

# Stadt Meerbusch



## 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl

### 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 Landesentwicklungsplan und Regionalplan
  - 3.3 Flächennutzungsplan
  - 3.4 Bebauungsplan
  - 3.5 Natura 2000 Gebiete / Biotopkataster
  - 3.6 Wasserschutzgebiete
4. Verfahren gemäß § 13a BauGB
5. **Planinhalte**

Festsetzungen

  - Art und Maß der baulichen Nutzung
  - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
  - Stellplätze und Garagen
  - Nebenanlagen
  - Verkehrsflächen, öffentliche Parkplätze
  - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
  - Anpflanzen und Erhalt von Bepflanzungen
  - aufschiebend bedingte Festsetzung
  - Höhenlage
  - gestalterische Festsetzungen
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 Altlasten, Altablagerungen
8. **Verfahrensvermerke**

Begründung

## 1. Planungserfordernis, Planungsziel, Planung

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich der Stadt Meerbusch im Ortsteil Büberich. Auf den städtischen Grundstücksflächen befand sich der ehemalige Bauhof der Stadt Meerbusch. Da diese Flächen sowie die angrenzenden Grundstücke einer neuen baulichen Nutzung zugeführt werden sollten, wurde der Bebauungsplan Nr. 82 aufgestellt, der im Jahr 2015 rechtskräftig wurde.

Die städtischen Grundstücke sollten nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Rahmen eines Bieterverfahrens an einen Investor veräußert und zukünftig für eine Wohnnutzung zur Verfügung stehen sowie aufgrund der teilweisen Mischgebietsausweisung entlang der Moerser Straße zum Teil auch gewerblich genutzt werden.

Da in einem ersten Bieterverfahren kein Käufer gefunden werden konnte, wurde 2016 ein zweites Bieterverfahren durchgeführt.

Allerdings hatten sich die städtebaulichen und politischen Rahmenbedingungen dahingehend verändert, dass insgesamt ein gesteigener Bedarf an Wohnraum, insbesondere öffentlich gefördert, für die Stadt Meerbusch erkannt wurde. Aufgrund der zentralen Lage und der guten Anbindung an Bus und Stadtbahn eignet sich der Standort sehr gut dafür, den Anteil an Wohnnutzungen über das bisher geplante Maß hinaus zu erhöhen. Zudem stellt das Plangebiet derzeit die einzige größere und zusammenhängende Fläche im Stadtteil Büberich dar, die für die kurzfristige Entwicklung von neuen Wohnungen zur Verfügung steht.

Die Bauflächen entlang der Moerser Straße, die bislang gemäß Bebauungsplan Nr. 82 für eine gemischte Nutzung aus Gewerbe und Wohnen vorgesehen waren, sollen nun ausschließlich für den Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Aus insgesamt elf eingereichten städtebaulichen Konzepten wurde im November 2016 ein Erstplatziertes im Vergabeverfahren ermittelt, dessen städtebaulicher Entwurf die Grundlage für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 bildet.

Der Entwurf beinhaltet eine Bebauung mit zwei geschlossenen Baukörpern entlang der Moerser Straße, in denen öffentlich geförderte Mietwohnungen realisiert werden sollen. Auf den angrenzenden Grundstücken ist eine Bebauung mit fünf solitären Gebäuden, in denen Eigentumswohnungen sowie freifinanzierte Mietwohnungen entstehen werden, geplant.

Die architektonischen Qualitäten der für Eigentums- und freifinanzierte Wohnungen vorgesehenen Gebäude sollen sich auch in den Gebäuden des öffentlich geförderten Wohnungsbaus widerspiegeln. Die Realisierung des Entwurfes wird im Rahmen des Kaufvertrages zwischen der Stadt Meerbusch und der Investorengemeinschaft, die als Erstplatziertes im Vergabeverfahren ermittelt wurde, rechtlich gesichert.

In den allgemeinen Wohngebieten entlang der Moerser Straße ist eine dreigeschossige Straßenrandbebauung mit Flachdach vorgesehen. Darüber hinaus werden im Nordosten und Südosten des Plangebietes fünf Baufenster für ebenfalls dreigeschossige Stadthäuser festgesetzt, die sich in einer Dreiecksform städtebaulich um eine zentrale Platzanlage gruppieren.

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebietes erfolgt über die Moerser Straße und die neue Straße „Auf dem Brühl“. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes sollen 8 neue öffentliche Parkplätze realisiert werden, dazu wird die öffentliche Verkehrsfläche im Einmündungsbereich aufgeweitet. Die erforderlichen privaten Stellplätze sollen vollständig unterirdisch in Tiefgaragen untergebracht werden, so dass die Freiflächen den zukünftigen Bewohnern ohne Einschränkungen zu Aufenthalts- und Erholungszwecken zur Verfügung stehen.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Lage im Raum**

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 8900 m<sup>2</sup> und liegt im Norden von Meerbusch-Büderich östlich der Moerser Straße (L 137) und südwestlich des Schackumer Baches. Er befindet sich in der Nachbarschaft zu Wohn- und gewerblicher Bebauung.

Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Stadtteilzentrum Büderich beträgt ca. 1200 m, die nächstgelegene Stadtbahnhaltestelle befindet sich in 300 m Entfernung.

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 umfasst die städtischen Flächen, Flurstücke 527 tlw., 528 tlw., 529 tlw., 530, 531 tlw., 532, 533, 535 und 538 tlw. der Flur 4 der Gemarkung Büderich und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

## **3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**

### **3.1 Bestandsaufnahme**

#### *Ortsbild und Nutzungen*

Im Norden grenzt eine zweigeschossige Siedlung aus fünf Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern an das Plangebiet an, deren notwendige Stellplätze in einer Tiefgarage sowie auf einem kleinen Parkplatz an der Moerser Straße untergebracht wurden. Südlich unterhalb dieses Bereiches befinden sich zwei Einfamilienhäuser, die über einen schmalen Privatweg an die Moerser Straße angebunden sind.

Im Osten verläuft direkt angrenzend an das Plangebiet der Schackumer Bach. Daran schließen sich noch unbebaute Wohnbaugrundstücke sowie eine ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung entlang der Straße „Am Breil“ an.

Südöstlich des Plangebietes befinden sich entlang der Straße „Am Pützhof“ zwei Wohngebäude mit verschiedenen untergeordneten Garagenbauten und Schuppengebäuden. Südlich der Straße „Am Pützhof“ grenzt unmittelbar eine Brachfläche an, die für eine zukünftige Nutzung als Kinderspielplatz vorgehalten wird.

Im Westen, entlang der das Plangebiet begrenzenden Moerser Straße, wird die Umgebung durch eine zweigeschossige Wohnbebauung der sogenannten „Gartenstadt Meerbusch“ geprägt. In Richtung Süden prägt eine 3-geschossige Straßenrandbebauung beidseitig die Moerser Straße.

Im Plangebiet selbst befand sich der ehemalige Bauhof der Stadt. Diese Nutzung wurde aufgegeben, die Gebäude des Bauhofes wurden abgerissen. Zwischenzeitlich wurden auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82 im Bereich der geplanten Haupteinfahrt Kanalisation und eine Baustraße realisiert.

#### *Landschaftsbild und Biotopstrukturen*

Der Änderungsbereich hat für das Stadtklima keine Bedeutung, da er zum großen Teil durch Schotter- und versiegelte Flächen bestimmt wird. Da die Brachfläche teilweise als Lagerplatz genutzt und in den letzten Jahren durch tiefbautechnische Baumaßnahmen in Anspruch genommen wurde, kann eine erhebliche Beeinträchtigung schützenswerter Biotopstrukturen ausgeschlossen werden.

Eine Biotopvernetzung im Änderungsbereich ist wegen der isolierten Lage der Fläche und der aktuellen Nutzung (Brache) nicht gegeben. Aus gleichen Gründen ist nicht anzunehmen, dass sich zwischenzeitlich seltene Tierarten im Gebiet angesiedelt haben. Der angrenzende Schackumer Bach ist nicht Inhalt des Änderungsplanes.

#### *Infrastrukturelle Situation*

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen (Büdericher Allee), Kindergarten (Am Flehkamp), Seniorenwohnheim (Schackumer Straße) sowie Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger (Dr. Franz-Schütz-Platz) befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit in einer Entfernung zwischen 500 m und 1000 m.

#### *Erschließung/ÖPNV*

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Moerser Straße (L 137), es ist somit direkt an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen.

Das Plangebiet wird von den Stadtbahnen der Linien U74 und U76 mit der Haltestelle „Forsthaus“ sowie von den Bussen der Linien 829 und 830 mit der Haltestelle „Blumenstraße“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Stadtbahnhaltestelle „Forsthaus“ beträgt ca. 300 m. Zur Bushaltestelle sind es ca. 60 m. Zukünftig soll die Bushaltestelle in einen Bereich unmittelbar angrenzend an das südwestliche Plangebiet verlegt werden.

Radfahrer und Fußgänger können das Plangebiet über den Rad- und Fußweg entlang der Moerser Straße erreichen.

### **3.2 Landesentwicklungsplan und Regionalplan**

Gemäß Landesentwicklungsplan NRW – LEP NRW - (Ziel 8.1-7 – Schutz vor Fluglärm) soll im Umfeld der landes- und regionalbedeutsamen Flughäfen und bestimmter Militärflugplätze eine Erweiterte Lärmschutzzone, die aus den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) resultiert, in den Regionalplänen festgelegt werden.

In den Bebauungsplänen und -satzungen ist für Bereiche innerhalb der Erweiterten Lärmschutzzone der Hinweis aufzunehmen, dass die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind.

Derzeit wird der Regionalplan neu aufgestellt. Die Ziele dieses in Aufstellung befindlichen Regionalplans sind bei nachgeordneten Verfahren als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen. Im Entwurf zum neuen Regionalplan (Stand: Juni 2016) befindet sich das Plangebiet unmittelbar angrenzend an die Erweiterte Lärmschutzzone. Aufgrund der Plandarstellung im Maßstab 1:50.000 ist eine parzellenscharfe Zuordnung der Erweiterten Lärmschutzzone nicht möglich.

Vorsorglich wird in den textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ aufgenommen, dass die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind.

Der derzeit noch gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) sowie der Regionalplanentwurf, Stand Juni 2016, stellen das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch wird der Geltungsbereich des Änderungsplanes im Südwesten entlang der Moerser Straße als Mischgebietsfläche, im Osten als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB, der im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Der FNP wird somit gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **3.4 Bebauungsplan**

Der Änderungsbereich befindet sich im Geltungsbereich des seit 8. Mai 2015 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl.

Dieser Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes der vorliegenden 1. Änderung, der sich entlang der Moerser Straße befindet, ein Mischgebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 fest. Die überbaubaren Flächen entlang der Moerser Straße sind nicht nur straßenbegleitend festgesetzt, sondern im hinteren Bereich rechtwinklig bzw. diagonal verschoben zu den überbaubaren Flächen entlang der Straße angeordnet.

Der Bereich des Plangebietes, der sich nördlich der Straße „Auf dem Brühl“ befindet, ist im Bebauungsplan Nr. 82 als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Vier quadratische Baufenster gruppieren sich um einen privaten Erschließungsweg mit zugehörigen Stellplätzen.

Notwendige Stellplätze sind zum einen unterirdisch in Tiefgaragen geplant, werden jedoch teilweise auch oberirdisch angeordnet und nehmen einen großen Teil der nicht für eine Bebauung vorgesehenen Flächen ein.

Die maximal zulässige Geschossigkeit liegt zwischen einem und drei Vollgeschossen mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13 Metern.

Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten Teile des Bebauungsplanes Nr. 82 außer Kraft.

### **3.5 Natura 2000-Gebiete / Biotopkatasterflächen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten**

Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind keine FFH- und Vogelschutz-Gebiete vorhanden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Flächen des Biotopkatasters NRW.

### **3.6 Wasserschutzgebiete**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder eines Hochwasser-Schutzbereiches.

## **4. Verfahren gemäß § 13a BauGB**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 in Meerbusch-Büderich, Brühl wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er dazu dient, mit der Reaktivierung der ehemaligen Bauhoffläche eine Wohnnutzung und Nachverdichtung auf innerstädtischen Flächen zu ermöglichen.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> 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 Änderungsplan wird demnach keine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgen.

Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt.

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

## 5. Planinhalte

### Festsetzungen

#### *Art der baulichen Nutzung*

##### Allgemeines Wohngebiet

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Allgemein zulässig sind neben Wohngebäuden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Um die Qualität des Wohnens nicht zu beeinträchtigen, sollen die gemäß § 4 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Bei einer entsprechenden Ausnahme ist sicherzustellen, dass die Nutzung mit dem Schutzanspruch des Wohnens vereinbar ist.

Die nach § 4 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Besonders letztere Nutzungen können in dem geplanten, relativ kleinteiligen Wohngebiet nicht ohne eine mögliche Beeinträchtigung des Wohnens untergebracht werden. Außerdem entsprechen diese Nutzungen jeweils in ihren Flächenansprüchen und der mit ihnen verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem gewünschten städtebaulichen Charakter des neuen Wohnquartiers. Durch den Ausschluss der Nutzungen wird gewährleistet, dass unverträgliche Lärmbelastungen vermieden und die Wohnruhe nicht beeinträchtigt wird.

Für das Plangebiet gibt es aufgrund des durchgeführten Bieterverfahrens mit dem anschließenden Verkauf der städtischen Grundstücke bereits konkrete Planungen, die derzeit die ausschließliche Realisierung von Wohngebäuden im freifinanzierten und öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsehen.

Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes mit einer guten - auch fußläufigen - Erreichbarkeit für umliegende Quartiere, ist es jedoch städtebaulich sinnvoll, in diesem Bereich nicht ausschließlich Wohngebäude zuzulassen, sondern für eine längerfristige Entwicklungsperspektive auch Nutzungen festzusetzen bzw. als Ausnahme zuzulassen, die über das Wohnen hinausgehen, aber dennoch mit einer Wohnnutzung verträglich sind.

Dies sind die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, aber auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und

Speisewirtschaften und die nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetriebe, die als Ausnahme zugelassen werden können.

Sollten beispielsweise im Bereich der Moerser Straße nach einem bestimmten Zeitraum die hier derzeit geplanten öffentlich geförderten Wohnungen nicht mehr bzw. nicht in Gänze benötigt werden, so ist es aus stadtplanerischer Sicht sinnvoll, hier auch die das Wohnen ergänzenden Nutzungen, wie beispielsweise kleinere Läden, Arztpraxen oder nicht störende Gewerbetreibende oder Dienstleister anzusiedeln.

Diese Möglichkeit soll durch die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten geschaffen werden, da entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten in einem reinen Wohngebiet, in dem ausschließlich eine Wohnnutzung zulässig ist, nicht gegeben wären.

#### *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 (GRZ) festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und die maximal zulässige Anzahl der Geschosse in Kombination mit den festgesetzten Gebäudehöhen hinreichend bestimmt ist.

#### Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die maximal zulässige Geschossigkeit (III) orientiert sich, zusammen mit der festgesetzten Gebäudehöhe, an der südlich des Plangebietes entlang der Moerser Straße bereits im Bestand vorhandenen Bebauung. Die vorhandenen Geschossigkeiten und Gebäudehöhen der prägenden Straßenrandbebauung der Moerser Straße werden aufgenommen und nach Norden hin fortgeführt.

Abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 82 wird bei der Bebauung entlang der Moerser Straße nicht mehr nur eine maximal zulässige Geschossigkeit von zwei bzw. drei Vollgeschossen festgesetzt. Da die Raumkante entlang der Moerser Straße mit einer durchgehenden Bebauung und einer Mindestgeschossigkeit von drei Geschossen geschlossen werden soll, wird eine zwingende Dreigeschossigkeit in diesem Bereich festgesetzt. So kann außerdem gewährleistet werden, dass aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehrslärm der Moerser Straße die von der Moerser Straße weiter abgerückten Gebäude sowie die Außenbereiche geschützt und hier gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht werden.

Für die Bereiche im östlichen Teil des Plangebietes, die von der Moerser Straße weiter entfernt liegen und durch die Straßenrandbebauung abgeschirmt werden, wird auf die Festsetzung einer zwingenden Anzahl von Vollgeschossen verzichtet. Es dürfen hier analog zur Bebauung entlang der Moerser Straße maximal drei Vollgeschosse realisiert werden. Diese Festsetzung entspricht größtenteils der bereits im bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 82 in diesem Bereich festgesetzten Geschossigkeit und ermöglicht auch in diesem Bereich die Realisierung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau.

Bei den Grundstücken innerhalb des Plangebietes handelt es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche, die aufgrund ihrer zentralen Lage in unmittelbarer Nähe zu einem Stadtbahnhaltepunkt sehr gut dafür geeignet ist, die starke Nachfrage nach Geschosswohnungsbau - gerade vor dem Hintergrund des demografischen Wandels - zu decken. Wohnungsbau mit vollständiger Barrierefreiheit (mit dem Einbau von Aufzügen) kann unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten umso besser realisiert werden, je mehr Wohnungen durch einen entsprechenden Aufzug erreicht werden können. Aus diesem Grund ist es sinnvoll, die maximal zulässige Geschossigkeit sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe im östlichen Teil des Plangebietes nicht zu reduzieren, sondern entsprechend der Bebauung entlang der Moerser Straße festzusetzen, da diese Geschossigkeiten auch im Umfeld des Plangebietes aufzufinden sind.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan Nr. 82 nicht mehr als relatives Maß in Metern über einem bestimmten Bezugspunkt festgesetzt, sondern als

absolute Höhe über NN. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die endgültigen Ausbauhöhen der Straße „Auf dem Brühl“ derzeit noch nicht feststehen.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen bewegen sich zwischen 48,50 m ü. NN und 49,50 m ü. NN.

Im nördlichen Teilbereich entlang der Moerser Straße ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 49,50 m ü. NN festgesetzt, im südlichen Teilbereich beträgt die maximal zulässige Höhe 48,50 m ü. NN und in den von der Moerser Straße weiter entfernt liegenden allgemeinen Wohngebieten WA 2 darf die Gebäudehöhe 49,00 m ü. NN nicht überschreiten.

Die unterschiedlichen Gebäudehöhen ergeben sich aus der Tatsache, dass die Straßenausbauhöhen der nördlich und südlich gelegenen Moerser Straße sowie die zukünftigen Ausbauhöhen der Straße „Auf dem Brühl“ stark voneinander abweichen. Die Moerser Straße besitzt ein starkes Gefälle von Norden nach Süden und fällt im Bereich des Plangebietes um mehr als 1,50 m von 36,67 m ü. NN auf nur noch 35,05 m ü. NN ab. Die zukünftigen Ausbauhöhen der Straße „Auf dem Brühl“ werden sich wahrscheinlich etwa im mittleren Bereich dieser an der Moerser Straße vorgefundenen Höhenlagen bewegen.

Die absoluten Gebäudehöhen ü. NN wurden so gewählt, dass zukünftig bei allen Gebäuden eine relative Gebäudehöhe von etwa (abhängig vom Standpunkt auf der Verkehrsfläche) 13,00 m realisiert werden kann. Dieses Maß wird an einigen Stellen geringfügig überschritten, jedoch im Mittel nicht mehr als um 20 – 30 cm.

Damit entsprechen die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen im Wesentlichen den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 82, in dem eine maximale Gebäudehöhe von 13,00 m festgesetzt ist.

Wie auch die maximal zulässige Geschossigkeit findet sich die festgesetzte Gebäudehöhe ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes entlang der Moerser Straße wieder.

Durch die Festsetzung der Geschossigkeit in Kombination mit der maximalen Gebäudehöhenfestsetzung können zukünftig Gebäude mit maximal drei Vollgeschossen plus einem Staffelgeschoss oder einem ausgebauten Dachgeschoss realisiert werden.

Für technische Aufbauten, wie z. B. Fotovoltaikanlagen oder Aufzugsüberfahrten können, wenn durch sie die maximale Gebäudehöhe um nicht mehr als 0,5 m überschritten wird, Ausnahmen von der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden. Durch diese Ausnahmeregelung wird u. a. gewährleistet, dass auch die obersten Geschosse effizient erschlossen werden können und dass die Nutzung regenerativer Energieformen nicht durch die Festsetzung einer starren Gebäudehöhe erschwert wird.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Moerser Straße wird abweichend von der gemäß § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze von 0,4 für allgemeine Wohngebiete eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Bei den beiden von der Moerser Straße zurückgesetzten allgemeinen Wohngebieten nördlich und südlich der Straße „Auf dem Brühl“ wird mit einer festgesetzten GRZ von 0,5 ebenfalls die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten.

Gemäß § 17 (2) BauNVO kann die festgelegte Obergrenze für die GRZ aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Der dem Bebauungsplanverfahren zugrunde liegende städtebauliche Entwurf (Ergebnis Bieterverfahren) wurde dem Rat der Stadt Meerbusch am 15.12.2016 vorgestellt.



Der Rat hat in dieser Sitzung Kenntnis von dem Ergebnis des Bieterverfahrens genommen und die Verwaltung beauftragt, auf dieser Grundlage einen Verkauf der städtischen Grundstücke durchzuführen sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 dem städtebaulichen Entwurf entsprechend zu überarbeiten. Der prämierte städtebauliche Entwurf stellt damit das Ergebnis einer von der Gemeinde beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB dar. Die Realisierung des Entwurfes wird im Rahmen des Kaufvertrages zwischen der Stadt Meerbusch und der Investorengemeinschaft, die als Erstplatzierte im Vergabeverfahren ermittelt wurde, rechtlich gesichert.

Der Entwurf, der alle Vorgaben der Stadt bezogen auf den öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie die Bebauung mit Wohnungen im Geschosswohnungsbau einhält, beinhaltet als städtebauliche Idee die Realisierung von zwei geschlossenen und kompakten Baukörpern entlang der Moerser Straße als Lärmschutzbebauung für die hinterliegenden Grundstücksbereiche, in denen sich ein Ensemble aus 5 solitären Gebäudekörpern um eine zentrale Platzanlage gruppiert.

Bei einer angestrebten Einhaltung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze der GRZ von 0,4 auf den Grundstücken entlang der Moerser Straße müsste entweder die lückenlose Bebauung aufgegeben werden, was aufgrund der Vorbelastung der Moerser Straße durch den Verkehrslärm nicht zielführend wäre und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse konterkarieren würde, oder aber die Grundstücke hätten gartenseitig vergrößert werden müssen, was dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden widerspricht.

Eine relativ dichte Bauweise entlang der Moerser Straße, die sich in einer festgesetzten GRZ von 0,6 widerspiegelt, ist bereits auf diversen Grundstücken entlang der Moerser Straße zu finden. So wurden beispielsweise die im Verhältnis gesehen relativ kleinen Grundstücke Moerser Straße Nr. 80 bis 100 b sowie Nr. 125 bis 127 mit Gebäuden, die eine dazu verhältnismäßig große Grundfläche aufweisen, bebaut. Aus städtebaulicher Sicht ist damit die geplante relativ dichte und kompakte Bauweise entlang der Moerser Straße eine Fortsetzung der bereits im Bestand in der Umgebung vorhandenen Bebauung.

Außerdem handelt es sich beim Plangebiet um einen sehr integrierten Standort mit einer guten Anbindung an Bus und Stadtbahn, der sich aus diesem Grund sehr dafür eignet, möglichst viele Wohneinheiten zu realisieren. Die damit einhergehende etwas stärkere Verdichtung ist aus städtebaulicher Sicht akzeptabel.

Aus diesem Grund ist auch die festgesetzte GRZ von 0,5 und damit die Überschreitung der GRZ um 0,1 im Vergleich zu der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenze in den beiden hinterliegenden allgemeinen Wohngebieten nördlich und südlich der Straße „Auf dem Brühl“ städtebaulich sinnvoll.

Denn die Entwicklung von Wohngebieten auf brachliegenden Flächen in innerstädtischer, zentraler Lage entspricht dem planerischen Ziel der Stadt Meerbusch, der Nachfrage nach Wohnungsbau in verkehrlich gut erschlossenen Bereichen und einer zentralen Lage gerecht zu werden. Die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet können über das vorhandene Verkehrsnetz abgewickelt werden. Die bestehende sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie die zentrale Lage des Plangebietes stellen einen wesentlichen ausgleichenden Umstand dar, mit dem mögliche Nachteile einer höheren Verdichtung, wie beispielsweise ein höheres Verkehrsaufkommen, ausgeglichen werden können.

Bei der für das Plangebiet vorgesehenen Nutzung mit den festgesetzten Grundflächenzahlen wird dem Prinzip eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen, und trotz einer höheren Verdichtung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten. Die Belange der umliegenden bestehenden und der geplanten Bebauung, wie z. B. Belichtung, Belüftung und Besonnung, werden auf der Ebene der Bebauungsplanung umfassend berücksichtigt.

Sonstige öffentliche Belange stehen einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO nicht entgegen.

Eine Erholungsfunktion der geplanten Grün- und Freiflächen ist nur dann gegeben, wenn die

notwendigen Stellplätze konsequent in unterirdischen Tiefgaragen untergebracht werden und somit von diesen Stellplätzen keine negativen Auswirkungen auf die gesunden Wohnverhältnisse ausgehen können.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht werden dürfen. Aufgrund des geforderten Stellplatzschlüssels muss eine entsprechende Tiefgarage jedoch eine relativ große Grundfläche aufweisen, so dass die gemäß § 19 (4) zulässige Überschreitung der GRZ von 50 % durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche in den allgemeinen Wohngebieten im östlichen Teilbereich des Plangebietes, in dem die 5 solitären Gebäudekörper realisiert werden sollen, möglicherweise nicht ausreichend ist.

Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Tiefgaragen, ihre Ein- und Ausfahrten sowie sonstige Nebenanlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche realisiert werden, bis zu einem Wert von 0,8 generell zulässig ist.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt gehen von der Planung nicht aus. Beim Plangebiet handelt es sich um das Gelände des ehemaligen städtischen Bauhofs mit einer quasi gewerblichen Nutzung, das brachgefallen ist und nun einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Diese neue Nutzung hat im Vergleich zur alten Nutzung deutlich positive Auswirkungen auf die Umwelt.

So sind auf den nicht überbauten Flächen verschiedene Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die im gleichen Kapitel dieser Begründung unter dem Punkt „*Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*“ ausführlich erläutert werden. Dazu gehört beispielsweise, dass die nicht überbauten Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen sind. Ebenfalls positiv auf die kleinklimatische Situation und einen ausgeglichenen Abfluss des Niederschlagswassers wirkt sich die Festsetzung einer Dachbegrünung aller flachgeneigten Dächer aus.

#### *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*

Die aus dem Entwurf des Erstplatzierten im Vergabeverfahren hervorgehende Anordnung der Baukörper wird im vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich berücksichtigt, um die mit dem städtebaulichen Entwurf verbundenen Qualitäten zu sichern.

#### Bauweise

In den hinterliegenden allgemeinen Wohngebieten nördlich und südlich der Straße „Auf dem Brühl“ wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Um für die von der Straße weiter entfernt liegenden Gebäude sowie die Außenbereiche einen effektiven Lärmschutz gegen den Verkehrslärm der Moerser Straße gewährleisten zu können, wird für die allgemeinen Wohngebiete entlang der Moerser Straße eine geschlossene Bauweise („g“) festgesetzt.

Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise regelt, dass Gebäude bei vorhandenen Grundstücksgrenzen ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden müssen und keine baulichen Lücken entstehen, durch die ein Einfall der Lärmemissionen der Moerser Straße möglich wäre. Damit die festgesetzten Baufenster nicht in den seitlichen Randbereichen unbebaut bleiben, erfolgt ergänzend die Festsetzung unter Punkt 11 der textlichen Festsetzungen, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung in den hinterliegenden Bereichen erst dann zulässig ist, wenn die Bebauung entlang der Moerser Straße vollständig, lückenlos und über die gesamte Länge der festgesetzten Baufenster errichtet wurde. Eine entsprechende bauliche Realisierung ist Bestandteil des Kaufvertrages zwischen der Stadt Meerbusch und der Investorengemeinschaft und somit verbindlich.

Damit ein ausreichender Schallschutz gewährleistet werden kann, ist es erforderlich, dass entlang der Moerser Straße innerhalb der gesamten überbaubaren Flächen zwingend eine durchgehend geschlossene Bebauung mit einer Mindestwandhöhe von 40,60 m ü. NN errichtet wird.

Diese Mindestwandhöhe ergibt sich aus der gutachterlichen Untersuchung zum Schallschutz, die im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 durchgeführt wurde. Die

gutachterlich festgelegten Lärmpegelbereiche beziehen sich auf eine angenommene Messung der Schallpegel im Bereich des 1. Obergeschosses, und zwar bei einer relativen Wandhöhe von 5,60 m. Projiziert man diese Wandhöhe auf die absoluten Höhen in m über NN, so ist für den für das Plangebiet ungünstigsten Fall im südlichen Bereich der Moerser Straße, in dem die Straßenausbauhöhen am niedrigsten sind (Höhe Gehweg ca. 35,00 m ü. NN), diese Mindestwandhöhe erforderlich, um die gutachterlich untersuchte abschirmende Wirkung der Gebäude entlang der Moerser Straße erzielen zu können.

Durch die zwingende Festsetzung einer 3-Geschossigkeit ist in jedem Fall gewährleistet, dass die notwendige Mindestwandhöhe in jedem Bereich der Baukörper erreicht wird.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten orientieren sich an der städtebaulichen Konzeption des Entwurfs des Erstplatzierten im Vergabeverfahren, werden im Vergleich zum städtebaulichen Entwurf jedoch noch etwas großzügiger gefasst, um ausreichend Spielraum für eine architektonische Gestaltung und mögliche zukünftige bauliche Erweiterungen und Veränderungen gewährleisten zu können.

Die langgezogenen Baufenster entlang der Moerser Straße ermöglichen Bautiefen bis zu 17,00 m und entsprechen damit den für Geschosswohnungsbau üblichen Gebäudetiefen. Die Ausbildung der kammartigen Gebäudestruktur des Entwurfes wurde bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen bewusst aufgenommen, um auch bei zukünftigen Neu- und Umbaumaßnahmen gewährleisten zu können, dass ein ausreichender Freiflächenanteil zwischen den Gebäuden im WA 1 und WA 2 verbleibt und dass ausreichende Abstandsflächen zwischen den einzelnen Baukörpern und Gebäudeteilen gewährleistet sind.

Im östlichen Teil des Plangebietes werden auf der Grundlage des städtebaulichen Siegerentwurfes fünf einzelne Baufenster mit Bautiefen von 14,00 m bis 20,00 m festgesetzt. Diese werden etwas großzügiger dimensioniert als durch den städtebaulichen Entwurf vorgegeben, um die architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten nicht zu stark einzuschränken.

Die festgesetzten Baugrenzen können in Ausnahmefällen zur Ermöglichung einer flexibleren architektonischen Gestaltung geringfügig überschritten werden. Dies gilt für überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen bis zu einem Maß von 1,00 m und für nicht überdachte Terrassen in Erdgeschosebene bis zu einem Maß von 1,50 m.

Im westlichen Eingangsbereich zum Plangebiet im Bereich Moerser Straße / Auf dem Brühl ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen in den Obergeschossen mit entsprechender Auskragung in die öffentliche Verkehrsfläche hinein gemäß städtebaulichem Entwurf ausdrücklich vorgesehen. Bei einer solchen Auskragung ist zu beachten, dass unterhalb der auskragenden Bauteile eine lichte Höhe von 2,50 m zwingend einzuhalten ist.

#### *Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen*

Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB können aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt werden.

Voraussetzung für eine Reduzierung der Abstandsflächen ist immer, dass die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes soll auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfes vorgenommen werden. Die Realisierung des Entwurfes wird im Rahmen des Kaufvertrages zwischen der Stadt Meerbusch und der Investorengemeinschaft, die als Erstplatzierte im Vergabeverfahren ermittelt wurde, rechtlich gesichert. Die vorliegende Planung ermöglicht es, auf einer ehemals städtischen Fläche im Sinne der kompakten Stadt einen brachgefallenen Standort einer Nachnutzung zuzuführen und hier zukünftig eine innerstädtische Wohnnutzung zu realisieren, mit der allerdings

andere bauliche Dichten einhergehen (müssen) als es beispielsweise bei klassischen Einfamilienhausgebieten der Fall ist.

Die bauordnungsrechtliche Prüfung des städtebaulichen Konzeptes hat ergeben, dass bei einer vollständigen Einhaltung der gemäß § 6 BauO NRW erforderlichen Abstandsflächen von 0,8 der Höhe der zu berücksichtigenden Bauteile eine Abstandsflächenüberschreitung in einigen wenigen Teilbereichen nicht zu vermeiden ist.

Die meisten dieser Abstandsflächenüberschreitungen befinden sich zwischen geplanten Gebäuden, die sich jeweils auf dem gleichen Grundstück befinden. In einem solchen Fall werden, wenn die Belichtung der Räume nicht wesentlich beeinträchtigt wird, bereits im § 6 (13) der Bauordnung NRW geringere Abstandsflächen gestattet als die 0,8 H bzw. 0,4 H, die normalerweise gegenüber Grundstücksgrenzen erforderlich sind.

Darüber hinaus kann die notwendige Abstandsfläche von 0,8 H gemäß dem städtebaulichen Konzept (bei Berücksichtigung der geplanten Tiefen der Rücksprünge im Bereich der Staffelgeschosse) nur in zwei Teilbereichen nicht eingehalten werden. Diese Überschreitungen befinden sich im Bereich zwischen dem nördlich gelegenen WA 1 und dem gegenüberliegenden WA 2. Es handelt sich zu einem großen Teil um die Teilbereiche des WA 1, in denen die Tiefe der überbaubaren Fläche auf 11 m reduziert wurde. Durch die festgesetzte kammartige Struktur hat der Bauherr hier allerdings die Möglichkeit, die Fenster zur Belichtung und Belüftung nicht nur nach Osten in Richtung der benachbarten Gebäude des WA 2 auszurichten, sondern noch zusätzliche Fenster zu realisieren, die zum ausgesparten Freibereich hin orientiert sind. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung ist somit in jedem Fall möglich.

Trotz der Notwendigkeit reduzierter Abstandsflächen in nur zwei kleineren Teilbereichen wird festgesetzt, dass die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen in den allgemeinen Wohngebieten generell auf 0,4 der Höhe der jeweiligen Bauteile reduziert werden kann und nicht nur auf einer Länge der Außenwände und von Teilen der Außenwände von nicht mehr als 16 m gegenüber jeder Grundstücksgrenze und jedem Gebäude auf demselben Grundstück, wie gemäß § 6 (6) BauO NRW eigentlich zulässig. Durch die Aufnahme des zwingend zu realisierenden städtebaulichen Konzeptes in den Kaufvertrag zwischen der Stadt Meerbusch und der Investorengemeinschaft, wird rechtlich gesichert, dass Abstandsflächenüberschreitungen über das erforderliche Maß hinaus nicht realisiert werden.

Um zu vermeiden, dass an das Plangebiet angrenzende Grundstücke durch eine Festsetzung zur Reduzierung der Abstandsflächen benachteiligt werden, wird die Festsetzung dahingehend modifiziert, dass die Reduzierung nicht für Gebäudeteile gilt, die Abstandsflächen zu diesen Grundstücken hin auslösen und darüber hinaus nicht für die Gebäudeteile, die nur als Ausnahme außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen wurden.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Gebäude, werden durch die Festsetzung einer reduzierten Tiefe der Abstandsflächen auf generell 0,4 der Höhe der zu berücksichtigenden Bauteile nicht gefährdet, da es sich nur um wenige Teilbereiche handelt, in denen gemäß städtebaulichem Konzept die Abstandsflächen von 0,8 H nicht eingehalten werden können und hier durch zusätzliche Fenster eine ausreichende Belichtung und Belüftung ermöglicht werden kann.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Festsetzung eines vom Bauordnungsrecht abweichenden Maßes der Tiefe der Abstandsflächen ebenfalls nicht zu befürchten und auch ein öffentliches Interesse steht der Festsetzung nicht entgegen.

### *Stellplätze und Garagen*

Alle notwendigen (und nicht notwendigen) Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen unterhalb der Erdoberfläche zulässig, um das städtebauliche Ziel zu erreichen, ein Wohnquartier mit attraktiver Freiflächengestaltung und hohen Wohnqualitäten zu schaffen.

Es ist eine weitgehende Unterbauung des Plangebietes mit Tiefgaragen vorgesehen. Damit stehen die oberirdischen Freiflächen den zukünftigen Bewohnern als ruhige Außenräume zur Verfügung, die nicht durch den Lärm und die sonstigen Emissionen von an- und abfahrenden PKW beeinträchtigt werden.

#### *Nebenanlagen*

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschließlich ebenerdige Spielhäuser bis zu einer bestimmten Grundfläche, überdachten Freisitzen, Pergolen, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartengerätehäusern bis zu einer bestimmten Grundfläche sowie Fahrradabstellanlagen 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, öffentliche Parkplätze*

Die neue innere Erschließungsstraße „Auf dem Brühl“ in Verlängerung der Hildegundisallee wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Öffentliche Parkplätze werden zukünftig gebündelt im Einfahrbereich Auf dem Brühl / Moerser Straße angeordnet, um die Parksuchverkehre nicht unnötig tief in das neue Wohngebiet hineinführen zu müssen. Zu diesem Zweck wird die öffentliche Verkehrsfläche im Einmündungsbereich aufgeweitet. Die derzeitige Planung beinhaltet die Anordnung von jeweils vier Senkrechtparkplätzen an beiden Straßenseiten, die durch Bäume eingefasst und so optisch aufgewertet werden sollen.

Von der Moerser Straße ausgehend ist die Realisierung eines beidseitigen Gehweges geplant, der in etwa der Mitte des Plangebietes in eine allen Verkehrsteilnehmern zur Verfügung stehende Mischverkehrsfläche mündet.

Die den Änderungsbereich umfassende Haupteerschließungsstraße ist bereits als Baustraße ausgebaut.

#### *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte*

Im Bereich des Uferstreifens, der auf einer Breite von mindestens 3 m gemäß § 97 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) von baulichen Anlagen freizuhalten ist, wird im Bereich der östlichen Gebäude, die direkt an den Bach angrenzen, ein Geh- und Fahrrecht für den Gewässerunterhaltungspflichtigen festgesetzt. So kann sichergestellt werden, dass der Schackumer Bach jederzeit zu Wartungs-, Pflege- und Reinigungszwecken - auch mit eventuell notwendigen schweren Gerätschaften - erreicht werden kann.

Zur Sicherung eines Kanals bzw. des dazugehörigen Kanalschutzstreifens im Bereich des südlichen WA 2 wird ein Leitungsrecht für die Ver- und Entsorger festgesetzt.

#### *Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*

Im Rahmen des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 wurde ein Schallgutachten (Graner+Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten, Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 82, 1. Änderung in Meerbusch einwirkenden Verkehrsräusche sowie Fluglärmimmissionen, 13.01.2017) erstellt, in dem die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen aus Straßenverkehrs- und Luftverkehrslärm betrachtet wurden.

Aufgrund der Lage des Plangebietes an der Moerser Straße, die als Hauptachse den Stadtteil Büberich von Norden nach Süden durchquert, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten. Zum Schutz des Plangebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen und zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln und den hieraus resultierenden Lärmpegelbereichen ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude gemäß den Lärmpegelbereichen III bis V.

Siehe dazu das nachfolgende Kapitel 7.1 „Immissionsschutz“.

### *Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Mit der Konversion der ehemals großflächig versiegelten gewerblich genutzten Flächen des ehemaligen Bauhofes kann im Vergleich zur vorherigen Nutzung zukünftig neben den Wohngebäuden auch ein großer Anteil an Grünflächen realisiert werden. Um einen möglichst großen Anteil an begrünten Flächen zu gewährleisten wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen sind.

Innerhalb des Plangebietes werden aus Gründen eines durchgrünten Ortsbildes schützenswerte vorhandene Bäume mit einer Erhaltungsbindung gesichert.

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 ungestörten Lebensraum für eine Vielzahl von Kleinlebewesen, z. B. von Insekten.

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 wird.

Eine Begrünung der Flachdächer und der Decken von Tiefgargen wird nicht nur festgesetzt, um den Anteil an begrünten Flächen insgesamt zu erhöhen. Die Begrünung dient auch dazu, dort anfallendes Regenwasser zu speichern, so dass es verzögert der Kanalisation zufließt. Zudem hat die Dachbegrünung positive Auswirkungen auf das Mikroklima, da eine Aufheizung der Flächen reduziert wird. Auch optisch kann die Dachbegrünung zu einem angenehmeren Erscheinungsbild der Dachlandschaft beitragen.

Am östlichen Rand des Plangebietes wird im Bereich der zeichnerisch mit - GF - festgesetzten Fläche mit Geh- und Fahrrechten eine standortgerechte Heckenpflanzung festgesetzt. Diese darf eine Pflanztiefe von 0,5 m nicht überschreiten, damit die Befahrbar- und Begehbarkeit der Fläche durch die begünstigten Unterhaltungspflichtigen für das Gewässer des Schackumer Baches gewährleistet bleibt. Die Hecke soll gewährleisten, dass die aufgrund der in diesem Bereich vorhandenen großen Unterschiede bei den vorhandenen und geplanten Geländehöhen und das dadurch bedingte Herausragen des geplanten Tiefgaragengeschosses über die entlang des Baches vorhandene Geländeoberfläche hinaus optisch kaschiert werden können.

### *Aufschiebend bedingte Festsetzung*

Die geplanten Gebäude entlang der Moerser Straße ermöglichen durch ihre bauliche Ausrichtung und Höhe eine wesentliche Abschirmung der dahinterliegenden Gebäude und Außenbereiche gegenüber dem Verkehrslärm der Moerser Straße. Da die Errichtung dieser Gebäude normalerweise nicht bzw. nicht in einem sinnvollen zeitlichen Ablauf - nämlich vor der Errichtung der Gebäude im östlichen Teil des Plangebietes - erzwungen werden kann, trifft der Bebauungsplan Vorsorge für eine solche Fallkonstellation.

Die Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB ist auf besondere Fälle im Sinne von außergewöhnlichen städtebaulichen Situationen mit explizitem Bezug zur städtebaulichen Ordnung und Entwicklung beschränkt. Ein solcher besonderer Fall liegt beispielsweise dann vor, wenn aufgrund einer atypischen städtebaulichen Situation eine besondere Reaktion im Bebauungsplan erforderlich ist und dieser mit klassischen Festsetzungen nicht begegnet werden kann. Dies ist im vorliegenden Fall gegeben.

Es wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung in den Gebäuden, die hinter den

geplanten Baukörpern entlang der Moerser Straße errichtet werden sollen, erst dann zulässig ist, wenn die Bebauung entlang der Moerser Straße als Rohbau mit Fenstern vollständig und lückenlos über die ganze Länge der festgesetzten Baufenster errichtet wurde. Dieser Sachverhalt wurde zudem explizit in den Kaufvertrag zwischen der Stadt Meerbusch und der Investorengemeinschaft aufgenommen.

Die Festsetzung bewirkt, dass die bauliche Nutzung der zweiten und dritten Gebäudereihe in jedem Fall unter angemessenem Schallschutz erfolgt. Die Anforderungen an ruhige und gesunde Wohnverhältnisse werden somit gesichert.

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

### *Höhenlage*

Eine Sicherung zur Anpassung des natürlichen Geländes innerhalb des Plangebietes an die teilweise höher liegenden Erschließungsstraßen, um einen barrierefreien Zugang zu den geplanten Grundstücken gewährleisten zu können, erfolgt über einen Hinweis zur Höhenlage in den textlichen Festsetzungen. Bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen soll angestrebt werden, dass sich die Höhe der Geländeoberfläche an der Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche orientiert. Gemäß § 9 Abs. 3 BauO NRW ist es seitens der Stadt möglich, entsprechende Geländeanpassungen zu verlangen.

### *Gestalterische Festsetzungen*

Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sowie insgesamt für das Plangebiet ist städtebaulich ein offener, begrünter Charakter gewünscht. Es wird daher festgesetzt, dass Einfriedungen nur als standortgerechte Heckenpflanzungen bis zu einer Höhe von max. 1,60 m zulässig sind. Dadurch wird sichergestellt, dass zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und den privaten Grundstücken kein ungeordnetes Nebeneinander von verschiedenen Einfriedungen entsteht und dass ein gewisser offener Charakter der Grundstücke erhalten bleibt, da die Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt werden. Aufgrund der maximal zulässigen Höhe von 1,60 m kann aber dennoch eine ausreichende Privatsphäre sichergestellt werden.

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

## **6. Sonstige Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen**

Das geplante Wohngebiet wird über die vorhandene Moerser Straße erschlossen.

Die neuen Baurechte bringen keinen bzw. für die benachbarten Wohngebiete nicht relevanten Mehrverkehr mit sich, da es sich um eine relativ geringe Anzahl von Wohneinheiten handelt und die Erschließung ausschließlich über die Moerser Straße erfolgt.

Die neue Erschließungsstraße in das neue Wohngebiet ist im weiteren Verlauf als eine Sackgasse konzipiert. Auf diese Weise wird der Kraftfahrzeugverkehr nicht in die angrenzenden Wohngebiete geleitet und Durchgangsverkehre vermieden.

Über eine angemessene Dimensionierung und eine geschwindigkeitsreduzierende Planung der inneren Erschließungsanlagen wird der Konflikt zwischen motorisiertem und nichtmotorisiertem Individualverkehr minimiert.

### **6.2 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser und Erdgas wird durch Anschluss an das

vorhandene und ausreichend dimensionierte Netz sichergestellt. Ein ausreichender Druck bzw. Löschwasserdruck ist vorhanden.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Netze der entsprechenden Anbieter.

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

Die Neubebauung wird an die vorhandenen Kanäle der angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Die Kanäle sind hierfür ausreichend dimensioniert. Die Beseitigung aller Abwässer wird aufgrund einer nach bisherigem Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung der öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zugeführt.

Da das Grundstück des ehemaligen Bauhofes vor dem i. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurde, besteht keine Pflicht zur Versickerung des Niederschlagswassers (§ 44 Landeswassergesetz NRW (LWG)).

## **7. Umweltbelange**

### **7.1 Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Graner+Partner Ingenieure: Schalltechnisches Prognosegutachten, Untersuchung der auf das Bebauungsplangebiet Nr. 82, 1. Änderung in Meerbusch einwirkenden Verkehrsgeräusche sowie Fluglärmimmissionen, 13.01.2017) erstellt. Darin wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsimmissionen beurteilt. Auf dieser Grundlage werden Festsetzungen getroffen, durch die im Ergebnis im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.

#### *Straßenverkehrslärm*

Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ enthält schalltechnische Orientierungswerte, die insbesondere für den Schutz empfindlicher Nutzungen vor Verkehrslärm von vorhandenen Verkehrswegen von Bedeutung sind. Diesen Orientierungswerten liegen abgestufte Zielwerte für die unterschiedlichen Baugebietskategorien nach der BauNVO zugrunde. Deren Einhaltung soll die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllen. Nach der DIN 18005 sollen diese Werte nach Möglichkeit eingehalten werden. Da sie aber dem Wortlaut nach der Orientierung dienen, können sie - nach Abwägung - auch überschritten werden. Dies richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls.

Es ist festzustellen, dass innerhalb stark besiedelter Bereiche die Orientierungswerte vielerorts faktisch nicht eingehalten werden können.

Für die allgemeinen Wohngebiete im Plangebiet beträgt der Orientierungswert gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 tags/nachts 55/45 dB (A).

Gemäß dem Schallgutachten ist festzustellen, dass das Plangebiet durch den Verkehr auf der Moerser Straße lärmvorbelastet ist.

Im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung entlang der Moerser Straße werden im Nahbereich der Straße Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) tags und bis zu 62 dB(A) nachts erreicht. Im inneren Plangebiet sind aufgrund des zunehmenden Abstands von der Moerser Straße geringere Pegel festzustellen. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist hier jedoch nur möglich, wenn die Bebauung entlang der Moerser Straße aufgrund ihrer abschirmenden Wirkung eine Lärmschutzfunktion erfüllt.

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Bereiche mit



emissionsträchtigen Nutzungen (hier insbesondere die Moerser Straße) einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen (die neu geplanten Wohngebiete) andererseits räumlich so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Der Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes sind allerdings Grenzen gesetzt. So ist es ebenso ein wichtiger Belang der Stadtentwicklung, die Innenentwicklung und die Kompaktheit der Städte zu stärken und so im Sinne des Bodenschutzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Reaktivierung der aufgegebenen innerörtlichen ehemaligen Bauhof-Fläche für eine Wohnbebauung folgt die Planung daher dem Grundsatz, vorrangig ungenutzte, brachliegende Flächen innerhalb der Ortslagen zur Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden. Gleichmaßen sind mit der Umsetzung des neuen Wohnquartiers positive Auswirkungen für die gesamte Ortslage und deren Infrastrukturausstattung verbunden.

In der Konsequenz ist eine räumliche Trennung mit großzügigen Abständen zwischen der Moerser Straße und den neuen Wohngebäuden in dieser integrierten Lage nicht möglich, da dies zwangsläufig in Teilen zur Unbebaubarkeit der Fläche für Wohnzwecke führen würde. Insofern lassen sich schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) auf das geplante Wohnquartier nicht grundsätzlich vermeiden. Es ist daher auf der konzeptionellen städtebaulichen Ebene und auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich, durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

In diesem Zusammenhang wurde bewertet, ob aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen zum Schutz vor Verkehrslärm zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet beitragen können. Hierzu ist festzustellen, dass eine solche entlang der Moerser Straße vorzusehende Maßnahme aus städtebaulicher Sicht zu einer unwirtlichen Situation im innerörtlichen Bereich führen würde. Die Moerser Straße ist eine belebte, innerörtliche und stadtbildprägende Straße mit Verbindungs-, Versorgungs- und Erschließungsfunktion, an der insbesondere auch gewohnt wird. Der Straßenquerschnitt ist angemessen dimensioniert, sodass die Straßenseiten und deren Bebauung miteinander in „Beziehung“ treten können. Eine Wand würde eine erhebliche Zäsur bedeuten, die das Straßenbild negativ beeinflussen würde.

Außerdem dient die Moerser Straße der Erschließung des Plangebietes, so dass Öffnungen zum neuen Straßenanschluss „Auf dem Brühl“ sichergestellt sein müssen. Eine konsequente Abschirmung von der Lärmquelle ist somit nicht möglich.

Diese Belange führen dazu, dass von Maßnahmen des aktiven Schallschutzes abzusehen ist.

Auf der Grundlage der Aussagen des Schallgutachtens werden deshalb Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen formuliert. Die Maßnahmen sind geeignet, unter Berücksichtigung der Verkehrsvorbelastung gesunde Wohnverhältnisse zu erzeugen.

Als passive Schallschutzmaßnahme werden wegen der durch den Straßenverkehr verursachten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte Lärmpegelbereiche festgesetzt. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Lärmpegelbereich I bis zum Lärmpegelbereich III werden in der Regel mit der üblichen Massivbauweise und dem Einbau von Isolierglasfenstern als Wärmeschutz bereits eingehalten. Daher werden diese Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich III als Mindestanforderung im Bereich des gesamten Bebauungsplans berücksichtigt.

Ansonsten ergeben sich entsprechend den berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und der hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche ergeben sich im Plangebiet Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend Lärmpegelbereich IV bis Lärmpegelbereich V:

Im Lärmpegelbereich V direkt an der Moerser Straße ergeben sich maßgebliche Außenlärmpegel von tags 70 dB (A) und nachts 60 dB (A). Damit liegen die hier geplanten Wohnnutzungen in einem Bereich oberhalb der Schwelle der potentiellen Gesundheitsgefährdung. Da allerdings der Bereich entlang der Moerser Straße in der Umgebung bereits im Bestand bebaut ist und eine solche Bebauung

raumbildend wirkt, soll dieser städtebaulich bedeutsame Bereich zukünftig ebenfalls baulich gefasst werden. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und auch Arbeitsverhältnisse werden explizite Festsetzungen getroffen. Für die besonders belasteten Gebäude entlang der Moerser Straße sind in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wirksame Vorgaben für die Ausrichtung schutzwürdiger Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite festgesetzt.

Außerdem werden für Fassaden mit einer Lärmbelastung gleich dem Lärmpegelbereich IV Festsetzungen für eine ausreichende Belüftung der schutzwürdigen Räume getroffen, damit auch bei geschlossenen Fenstern eine ungestörte und qualitätsvolle Nutzung von Aufenthalts- und Übernachtungsräumen möglich und eine ausreichende Belüftung der Räume gewährleistet ist.

Damit eine effektive Abschirmung der hinterliegenden Bereiche gegenüber den Verkehrslärmimmissionen der Moerser Straße entstehen kann, sieht das städtebauliche Konzept in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Moerser Straße eine - beidseitig der neuen Zufahrt - durchgehend geschlossene Bebauung vor. Diese Konzeption wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgegriffen und planungsrechtlich sowie im Kaufvertrag zwischen der Stadt Meerbusch und der Investorengemeinschaft gesichert.

Ebenfalls durch eine Festsetzung gesichert wird, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung in den hinterliegenden Bereichen erst dann zulässig ist, wenn die Gebäude entlang der Moerser Straße in einer bestimmten Höhe als Rohbau mit Fenstern errichtet wurden.

Bei Realisierung der zwingend 3-geschossigen Gebäude entlang der Moerser Straße verringern sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der dahinter liegenden Gebäude aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes je nach Immissionspunkt um teilweise mehr als 10 dB (A).

Dadurch können dann die maßgeblichen Orientierungswerte im Innenbereich des Plangebietes zwar nicht vollständig eingehalten werden, allerdings werden sie nur noch geringfügig bis zu einem Wert von 5 dB überschritten. Dies entspricht den maßgeblichen Orientierungswerten, die in einem Mischgebiet, in dem ebenfalls gewohnt werden kann, zu berücksichtigen sind, so dass hier nicht von einer unzumutbaren Belastung ausgegangen werden kann.

In den Grundstücksteilen im Nahbereich der Moerser Straße, die als Außenwohnbereiche (z. B. durch Terrassen, Balkone, Loggien) genutzt werden können, wurden Außenlärmpegel ermittelt, die den Wert von 65 dB (A) tagsüber überschreiten. Die vorliegende Lärmbelästigung ist erheblich, auch der Grenzwert der 16. BImSchV, die ergänzend für eine Abwägung herangezogen werden kann, von 64 dB (A) für Mischgebiete, in denen das Wohnen allgemein zulässig ist, wird überschritten.

Aus diesem Grund wird empfohlen, die Wohnaußenbereiche grundsätzlich zur lärmabgewandten Seite hin zu orientieren. Bei durchgesteckten Grundrissen ist eine entsprechende Anordnung der Wohnaußenbereiche möglich.

Allerdings ist zu beachten, dass mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 der städtebauliche Entwurf, der als Erstplatziertes im Vergabeverfahren ermittelt wurde, planungsrechtlich umgesetzt werden soll. In diesem Entwurf wurden Außenwohnbereiche ebenfalls zur Moerser Straße hin orientiert. Um diese Außenwohnbereiche dennoch realisieren zu können, ist sicherzustellen, dass in diesen Bereichen durch geeignete schallabschirmende Maßnahmen (z. B. durch verglaste Vorbauten, teilgeöffnete Bauteile, geschlossene Brüstungen etc.) ein Außenlärmpegel erreicht wird, der 65 dB (A) nicht überschreitet.

Dieser Wert ist aus dem Zielwert abgeleitet, der vom Umweltbundesamt und der Weltgesundheitsorganisation aus der Lärmwirkungsforschung als Zielwert (Minimalziel) für die Lärmbekämpfung abgeleitet wurde, um gesundheitliche Risiken zu vermeiden.

Der Grenzwert von 65 dB (A) wird aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes als zumutbar eingeschätzt. Denn sowohl in der 16. BImSchV mit einem Grenzwert von 64 dB (A) für Mischgebiete als auch in der aktuellen TA Lärm (Stand: Juni 2017) mit einem Grenzwert von 63 dB (A) für urbane Gebiete wurden zulässige (und vom geplanten Grenzwert nur minimal abweichende) Außenlärmpegel definiert, bei denen eine Wohnnutzung ohne jegliche Einschränkung möglich ist.

Hinzu kommt, dass die gutachterlich ermittelten maximalen Außenlärmpegel wahrscheinlich in der

Regel zu den Verkehrsspitzen am frühen Vormittag bzw. am späten Nachmittag auftreten werden. Für die Zeiträume, in denen Außenwohnbereiche erfahrungsgemäß häufig genutzt werden (Abendstunden bzw. Wochenende) ist zu erwarten, dass aufgrund eines verminderten Verkehrsaufkommens die ermittelten maximalen Werte nicht erreicht werden.

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

#### *Flugverkehrslärm*

Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan hat ebenfalls die Belastung des Plangebietes durch Fluglärm untersucht. Das Plangebiet liegt weder innerhalb der Tagschutzzzone 2 noch innerhalb der Nachtschutzzzone gemäß Luftverkehrsgesetz.

Eine Vorbelastung durch den Flugverkehrslärm erfährt das Plangebiet jedoch möglicherweise durch die Lage in unmittelbarer Nähe zur Erweiterten Lärmschutzzzone, die im Entwurf des Regionalplans (Stand: Juni 2016) dargestellt ist. Der Bebauungsplan nimmt vorsorglich einen entsprechenden Hinweis auf, nach dem Bauwillige in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen 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 BauGB zu entscheiden.

Da es sich bei der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 82 um einen der Innenentwicklung dienenden Bebauungsplan gemäß §13a BauGB handelt (Wiedernutzbarmachung von Flächen), gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung der Bebauungsplanänderung 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.

Um Eingriffe dennoch so weit wie möglich zu minimieren, sollen die im Bebauungsplan Nr. 82 als zu erhalten festgesetzten Bäume auch zukünftig durch eine entsprechende textliche Festsetzung gesichert werden.

### **7.3 Artenschutz**

Für die Bauleitplanung von Bedeutung sind die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders und streng geschützte Arten mit den Modifizierungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG, mit denen die europarechtlichen Vorgaben zum Artenschutz umgesetzt wurden (FFH- Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie). Die nur national besonders geschützten Arten wurden pauschal von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Die Artenschutzprüfung beschränkt sich auf die europäisch geschützten FFH-Anhang-IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Aufgrund des Artenumfangs hat das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von sogenannten „planungsrelevanten“ Arten getroffen, die bei der Artenschutzprüfung (ASP) zu untersuchen sind.

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl wurde in einer artenschutzrechtliche Prüfung -ASP- dargelegt, dass das Vorhaben nicht gegen die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes -BNatSchG- zum Artenschutz verstößt (Kuhlmann & Stucht GbR: Artenschutzprüfung -ASP- Stufe I zum Bebauungsplan Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl, Bochum Dezember 2011). Der Geltungsbereich der 1. Bebauungsplanänderung umfasst davon

eine Teilfläche (Brache). Eine erneute Prüfung und Begehung der zwischenzeitlich als Lagerfläche und Baugrund für tiefbautechnische Anlagen (Kanalbau/Straßenbau) genutzten Brache lässt keine Konflikte mit den Bestimmungen des Artenschutzes gemäß BNatSchG erwarten.

Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Eine intensivere Nutzung dieser bereits in Anspruch genommenen Fläche vermeidet Flächenverbrauch an anderer Stelle im Sinne der Innenentwicklung. Dies entspricht auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, da auf diese Weise eine Inanspruchnahme von Freiflächen durch Wohnbebauung an anderer Stelle, die wiederum positive Klimafunktionen erfüllen können, vermieden wird.

Die zukünftigen Gärten im Plangebiet erlangen hinsichtlich der klimatischen Verhältnisse eine hohe Bedeutung. Durch die Festsetzung einer strukturreichen Mischvegetation im Bereich der nicht überbauten Flächen wird gewährleistet, dass sich die Begrünung der Freiflächen positiv auf das Mikroklima auswirkt. Mit der Festsetzung einer Dachbegrünung wird ebenfalls das Kleinklima verbessert. Bepflanzte Dächer befeuchten die Luft, sorgen für Abkühlung und binden Staub und Luftschadstoffe.

#### **7.5 Altlasten, Altablagerungen**

Aufgrund der vorgefundenen oberflächennahen Bodenbelastungen wurde das Plangebiet als Altstandort mit der Katasternummer Me 547 in das Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss aufgenommen und wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Sofern im Rahmen der vorgesehenen Bebauung eine Auskofferung der belasteten Bereiche erfolgt, wird die Fläche als Altstandort wieder aus dem Kataster entfernt. Der Nachweis ist in Form eines Gutachtens vorzulegen.

Meerbusch, den 09.08.2017

## **8. Verfahrensvermerke**

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

Dabei ist der Rat der vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am beschlossenen Beschlussempfehlung gefolgt.

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

Meerbusch, den

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

gez. Steffens