtebaulichen Entwurf für den Autohaus-Neubau sowie an den vorhandenen Gebäuden im Änderungsbereich. Es ist die Ausbildung einer Raumkante entlang der Düsseldorfer Straße erwünscht.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Düsseldorfer Straße

Entlang der Düsseldorfer Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine Verkehrserschließung der Grundstücke über die Düsseldorfer Straße muss aus Gründen der Verkehrssicherheit unterbleiben.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Mischgebietes sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der zeichnerisch gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, Mülltonnenschränken und Einfriedungen - ausgeschlossen. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt. Nicht überbaute Grundstücksbereiche sollen möglichst begrünt werden.

Pflanzbindungen

An der Düsseldorfer Straße ist eine städtebaulich wirksame, großkronige Linde vorhanden, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten ist. Während der Bauphase sind Bäume nach DIN 18920 zu sichern.

Im Baugebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen als Grünflächen anzulegen.

Im Änderungsbereich sind Stellplätze für Besucher der Kfz-Werkstatt und des Autohauses herzurichten. Das Baugebiet wird dementsprechend zu einem hohen Grad befestigt werden müssen. Als Minderungsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass Dachflächen von < 20° Dachneigung zu begrünen sind. Als Mindestqualität ist ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen zu verwenden.

Flächen für Versorgungsanlagen

Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes ist mit Zugang von der Straße „In der Meer“ eine Trafostation vorhanden. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Passive Lärmschutzfestsetzungen

Auf das Änderungsgebiet wirkt Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße sowie Fluglärm des Düsseldorfer Flughafens ein. In diesem Zusammenhang wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, deren Ergebnisse im Kap. 6.1 Immissionsschutz dargestellt werden. Es sind im Baugebiet keine aktiven Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm, wie z.B. die Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen möglich. Das Plangebiet ist bereits dicht bebaut, so dass hierfür einerseits kein Platz wäre und andererseits wäre dies aus städtebaulichen Gründen auch nicht geboten. Die Düsseldorfer Straße stellt eine lebendige Wohn- und Geschäftsstraße im Zentrum Buderichs dar. Die Anlage einer Lärmschutzwand würde die Bebauung vom Straßenraum abschneiden und zur Verödung dessen beitragen. Gegen Fluglärm, der von oben auf das Plangebiet einwirkt, sind solcherlei Maßnahmen ohnehin wirkungslos. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend passive Schallschutzfestsetzungen zum Schutz gegen Verkehrs- und Fluglärm (Schalldämmung der Gebäude).

Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung wird für das Änderungsgebiet Baufeldbezogen entweder das Satteldach oder das Flachdach als zulässige Dachform festgesetzt. Die Festsetzung zu den max. zulässigen Gebäudehöhen korrespondiert mit der jeweilig zugrunde gelegten Dachform. Aus diesem Grund muss die Zulässigkeit der Dachform ebenfalls geregelt werden.

Werbeanlagen gemäß § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Fremdwerbung ist im Mischgebiet dementsprechend unzulässig. Werbeanlagen sollen nur auf die gewerbliche Nutzung im jeweiligen Gebäude hinweisen. Eine Überfrachtung der Fassaden mit Werbeschildern ist städtebaulich nicht erwünscht. Die Düsseldorfer Straße soll nicht von Werbung dominiert werden.

5. Umweltbelange

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, ist gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren möglich. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a genannten Voraussetzungen. Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung und auch von der Erstellung eines Umweltberichts ist nach § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

5.1. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung¹ (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG).

Im April 2014 wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Der Geltungsbereich zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans umfasst befestigte / teilbefestigte Flächen und Gebäude. An der Düsseldorfer Straße ist eine Linde im Plangebiet vorhanden. In diesem Baum sind keine als Bruthöhle oder als Ruhestätte geeignete Baumhöhlen vorhanden. Die Straße „Auf den Steinen“ weist eine Lindenallee auf. Die Gebäude im Plangebiet weisen keine Einflugmöglichkeiten auf. Die Stellplatzanlage im Hinterhof ist teilweise befestigt, teilweise unbefestigt und weist keinen Bewuchs auf. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten und planungsrelevanter oder gemäß Roter Liste geschützter Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Ergänzende faunistische Kartierungen werden im Rahmen der Bearbeitung als nicht erforderlich angesehen und daher nicht durchgeführt.

Die Auswertung der Tabelle „potenziell vorkommende, planungsrelevante Tierarten, Messtischblatt 4706“ lässt keine planungsrelevanten Arten im Untersuchungsraum erwarten. Es ist dementsprechend keine Betroffenheit europäisch geschützter Arten zu erwarten. Eine weitergehende Art-für Art-Betrachtung und eine ergänzende Kartierung zu Tierarten wird als nicht erforderlich angesehen. Es werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

5.2. Klimaschutz

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Änderungsgebiet ist bereits bebaut und ist dementsprechend intensiv genutzt. Die geplante Weiterentwicklung eines bestehenden Mischgebietes nutzt die vorhandene Infrastruktur der Innenstadt. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1. Immissionsschutz

Auf das Änderungsgebiet wirken Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße und Fluglärm des Düsseldorfer Flughafens ein. Das geplante Autohaus und die vorhandene Autowerkstatt wirken sowohl auf das Plangebiet als auch auf die Nachbarschaft aus (Gewerbelärm). In diesem Zusammenhang wurde eine Schallimmissionsprognose² erstellt.

Die Düsseldorfer Straße stellt die relevante Verkehrslärmquelle dar, die das Plangebiet beeinflusst. Die Verkehrsdaten für die Düsseldorfer Straße wurden von der Stadt Meerbusch zur Verfügung gestellt (Zählung 2010).

¹ Grünkonzept Landschaftsarchitekten:
Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD in Meerbusch-Büderich im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen, Coesfeld, Juni 2014, Ergänzung August 2016

² afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik:
Schallimmissionsprognose für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD in Meerbusch-Büderich, Haltern am See, Oktober 2015

Auf der überbaubaren Fläche werden am Tage in einer für den Bereich EG - 2. OG repräsentativen Höhe von 5,0 m über Gelände Beurteilungspegel zwischen 38 und 69 dB(A), gerundet, erreicht. In der Nacht werden Beurteilungspegel zwischen 31 und 62 dB(A), gerundet, erreicht. Die höchsten Werte werden parallel zur Düsseldorfer Straße erreicht. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden am Tag um bis zu 9 dB und in der Nacht um bis zu 12 dB überschritten.

Durch die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD entstehen keine zusätzlichen Verkehre; es kommt somit zu keiner Erhöhung der Emissionspegel auf der Düsseldorfer Straße.

Berechnet man den maßgeblichen Außenlärmpegel (Tag-Beurteilungspegel + 3 dB) ergeben sich Werte zwischen 41 und 72 dB(A). Damit liegt die überbaubare Fläche in den Lärmpegelbereichen I bis V der DIN 4109. Für Wohngebäude sind erforderliche resultierende Schalldämm-Maße von 30 bis 45 dB für Aufenthaltsräume außer Schlafräume notwendig. Für Schlafräume gelten aufgrund der Fluglärmbelastungen höhere Anforderungen.

Zum Schutz der Gebäude vor Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Mauer) an der Düsseldorfer Straße auf Grund der Erschließungssituation nicht möglich. Das Gebäude Düsseldorfer Straße 35-37 ist selbst von der Düsseldorfer Straße her erschlossen. So bleibt für dieses Gebäude nur der passive Schutz durch Schalldämmung am Gebäude selbst. Es ist ein resultierendes Schalldämm-Maß der Gesamtfassade von 30 bis 45 dB für Aufenthaltsräume und von 40 dB für Schlafräume notwendig. Da nachts an allen Fassadenteilen 45 dB(A) durch den Fluglärm überschritten werden, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen notwendig. Die Gebäude an der Düsseldorfer Straße schirmen die eigenen Hofseiten/Gartenseiten selbst vor dem Straßenlärm ab. An den rückwärtigen Gebäudeseiten wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) deutlich unterschritten. Auch durch den Wegfall der Bebauung an der Straße „In der Meer“ werden im Gartenbereich der Gebäude Düsseldorfer Straße 35-37 die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten. Das geplante Ausstellungsgebäude im Norden des Plangebietes wird den Hof zusätzlich vor Verkehrslärm abschirmen. Hinweis: Die Ausstellungshalle des Autohauses ist nicht als schutzwürdig in o.g. Sinne zu verstehen, da sie nicht dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dient.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des Landesentwicklungsplans „LEP IV Schutz vor Fluglärm“. Das Ziel II.2 Bauleitplanung und Satzungen (Zone B) des LEP IV legt fest, dass in der Bauleitplanung reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete und Sondergebiete, soweit in ihnen nach ihrer Zweckbestimmung Wohnungen oder andere besonders lärmempfindliche Anlagen oder Einrichtungen zulässig sind, nicht in einer Weise neu dargestellt bzw. neu festgesetzt werden dürfen, die neue Baurechte entstehen lässt. Da für das Plangebiet bereits Planungsrecht besteht (Mischgebietsfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 BD) trifft dies hier nicht zu.

Der „LEP IV Schutz vor Fluglärm“ ist gegenwärtig noch in Kraft. Jedoch wird mit Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplans der „LEP IV Schutz vor Fluglärm“ aufgehoben werden (§ 3 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Entwurf)).

Das Plangebiet liegt ausweislich der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (Fluglärmschutzverordnung Düsseldorf - FluLärmDüsseldV) vom 25. Oktober 2011 in der Nachtschutzzone und gemäß des aktuellen Entwurfs (Juni 2016) des neuen Regionalplans Düsseldorf in der erweiterten Lärmschutzzone.

Somit ist Ziel 8.1-7 (noch in Aufstellung, in naher Zukunft rechtskräftig) des neuen Landesentwicklungsplans NRW zufolge im Bebauungsplan der Hinweis aufzunehmen, dass die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind.

Für Gebiete, die in der Nachtschutzzone liegen, ist die Errichtung von Wohnungen gemäß § 5 Abs. 2 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) grundsätzlich verboten. § 5 Abs. 3 FlugLärmG beinhaltet einige Ausnahmeregelungen. Für die vorliegende 6. Änderung

und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD war zu prüfen, ob eine der Ausnahmeregelungen zutrifft. Im Folgenden wird § 5 Abs. 3 FlugLärmG wiedergegeben:

(3) Das Verbot nach Absatz 2 gilt nicht für die Errichtung von

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind,
3. Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften für Angehörige der Bundeswehr und der auf Grund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Streitkräfte,
4. Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans,
5. Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs,
6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Satz 1 Nr. 4 gilt nicht für Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungen bauplanungsrechtlich mehr als sieben Jahre nach einer nach dem 6. Juni 2007 erfolgten Festsetzung des Lärmschutzbereichs vorgesehen gewesen ist, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht mit der Erschließung oder der Bebauung begonnen worden ist.

Auf die vorliegende Planung treffen die Punkte 4 und 6 zu. Die Festsetzung des Lärmschutzbereichs erfolgte 2011. Der für das Plangebiet zurzeit geltende Bebauungsplan Nr. 51 BD ist seit 1987 rechtskräftig. Die vorliegende 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD dient der Erhaltung, der Erneuerung und Anpassung vorhandener Ortsteile mit Wohnbebauung. Die Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzung des Ursprungsbebauungsplans für die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs seiner 6. Änderung ist dementsprechend zulässig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums von Büderich und wird seit Jahrzehnten u.a. zu Wohnzwecken genutzt. Das Zentrum Büderichs weist eine klassische gemischte bauliche Nutzung auf, die auch zukünftig erhalten werden soll. Büderich soll sowohl tagsüber als auch abends und nachts besucht und bewohnt sein, denn dies macht einen lebendigen Stadtteil aus. Eine wohnbauliche Nutzung soll dementsprechend auch im Änderungsbereich weiterhin zulässig sein. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend passive Schallschutzfestsetzungen zum Schutz gegen Verkehrs- und Fluglärm.

In Bezug auf Gewerbelärm kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die im Baugebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen keine Konflikte zu erwarten sind, die nicht im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren anlagebezogen geregelt werden könnten. Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm sind im vorliegenden Bebauungsplan dementsprechend nicht notwendig. Der Bebauungsplan lässt ein Mischgebiet zu, innerhalb dessen nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind.

6.2. Verkehr

Das Änderungsgebiet ist über die vorhandenen Straßen gut an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Der ruhende Verkehr wird auf der privaten Grundstücksfläche untergebracht. Öffentliche Besucherparkplätze sind im Straßenraum der umgebenden Straßen in ausreichender Anzahl vorhanden.

6.3. Entwässerung

Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in den umgebenden Straßen.

Für die Regenwasserentsorgung nach § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist das „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder

ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten“. Bei den im Änderungsbereich vorliegenden Flächen handelt es sich jedoch nicht um eine erstmalige Bebauung.

6.4. Versorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation wird über den Anschluss an die vorhandenen Netzstrukturen erfolgen und ist damit gesichert.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt.

6.5. Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden gesetzliche bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6.6. Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	3.052 m ²	96 %
Straßenverkehrsfläche	88 m ²	3 %
Fläche für Versorgungsanlagen	31 m ²	1 %
Gesamt	3.171 m²	100%

Meerbusch, den 26. August 2016

7. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den

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

Neitzert

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

Der Rat der Stadt hat der Behandlung der Stellungnahmen nach § 4 (1) BauGB gemäß Anlage 1
zur vorliegenden Vorlage zugestimmt.

Der Rat der Stadt hat über die während der öffentlichen Auslegung abgegebenen Stellungnahmen
und Stellungnahmen nach § 4 (2) BauGB gemäß § 3 Abs. 2 BauGB entsprechend Anlage 2 zur
vorliegenden Vorlage entschieden.

Meerbusch, den

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

Neitzert

Auszug

aus der Niederschrift der 14. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch vom 27.09.2016

- 5 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen**
- 1. Einwendungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**
 - 2. Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB**
 - 3. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB**
- Vorlage: FB4/0451/2016**

Beschluss:

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

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt gemäß § 4 (1) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung den Behandlung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung 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. Beschluss der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Entwurf der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich, im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen einschließlich der Begründung für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB zu.

Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit des Auszuges:

Datum	Unterschrift Schriftführer/in	Bereich
19. Oktober 2016		FB4 -> Neitzert