

# Stadt Meerbusch



## Bebauungsplan 309,

## Meerbusch-Langst-Kierst „Schützenstraße / Langster Straße“

### INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
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 Bebauungspläne, Satzung nach § 34 (4) BauGB
  - 3.5 Örtliche Bauvorschriften
  - 3.6 Landschaftsplan
4. **Planinhalte**
  - 4.1 Festsetzungen
    - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
    - *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*
    - *Nebenanlagen*
    - *Stellplätze und Garagen*
    - *Verkehrsflächen*
    - *Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und anderen Bepflanzungen*
    - *GFL-Flächen*
    - *gestalterische Festsetzungen*
  - 4.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
    - *Denkmalschutz*
    - *Wasserschutzzonen*
5. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
  - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
  - 6.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung
  - 6.3 Bodenordnung
6. **Umweltbelange**
  - 7.1 Eingriff/Ausgleich
  - 7.2 Artenschutz
  - 7.3 Klimaschutz
  - 7.4 Immissionsschutz
  - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
  - 7.6 Gewässerschutz

## Erläuterungsbericht

Stand 17.05.2019

## 1. Planungserfordernis, Planungsziele

Der Rat der Stadt hatte am 26. Juni 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 beschlossen. Vorrangiges Planungsziel war der Erhalt des dörflichen Charakters des Gebiets. Nach erneuter politischer Diskussion sollen nun mehr die Förderung der Ansiedlung landwirtschaftlicher Hofstellen und handwerklicher Betriebe durch die Festsetzung von Dorfgebieten (MD) ermöglicht werden. Das Wohnen soll in den äußeren, der freien Landschaft zugewandten Randbereichen ausgeschlossen werden, um ein „Zerfransen“ der Ortsränder in die freie Landschaft zu vermeiden. Aufgrund der Grundstückszuschnitte und des Planungsrechts nach §34 BauGB wird hier ein Planerfordernis gesehen.

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage im Raum

Langst-Kierst ist die mittlere der drei „Rheingemeinden“ am östlichen Stadtrand von Meerbusch. Der Stadtteil mit insgesamt ca. 1.000 Einwohnern besteht aus den beiden Ortsteilen Langst und Kierst. Das Plangebiet liegt im westlich gelegenen Kierst und bildet den westlichen Ortsrand aus.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.06.17 mit einer Größe von 7,5 ha vorläufig abgegrenzt und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Bebauung nördlich der Langster Straße,
- im Westen durch die Bebauung am Ortseingang bzw. durch die Reithalle,
- im Süden durch die Bebauung südlich der Schützenstraße und
- im Osten durch die Straßen „Am Dyck“, die Schützenstraße und den Kierster Mühlenweg.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

## 3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

### 3.1 Bestand

#### *Ortsbild und Nutzungen*

Der historische Siedlungskern von Kierst wird vom dem Vierkanthof „Haus Kierst“ und der benachbarte Kapelle „St. Martin“ gebildet. Sowohl der ursprüngliche Ortskern als auch die Nutzungen haben sich insbesondere in den letzten Jahrzehnten stark verändert. Im nördlichen Bereich der Langster Straße befindet sich überwiegend Wohnbebauung jüngerer Datums in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie eine gewerbliche Nutzung (Bürogebäude). Am westlichen Ortseingang befindet sich ein ehemals landwirtschaftliches Anwesen mit heutiger Nutzung als Hundetagesstätte bzw. Hundepension.

Südlich der Langster Straße wird das Ortsbild durch die ehemalige Hofstelle „Haus Kierst“ geprägt. Der Vierkanthof, auf dem auch Wohnnutzung stattfindet, steht heute in seinem äußeren Erscheinungsbild unter Denkmalschutz und wird als Reiterhof betrieben. Die Stallungen sind unmittelbar an das Denkmal angebaut. Das Betriebsgelände hinter dem Vierkanthof ist von zwei großen Reithallen (ca. 22 m x 45 m und 20 m x 65 m) und Außenanlagen wie einem überdachten Longierplatz geprägt.

An der Schützenstraße, die von der Langster Straße abzweigt, steht die denkmalgeschützte, markante Kapelle St. Martin. Die Schützenstraße ist ansonsten geprägt durch Wohnbebauung in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

In Verlängerung der Schützenstraße befinden sich an einem Stichweg eine noch im Nebenerwerb landwirtschaftlich genutzte Hofanlage, ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie eine Pferdeklinik. Die Anlagen dieser Betriebe bestehen aus großvolumigen Hallen und zahlreichen Nebengebäuden, welche vorwiegend von der Pferdeklinik genutzt werden. Westlich davon befinden sich mehrere Einfamilienhäuser mit großen Grundflächen und Grundstücken.

Im Osten wird die Schützenstraße durch den Kierster Mühlenweg nach Norden und die Straße „Am Dyck“ nach Süden verlängert. Hier befinden sich sowohl ältere als auch jüngere Wohngebäude in verschiedensten Bauweisen. Auffällig und prägend sind die beiden Doppelhausreihen entlang der Langster Straße 21-27 und entlang der Schützenstraße 28-42 südlich der Kapelle sowie das Mehrfamilienhaus Langster Straße 28.

Alle Gebäude sind überwiegend in 1-2-geschossiger Bauweise errichtet und weisen hauptsächlich Satteldächer auf.

Die vorherrschende Nutzungsart ist Wohnen. Darüber hinaus gibt es eine Hundetagestätte, die Kapelle, den Reiterhof, die Pferde- bzw. Tierklinik, den Garten- und Landschaftsbaubetrieb sowie den landwirtschaftlichen Nebenerwerb als gewerbliche Anlagen sowie einen weiteren größeren, nicht störenden Gewerbebetrieb. In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befindet sich auf dem Kierster Mühlenweg ebenfalls noch ein Fensterbaubetrieb.

#### *Landschaftsbild und Biotopstrukturen*

Das Plangebiet grenzt im Norden, Westen und Süden an den Außenbereich und bildet den Ortsrand von Kierst aus. Im Osten schließt sich bebauter Siedlungsbereich an. Von einer Bedeutung für die Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzender Nutzungen nicht auszugehen. Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

#### *Infrastrukturelle Situation*

In Langst-Kierst befinden sich keine Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten oder Einkaufsmöglichkeiten. Ein Spielplatz und ein Sportplatz liegen in fußläufig erreichbarer Nähe.

#### *Erschließung / ÖPNV*

Das vergleichsweise geringe Verkehrsaufkommen besteht vor allem aus motorisiertem PKW-Individualverkehr.

Die Haupteerschließung des Plangebietes erfolgt über die Langster Straße (K 1) und die Schützenstraße. Bis auf den gewerblichen Firmensitz und zwei Einfamilienhäuser, die über eine private Zufahrt erschlossen sind, erfolgt im Norden die Erschließung direkt von der Ortsdurchfahrt der Kreisstraße. Im Nordosten sind zwei Gebäude über den Kierster Mühlenweg angebunden. Die Schützenstraße erschließt sowohl das Denkmal Haus Kierst als auch die Kapelle St. Martin und endet südlich mit einer Wendeanlage im Bereich der Tierklinik bzw. des landwirtschaftlichen Betriebes.

Der Reiterhof und die Pferdeklinik haben ein in der weiteren Planung zu berücksichtigendes Aufkommen an Besucherverkehr. Neben Ziel- und Quellverkehr wird die Ortsdurchfahrt in Langst-Kierst auch von Durchgangsverkehr zwischen Lank und Strümp genutzt. Die Verkehrslärmbelastung wird gutachterlich untersucht.

Das Plangebiet hat eine ÖPNV-Anbindung. Die Haltestelle Deichweg der Buslinie 839 liegt in Gehwegentfernung, von der Kapelle St. Martin aus gemessen ca. 450 Meter.

### 3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Rechtskraft April 2018) werden die Rheingemeinden in ihrem Bestand dargestellt. Es erfolgt keine Darstellung als ASB (Allgemeine Siedlungsbereiche), sondern stattdessen eine Darstellung als Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich. In Ziel 3-1 heißt es: „In den

zeichnerisch nicht als Siedlungsbereich dargestellten Ortsteilen ist die städtebauliche Entwicklung auf den Bedarf der ortsansässigen Bevölkerung und Betriebe auszurichten.“ Nordöstlich des Plangebietes bzw. der Ortslage erfolgt die Freiraumdarstellung als Regionaler Grünzug und als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (Wassergewinnungsanlage Rheinfähre). Südwestlich grenzt das Plangebiet an einen Bereich zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich potentieller Überflutungsbereiche und von Extremhochwasser des Rheins.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt den Großteil des Plangebietes als Dorfgebiet dar, die St. Martin-Kapelle als Fläche für den Gemeinbedarf und die nördlichen und westlichen Randbereiche als Fläche für die Landwirtschaft. Diese Darstellung entspricht den Planungsabsichten. Der Bebauungsplan 309 wird voraussichtlich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird dann auf dem Wege der Berichtigung nach § 13a (2) Nr.2 BauGB angepasst. Eine Änderung des Flächennutzungsplans (im Parallelverfahren) ist nicht erforderlich.

### 3.4 Bebauungspläne, Satzung nach § 34 (4) BauGB

Die bisherige planungsrechtliche Beurteilung erfolgte gemäß § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich) über eine aus dem Jahre 2000 stammende Satzung nach § 34 (4) Nr.1 BauGB, die diesen deklaratorisch festlegt. Im Osten, zum Teil unmittelbar angrenzend, schließen die beiden Bebauungspläne Nr. 4 Am Nierster Pfad und Nr. 188 Schützenstraße an, die Reine Wohngebiete festsetzen.

### 3.5 Örtliche Bauvorschriften

Eine Gestaltungssatzung liegt nicht vor.

### 3.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt an ein Landschaftsschutzgebiet.

## 4. Planinhalte

### 4.1 Festsetzungen

#### ***Art und Maß der baulichen Nutzung***

Es sollen entsprechend den derzeitigen Nutzungen und zur Erreichung der Planungsziele, Dorfgebiet (MD) sowie eine Fläche für den Gemeinbedarf (Kirche) festgesetzt werden.

Durch die Festsetzung von Dorfgebieten soll der Erhalt des dörflichen Charakters sichergestellt werden. Darüber hinaus soll auch zukünftig insbesondere land- und forstwirtschaftlichen Betrieben die Möglichkeit geboten werden, sich in dem Plangebiet anzusiedeln.

Um einer unmaßstäblichen und störenden Wohnbebauung entgegenzuwirken und die Ortsränder von Zersplitterung durch Wohnbebauung freizuhalten, aber dennoch die land- und forstwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen zu ermöglichen, soll eine Gliederung der Dorfgebiete in MD1 und MD2 vorgenommen werden. Die Dorfgebiete MD2 grenzen an die freie Landschaft an. Hier sollen ausschließlich die Nutzungen

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wirtschaftsgebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Gartenbaubetriebe

zulässig sein.

Im Dorfgebiet MD1 sind zusätzlich auch

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen sowie
- sonstige Wohngebäude

zulässig.

Vergnügungsstätten sollen in MD1 und MD2 ausgeschlossen werden.

Die bestehenden Betriebe werden durch die Festsetzung gesichert und erhalten ausreichende Möglichkeiten sich entsprechend zu erweitern. Darüber hinaus soll auch zusätzlichen neuen land- und forstwirtschaftliche Betrieben sowie Handwerkern und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben die Möglichkeit geboten werden, sich in dem Plangebiet anzusiedeln.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen werden. Eine Höhenbegrenzung der Gebäude ist nicht geplant, da z.B. Scheunen und Lager üblicherweise höher sind als Wohngebäude.

### ***Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen***

Die durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß der aktuellen Rechtsprechung im Sinne eines Dorfgebiets zur Ansiedlung von heutigen Ansprüchen forst- und landwirtschaftlicher Betriebe angemessen dimensioniert.

Im Umgang mit den beiden Baudenkmalen "Haus Kierst" und "Katholische Kapelle St. Martin" ist planerisch Vorsorge zu treffen, damit der Umgebungsschutz gewahrt bleibt und keine störenden An- und Umbauten an den Denkmalen vorgenommen werden dürfen. Die beiden Einzeldenkmale im Plangebiet sollen daher durch Baulinien gesichert werden.

In dem gesamten Plangebiet soll die offene Bauweise festgesetzt werden, welche bereits den Ortsteil prägt.

### ***Nebenanlagen***

Im weiteren Verfahren sollen Regelungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen wie Terrassen, Pergolen, Gartenhäuser etc. entwickelt werden.

### ***Stellplätze und Garagen***

Stellplätze und Garagen einschl. Carports sollen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sein.

### ***Verkehrsflächen***

Im Plangebiet werden lediglich bestehende Straßen als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt.

### ***Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und anderen Bepflanzungen***

Es ist vorgesehen, textlich die Anpflanzung von Bäumen im Bereich des öffentlichen Grünstreifens an der Langster Straße festzulegen. Ortsbildprägende Bäume werden zudem zukünftig durch die Baumschutzsatzung der Stadt Meerbusch geschützt, welche ab dem 01.01.2020 rechtskräftig wird.

### ***GFL-Flächen***

Im Plangebiet sollen drei private Flächen – zu Gunsten der Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungsdienste – mit Geh-, Fahr – und Leitungsrechten festgesetzt werden. Sie dienen der Erschließung des Firmengeländes an der Langster Straße Nr. 9 und zwei weiteren Einfamilienhäusern, der landwirtschaftlichen Fläche mit Flurstücksnummer 17 sowie der Erschließung der Straße „Am Dyck“.

### ***Gestalterische Festsetzungen***

Das Satteldach ist prägendes Merkmal im gesamten Plangebiet und soll aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes festgesetzt werden. Die Ausnahmen wie beispielsweise das Flachdach Schützenstraße Nr. 10 sollen textlich geregelt werden.

## 4.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### ***Denkmalschutz***

Im Bereich Schützenstraße befindet sich die St. Martin Kapelle, die in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch eingetragen ist. Um die Belange des Denkmalschutzes zu wahren, wird die Kapelle als Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

Auch „Haus Kierst“ ist in der Denkmalliste der Stadt eingetragen. Neben dem Wohnhaus, das als Einzelanlage dem Denkmalschutz unterliegt, wird auch die Umgrenzung der 4-flügeligen Hofanlage aus dem Jahr 1730 Gesamtanlage (Ensemble) nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

### ***Wasserschutzzonen***

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Wasserschutzzone E III A der Wassergewinnungsanlage Rheinfähre.

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen wird mit einer möglichst umfassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet. Sie werden entsprechend der Stellungnahmen aus den nachfolgenden Beteiligungsverfahren ergänzt.

## 5. Sonstige Auswirkungen der Planung

### 5.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die vorhandenen Gebäude und Flurstücke sind erschlossen. Es sollen keine neuen Verkehrsflächen vorgesehen werden.

### 5.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung

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 ist sichergestellt.

Unmittelbar an der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Langster Straße auf Höhe der Hausnummer 29 soll zur Versorgung des Gebietes eine notwendige Trafostation zur Elektrizitätsversorgung festgesetzt werden.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Zur Abholung durch die Müllabfuhr müssen die Abfallbehälter im Falle der Festsetzung

von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zur Abholung an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche bereit gestellt werden, ohne die Erschließungsfunktion zu beeinträchtigen.

Nach § 44 Landeswassergesetz NW (LWG) muss auf Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickert werden.

### 5.3 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

## 6. Umweltbelange

Da die Größe der festgesetzten Grundfläche circa 5 ha umfasst, ist gemäß § 13a (1) Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung der Umweltauswirkungen (Vorprüfung des Einzelfalls) notwendig, um festzustellen, ob das Verfahren weiterhin gemäß § 13a BauGB fortgeführt werden kann.

### 6.1 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 dem vorliegenden Bebauungsplan voraussichtlich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten dann gemäß § 13a (2) Nr.4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

### 6.2 Artenschutz

Es ist nicht mit dem Auftreten streng geschützter Arten zu rechnen. Der Bauherr/ die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlung drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung vom Bäumen.

### 6.3 Klimaschutz

Das Plangebiet ist gut durchgrünt und grenzt überwiegend direkt an die offene Landschaft. Die zulässige städtebauliche Dichte wird angemessen begrenzt (Baufelder, GRZ, GFZ). Es wird hier kein Handlungsbedarf für weitere Festsetzungen erkannt.

### 6.4 Immissionsschutz

Im weiteren Verfahren sind schädliche Umweltauswirkungen durch Gerüche (gewerbliche Tierhaltung von Pferden) und Lärm auszuschließen. Die zu untersuchenden Lärmarten sind Verkehrs- und Gewerbelärm. Hierfür wurden entsprechende Fachgutachten beauftragt, deren Ergebnisse noch nicht vorliegen.

#### 6.5 Altlasten, Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

#### 6.6 Gewässerschutz

Im Plangebiet liegen keine Gewässer. Die vorhandene Wasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen, womit dem Grundwasserschutz und der Trinkwasserversorgung Genüge getan wird.