Stadt M e e r b u s c h

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276,

Meerbusch-Strümp, „Am Strümper Busch / Im Plötschen, im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr Strümp“

Begründung

Stand Juli 2019

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
   - 3.7 Wasserschutzgebiete

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

5. Planinhalte
   - 5.1 Festsetzungen
     - *Art und Maß der baulichen Nutzung*
     - *Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen*
     - *Nebenanlagen*
     - *Stellplätze und Garagen*
     - *Verkehrsflächen*
     - *Öffentliche Grünflächen*
     - *Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*
     - *Lärmschutz*
   - 5.2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

6. Sonstige Auswirkungen der Planung
   - Ver- und Entsorgung, Versickerung
   - Bodenordnung

7. Umweltbelange
   - 7.1 Lärmschutz
   - 7.2 Eingriff/Ausgleich
   - 7.3 Artenschutz
   - 7.4 Klimaschutz
   - 7.5 Altlasten, Altablagerungen

8. Verfahrensvermerke

1. Planungserfordernis, Planungsziel

Das Plangebiet ist Teil eines Wohngebiets im Strümper Westen. Der für dieses Gebiet geltende Bebauungsplan Nr. 276 erlangte 2004 Rechtskraft. Seitdem sind die Bautätigkeiten im Wohngebiet weit fortgeschritten. Lediglich für ein städtisches Grundstück erwies sich eine Vermarktung als schwierig.

Dies hatte die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans 276 zur Folge. In dieser wurden die Baufenster neu geordnet, mit dem Ziel überwiegend Grundstücke für den Einfamilienhausbau zu schaffen. Um dem gestiegenen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum gerecht zu werden, ist es zum jetzigen Zeitpunkt notwendig die planerischen Ziele für die städtischen Flächen nochmals zu überdenken. Aufgrund der aktuellen Bedarfssituation plant die Stadt Meerbusch mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276, die Realisierung von Geschosswohnungsbauten zu ermöglichen.

Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern wird durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 zwar nicht ausgeschlossen, allerdings ist aufgrund der festgesetzten überbaubaren Flächen sowie der öffentlichen Verkehrsflächen als auch weiterer Festsetzungen, die Realisierung einer städtebaulich zufriedenstellenden und zudem wirtschaftlichen Lösung nicht möglich.

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans soll deshalb eine qualitative Neuordnung der überbaubaren Flächen erfolgen. Durch die geplante Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche ergibt sich ein adäquater Spielraum für die angestrebte Bebauung. Nördlich der Gerhart-Hauptmann-Straße sollen Einzel- und Doppelhäuser mit ruhigen Gartenbereichen realisiert werden. Der nördliche Teil des Plangebiets bietet sich für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern an.

Entlang der Gerhart-Hauptmann-Straße ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern mit ruhigen Gartenbereichen im rückwärtigen Grundstücksbereich vorgesehen. Durch eine Stichstraße werden in zweiter Reihe zwei mögliche Mehrfamilienhäuser erschlossen. Die potenziellen Mehrfamilienhäuser sind mit einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen im nord-östlichen dem Lärmschutzwall zugewandten Grundstücksbereich ausgestattet. Der nord-westliche Bereich ist als Bereich ohne Verkehre vorgesehen, in denen ein Spielplatz, oder andere Flächen für den Aufenthalt im Freien, für die Anwohner hergestellt werden können. Zur Südseite der Mehrfamilienhäuser sind Grünflächen vorgesehen, wodurch zwischen den nach Norden ausgerichteten Gärten der Einzel- und Doppelhäuser, sowie den nach Süden ausgerichteten unbebauten Flächen der Mehrfamilienhäuser ein ruhiger Gartenbereich entstehen kann. Die Einzel- und Doppelhäuser greifen die maximalen Höhen und die Zahl der Vollgeschosse aus dem bestehenden Wohngebiet auf. Die Mehrfamilienhäuser im Randbereich des Wohngebiets setzen den Höhenverlauf der bestehenden Randbebauung, in leicht reduzierter Weise, fort.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 11.000 m² und liegt im Ortsteil Strümp. Er wird über die Gerhart-Hauptmann-Straße im Süden erschlossen und durch die Osterather Straße bzw. den bereits errichteten Lärmschutzwall im Norden begrenzt. In unmittelbarer Nähe, östlich des Plangebiets befindet sich das Grundstück der Feuerwehr, südlich grenzt Wohnbebauung an.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die städtischen Flächen, Gemarkung Strümp, Flur 9, Flurstücknummer 288 (teilweise), 517 (teilweise), 519 (teilweise), 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562. Er ist im Westen durch die Straße „Am Strümper Busch", im Norden durch die Osterather Straße (L 154), im Osten durch die vorhandene Lärmschutzanlage und im Süden durch die Gerhart-Hauptmann-Straße und den Schneiderspfad begrenzt. Die konkrete Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

Ortsbild und Nutzungen

Das Wohnquartier besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, die überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser errichtet worden sind. An den Gebietsrändern befinden sich Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser. Prägende Dachformen sind Sattel- und Flachdächer.

Der Änderungsbereich selbst ist derzeit eine Brachfläche ohne nennenswerten Grünbestand.

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.

Erschließung / ÖPNV

Über die Osterather Straße erreicht man in einer Entfernung von ca. 1.500 m die Autobahnanschlussstelle „Lank-Latum/Strümp" der Autobahn A 44.

Die Haltestellen „Strümp Kirche" und „Auf der Gath" der Buslinien 830, 831, 832 und 839 sowie der Schnellbuslinie SB52 binden das Plangebiet an den ÖPNV an. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen zwischen ca. 100 m und ca. 1.000 m.

3.2 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD), Rechtskraft April 2018, weist das Plangebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche dar.
Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des FNP und ist demzufolge aus dem FNP entwickelt.

3.4 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich galt bisher die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 sowie Teile des Bebauungsplans Nr. 276. Diese setzten für die Flächen ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Es wurden Anpassungen der Baufelder, Geschossigkeit und der öffentlichen Verkehrsflächen getroffen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen sind die Bebauungspläne Nr. 276 als auch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 ist wie in Bebauungsplan Nr. 276 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Baufenster sowie die Verkehrsflächen wurden neu geordnet. Aktuell befindet sich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 in einer Normenkontrolle vor dem Oberverwaltungsgericht. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 soll auch dann Bestand haben, wenn das Oberverwaltungsgericht die zurzeit in der Normenkontrolle angegriffene vorgehende Änderung dieses Teilbereichs für unwirksam erklärt oder sonstige Mängel an dem Bebauungsplan Nr. 276 feststellt. Zudem ist das Umfeld des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 bereits vollständig erschlossen und weitgehend bebaut. Daher hätte die 2. Änderung auch ohne den Fortbestand des 1. Änderungsplans eigenständige rechtliche Bedeutung.

3.5 Gestaltungssatzung

Für den Änderungsbereich gilt die 2. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25. Diese wird auf Grundlage des neuen städtebaulichen Entwurfes und den daraus resultierenden Festsetzungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 geändert. Es gelten die neuen gestalterischen Festsetzungen, die in der 3. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25 getroffen werden. Die 3. Änderung der Gestaltungssatzung setzt im wesentlichen auf die neuen Grundstückszuschnitte angepasste Regelungen für die Höhe der Einfriedungen, sowie die Dachform fest.

3.6 Natura 2000 Gebiete / Biotopkataster

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

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Flächen des Biotopkatasters NRW.

3.7 Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt innerhalb einer Wasserschutzzone mit der Festsetzung WIII B. Die entsprechenden Auflagen und Verbote sind zu beachten.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 276 in Meerbusch - Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr-Strümp wird als Bebauungsplan 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 gem. § 2 a BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigefügt. Gleichwohl werden alle umweltrelevanten Belange sachgerecht in die Planung eingestellt.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dadurch soll die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnquartiers zur Deckung des Wohnungsbedarfs in Meerbusch planungsrechtlich gesichert werden.
Gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Vorentwurf ist die Schaffung von Baurecht für etwa 40 Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern im nördlichen Bereich des Plangebiets sowie für ca. 9 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern möglich. Zudem ermöglicht der Bebauungsplan aufgrund der Ausnutzung der Grundstücke und Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch alternative Wohnformen wie z.B. ein Mehrgenerationenhaus.

Neben der Wohnbebauung können auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe errichtet werden, da diese ein an den voraussichtlichen Bedarf angepasstes Ergänzungsangebot im Gebiet darstellen.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften werden ausgeschlossen. In der Regel ist davon auszugehen, dass insbesondere aufgrund des mit ihnen regelmäßig verbundenen, verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehrs, es zu einer verstärkten Geräuschbelastung und damit zu einer starken Beeinträchtigung der Wohnnutzung käme.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen sind aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt insbesondere aufgrund des erheblichen Flächenverbrauchs, der mit diesen Nutzungen regelmäßig verbunden ist und steht dem Ziel, ein überwiegend kleinflächig gegliedertes Gebiet zu entwickeln, entgegen. 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 hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiets nicht hinnehmbar ist.

Der Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bleibt trotz der Ausschlüsse einzelner Nutzungen insgesamt gewahrt.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) sowie zur zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe getroffen. Das Allgemeine Wohngebiet ist in vier unterschiedliche Teilbereiche (WA1-WA4) gegliedert.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine einheitliche 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.

Um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Ausnutzung und Gestaltung der Freibereiche von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Garten sicherzustellen, wird eine ergänzende Festsetzung zur Überschreitung der GRZ für an Gebäude angrenzende, nicht überdachte Terrassen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 aufgenommen. Diese werden nach derzeitig herrschender rechtlicher Auffassung als bauliche Anlage nach § 19 (2) BauNVO auf die GRZ angerechnet. Diese Rechtsauffassung würde jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich einschränken, was dem Anspruch an einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem

planerischen Ziel der Innenentwicklung nicht gerecht wird. Zur Errichtung von nicht überdachten Terrassen darf die GRZ daher um bis zu 0,1 überschritten werden, um die gewünschte städtebauliche Dichte zu gewährleisten und auch angemessene Aufenthalts-/ Sitzbereiche im Freien zu ermöglichen.
Durch Nebenanlagen nach § 19 (4) BauNVO d.h. Stellplätze, Garagen, Carports, unterirdische Nebenanlagen wie Tiefgaragen, ihre Ein- und Ausfahrten, sowie sonstige Nebenanlagen ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 zulässig. Die Errichtung von Tiefgaragen wird hierdurch ermöglicht, wodurch das Straßenbild von Flächen für oberirdischen ruhenden Verkehr befreit werden kann.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Es werden, differenziert nach Lage im Gebiet, die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Analog zu bereits vorhandenen Bebauungsstrukturen werden im nördlichen Teil des Plangebietes (WA1) maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Im Zusammenhang mit der maximal zulässigen Höhe wird dort ein 3 geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss möglich. Dadurch kann ein städtebaulicher Abschluss des gesamten Wohngebiets geschaffen werden, zum Beispiel durch Mehrfamilienhäuser. Aufgrund der Festsetzung der maximalen Geschosszahl und der Höhe sowie der nördlichen Lage der Baufenster im Plangebiet ist nicht mit einer Verschattung der Nachbargrundstücke zu rechnen. Entlang der Gerhart-Hauptmann Straße (WA3) werden maximal zweigeschossige Gebäude ohne die Möglichkeit der Erweiterung um ein Staffelgeschoss festgesetzt. Auch diese passen sich in ihrer Höhe dem inneren Bestand des Wohngebiets an. Den Eckgrundstücken (WA2 und WA4) wird hingegen die Möglichkeit zur Errichtung eines Staffelgeschosses gegeben, um den Höhenverlauf des Gebietsrands fortzuführen. Neben der Schaffung des städtebaulichen Übergangs ermöglicht der Höhenverlauf die Umsetzung unterschiedlicher Wohnformen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird abweichend vom bisher gültigen Bebauungsplan 276, 1. Änderung nicht mehr als relatives Maß in Metern über einem bestimmten Bezugspunkt festgesetzt, sondern als absolute Höhe über NHN. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass die endgültigen Ausbauhöhen der Straße „Gerhart-Hauptmann-Straße" derzeit noch nicht feststehen. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen bewegen sich zwischen 43,50 m ü. NHN und 48,50 m ü. NHN. Somit bewegen sich die Gebäudehöhen ausgehend von einer Straßenausbauhöhe von 36 m ü. NHN im Bereich zwischen 7,50 m und 12,50 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.

In WA3 sind ausschließlich Doppelhäuser zulässig, um entsprechend der bestehenden Quartiersstruktur in angemessener Dichte möglichst viele Wohneinheiten zu schaffen. Gleichzeitig wird so die städtebauliche Rhythmik des gesamten Wohngebiets fortgesetzt.

In WA4 sind sowohl Doppel- als auch Einzelhäuser zulässig um, auf dem im Verhältnis zu dem Baufenster großen Grundstück Flexibilität in dessen Nutzung anzubieten.

In WA2 sind nur Einzelhäuser zulässig, da die Grundstücksgröße wie auch die Lage der Baugrenzen keine größere Ausnutzung des Grundstücks ermöglichen.

In WA1 der Teilfläche für nördliche Mehrfamilienhäuser, ist keine bestimmte Bauweise vorgegeben.

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten, unterirdische Nebenanlagen sowie unterirdische Teile von Gebäuden sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb aller allgemeinen

Wohngebiete 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.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, die mit dem städtebaulichen Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets nicht verträglich sind, sind nicht zulässig. Die eindeutig der Wohnnutzung zuzuordnenden Nebenanlagen sind hingegen allgemein zulässig ohne Beschränkung auf die Baufenster. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen dient dazu, infrastrukturtechnische Anforderungen, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vollständig abzusehen sind, im Bedarfsfall grundsätzlich erfüllen zu können. Fahrradabstellanlagen sind im WA2, WA3 und WA4 nur straßenseitig zulässig, um die Nutzerfreundlichkeit durch eine direkte Anbindung zur Straße zu sichern und den Einsatz des Fahrrads im Alltag attraktiver zu gestalten. In WA1 sind Fahrradabstellanlagen ohne Einschränkungen zulässig. Zur Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes sind Gartenhäuser innerhalb der WA2, WA3 und WA4 bis zu einer Größe von 6m² Grundfläche je Baugrundstück innerhalb der rückwärtigen Gartenbereiche und innerhalb des WA1 bis zu einer Größe von 6m² Grundfläche je Baugrundstück zulässig.

Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Festsetzung soll innerhalb der geplanten Wohngebiete im Hinblick auf den ruhenden Verkehr ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild des Wohnumfelds gewährleisten, gleichzeitig ausreichend Möglichkeiten bieten die erforderlichen Stellplätze zu sichern. Die Errichtung von Carports ist in WA2, WA3 und WA4 ausgeschlossen, da diese nicht den Stauraum ähnlich einer Garage für über einen Pkw hinaus gehende Gegenstände bieten. Im Bereich für Stellplätze in WA1 sind Carports zulässig, da hier aufgrund der Lage und Größe der Fläche die Möglichkeit besteht, durch Carports monotonen PKW-Abstellfläche zu vermeiden und einen attraktiven, gegliederten Parkraum zu gestalten. Gleiches gilt für die Fahrradabstellanlagen.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des WA1 erfolgt über eine private Zuwegung mit Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße. Der Privatweg ist mit einem Geh,- Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner, Rettungsfahrzeuge sowie Ver- und Entsorger festgesetzt. Dieser dient zur Sicherung der Erschließung der in zweiter Reihe zu errichtenden Wohngebäude. Die Flächen sind ausreichend dimensioniert, um die Ver- und Entsorgung sicherzustellen. Die Abstellflächen für Abfallbehälter sind direkt an der öffentlichen Verkehrsfläche bereitzustellen, ohne den Verkehrsfluss zu behindern und die Verkehrssicherheit zu gefährden.

Öffentliche Grünfläche

Die nach außen gewandten Seiten der festgesetzten Lärmschutzanlage sind als öffentliche Grünflächen geplant. Zur Hangsicherung werden die Flächen dauerhaft begrünt.

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

Die entsprechend festgesetzte Lärmschutzanlage ist aus Gründen der Hangsicherung und aus ökologischen Gründen mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Landschaftsrasen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung ist bei Ausfall zu ersetzen um die positiven Effekte auf die Umwelt, sowie die Lebensverhältnisse zu sichern. Eine Sortenauswahl der genannten Arten ist möglich, jedoch müssen mindestens 5 Pflanzenarten aus der Pflanzliste verwendet werden, um Monokulturen zu vermeiden und Biodiversität herzustellen. Die Wand-Wall-Kombination liegt teils auf öffentlichen, teils auf privaten Flächen. Die Pflege und Unterhaltung obliegt dem jeweiligen Eigentümer.

Im Bereich der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten versehenen Fläche sind zwei Baumpflanzungen durchzuführen, um die Verkehrssituation für alle Teilnehmer sicherer zu gestalten sowie dem Quartierseingang eine gestalterische Qualität zu geben.

Lärmschutz

Das Plangebiet ist nach Norden, Westen und nach Ostern durch einen Lärmschutzwall – in Kombination mit Lärmschutzwänden – eingefriedet, der nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt ist. Die zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen notwendigen Höhen sind auf Grundlage des Schalltechnischen Gutachtens (2003) zum Bebauungsplan Nr. 276 festgesetzt worden. Die Lärmschutzanlage ist bereits realisiert.

Zur Überprüfung, Sicherstellung und Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die zu erwartende Lärmbelastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzanlage neu prognostiziert und beurteilt worden (Schalltechnisches Gutachten durch die Firma Peutz, Düsseldorf Stand Mai 2018). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tages- und 45- dB(A) im Nachtzeitraum teilweise überschritten werden (siehe hierzu auch nachfolgendes Kapitel 7.1). Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden daher Lärmpegelbereiche nach der aktuellen DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Um den Schalleintrag ausreichend zu begrenzen, wird der jeweils höhere Lärmpegelbereich festgesetzt. 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.

Im jeweiligen Lärmpegelbereich sind genau bezeichnete Anforderungen an die Ausführung der Außenbauteile vorgeschrieben. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Unmittelbar östlich an das Wohngebiet angrenzend befindet sich der Parkplatz der Feuerwehr. Aufgrund der hiervon möglich ausgehenden Emissionen werden unter Berücksichtigung der Parkplatzlärmstudie für die Gebäudeseiten/ Gebäudefassaden, die in einem Abstand weniger als 28 m zum Rand des Parkplatzes liegen und dem Parkplatz direkt bzw. in einem Winkel bis zu 90° zugewandt sind, öffenbare Fenster und sonstige Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen gemäß DIN 4109 dienen, ausgeschlossen. Auch hier können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen zum Schutz gegen Lärm eingehalten werden.

5.2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

Die Ausweisung der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum wird nachrichtlich übernommen.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm).

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 Bodengutachten, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 erstellt worden ist, hatte zum Ergebnis, dass sich die Flächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der hohen Grundwasserstände nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers eigenen. Auch sind die zur Verfügung stehenden Garten- und Freiflächen überwiegend nicht ausreichend dimensioniert. Daher werden die in dem Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer über Mischwasserkanäle an die vorhandenen Abwasserkanäle angeschlossen und der Kläranlage Düsseldorf Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm).

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 Abfallbehälter der Häuser in WA 1 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 im Eigentum der Stadt.

7. Umweltbelange

7.1 Lärmschutz

Die bei Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2003 sowie im Rahmen der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 2016 erarbeiteten Schallschutzgutachten sind nicht mehr aktuell. Zur Sicherstellung und Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde deshalb die zu erwartende Lärmbelastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzanlage und der aktuell vorliegenden Verkehrszahlen neu prognostiziert und beurteilt (Schalltechnisches Gutachten, Firma Peutz, Düsseldorf, Stand Mai 2018).

Die vorhandene Wall-Wand-Kombination schirmt die Verkehrsflächen weitgehend ab.

Bauliche Veränderungen der Lärmschutzanlage sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie städtebaulich und gestalterisch vertretbar und durch Sachverständige in Schallschutz und Statik nachgewiesen wird, dass die Wall-Wand-Kombination in ihrer Stabilität und Funktionalität nicht gefährdet ist. So sind beispielsweise Einschnitte zur gestalterischen Aufwertung der Außenanlagen denkbar.

Das o.g. Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tages- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum im Kreuzungsbereich Osterather Straße/ Am Strümper Busch an einigen der geplanten Gebäudefassaden

– hier überwiegend ab einer Immissionshöhe von 8m - tags bzw. nachts um maximal ca. 7 db (A) bzw. ca. 10 dB(A) überschritten werden. Im übrigen Plangebiet werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an den geplanten Gebäudefassaden sowohl tags als auch nachts teilweise geringfügig um maximal ca. 1 dB(A) (tags) bzw. ca. 4 dB(A) (nachts) überschritten.

Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude die innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV; im oben genannten Kreuzungsbereich gilt Lärmpegelbereich IV, für die übrigen Gebäudefassaden gilt Lärmpegelbereich III. Durch entsprechende Festsetzungen wurde Vorsorge getroffen, so dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert sind.

Unmittelbar östlich an das Wohngebiet angrenzend befindet sich der Parkplatz der Feuerwehr. Aufgrund der hiervon möglich ausgehenden Emissionen werden hier gemäß Parkplatzlärmstudie für die Gebäudeseiten/ Gebäudefassaden, die in einem Abstand von weniger als 28 m zum Rand des Parkplatzes liegen und dem Parkplatz direkt bzw. in einem Winkel bis zu 90° zugewandt sind, öffenbare Fenster und sonstige Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen gemäß DIN 4109 dienen, ausgeschlossen.

Geeignete Außenwohnbereiche, die der Erholung dienen, sind aufgrund der Planfestsetzungen möglich. Die nach Süden orientierten Gebäudefronten bieten neben einer guten Belichtungssituation eine vom Schalleintrag abgewandte Möglichkeit zur Errichtung von Außenwohnbereichen.
Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Beurteilungspegel am Tag deutlich unter 60 dB(A) teilweise sogar unter 55 dB(A) liegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden hier weitestgehend eingehalten. Demnach bestehen hier keine Restriktionen für mögliche Außenwohnbereiche. (vgl. Anlage 4.1 der Schalltechnischen Untersuchung durch PEUTZ 2018). Im WA4 sind die Außenwohnbereiche möglichst gebäudenah und westlich anzuordnen.
Der Gutachter hat festgestellt, dass sich innerhalb des Plangebietes, entlang der nordwestlichen Fassaden der oberen Stockwerke (2. Und 3. Obergeschoss), Beurteilungspegel über 60 dB(A) am Tag ergeben. Somit werden hier die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, welche einen geringeren Schutzanspruch haben als Allgemeine Wohngebiete genießen, überschritten und ein ausreichender Schutz für mögliche Freibereiche und Balkone ist nicht zu gewährleisten. Daher setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb des Lärmpegelbereichs IV Außenwohnbereiche ab einer Gebäudehöhe von 42,0 m ü. NHN unzulässig sind. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 6,0 m. Diese Festsetzungen werden zum Schutz der gesunden Arbeits- und Wohnverhältnisse getroffen.
Im Bebauungsplan wird eine Ausnahmeregelung aufgenommen, so dass von den vorgenannten Festsetzungen abgewichen werden kann, sofern nachgewiesen werden kann, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.
Innerhalb der WA2 und WA3 sind 2 Vollgeschosse festgesetzt, sodass hier mit geringen bis keinen Auswirkungen zu rechnen 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 September 2015 wurde eine Artenschutzprüfung für das Plangebiet durchgeführt. 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. Es ist nicht zu erwarten,

dass es seitdem zu einer Veränderung des Bestands gekommen ist und Konflikte mit den Bestimmungen des Artenschutzes gemäß BNatSchG zu erwarten sind.
Es ist sicherzustellen, dass

- keine Tiere verletzt oder getötet werden (entspr, § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG),
- außer bei unabwendbaren Verletzungen oder Tötungen, bei einem nicht signifikant erhöhten Tötungsrisiko,
- keine Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert (entspr. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG),
- keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört werden, ohne dass deren ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt (entspr. § 44 (1) Nr. 3 i.V.m. § 44 (5) BNatSchG).

Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich.
Bei landesweit ungefährdeten ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. sind grundsätzlich keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Daher wurden diese Arten im Rahmen der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung nicht weiter betrachtet.
Kenntnisdefizite, die weitere, vertiefende faunistische Untersuchungen erforderlich machen, konnten nicht festgestellt werden.

7.4 Klimaschutz

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

Diese Begründung hat vom 16.05.2019 bis einschließlich 18.06.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den

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

Ruban

Meerbusch, den

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

Steffens