Stadt M e e r b u s c h

Bebauungsplanes Nr. 307,

Meerbusch-Osterath, Insterburger Straße im Bereich südlich der Feuerwache

Begründung

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*
     - *Überbaubare Grundstücksflächen*
     - *Stellplätze/Parkplätze*
     - *Nebenanlagen*
     - *Verkehrsflächen*
     - *bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen*
     - *Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
     - *Gestalterische Festsetzungen*
   - 5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

6. Sonstige Auswirkungen der Planung
   - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
   - 6.2 Ver- und Entsorgung

7. Umweltbelange
   - 7.1 Immissionsschutz
   - 7.2 Eingriff/Ausgleich
   - 7.3 Artenschutz
   - 7.4 Klimaschutz
   - 7.5 Bodendenkmäler

8. Verfahrensvermerke

1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Es besteht in der Stadt Meerbusch aktuell großer Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum. Dieser Bedarf ist weiterhin gestiegen, da nicht nur die älteren öffentlich geförderten Wohnungen zu ersetzen sind, für die zukünftig die Preisbindung entfällt, sondern auch ein erhöhter Bedarf an Sozialwohnungen für Asylsuchende mit anerkanntem Aufenthaltsstatus besteht.
Gleichzeitig sind jedoch die Flächen, die für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung stehen, im Stadtgebiet von Meerbusch begrenzt, so dass - um der großen Nachfrage nach geeigneten Wohnstandorten gerecht zu werden - auch Grundstücke in den Fokus rücken, die bislang für anderweitige Nutzungen vorgesehen waren.

Dies ist bei einem städtischen Grundstück an der Insterburger Straße (Flurstück Nr. 1389) der Fall. Es befindet sich innerhalb eines festgesetzten Gewerbegebietes, angrenzend an Wohnnutzung, Kindergarten und Grünfläche. Das Grundstück konnte bisher nicht veräußert werden, eine bauliche Entwicklung ist somit bislang noch nicht erfolgt. Es bietet sich deshalb an, diese Fläche nicht mehr nur für eine gewerbliche Nutzung vorzuhalten, sondern stattdessen eine Nutzungsänderung durchzuführen.

Hierfür ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Zukünftig soll in diesem Bereich und als Weiterführung auf den bislang noch unbebauten Grundstücken (Flurstücke Nr. 1390 und Nr. 1380) im südlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet festgesetzt werden. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für das Flurstück Nr. 1389 sowie das östlich angrenzende Flurstück Nr. 1387 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 A mit der Festsetzung eines Allgemeinem Wohngebietes /WA) – beide Flurstücke wurden mittlerweile zu einem Flurstück vereint - bestehen Planungsabsichten für ein Ensemble aus zwei Wohngebäuden (öffentlich geförderter Wohnungsbau) in dreigeschossiger Bauweise mit insgesamt 32 Wohneinheiten und zugehörigen Stellplatz- und Spielflächen. Im Plangebiet selbst sollen 12 Wohneinheiten realisiert werden.

Der westliche Bereich des Plangebietes, der schon bebaut ist und gewerblich genutzt wird, wird dementsprechend weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 296 werden hierbei übernommen.

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 296 soll das Flurstück Nr. 1390 zukünftig nicht mehr als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Stattdessen erfolgt eine Ausweisung als Mischgebiet. Es bestehen hier Planungsabsichten für die Realisierung eines gewerblich genutzten bzw. Bürogebäudes, das die nördlich angrenzende Wohnnutzung jedoch nicht wesentlich stören wird.

Ein kleiner Teilbereich des südöstlichen Plangebietes befindet sich derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 173 A. Hier ist als Art der Nutzung eine öffentliche Parkplatzfläche ausgewiesen, allerdings wurden entsprechende Parkplätze in diesem Bereich weder realisiert noch ist eine zukünftige Realisierung erforderlich, da hier bereits eine ausreichende Anzahl an öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung steht. Aus diesem Grund sollen diese Flächen zukünftig ebenfalls für eine Mischgebietsnutzung zur Verfügung stehen und hier eine entsprechende Nutzung – analog zur Nutzung im nördlichen Teil des Plangebietes – ausgewiesen werden.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Osterath südlich der Meerbuscher Straße und südöstlich des Bahnhofes Meerbusch-Osterath.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 7.500 m² und umfasst sowohl städtische als auch private Flächen mit direkter bzw. indirekter (über den öffentlichen Parkplatz) Anbindung an die Insterburger Straße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die südliche Begrenzungslinie des westlichen Abschnittes (Stichstraße) der Insterburger Straße
- im Osten durch die westlichen Grenzen der Flurstücke 1387 sowie 1376 und 1378 (Kindergarten) / Anmerkung: Die Flurstücke 1387 und 1389 wurden mittlerweile zu einem Flurstück – 1391 – vereint.
- im Süden durch die nördliche Begrenzungslinie des Hohlenweges
- im Westen von der östlichen Begrenzung des Gebietes „Alte Seilerei" -westliche Grenze des Flurstückes 1385-

Der räumliche Geltungsbereich ist durch seine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen
Das nordwestliche Umfeld wird durch die Flächen des Gewerbegebietes „Alte Seilerei" (Gewerbliche Umnutzung des Geländes der ehemaligen Firma Stössel) und die dort ansässigen Firmen sowie im Norden durch das Gebäude der vorhandenen Feuerwache geprägt.
Im Osten grenzt unmittelbar an die Insterburger Straße eine topographisch ausgeformte öffentliche Parkanlage mit großem Kinderspielbereich (Kategorie A und B) an. Ca. 100 m hinter der wallartigen Grünanlage befindet sich die größtenteils zweigeschossige Wohnbebauung des Siedlungsgebietes Osterath-Bovert.
Im Südosten, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet, befindet sich ein Kindergarten.
Im Süden grenzt die Plangebietsfläche unmittelbar an den Hohlenweg und die sich daran anschließende Dauerkleingartenanlage.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen
Der Geltungsbereich hat für das Stadtklima nur eine geringe Bedeutung, da er durch Bebauung und die umgrenzenden Straßen, hier die Insterburger Straße, bestimmt wird. Aus diesem Grund kann von keiner 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 nachfolgendes Kapitel 7.3).

Infrastrukturelle Situation
Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, sowie Freizeitmöglichkeiten wie diverse Sportstätten, befinden sich in guter bis sehr guter Erreichbarkeit.

Erschließung/ÖPNV
Das Plangebiet ist über die Insterburger Straße und deren Anschluss an die Meerbuscher Straße/ L 26 gut an das örtliche Straßennetz angebunden.
Die verkehrliche Haupterschließung verbindet die Gemarkung Osterath in östlicher Richtung mit dem Meerbuscher Stadtteil Büderich bzw. in einer Entfernung von ca. 2 km mit der

Autobahnanschlussstelle „Bovert“ der Autobahn A 57. In nördlicher Richtung erreicht man über den Bahnhofsweg und die Krefelder Straße die Westumgehung (den Westring) sowie das Autobahnkreuz Meerbusch-Osterath der Autobahn A 44 und den angrenzenden Krefelder Stadtteil Uerdingen.

Die Insterburger Straße ist als Tempo-30-Zone ausgeschildert. Der südlich gelegene Hohlenweg ist ab Höhe des Flurstückes Nr. 1385 für PKW nicht mehr befahrbar.

Das Plangebiet wird von folgenden ÖPNV- bzw. SPNV-Verbindungen bedient:
An der Meerbuscher Straße / Haltestelle „Alte Seilerei“ die Buslinien 071in Richtung Haus Meer und 832 in Richtung Lank Kirche und Kaarster Straße,
über den Bahnhof Meerbusch-Osterath die Bahnverbindungen RE 9 und RE 10 in Richtung Kleve über Krefeld, Düsseldorf und Köln,
über die Stadtbahnhaltestelle „Hoterheide“ die Stadtbahnlinien U 70, U 74 und U 76 in Richtung Krefeld / Düsseldorf.

Radfahrer können das Plangebiet über den Zweirichtungsradweg entlang der südlichen Straßenseite der Meerbuscher Straße erreichen. Fußgängern steht in diesem Abschnitt ein beidseitiger Gehweg zur Verfügung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für das Plangebiet eine gewerbliche Baufläche sowie in einem kleinen Teilbereich eine Grünfläche dar und entspricht demnach nicht den Planungsabsichten.
Beim Bebauungsplan Nr. 307 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Der FNP wird somit gemäß § 13a Abs. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.
Die Bezirksregierung Düsseldorf hat mit Schreiben vom 13.06.2017 keine landesplanerischen Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung geäußert.

3.3 Bebauungsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 296 sowie zu einem kleinen Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 173 A.
Der Bebauungsplan Nr. 296 setzt in seinem gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet mit einer relativ großen überbaubaren Grundstücksfläche fest. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 50 m ü. NN und es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.
Im Bebauungsplan Nr. 173 A ist im Bereich des Plangebiets eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt.
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 307 tritt der Bebauungsplan Nr. 296 sowie Teile des Bebauungsplanes Nr. 173 A außer Kraft.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 307, Insterburger Straße im Bereich südlich der Feuerwache wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Er dient dazu, im Sinne der Innenentwicklung eine Wohnnutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen.
Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.
Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.
Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.
Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigefügt.

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

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mischgebiet
Als Art der baulichen Nutzung wird im östlichen Teil des Plangebietes ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.
Dieses soll als Schnittstelle zwischen der gewerblichen Nutzung im Westen und der überwiegend durch eine Wohnnutzung geprägten Bereiche im Osten fungieren. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Mit dieser Festsetzung wird sowohl dem gegenwärtigen gestiegenen Bedarf an Wohnraum im Stadtteil Osterath Rechnung getragen als auch die Möglichkeit eingeräumt, das Wohnen nicht störende Gewerbenutzungen zu realisieren.

Zulässig sind neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude und nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke.

Nutzungen, die aufgrund der Anliefer- und/oder Besucherverkehre sowie ihrer Betriebszeiten negativen Einfluss auf die Gebietsqualität und hier insbesondere auch auf das Wohnen ausüben und dieses erheblich stören könnten, sind nicht zulässig. Dies betrifft die Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Bei den Einzelhandelsbetrieben kommt hinzu, dass sich das Plangebiet nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches befindet. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch sind Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit zwar nach Einzelfallprüfung auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche denkbar, die Ansiedlung eines entsprechenden Betriebes im Plangebiet würde jedoch in diesem konkreten Fall dazu beitragen, das bestehende Zentrum von Osterath und den zentralen Versorgungsbereich wesentlich zu schwächen.
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind ebenfalls nicht zulässig. Diese Nutzungen haben in der Regel einen besonders hohen Flächenanspruch und stellen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der baulichen Prägung des Umfeldes eine an dieser Stelle ungeeignete Nutzung dar.
Als unzulässig werden auch solche Nutzungen festgesetzt, die mit einer geplanten Wohnnutzung nur eingeschränkt vereinbar sind oder sich nicht in die Umgebungsstruktur einfügen. Hierzu zählen Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, die Waren oder Dienstleistungen mit sexuellen Inhalten, Darstellungen oder Zurschaustellung von Personen anbieten. Durch diese Einschränkung wird gewährleistet, dass Konflikte mit den gewünschten gewerblichen Nutzungen und den Wohnnutzungen sowie den bereits bestehenden Nutzungen (Kindergarten) minimiert werden. Nutzungen der oben genannten Art stehen der Entwicklung eines attraktiven gemischt genutzten Gebietes entgegen und können zu Trading-Down-Effekten führen.

Gewerbegebiet
Als Art der baulichen Nutzung wird im westlichen Teil des Plangebietes ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des bisher in diesem Bereich gültigen Bebauungsplans Nr. 296 und soll die hier bereits existierende gewerbliche Nutzung dauerhaft sichern.
Die im Bebauungsplan Nr. 296 festgesetzten Nutzungsarten wurden für diesen Teilbereich des Plangebietes übernommen.
Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen sowie im benachbarten Mischgebiet geplanten Wohnbebauung sind Gewerbebetriebe, von denen Störungen durch Lärm oder sonstige Emissionen ausgehen könnten, nicht zulässig.
Im Gewerbegebiet sind deshalb Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.
Ebenfalls unzulässig sind zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung Betriebsbereiche gemäß § 3 (5a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der Störfall-Verordnung.

Ausnahmsweise können jedoch Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzwürdige Bebauung ausgehen.
Ebenfalls ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Darüber hinaus sind gemäß § 1 (5) BauNVO die in Gewerbegebieten zum Teil allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig, sofern es sich um Einzelhandelsbetriebe, Speditions- und Frachtführerbetriebe und Tankstellen handelt.

Einzelhandelsbetriebe fügen sich städtebaulich nicht in die Umgebung ein und sind an dieser Stelle geeignet, zentrenschädigende Wirkungen auszulösen. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs noch eines sonstigen für Einzelhandel vorgesehenen Bereichs des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch. Zudem bringen Einzelhandelsbetriebe, ebenso wie Speditionsbetriebe und Tankstellen, ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen und ggf. großflächigen Parkplatzbedarf mit sich.
Eine Ausnahme stellt der sogenannte „Annexhandel" dar. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- und Gewerbebetriebs untergeordnet ist. Durch diese Festsetzung wird trotz des generellen Ausschlusses von Einzelhandel gemäß § 1 (9) BauNVO produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben ausnahmsweise ermöglicht, am Standort des Gewerbebetriebes in untergeordnetem Umfang eigene oder fremd produzierte Waren zu veräußern. Eine solche Festsetzung unterstützt die Ansiedlung und Wirtschaftlichkeit eines Gewerbebetriebes, indem sie dem jeweiligen Betrieb sinnvolle und städtebaulich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten gewährt.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, gleiches gilt für Bordelle und bordellartige Betriebe.
Bordellbetriebe und Vergnügungsstätten sind aufgrund der Nähe zu geplanten und vorhandenen Wohngebieten und dem direkt angrenzenden Kindergarten städtebaulich nicht verträglich.

Maß der baulichen Nutzung
Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden im Plangebiet zum einen Höhenfestsetzungen in Verbindung mit einer maximal zulässigen Vollgeschoßzahl getroffen, und zum anderen wird eine Grundflächenzahl festgesetzt.

Mischgebiet
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (0,6), der höchstzulässigen Gebäudehöhe (GH max. 52,50 m ü. NHN) und der maximal zulässigen Geschosszahl (III bzw. II) bestimmt.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) orientiert sich an der gemäß § 17 BauNVO festgesetzten Obergrenze für Mischgebiete und berücksichtigt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde insgesamt im Vergleich zu den gemäß Bebauungsplan Nr. 296 bisher in diesem Bereich zulässigen Höhen von maximal 50 m geringfügig um 2,50 m auf insgesamt 52,50 m ü. NHN erhöht.
Diese Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe ermöglicht in Kombination mit der jeweils maximal zulässigen Geschossigkeit flexible Nutzungsmöglichkeiten für das Mischgebiet und gewährleistet, dass ein Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe möglich ist und dieser den heutigen Ansprüchen an gewerblich genutzte bzw. Gebäude für Wohnzwecke entspricht.

Im MI 1 ist bei dieser maximal zulässigen Höhe bezogen auf die vorhandenen Geländehöhen bei einer maximalen 3-Geschossigkeit neben einem Flachdach auch die Realisierung eines Satteldaches möglich.

Die maximal zulässige Höhe von 52,50 m ü. NHN wurde auch im MI 2 festgesetzt, obwohl hier analog zu den Festsetzungen im Gewerbegebiet nur eine maximale 2-Geschossigkeit zulässig ist. Bei dieser festgesetzten maximalen Gebäudehöhe wird gewährleistet, dass bei einer gewerblichen Nutzung, bei der beispielsweise aufgrund der Verwendung von Maschinen oder anderer technischer Ausstattung in der Regel im Vergleich zum Wohnungsbau größere Raumhöhen notwendig sind, diesbezüglich keine Einschränkungen in der Nutzbarkeit erfolgen müssen. Außerdem ergibt sich durch die Festsetzung gleicher zulässiger Gebäudehöhen insgesamt ein einheitliches städtebauliches Bild innerhalb des Mischgebietes.

Gewerbegebiet
Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für GE-Gebiete.

Die Gebäude dürfen mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Höhe von max. 52,50 m über NHN errichtet werden.
Die festgesetzte Vollgeschosszahl und die maximal zulässige Höhe entsprechen den Festsetzungen des Bebauungsplanes im MI 2. Damit wird gewährleistet, dass sich zukünftige Gebäude in die umgebende Bebauung einfügen.
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wurde im Vergleich zu den gemäß Bebauungsplan Nr. 296 bisher in diesem Bereich zulässigen Höhen von maximal 50 m ü. NHN geringfügig um 2,50 m auf insgesamt 52,50 m ü. NHN erhöht. Auch wenn der Bereich des GE derzeit bereits bebaut ist, so ergibt sich durch die geringfügige Erhöhung der zulässigen Gebäudehöhe ein ausreichender Spielraum für eine zukünftige bauliche Erweiterung oder Entwicklung im Falle einer Umstrukturierung oder Neunutzung der Grundstücke.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die Baugrenzen im festgesetzten Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet MI 2 orientieren sich an den bisher im Bebauungsplan Nr. 296 festgesetzten überbaubaren Flächen.
Sie wurden großzügig dimensioniert, um einen ausreichenden Spielraum für den Bestand bzw. die Entwicklung von gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten.

Die überbaubare Grundstücksfläche im MI 2 wurde so festgesetzt, dass ein großzügiger Abstand zur Grenze zwischen MI 1 und MI 2 sowie zur westlichen Grundstücksgrenze des bestehenden Kindergartens verbleibt, auch wenn die nach Bauordnung NRW notwendigen Abstandsflächen in diesen Bereichen möglicherweise geringer ausfallen würden. So wird gewährleistet, dass sowohl die Außenbereichsfläche des Kindergartens als auch die potentiellen privaten Freiflächen im MI 1 nicht durch zukünftige Gebäude im MI 2 in störender Weise verschattet werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche im MI 1 wurde mit einer Länge von 28 m und einer Tiefe von 17 m so dimensioniert, dass sie den für Geschosswohnungsbau üblichen Bautiefen und Gebäudemaßen

entspricht. So kann gewährleistet werden, dass die bestehenden Planungsabsichten für ein Ensemble aus zwei Wohngebäuden (öffentlich geförderter Wohnungsbau) im Mischgebiet sowie auf dem angrenzenden Nachbargrundstück umgesetzt werden können.
Darüber hinaus wird für diese Baugrenzen zur Ermöglichung einer flexibleren architektonischen Gestaltung eine Überschreitung durch Altane, Risalite, Balkone und untergeordnete Bauteile bis zu 2,0 m Tiefe auf einer Länge von max. 50 % der Gebäudebreite zugelassen. Durch diese Festsetzungen wird zum einen die städtebauliche Qualität gewahrt, zum anderen wird ein vertretbarer Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.
Ebenso ist - immer unter der Maßgabe, dass die festgesetzte Grundflächenzahl dadurch nicht überschritten wird - für Terrassen in Erdgeschossebene ebenfalls eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

Stellplätze / Parkplätze
Die Beschränkung der Zulässigkeit von Stellplätzen (St) im MI 1 auf die hierfür festgesetzte Fläche resultiert daraus, dass beabsichtigt ist, eine städtebaulich geordnete Stellplatzanlage entstehen zu lassen und unnötig lange Ein- und Ausfahrten zu vermeiden. Die Stellplatzanlage dient dabei auch als Pufferfläche zwischen neuer (Wohn-) Bebauung und der nördlich angrenzenden Rettungs- und Feuerwache.
Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die Insterburger Straße, die im Bestand erhalten bleibt. Durch die Lage der Stellplätze an der Insterburger Straße wird gewährleistet, dass in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ruhige und qualitätsvolle Außenbereiche entstehen können.

Im öffentlichen Raum stehen dem Besucherverkehr ausreichend Parkplätze zur Verfügung. Durch die geplante Bebauung wird kein zusätzlicher Parkdruck ausgelöst.

Nebenanlagen
Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschließlich ebenerdige Spielhäuser bis 4 m² Grundfläche, Einfriedungen, Pergolen, Mülltonnenschränken, Fahrradabstellanlagen und überdachten Freisitzen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.
Ziel ist es, eine räumlich klare Zuordnung von Gebäuden und Freiflächen zu erzielen und damit im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mögliche optische Störwirkungen zu vermeiden.

Verkehrsflächen
Als Erschließung der neuen Baufelder dient die Insterburger Straße, die gut an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist sowie ggfs. der südlich an das Plangebiet angrenzende und über den öffentlichen Parkplatz verlaufende Hohlenweg. Die Insterburger Straße erschließt bereits heute das vorhandene Gewerbegebiet „Alte Seilerei" und die Feuerwache. Eine ausreichende Dimensionierung der Straßenquerschnitte und Knoten ist gegeben. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist nicht mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
Aufgrund der Vorbelastung des Plangebietes durch Geräuschimmissionen, ausgelöst insbesondere durch den nächtlichen Güterverkehr der Schienenstrecke der DB Deutschen Bahn AG, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 in den Nachtstunden überschritten.
Deshalb werden passive Schallschutzfestsetzungen getroffen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen ermöglichen. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen (siehe Kapitel 7.1. Immissionsschutz).

Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die derzeit brachliegenden Flächen werden aufgrund der städtebaulichen Konzeption und den daraus resultierenden überbaubaren Flächen zukünftig entfallen.

Um nach einer Bebauung einen möglichst großen Anteil an begrünten Flächen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträucher, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen sind.

Die bereits vorhandene Bepflanzung aus Bäumen, Sträuchern und Rasen auf einer Fläche im südlichen Bereich des Gewerbegebietes, die zudem auch als Fläche für die Versickerung von Regenwasser genutzt wird, soll zukünftig dauerhaft erhalten bleiben. Eine entsprechende Pflanzfläche war bereits im bisherigen Bebauungsplan Nr. 296 an gleicher Stelle mit dem Ziel einer Eingrünung des Gewerbegebietes festgesetzt. Die aufgrund dieser Festsetzung entstandene Bepflanzung schirmt den in diesem Teil nur von Fahrrädern und Fußgängern genutzten Hohlenweg von der gewerblichen Nutzung ab und mindert mögliche optische Störwirkungen.

Eine Fortsetzung einer entsprechenden Bepflanzung nach Osten hin in das MI 2 hinein ist hingegen nicht zielführend, da dieser Bereich zukünftig möglicherweise für die Erschließung des Grundstückes notwendig ist sowie ggfs. eine Befahrbarkeit durch PKW gewährleistet bleiben muss, um notwendige Stellplätze erschließen zu können.

Eine Eingrünung soll allerdings in jedem Fall zwischen der Außenspielfläche des bestehenden Kindergartens und der östlichen Grenze des MI 2, und zwar in einer möglichst dichten Form erfolgen. Aus diesem Grund werden die Pflanzfestsetzungen hier innerhalb einer 3 m tiefen festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dahingehend konkretisiert, dass das Anpflanzen einer freiwachsenden Hecke aus einer bestimmten Auswahl an Sträuchern und Heistern in genau definierten Pflanzqualitäten erfolgen muss.
Diese Festsetzung dient dazu, den Außenspielbereich des Kindergartens durch eine geschlossene Bepflanzung und Eingrünung in adäquater Weise von den zukünftig auf dem Nachbargrundstück geplanten Nutzungen abzuschirmen und hier die Wahrnehmbarkeit zu minimieren.

Für sämtliche Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Extensive Dachbegrünungen tragen zu einem ökologischen Ausgleich überbauter Flächen bei. Sie bieten einen Standort für niedrigwüchsige Pflanzen, die sich weitgehend selbst erhalten und sich auch ohne bzw. mit nur geringer Pflege weiterentwickeln. Da es sich in der Regel um ungenutzte Flächen handelt, die nur zu Wartungszwecken begangen werden, bieten die Flächen einen ungenutzten Lebensraum für eine Vielzahl von Kleinlebewesen, zum Beispiel Insekten an.
Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist möglich, da insbesondere bei Fotovoltaikanlagen durch die kühlende Wirkung der Vegetation die Leistungsfähigkeit und damit die Energieeffizienz der Anlage gesteigert werden.

Gestalterische Festsetzungen
Die Festsetzungen zur Eingrünung bzw. baulichen Einfassung der Abfallbehälter, Fahrradabstellanlagen und Stellplatzanlagen sichern ein geordnetes Erscheinungsbild und gewährleisten, dass zum Beispiel optisch störende Elemente wie Abfallbehälter fremder Einsicht entzogen werden.

5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Kennzeichnung (Erdbebenzone 1), nachrichtliche Übernahme (Wasserschutzzone) sowie die Hinweise (Bodendenkmalpflege, Bodenschutz, Kampfmittel, Grundwasserstand, erneuerbare Energien, Artenschutz, 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 Insterburger Straße, Meerbuscher Straße und Danziger Straße sind bereits realisiert.

Die geplante Bebauung wird über die Insterburger Straße bzw. ggfs. über den dsüdlich an das Plangebiet angrenzenden und über die öffentliche Parkplatzfläche verlaufenden Hohlenweg erschlossen.
Ein genereller Umbau der Insterburger Straße ist für die Erschließung der zukünftigen Bebauung und Stellplätze nicht notwendig, allerdings müssen die vorhandenen Nebenanlagen im Bereich der geplanten Grundstückszufahrten umgebaut und die Bordsteine an den Zufahrten durch Einfahrsteine ersetzt werden.
Aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße verursachen die neuen Baurechte keinen relevanten Mehrverkehr, der sich auf die Umgebungsbebauung negativ auswirkt.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und elektronischen Medien erfolgt durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Die Entsorgungsfahrzeuge können die Behältnisse von der Insterburger 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.
Alle Grundstücke im Plangebiet wurden allerdings seitens des Fachbereiches 5 (Straßen und Kanäle) der Stadt Meerbusch in die zukünftigen Prognoseflächen für die Dimensionierung der städtischen Kanalisation mit eingerechnet. Dem entsprechend wird die Bebauung an den vorhandenen Mischsystemsammler in der Insterburger Straße angeschlossen. Durch die Neubebauung wird keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens auftreten. Die bestehende Kanalisation kann das anfallende Abwasser problemlos abführen.

7. Umweltbelange

7.1 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs, der umliegenden Gewerbebetriebe, der Feuer- und Rettungswache sowie des Bolzplatzes durchgeführt, wobei die zu erwartende Lärmbelastung prognostiziert und beurteilt wurde (Schalltechnisches Fachgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 Meerbusch-Osterath, Insterburger Straße im Bereich südlich der Feuerwache, ACCON Environmental Consultants, Köln Stand 04.08.2017).

Verkehrslärm
Zur Beurteilung der Verkehrsbelastung wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, die für die einzelnen Baugebietskategorien der BauNVO Orientierungswerte enthält. Deren Einhaltung soll die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung nach angemessenem Schutz vor Lärmbelastungen erfüllen. Die Werte sollen nach Möglichkeit eingehalten werden, da es sich jedoch um Orientierungswerte handelt, können sie im Einzelfall bei entsprechender Abwägung auch überschritten werden.

Die Einhaltung der Orientierungswerte ist häufig bei stark besiedelten innerstädtischen Flächen problematisch.
Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Mischgebiete 60 / 50 dB (A) tags / nachts und für Gewerbegebiete 65 / 55 dB (A) tags / nachts.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte für die im Plangebiet schutzbedürftigsten Mischgebiete im nördlichen Mischgebiet tags durch den gesamten Verkehrslärm bei einem Pegel von maximal 60 dB(A) eingehalten werden. Im Nachtzeitraum werden sie mit 56 dB (A) um maximal 6 dB(A) überschritten.
Im Bereich der überbaubaren Flächen im südlichen Teil des Mischgebietes werden die Orientierungswerte auch tags teilweise um 3 dB (A) überschritten. Nachts sind in diesem Bereich teilweise Überschreitungen von 13 dB (A) zu erwarten.
Die Orientierungswerte für Gewerbegebiete werden tagsüber im gesamten Gewerbegebiet eingehalten, im Nachtzeitraum werden sie jedoch im Bereich der überbaubaren Flächen mit bis zu 63 dB (A) um maximal 8 dB (A) überschritten.

Die Überschreitungen nachts sind insbesondere auf das Güterverkehrsaufkommen auf der Schienenstrecke zurückzuführen. Auch tagsüber ist der Schienenverkehr prägend.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand entlang der Insterburger Straße, scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation aus. Die Insterburger Straße ist eine Erschließungsstraße mit einem angemessenen Straßenquerschnitt, 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.

Aus diesem Grund sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In Abhängigkeit zu den geplanten Nutzungen werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt, aus denen sich Anforderungen an die notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben.
An den gekennzeichneten Baugrenzen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile gemäß dem Lärmpegelbereich IV. Ansonsten sind für alle sonstigen nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen dem Lärmpegelbereich III entsprechend einzuhalten.

Die Lärmpegelbereiche im Beurteilungszeitraum tags sind nicht als kritisch anzusehen, da bereits die Gesetzgebung zur Energieeinsparung EnEG, EnEV den Einbau doppelschaliger Fenster fordert. Die Anforderungen der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II (auch eingeschränkt im LPB III) werden in der Regel, sachgerechte Bauausführung vorausgesetzt, bereits durch die erforderlichen doppelschaligen Fenster erfüllt.

Aufgrund der hohen Schienenverkehrsgeräusche in der Nachtzeit sind nicht nur die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen, sondern es ist zudem notwendig, dass in Übernachtungsräumen für eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern und Türen gesorgt wird. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, so dass Fenster nicht zu Lüftungszwecken geöffnet werden müssen.

Gewerbelärm
Durch die nördlich im Plangebiet gelegene Feuer- und Rettungswache Meerbusch-Osterath sind unter Einhaltung der im Gutachten beschriebenen Betriebsvorgänge keine weiteren schallschützenden Maßnahmen erforderlich.

Auch die sich im Plangebiet sowie in der Umgebung befindenden Gewerbebetriebe verursachen keine Lärmemissionen, durch die die Richtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts überschritten werden, so dass auch hier keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

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 05.06.2017 wurde das Plangebiet intensiv begangen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 307 umfasst ein brach liegendes Grünland. Im Norden schließt die Feuerwehr an, im Westen gewerbliche Bauflächen, im Osten der Kindergarten und im Süden eine Kleingartenanlage. Gehölze sind nicht vorhanden.

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Planungsbüro Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, Juni 2017):
Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des 2. Quadranten des Messtischblattes 4705.
Für den Quadranten des Messtischblattes wird im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von 29 planungsrelevanten Arten benannt. In der weiteren Prüfung der nicht auszuschließenden Arten wurde unter Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien festgestellt, dass eine Verletzung von Verboten des § 44 (1) BNatSchG für alle planungsrelevante Arten auszuschließen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 307 lässt keine Konflikte mit den Bestimmungen des Artenschutzes gemäß BNatSchG erwarten.

Es ist sichergestellt, dass

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

(entspr. § 44 (1) Nr. 3 i. V. m. § 44 (5) BNatSchG).

Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wurden diese Arten im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter betrachtet.

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

7.4 Klimaschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB sind die Erfordernisse des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz.
Eine intensive Nutzung der Grundstücke vermeidet Flächenverbrauch an dieser Stelle im Sinne der Innenentwicklung. Dies entspricht auch dem Gebot eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da auf diese Weise eine Inanspruchnahme von Freiflächen an anderer Stelle, die wiederum positive Klimafunktionen erfüllen können, vermieden wird.

7.5 Bodendenkmäler

In der Vergangenheit wurden im Nahbereich des Plangebietes potenzielle Bodendenkmäler entdeckt.
Bei einer Baustellenbeobachtung im Weg unmittelbar an der südlichen Grenze des Plangebietes fanden sich drei römische Brandgräber. Gefunden wurden Gruben, die Brand- und Knochenbrandreste enthielten, sowie römische Scherben, Holzkohle, Knochenstückchen, ein Glaslöffelchen, eine Bronzemünze. Eine Begrenzung des Gräberfeldes konnte nicht ermittelt werden.

Es ist damit zu rechnen, dass sich insbesondere im südlichen Teil des Plangebietes Reste einer eisenzeitlichen Siedlung und eines römischen Gräberfeldes erhalten haben. Dazu gehören Pfostengruben von Fachwerkgebäuden, Gruben aller Art, Brunnen, Gräben, Bestattungen mit Gräbern und Beigaben sowie die darin enthaltenen Funde.

Es muss deshalb beim derzeitigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass mit der Planung von Gebäuden und nachfolgender Realisierung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da - bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdeingriffe - Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde.

Aus diesem Grund sieht der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland weitergehende Untersuchungen vor Satzungsbeschluss als nicht erforderlich an.
Dennoch muss bei Bodeneigriffen im südlichen Bereich des Plangebietes (hier Flurstücke Nr. 1380, 1390 und Teilbereich 1385) sichergestellt werden, dass notwendige bauvorgreifende archäologische Untersuchungen durchgeführt werden.

Um auf die vorliegende Bodenfunde und die möglicherweise notwendigen archäologischen Untersuchungen hinzuweisen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Meerbusch, den 09. August 2017

8. 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:

gez. Steffens