

Stadt Meerbusch



Bebauungsplan Nr. 318,

Meerbusch – Osterath
"Musikerviertel"

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
2. **Plangebiet**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungspläne
 - 3.5 Örtliche Bauvorschriften
4. **Verfahren gemäß § 13 a BauGB**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Festsetzungen
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse
 - überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise
 - Nebenanlagen
 - Flächen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas
 - Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Hecken und sonstigen Bepflanzungen
 - Gestalterische Festsetzungen
 - 5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
6. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - 6.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung
 - 6.3 Bodenordnung
7. **Umweltbelange**
 - 7.1 Eingriff/Ausgleich
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Klimaschutz
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
 - 7.6 Gewässerschutz
8. **Verfahrensvermerke**

Begründung

Stand 20. Juli 2020

1. Planungserfordernis, Planungsziele

Die Reihenhaussiedlung wurde in den 1960 Jahren von der Heinrich Schmitz KG, Düsseldorf geplant und errichtet. Aufgrund ihres Alters und der geringen Gebäudegrößen, die neben dem energetischen Aspekt auch den heutigen Ansprüchen an Wohnqualität nicht mehr genügen, bedarf es neben einer Modernisierung und damit verbunden einer maßvollen und geregelten Wohnraumerweiterung auch gestalterische Maßnahmen zum Erscheinungsbild. Für die überwiegend zweigeschossigen, mit Satteldächern geprägten Gebäude konnten aufgrund der maßgeblichen Firsthöhen vereinzelt Dachgauben und Anbauten in den rückwärtigen Gartenbereichen genehmigt werden. Hierbei wurde das Planungsrecht nach § 34 BauGB angewandt. Um einer städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken hat der Rat der Stadt Meerbusch am 19. Dezember 2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 318 "Musikerviertel" beschlossen. Vorrangige Planungsziele sind der Erhalt der homogenen städtebaulichen Struktur und Bauweise der Reihenhaussiedlung mit ihren Randzonen, die geordnete Erweiterung von notwendigem Wohnraum und die Sicherung einer einheitlichen Gestaltung der Dachlandschaft sowie Vorgaben zur Gestaltung der Vorgärten.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Stadtteil Osterath liegt im Westen von Meerbusch und grenzt im Norden an die Nachbarstadt Krefeld an. Das Plangebiet umfasst eine ca. 7,4 ha große innerstädtische Fläche und liegt südöstlich im Ortsteil Osterath. Es wird im Norden von der Meerbuscher Straße, im Süden von der Beethovenstraße, im Osten von der Schubertstraße und im Westen vom Dörperweg erschlossen. An den Geltungsbereich grenzt im Süden der, seit 1974 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 A, Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg/östlicher Teil, bzw. die 1. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A an. Die Bauleitplanung setzt ein eingeschossiges Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

- entlang der nördlichen Straßenseite der Straße Boverter Kirchweg durch die Flurstücke 321, 322, 323 (Brahmsweg 15 bis 19), 585 (Mozartplatz 9), 1152 (Schumannstraße 15), 688, 687, 684, 683 und 1112 (Schumannstraße 2 bis 10) und Flurstück 627 (Schubertstraße),
- entlang der östlichen Straßenseite der Schubertstraße durch die Flurstücke 876 bis 733 (Schubertstraße 3 bis 47),
- entlang der südlichen Straßenseite der Beethovenstraße durch die Flurstücke 1114 bis 83 (Beethovenstraße 2 bis 24),
- entlang der westlichen Straßenseite der Straße Dörperweg durch die Flurstücke 62 bis 584 (Dörperweg 16 bis 42),

alle der Flur 4, Gemarkung Osterath, wobei die aufgelisteten Anwesen im Geltungsbereich liegen.

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

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestand

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Stadtteils Osterath und zeigt überwiegend entsprechend ausgeprägte Siedlungsstrukturen mit größtenteils zweigeschossiger Doppel- und Reihenhausbauweise in rötlicher und gelblicher Klinkerbauweise. Im Bereich des westlichen Abschnittes

des Brahmsweges und des nordwestlichen Abschnittes der Schubertstraße befinden sich eingeschossige Reihenhäuser, die ihre Dachgeschosse durch beidseitige Schlepptgauben ausgebaut haben. Entlang der nordwestlichen Straßenseite des Dörperweges, befinden sich zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung der Randzone entlang des südlichen Straßenabschnittes der Beethovenstraße weist ebenfalls eine andere Architektur auf, die überwiegend aus eingeschossigen Ein- bzw. Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit ausgebauten Satteldächern besteht.

Die prägende Dachform im Viertel ist das traufständige Satteldach mit etwa 25°, höchstens etwa 45° Dachneigung.

Die vorherrschende Nutzungsart ist Wohnen. Die einzigen Ausnahmen bilden: Die City Fahrschule (Beethovenstraße 8), Computerservice (Boverter Kirchweg 40), Taxi (Dörperweg 16) und zwei Ferienwohnungen (Beethovenstraße 12 sowie Boverter Kirchweg 24).

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet hat für das Stadtklima nur eine geringe Bedeutung, da es durch Bebauung und umgrenzende Straßen sowie die Nähe zur Autobahn A 57 bestimmt wird. Es liegt im Siedlungsgefüge, entfernt von freier Landschaft. 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

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergärten, städtische Einrichtungen sowie Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, befinden sich im nahegelegenen Boverter Center sowie im Ortskern in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung / ÖPNV

Das Plangebiet ist über den Dörperweg, der Schumannstraße und deren Anschluss an die Meerbuscher Straße gut an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die Meerbuscher Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57. Der motorisierte Individualverkehr erreicht das "Musikerviertel" über eine Art Ringerschließung, bestehend aus dem Dörperweg, Boverter Kirchweg, Schubertstraße und Beethovenstraße.

Das Plangebiet wird von folgenden ÖPNV- bzw. SPNV-Verbindungen bedient:

Über die Bushaltestellen „Wienenweg“ und „Neusser Feldweg“ die Buslinien (832 in Richtung Lank Kirche und Kaarster Straße / 071 in Richtung Haus Meer),

über den Bahnhof Meerbusch-Osterath die Bahnverbindungen RE 9 und RE 10 in Richtung Kleve über Krefeld, Düsseldorf und Köln,

über die Stadtbahnhaltestelle „Hoterheide“ die Stadtbahnlinien U 70, U 74 und U 76 in Richtung Krefeld / Düsseldorf.

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

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Stand: 1. Auflage Juli 2018) wird das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht den Planungsabsichten. Der Bebauungsplan 318 wird im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Geltungsbereich des, seit 1974 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 A, Meerbusch-Osterath, Neusser Feldweg/östlicher Teil bzw. der 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 A an. Der Bebauungsplan setzt ein eingeschossiges Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Eine Gestaltungssatzung liegt nicht vor, in dem Bebauungsplan Nr. 318 sollen jedoch gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ungefähr 74.000 m², wobei die festgesetzte Grundfläche bei ungefähr 22.200 m² liegt. Aufgrund der Größe des Vorhabens wird der Schwellenwert von 20.000 m² überschritten. Der obere Schwellenwert von 70.000 m² wird jedoch nicht überschritten. Durch die Überschreitung des unteren Schwellenwerts der zulässigen Grundfläche ist nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, um das so genannte „beschleunigte Verfahren“ nach § 13a BauGB durchzuführen. Voraussetzung für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ist, dass nach den Kriterien der Anlage 2 zum BauGB die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Auf die Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a BauGB zum Bebauungsplan Nr. 318, Stand 2. Juli 2020 wird verwiesen. Die überschlägige Prüfung der voraussichtlichen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 318 hat ergeben, dass die Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen haben wird. Daher ist die Durchführung einer förmlichen Umweltverträglichkeitsprüfung mit Umweltbericht nicht erforderlich.

Als Ergebnis der Vorprüfung ist festzustellen, dass die Voraussetzungen des § 13 Abs. 1 BauGB für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vollständig vorliegen.

Der Bebauungsplan Nr. 318 „Musikerviertel“ wird im vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans für das Plangebiet, welches vorher nach § 34 beurteilt wurde, wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Gemäß § 13 (1) Nr. 1-3 BauGB werden durch den Bebauungsplan Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter und keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

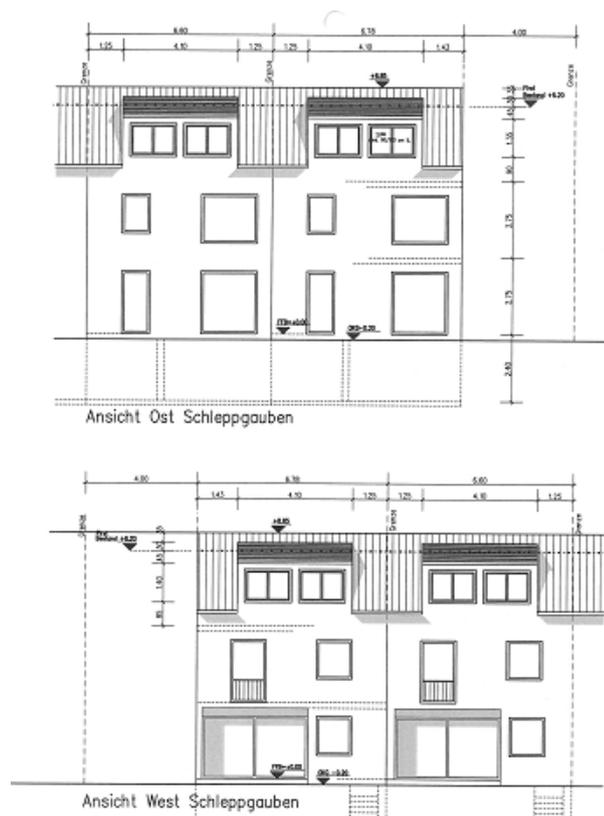
5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von maximalen Trauf- und Firsthöhen (TH/FH) in den mit Index 1 bis 3b gekennzeichneten Siedlungsbereichen, die die „Anhebung“ des Daches schon berücksichtigt sowie die Anordnung und Größe von Schleppgauben, sichert neben der homogenen Gestaltung der vorherrschenden Dachlandschaft auch den Ausbau des Daches zu Wohnzwecken. Wobei der Ausbau des Dachgeschosses nur möglich ist, wenn der Kniestock aufgemauert und die bisher prägende Traufhöhe/Firsthöhe künftig um etwa 70 cm überschritten wird (siehe Darstellung). Eine gleichzeitige Ausführung pro Doppelhaus bzw. Reihenhauszeile wäre wünschenswert, wird aber nicht vorausgesetzt. Die Festsetzung der maximalen TH/FH im Siedlungsbereich 4 entspricht den maximalen Bestandshöhen.



Grundflächenzahl

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) getroffen. Die Maße entsprechen dem Gebäudebestand, berücksichtigen aber auch Erweiterungswünsche in dem die festgesetzten Grundflächenzahlen um 0,1 überschritten werden können. Mit der Festsetzung der Überschreitung durch unmittelbar an das rückwärtige Hauptgebäude anschließenden Anbauten, Wintergärten und Terrassen in Erdgeschosebene bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m, wird der Wunsch einiger Hausbesitzer nach einer baulichen Erweiterung berücksichtigt.

Höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend der prägenden Bestandsbebauung werden die jeweiligen Vollgeschosse festgesetzt. Ein zusätzliches Vollgeschoss soll nur zulässig sein, wenn dieses innerhalb des Satteldaches liegt und die Überschreitung ausschließlich durch die „Anhebung“ des Daches durch einen aufgemauerten Kniestock sowie Schleppgauben bedingt ist.

Ausgenommen hiervon ist der Siedlungsrandbereich, der mit dem Index 4 gekennzeichnet ist. Die zwei- und dreigeschossigen Gebäude sind mit großzügigen Dachgauben ausgebaut (Haus Nr. 16 bis 24) und weisen schon im Bestand Firsthöhen (von 51, 28 m ü. NHN) aus, die über den Höhen der umliegenden Bestandsgebäude liegen. Die Gebäude bilden zudem eine andere Architektur und besondere Dachlandschaft, die sich von der angrenzenden Reihenhaussiedlung unterscheidet.

Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Reihenhaussiedlung orientieren sich weitestgehend am Bestand und werden durch Baulinien und Baugrenzen gebildet. Die Baufenster wurden so gewählt, dass der vorhandene Gebäudebestand planungsrechtlich gesichert wird und somit den baulichen Charakter der Siedlung wahrt.

In den mit Index 3a und 4 gekennzeichneten Siedlungsbereichen weisen die Gebäude unterschiedliche Bautiefen aus. Um einheitliche Baurechte zu erlangen werden die Baufenster, die unterhalb der schon vorhandenen Baurechte liegen, einheitlich mit einer Bautiefen von 14, 00 m festgesetzt. Wobei sich die Dimensionierung der Baufenster an den üblicherweise im Wohnungsbau verwendeten Bautiefen orientiert. Durch diese Festsetzungen wird die städtebauliche Qualität gewahrt und ein vertretbarer Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Die vorhandenen Gebäudestellungen sind charakteristisch für die Siedlung und Randbereiche. Zur Sicherung der das Straßenbild prägenden Raumkanten ist die Festsetzung von straßenzugewandten Baulinien erforderlich.

Um darüber hinaus gartenseitig einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu ermöglichen, ist für Anbauten, Wintergärten und Terrassen in Erdgeschosebene eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Diese berücksichtigt den Wunsch einiger Hausbesitzer nach einer baulichen Erweiterung.

Die für das Gebiet prägende Bauweise (Reihenhaus, Doppelhaus, Einzelhaus und Mehrfamilienhaus) wird auch in dem einfachen Bebauungsplan Nr. 318 übernommen und festgesetzt.

Nebenanlagen

Aufgrund der überwiegend schmalen Grundstückszuschnitte sind Nebenanlagen – mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, Gartengerätehäuser bis max. 30 m³, Einfriedungen, Mülltonnenschränken sowie Fahrradabstellanlagen – ausgeschlossen.

Flächen zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas

Vorgärten haben durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlichen Charakter. Dabei ist zu beachten, dass Vorgärten zur Auflockerung und freundlicher Gestaltung des Straßenbildes in Baugebieten beitragen. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt durch „natürlicher Versickerung“ und dienen somit der Gesundheit aller Bürger, nicht nur der Anwohner. Eine Versiegelung der Vorgärten führt zu einer Minderung der Wohn- und Aufenthaltsqualität, sowie des Stadtklimas. Daher sind begrünte, naturnahe Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteiligen Siedlungsbereichen. Aufgrund der wenigen Grünelemente im öffentlichen Raum bieten sich die vorhandenen Vorgärten im Plangebiet für eine Begrünung an. Bis auf die notwendige Grundstückerschließung (Zufahrt zur Garage/Carport, offene Stellplätze, notwendige Zuwegung zum Gebäude) sind eine Versiegelung der Vorgärten und bauliche Anlagen daher unzulässig.

Stellplätze für Abfallbehälter, die in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, sollen ebenfalls mit Grünelementen eingegrünt werden, da solche Anlagen erfahrungsgemäß aus verschiedenfarbigen Tonnen bestehen, deren Gestaltung und objektbezogene Anpassung des

Stellplatzes nicht immer ins Wohnumfeld eingebunden sind. Um die Stellplatzeinfassung zu begrünen sind zum Beispiel Rankpflanzen geeignet, die mit Spanndrähten eine optimale Einfassung bilden.

Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen von Hecken und sonstigen Bepflanzungen

Im Übergang zu den Erschließungsanlagen soll im Bereich der Hausgärten aus gestalterischen und ökologischen Gründen, sowie unter dem Aspekt der Erhaltung einer "Durchgrünung" auf einer Straßen zugewandte Einfriedung in Form von Zäunen, Mauern und Holzelementen verzichtet werden. Als Sichtschutz und Abgrenzung zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum wird als Einfriedung eine durchlaufende Heckenanpflanzung (in einer Höhe von maximal 2,00 m) festgesetzt.

Auf die Satzung zur Dachbegrünung der Stadt Meerbusch vom 14. Januar 2020 wird verwiesen. Die Gründachsatzung soll zur Umsetzung des Nachhaltigkeitsprinzips beitragen und auch für kommende Generationen eine lebenswerte und grüne Stadt Meerbusch erhalten. Sie gilt für Flachdächer der Garagen und Carports und flach geneigte Dächer bis 15 Grad.

Gestalterische Festsetzungen

Fassaden und aufgemauerter Kniestock

Um den ursprünglichen kleinteiligen Siedlungscharakter mit seiner Architektursprache und Fassadengestaltung auch weiterhin zu erhalten, soll die Siedlung der Schmitz KG mit ihrer signifikanten Farbgestaltung in dem mit Index 1 gekennzeichneten Siedlungsbereich in gelblichem Klinker und in dem mit Index 2a und 2b gekennzeichneten Siedlungsbereich in rötlichem Klinker ausgeführt werden. Dieses führt zu einem einheitlichen und damit eindeutigen städtebaulichen Erscheinungsbild. Die Randzonen entlang der westlichen Straßenseite des Dörperweges und der südlichen Straßenseite der Beethovenstraße weisen eine unterschiedliche Architektursprache mit unterschiedlichen Fassadenausführungen und Farbgebung aus. Da sie sich somit vom einheitlichen Charakter der Reihenaussiedlung abheben, werden für diese Bereiche keine Vorgaben zur Fassadengestaltung gemacht.

In den Siedlungsbereichen (Index 1 bis 3b) besteht die Möglichkeit durch „Anhebung“ des Daches, das Dachgeschoss für Wohnzwecke zu nutzen. Der aufgemauerte Kniestock von etwa 70 cm soll dabei mit einer einheitlichen Zinkblechverkleidung versehen werden.



Fassadengestaltung in gelblicher Klinkerbauweise

Dachform, -neigung, Firstrichtung und Dacheindeckung

Zur Erhaltung einer städtebaulich homogenen Dachlandschaft erfolgt die Festsetzung der Dachform, Dachneigung, der Firstrichtung, der Dacheindeckung sowie der maximalen Firsthöhe. Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit Dachüberständen von maximal 40 cm und einer Dachneigung je Siedlungsbereich von 25° bzw. 45°. Das Satteldach ist prägendes Merkmal im gesamten Plangebiet und soll aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt des vierteltypischen Erscheinungsbildes festgesetzt werden. Die traufständige Ausrichtung der Gebäude, parallel zu Erschließung soll auch weiterhin das Erschließungskonzept unterstreichen. Die Ausrichtung der Dächer ermöglicht eine optimale Nutzung von Sonnenenergie, die schon vereinzelt vorzufinden ist. In Anlehnung an traditionelle Farben sind Ziegeldacheindeckungen aus nicht hochglänzenden Materialien in Grautönen zu verwenden.



Typische Dachneigung mit Überstand traufständig zur Erschließung

5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 sowie in der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb einer Wasserschutzzone.

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.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die vorhandenen Gebäude und Flurstücke sind bereits erschlossen. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, kann auf die Festsetzung der Verkehrsflächen verzichtet werden.

6.2 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.

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

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

6.3 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

7. Umweltbelange

7.1 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 der vorliegende einfache Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Eine Überwachung gemäß § 4c ist nicht anzuwenden. Ein Ausgleich ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine neuen Baurechte festgesetzt, wodurch sich die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben begründet. Der einfache Bebauungsplan dient lediglich der Bestandsicherung und darüber hinaus des geringfügigen Ausbaus des vorhandenen und genutzten Gebäudebestandes sowie der baulichen Erweiterung auf bislang gärtnerisch genutzten Flächen. Durch die Planinhalte werden besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten und deren Lebensräume nicht oder nur unwesentlich verändert bzw. berührt.

Da Grünflächen, Gehölze und auch Gebäude wichtige Habitate für geschützte Arten sind, wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass der Bauherr / die Bauherrin nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen darf, 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.

7.3 Klimaschutz

Das Plangebiet ist durch private Hausgärten durchgrünt. Im öffentlichen Straßenraum befinden sich lediglich zwei straßenbegleitende Grünflächen (Mozartplatz und Wagnerplatz), die keine Qualitäten aufweisen. Aufgrund des vereinzelt vorzufindenden hohen Versiegelungsgrades (teils als Stellplatzausweisung) einiger Vorgärten, sowie der Materialvielfalt im Bereich der Straßenbegrenzenden Einfriedungen, besteht Handlungsbedarf in Form von grünordnerischen Festsetzungen. Die sowohl auf das Stadtklima als auch auf das Erscheinungsbild des Viertels Einfluss haben.

Um eine „Durchgrünung“ zu gewährleisten wird die städtebauliche Dichte der Bestandsbebauung angemessen berücksichtigt (GRZ).

7.4 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist von keinen schädlichen Immissionen im Plangebiet auszugehen.

7.5 Altlasten, Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

7.6 Gewässerschutz

Im Plangebiet liegen keine Gewässer und es liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

8. 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:

gez. Herrmann

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

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am _____ beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu Eigen gemacht. Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom _____ vor.

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. Herrmann