

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 239,

Meerbusch-Büderich, „Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungserfordernis, Planungsziel
2. Plangebiet
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
 - 3.1 Bestand
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Infrastrukturelle Situation
 - Erschließung / ÖPNV
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungsplan
 - 3.5 Gestaltungssatzung
 - 3.6 Natura 2000 Gebiete / Biotopkataster / Artenschutz
4. Verfahren gemäß § 13a BauGB
5. Planinhalte
 - Festsetzungen
 - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
 - *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*
 - *Stellplätze und Garagen*
 - *Nebenanlagen*
 - *Höchstzulässige Zahl der Wohnungen*
 - *Verkehrsflächen*
 - *Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
 - *Gestalterische Festsetzungen*
6. Sonstige Auswirkungen der Planung
 - Versickerung
 - Ver- und Entsorgung
 - Bodenordnung
7. Umweltbelange
 - 7.1 Lärmschutz
 - 7.2 Eingriff / Ausgleich
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Klimaschutz
 - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
9. Verfahrensvermerke

Begründung

ENTWURF: STAND 11.03.2019

1. Planungserfordernis, Planungsziel

Das Plangebiet ist Teil der bebauten Ortslage im Büdericher Norden und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 „Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße“, welcher am 16.01.2012 Rechtskraft erlangte. Der Plan setzt für das gesamte Gebiet Dorfgebiet fest.

Während des zugehörigen Umlegungsverfahrens wurde deutlich, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 ein bislang ungenutztes Potenzial zur Nachverdichtung bestand. Dieses Potenzial soll nun durch die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 239 aktiviert werden. So wird durch die 1. Änderung zusätzliches Baurecht geschaffen, um den Innenbereich des Plangebiets städtebaulich geordnet zu entwickeln und die Erschließung sowie die notwendigen Stellplätze zu sichern. Durch diese Maßnahme wird der ungebrochenen Nachfrage nach Wohnbauland im Stadtteil Meerbusch-Büderich Rechnung getragen. Die Ausweisung von Bauland im Innenbereich sowie die Nachverdichtung von Baulücken und Brachen ist darüber hinaus ein bewährtes Mittel, Flächen im Außenbereich, die wichtig z.B. für die Erholung und ein gutes Stadtklima sind, von Bebauung frei zu halten.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Das ca. 1347 m² große Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 239 „Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße“. Es befindet sich nördlich des „Dülsweg“ und westlich der Moerser Straße (L 137). Im Westen grenzt es an den „Schackumer Bach“, welcher bei Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 239 renaturiert wird sowie an eine Planstraße, welche sich noch in der Entstehung befindet. Östlich grenzt das Gebiet an Flurstück 377 sowie die Straße „Kanzlei“. Die Entfernung zum südöstlich gelegenen Stadtteilzentrum Büderichs beträgt ca. 550 m.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die städtischen Flächen, Gemarkung Büderich, Flur 47, Flurstücksnummer 33 (teilweise), 49 (teilweise), 50 (teilweise), 51, 52 (teilweise) 134 (teilweise), 281, 283, 285 (teilweise) und 291 (teilweise). Darüber grenzt der Geltungsbereich des Plangebiets:

- westlich an die Flurstücke 197 und 211 der Flur 47 der Gemarkung Büderich sowie den Schackumer Bach
- nördlich an die Flurstücke 52, 33, 346 sowie Teile des Flurstücks 291 der Flur 47 der Gemarkung Büderich.
- östlich an die Straße „Kanzlei“ und das Flurstück 377
- südlich an die Flurstücke 46, 134, 319, 321 und Teile des Flurstücks 285 der Flur 47 der Gemarkung Büderich

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet wird im Westen durch zwei landwirtschaftlich genutzte Treibhäuser und im Osten, an der „Kanzlei“, durch ein- und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser geprägt. Die ein- bis zweigeschossige Bebauung in diesem Bereich stammt teilweise aus den Anfängen der Siedlungstätigkeit in diesem Bereich Büderichs. Vereinzelt sind, in den teilweise gewerblich genutzten Gebäuden der hinterliegenden zweiten Baureihe Wohnnutzungen zu finden. Die prägende Dachform ist das Satteldach.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich hat aufgrund von Lage, Größe und Zuschnitt für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Von einer Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzender Nutzungen nicht auszugehen. Es gibt keine ernst zu nehmenden Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

Infrastrukturelle Situation

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Schule und Kindergarten als auch Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in guter fußläufiger Erreichbarkeit, im nahegelegenen Zentrum Buderichs.

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung der vorhandenen Straßenrandbebauung erfolgt über die Straßen „Kanzlei“ und „Dülsweg“. Die rückliegenden vereinzelt Gewerbe und Wohnnutzungen im hinterliegenden Bereich der Straße „Kanzlei“ werden über die privaten Grundstücke erschlossen. Der unbebaute Innenbereich ist nicht erschlossen. Über die Straße „Kanzlei“ ist das Plangebiet im Osten an die Moerser Straße (L 137) angebunden.

Das Plangebiet wird von der Buslinien 829 und 830 (Neuss Busbahnhof – Lank Kirche) mit einer Haltestelle „Kanzlei“ im Bereich der Moerser Straße (Tankstelle) angeeignet, wobei die Haltestelle bei einem Einzugsbereich von ca. 300 m den Geltungsbereich abdeckt. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 240 m.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD), Rechtskraft April 2018, weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Das Plangebiet liegt gemäß Regionalplan Düsseldorf, welcher seit 2018 rechtskräftig ist, in der erweiterten Lärmschutzzone des Flughafens Düsseldorf. Auf eine erhebliche Lärmbelastung durch Flugverkehr wird gemäß Landesentwicklungsplan NRW, in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2016 (GV. NRW. S. 259), hingewiesen.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt für den betreffenden Bereich Dorfgebiet dar. Die bisherigen Festsetzungen zur Nutzung werden aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan entnommen und entsprechen somit den Darstellungen des FNP. Demzufolge ist der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans (Parallelverfahren) ist somit nicht erforderlich.

3.4 Bebauungsplan

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans wird in seinem Geltungsbereich der bisher gültige Bebauungsplan überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 239 Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 239 setzt wie der Bebauungsplan Nr. 239 ein Dorfgebiet (MD) fest. Die Baufenster werden teilweise neu geordnet und erweitert.

3.5 Gestaltungssatzung

Für das MD3 gilt die Gestaltungssatzung Nr. 32. Diese trifft im Wesentlichen Regelungen zu Dachform, Materialien, Garagen, Werbeanlagen, (Vor-)Gärten sowie öffentlichen Grünflächen. Für MD1 und MD2 gelten nur die Festsetzungen des Bebauungsplans.

3.6 Natura 2000 Gebiete / Biotopkataster / Artenschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der bebauten Ortslage. Innerhalb und im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets sind keine FFH- und Vogelschutz-Gebiete vorhanden.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Flächen des Biotopkatasters NRW.

Auch ist nicht anzunehmen, dass Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäische Vogelarten durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 239 in Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße wird als Bebauungsplanänderung der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Mit der Neuordnung der Flächen soll eine sinnvolle Nutzung und Nachverdichtung ermöglicht werden.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwerts 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 Bebauungsplans als gegeben. Für den Bebauungsplan wurde demnach keine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt. Gleichwohl werden alle umweltrelevanten Belange sachgerecht in die Planung eingestellt.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Mit der 1. Änderung sollen im Wesentlichen die überbaubaren Grundstücksflächen geordnet werden. Die Planung ist in das städtebauliche Gesamtkonzept des Ursprungsplans Nr. 239 integriert. Insofern wird die bisher hier festgesetzte Nutzung Dorfgebiet (MD) übernommen. Das MD wird hinsichtlich der zulässigen Bauweise, Gebäudehöhen und Anzahl der Wohngebäude pro Wohngebäude in MD1 – MD3 gegliedert. Aufgrund der zur Verfügung stehenden, vergleichsweise kleinen überbaubaren Fläche, sind Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe (in Haupterwerb und ohne Intensivtierhaltung) nur ausnahmsweise zulässig. Nebenerwerbsbetriebe und Kleinsiedlungen einschließlich zugehörigen Wohngebäuden sind allgemein zulässig. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen wird die unter § 5 Abs. 2 Nr. 8 und Nr. 9 BauNVO (Gartenbaubetriebe/Tankstellen) angegebene Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zugelassen. Der Ausschluss erfolgt insbesondere aufgrund des erheblichen Flächenverbrauchs, der mit diesen Nutzungen regelmäßig verbunden ist. Tankstellen werden darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie bei einer Lage innerhalb oder am Rand der bewohnten Bereiche durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter des Dorfgebiets nicht hinnehmbar ist. Darüber hinaus sind Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) und vergleichbar störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

Unter den Begriff „Vergnügungsstätten“ fallen im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Gruppen:

- Nachtlokale jeder Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist;
- Diskotheken, Tanzlokale;
- Spiel- und Automatenhallen;
- Wettbüros;
- Swinger-Clubs;
- Multiplex-Kinos;
- Festhallen.

Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe sowie alle Arten von Betrieben, die der gewerblichen sexuellen Betätigung dienen, haben durch ihr Erscheinungsbild und einen eingeschränkten Nutzerkreis negative Auswirkungen auf das Image eines Standortes und das allgemeine Stadtbild. Diese Nutzungen verursachen zudem Konflikte mit der vorhandenen Wohnnutzung. Zur Konfliktvermeidung und Sicherung einer positiven städtebaulichen Entwicklung sind Vergnügungsstätten sowie vergleichbar störende Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) sowie zur zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Für den Blockinnenbereich sowie für die östliche Seite des Planungsgebiets entlang der „Kanzlei“ (MD1 und MD2) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zum einen soll eine maßvolle Baudichte und städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet sein, zum anderen der Versiegelungsanteil im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung begrenzt werden. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen. Das festgesetzte Maß entspricht auch dem zulässigen Maß des § 17 BauNVO. Für den westlichen Teil des Plangebiets (MD3) wird eine GRZ von 0,25 festgesetzt, um eine lockere Bebauung entlang des Schackumer Bachs zu gewährleisten und den Naturraum für das gesamte Plangebiet zu öffnen.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Es werden, differenziert nach Lage im Gebiet, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie maximale First- und Traufhöhen festgesetzt.

Analog zu bereits bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 239 werden für das Plangebietes maximal ein bzw. zwei Vollgeschosse festgesetzt. Dadurch wird ein städtebaulicher Abschluss des gesamten Wohngebiets geschaffen.

Die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan 239 nicht mehr als relatives Maß in Metern über einem bestimmten Bezugspunkt festgesetzt, sondern als absolute Höhe über NHN. Die maximal zulässigen Traufhöhen bewegen sich zwischen 38,50 m und 42,00 m ü. NHN und die zulässigen Firsthöhen zwischen 42,50 m und 46,00 m ü. NHN. Somit bewegen sich die Firsthöhen ausgehend von einer Straßenausbauhöhe von ca. 34,00 m im Westen bis ca. 36,00 m ü. NHN im Osten des Gebiets, im Bereich zwischen 8,00 m und 10,00 m über Straßenniveau.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Errichtung einer den heutigen Wohnansprüchen gerechten Bebauung ausreichend dimensioniert und werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind so angeordnet, dass die Freihaltung zusammenhängender und gut nutzbarer Gartenflächen möglich ist. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die geplanten Nutzungen und die angrenzend vorhandenen Nutzungen werden aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen den Gebäuden gewahrt.

Durch die Festsetzungen sollen Einzelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser in offener (MD2 und MD3) bzw. geschlossener Bauweise (MD1) ermöglicht werden.

In MD2 und MD3 sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig, um entsprechend der Quartiersstruktur entlang des Schackumer Bachs und im Blockinnenbereich eine kleinteiligere und offene Struktur zu ermöglichen. Gleichzeitig wird so die städtebauliche Rhythmik des gesamten Plangebiets fortgesetzt. Entlang der „Kanzlei“ ist ein weitgehend geschlossener Blockrand auszubilden (MD1).

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, unterirdische Nebenanlagen sowie unterirdische Teile von Gebäuden sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb aller Dorfgebiete allgemein zulässig, da somit oberirdischem Flächenverbrauch vorgebeugt wird und Flächen für Freiräume, Grünflächen und Wohnflächen von Flächen für den ruhenden Verkehr unangetastet bleiben.

Zur Sicherung einer hinreichenden Flexibilität werden außerdem Höchstmaße für eine zulässige Überschreitung von Baugrenzen durch bestimmte Bauteile festgesetzt. Zum anderen sollen durch gleichartige Vorgaben der angrenzende öffentliche Raum städtebaulich gefasst und aufgewertet sowie die Gebäudefronten homogen, ruhig und ästhetisch ansprechend gestaltet werden.

Das Baufenster an der "Kanzlei" im MD1 wurde aus dem Ursprungsplan übernommen und erweitert. Im Osten führt die Baugrenze unverändert entlang der Straßenbegrenzungslinie. Im Norden wurde die im Altplan vorgegebene Bauflucht aufgegriffen und verlängert. Im Süden wurde die Baugrenze bis an die 3,00 m breite Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht herangeführt. Damit ergibt sich insgesamt ein großzügiges, annähernd rechteckiges Baufeld mit ausreichender Flexibilität für die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung. Zugleich werden die Merkmale der Baustruktur und Bautiefe in der Umgebung aufgegriffen.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze und Garagen einschließlich Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung soll innerhalb der geplanten Dorfgebiete im Hinblick auf den ruhenden Verkehr ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild gewährleisten, gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten bieten die erforderlichen Stellplätze zu sichern. Dem Besucherverkehr steht innerhalb des vorhandenen Straßenraums ausreichend öffentlicher Parkraum zur Verfügung.

Nebenanlagen

Um die Versiegelung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen einzudämmen, sind nur verträgliche Nebenanlagen zulässig, die dem städtebaulichen Charakter eines Dorfgebiets entsprechen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Tore, Schranken und sonstigen Einbauten (Parkbuchten, Pflanzbeete, etc.) begründet sich aus der Sicherstellung der Rettungswege für die Feuerwehr und sonstigen Rettungsdienste.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird in den Dorfgebieten MD2 und MD3 aufgrund der Grundstücksgröße, der Größe der Baufenster und der Vermeidung von unerwünschtem

Verkehrsaufkommen grundsätzlich auf 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt. Diese Festsetzung wird analog zum Ursprungsplan übernommen.

Im Dorfgebiet MD1 werden maximal 5 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Aufgrund der Größe des Baufensters und der gewünschten baulichen Kante zur Straße „Kanzlei“ soll hier eine dichtere Bauform möglich sein.

Verkehrsflächen

Die Erschließung von MD3 erfolgt über eine verkehrsberuhigte Planstraße mit Anbindung an die „Kanzlei“. Der Blockinnenbereich (MD2) ist mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Flurstücke 33 und 283, Erschließungsträger, Ver- und Entsorger und Rettungsfahrzeuge festgesetzt. Dieser dient zur Sicherung der Erschließung des in zweiter Reihe zu errichtenden Gebäudes und dessen schon bestehenden Nachbarhauses (Kanzlei 21c).

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

Garagendächer sind aus ökologischen Gründen unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen.

In den Dorfgebieten MD1 – MD3 ist aus ökologischen Gründen auf mindestens 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche eine Begrünung mit heimischen Sträuchern (z.B. als Hecken- oder Gruppenpflanzung) gemäß der in den textlichen Festsetzungen aufgeführten. Das Dorfgebiet MD3 grenzt direkt an den Naturraum des Schackumer Bachs an. Durch die Festsetzung von Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bepflanzen soll der Naturraum zum einen gefasst werden und zum anderen einen entsprechenden Übergang in den Blockinnenbereich des Plangebiets bilden

Gestalterische Festsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild zu schaffen und die neue Bebauung in das Bild der direkten Umgebung zu integrieren. Im Plan ist für die Dorfgebiete MD1 und MD2 das Satteldach (SD) mit einer maximalen Neigung zwischen 35 und 45 Grad festgesetzt. Diese Festsetzungen ergeben sich ebenfalls aus den maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen.

Die für das Dorfgebiet MD3 geltenden Festsetzungen der Gestaltungssatzung Nr. 32 bleiben unberührt.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

Versickerung

Entgegen der Versickerungspflicht nach § 44 Landeswassergesetz NW (LWG) für Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, soll das Niederschlagswasser nicht versickert und verrieselt werden. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) in den Dorfgebieten MD1 - MD3 soll ortsnah über einen vorgeschalteten Retentionsraum in das Gewässer des Schackumer Bachs eingeleitet werden. Eine oberirdische Niederschlagswasserableitung über z.B. Rinnen wird empfohlen. Die Unzulässigkeit von Flächen-, Mulden-, Rigolen- bzw. Rohrversickerungen sowie Sickerschächten auf dem eigenen Grundstück wird mit dem Regenwasserbewirtschaftungskonzeption des Bebauungsplans Nr. 239 begründet und damit, dass die exakte Lage der Regenrückhaltebecken in der späteren tiefbautechnischen Detailplanung noch angemessen flexibel gehandhabt werden kann.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm).

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Telekommunikation wird sichergestellt.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Zur Abholung durch die Müllabfuhr müssen die Mülltonnen der Häuser im Blockinnenbereich temporär auf der mit einem GFL belasteten Fläche an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche, abgestellt werden.

Bodenordnung

Alle für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen befinden sich in Privateigentum, welche sich derzeit in einem Umlegungsverfahren befinden.

7. Umweltbelange

7.1 Lärmschutz

Verkehrslärm

Für den Bebauungsplan Nr. 239 wurde im November 2007 ein Schalltechnisches Gutachten u.a. zum Verkehrslärm erstellt:

Im MD1 wurden tagsüber Werte von 51 - 62 dB(A) und nachts im Bereich von 44 - 55 dB(A) berechnet.

Im MD2 wurden tagsüber Werte von 45 - 48 dB(A) und nachts im Bereich von 36 – 43 dB(A) ermittelt.

Im MD3 wurden tagsüber Werte von 47 – 48 dB(A) und nachts im Bereich von 39 – 40 dB(A) berechnet.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete von 60 dB(A) im Tages- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum werden somit nur im MD1 – im Bereich unmittelbar an die „Kanzlei“ grenzend – leicht überschritten. Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude. Nach der aktuellen DIN 4109-1:2018-01 sind Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen einzuhalten, die innerhalb des Lärmpegelbereich III liegen. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich III bei üblicher Massivbauweise und entsprechenden Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenster unter Berücksichtigung der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasung bereits erfüllt sind. Insofern wird auf eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen verzichtet.

Fluglärm

Der Landesentwicklungsplan IV „Schutz vor Fluglärm“ wurde durch § 3 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen vom 15. Dezember 2016 aufgehoben.

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) regelt den Schutz der Bevölkerung vor Fluglärm und formuliert insbesondere entsprechende Bauverbote in den festgesetzten Lärmschutzzonen. In dem Ursprungsplan lag das Gebiet nach den damaligen Bestimmungen in der Schutzzone 2 des Verkehrsflughafens Düsseldorf und in der Lärmschutzzone C des damaligen Landesentwicklungsplans „Schutz vor Fluglärm“, in der mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62-67 dB(A) zu rechnen war. Beide Festsetzungen wurden mittlerweile überholt und entfallen daher in dem Änderungsplan.

Nach den aktuellen Bestimmungen liegt das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 239 in der Erweiterten Schutzzone des Flughafens Düsseldorf, welche in dem Regionalplan Düsseldorf ausgewiesen ist. Die Erweiterte Lärmschutzzone resultiert aus den Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI). Gemäß Ziel 8.1-7 („Schutz vor Fluglärm“) des

Landesentwicklungsplans ist im Bebauungsplan nur noch der Hinweis aufzunehmen, dass mit einer erheblichen Lärmbelastung durch den Flugverkehr zurechnen ist.

7.2 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange 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 Bebauungsplans 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

Im Juli 2009 wurde für den Bebauungsplan Nr. 239 ein Fachgutachten zum Artenschutz von dem Planungsbüro Koenzen erstellt.

Als Ergebnis wurde festgehalten, dass artenschutzrechtliche Tatbestände bei keiner der geprüften planungsrelevanten Arten - fünf Fledermausarten, zwölf Vogelarten und vier Amphibienarten – zutreffen.

Für die Arten nach FFH-Anhang IV oder die europäischen Vogelarten bedeutet dies: Es werden weder Tiere verletzt oder getötet, noch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört. Es werden weiterhin keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Auch wild lebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen werden nicht aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt erhalten.

Für die streng geschützten Arten kommt es nicht zu einer Zerstörung eines evtl. nicht ersetzbaren Biotops.

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.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Eine intensivere Nutzung dieser bereits erschlossenen und beplanten Fläche vermeidet Flächenverbrauch an anderer Stelle im Sinne der Innentwicklung. 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.

7.5 Altlasten, Altablagerungen

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen liegen gemäß des entsprechenden Katasters des Rhein Kreises Neuss weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung vor.

8. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen in den Bebauungsplan zur erweiterten Lärmschutzzone sowie die Hinweise zum Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet.

Der Hinweis auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, der Bundes-Bodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

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

Die Hinweise auf den Grundwasserstand, das Erneuerbare Energien Wärmegegesetz, Altablagerungen sowie Kampfmitteln wird ebenfalls mit der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

9. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den _____

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

Ruban