

Stadt Meerbusch



Bebauungsplan Nr. 319,

Meerbusch – Lank-Latum
„Dichterviertel“

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
 - 3.6 Landschaftsplan
4. **Verfahren gemäß § 13 BauGB**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen
 - 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
7. **Umweltbelange**
 - 7.1 Eingriff/Ausgleich
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Klimaschutz
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
 - 7.6 Gewässerschutz

Begründung

Stand 05. August 2020

1. Planungserfordernis, Planungsziele

Durch das bisherige Planungsrecht nach § 34 BauGB ist eine wesentlich höhere Ausnutzung der Grundstücke (GFZ) möglich. Die überwiegend eingeschossigen und fast ausschließlich durch stark geneigte Satteldächer geprägten Gebäude im Plangebiet konnten aufgrund der maßgeblichen Firsthöhen bei Neubau durch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach ersetzt werden. Diese Gebäude besitzen aufgrund ihrer Kubatur eine gänzlich andere, massivere städtebauliche Wirkung als die derzeitige Bestandsbebauung (s. Abb. 1). Um dieser städtebaulich unerwünschten Entwicklung entgegenzuwirken hat der Rat der Stadt Meerbusch am 19. Dezember 2019 die Aufstellung des einfachen Bebauungsplans Nr. 319 beschlossen. Vorrangige Planungsziele sind der Erhalt des kleinteiligen Gebietscharakters und der typischen Gebäudekubaturen, die Regelung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Erhalt der gebietsprägenden Dachlandschaft.

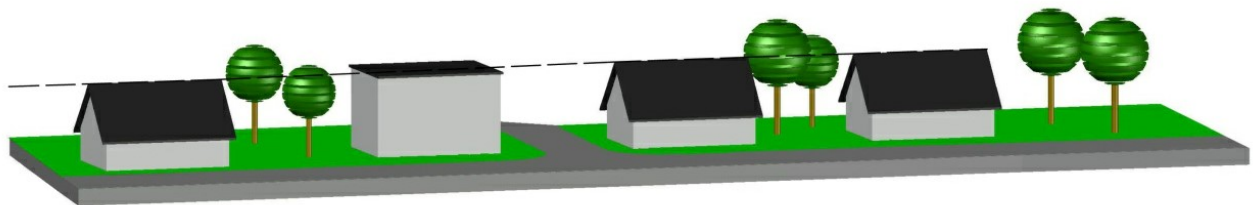


Abbildung 1 Städtebauliche Wirkung

Das Plangebiet umfasst Siedlungsstrukturen, die zu den ältesten in Lank-Latum gehören und in ihrem städtebaulichen Erscheinungsbild schützenswert sind. Diese eingeschossigen Strukturen bilden den Kern des „Dichterviertels“ und sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden. Entlang der Gonellastraße als Haupteerschließungsstraße sind größere Gebäudekubaturen im Bestand vorhanden, welche durch den Bebauungsplan aufgenommen und straßenbegleitend weiterentwickelt werden sollen (s. 3.1 Bestandsaufnahme).

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Stadtteil Lank-Latum liegt zentral im Norden von Meerbusch und grenzt an die Nachbarstadt Krefeld an. Der Stadtteil mit ca. 9.700 Einwohnern besteht aus den beiden Ortsteilen Lank und Latum. Das Plangebiet umfasst eine ca. 4,8 ha große innerstädtische Fläche und liegt süd-westlich im Ortsteil Lank. Es wird im Norden durch die Gonellastraße und im Süden durch die offene Landschaft begrenzt. Im Westen grenzt es an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 043 „Gonellastraße / Rilkestraße“ und im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 002D2 „Fronhofstraße / Goethestraße“.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 319 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19.12.2019 wie folgt begrenzt:

- im Westen durch die Flurstücke 671, 930 („Rilkestraße“, tlw.), 295,
- im Norden durch das Flurstück 927 („Gonellastraße“),
- im Osten durch die Flurstücke 469, 525, 526, 447, 556, 914 („Fronhofstraße“, tlw.), 288, 271, 931 („Rilkestraße“, tlw.), 283 und
- im Süden durch die Flurstücke 248, 967, 968, 969, 970.

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

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Stadtteils Lank-Latum und zeigt überwiegend entsprechend ausgeprägte Siedlungsstrukturen mit eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung. Entlang der Gonellastraße als Haupteerschließungsstraße befinden sich darüber hinaus einige zweigeschossige Gebäude und Mehrfamilienhäuser. Die prägende Dachform ist das Satteldach. Vereinzelt finden sich auch Krüppelwalmdächer (Rilkestraße 22 / 22a, Gonellastraße 66a und Fronhofstraße 69), ein Flachdach (Gonellastraße 58) sowie ein Anbau mit Flachdach (Rilkestraße 23).

Die vorherrschende Nutzungsart ist Wohnen. Die einzige Ausnahme bildet eine Praxis für Kinder- und Jugendpsychotherapie auf der Gonellastraße 66a.

Das Plangebiet umfasst entlang der Stephanusstraße und der Rilkestraße Hausnummern 32 bis 43 Gebäude, welche als Ensemble errichtet wurden und zu den ältesten Siedlungsstrukturen in Lank-Latum zählen. Diese sind bereits auf frühen Lageplänen zu erkennen (s. Abb. 2) und bilden das Zentrum des "Dichterviertels". Dieses städtebauliche Erscheinungsbild besitzt einen hohen Schutzanspruch, auch wenn die einzelnen Gebäude nicht als Baudenkmal eingetragen sind.

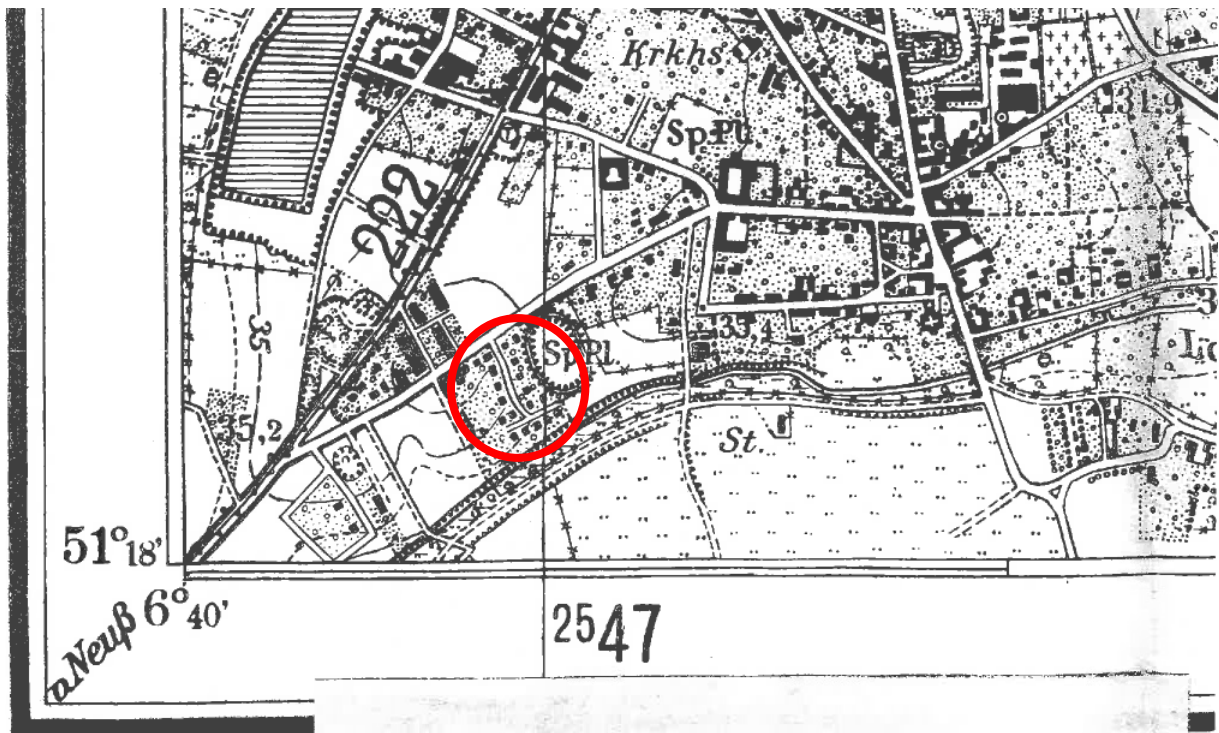


Abbildung 2 Lageplan der frühen 1960er Jahre

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet grenzt im Süden an den Außenbereich. 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, Kindergarten, Krankenhaus, das Seniorenwohnheim sowie Einkaufsmöglichkeiten und Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten, befinden sich im Ortskern in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Gonellastraße, von der die Umlandstraße und die Stephanusstraße in das Gebiet führen. Über die Uerdinger Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57.

Über die Haltestellen „Schillerstraße“ und „Claudiusstraße“ ist das Gebiet an die Buslinien (830 / 831) des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Über das Busliniennetz ist in ca. 2,5 km Entfernung der Haltepunkt „Haus Meer“ für den schienengebundenen Nahverkehr mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74, U 76 der Rheinbahn AG erreichbar.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Stand: 1. Auflage Juli 2018) wird das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) sowie als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (Wasserschutzgebiet Lank-Latum) dargestellt.

Südlich des Plangebiets bzw. der Ortslage erfolgt die Freiraumdarstellung als Regionaler Grünzug (Der Meerbusch & Lanker Busch) sowie als Bereich für den Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung. Das Plangebiet liegt teilweise im Bereich potentieller Überflutungsbereiche von Extremhochwasser des Rheins.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Diese Darstellung entspricht den Planungsabsichten.

3.4 Bebauungspläne

Das Plangebiet grenzt im Westen an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 043 „Gonellastraße / Rilkestraße“ (Rechtskraft 1975), welcher für den südlichen Bereich der Gonellastraße Reine Wohngebiete (WR) als Art der baulichen Nutzungen festsetzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 002D2 „Fronhofstraße / Goethestraße“ (Rechtskraft 1962), welcher westlich der Rilkestraße (ehemalig Goethestraße) ein- bis zweigeschossige Wohngebiete sowie östlich der Rilkestraße ein Kleingewerbegebiet als Art der baulichen Nutzung festsetzt. Nördlich grenzt der Bebauungsplan Nr. 204 „Arndtstraße / Gonellastraße / Claudiusstraße“ an das Plangebiet, welcher nördlich der Gonellastraße ein Reines Wohngebiet (WR) sowie ein Allgemeines Wohngebiet (WA) als Art der baulichen Nutzung festsetzt.

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Eine Gestaltungssatzung liegt nicht vor, in dem Bebauungsplan Nr. 319 werden jedoch gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

3.6 Landschaftsplan

Das Plangebiet grenzt im Süden an einen Geschützten Landschaftsbestandteil sowie an ein Landschaftsschutzgebiet.

4. Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 19. Dezember 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 319, „Dichterviertel“ beschlossen. Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren im Sinne des § 13 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 keine Zulässigkeit von 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.

Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplans als gegeben. Gemäß § 13 (3) BauGB wird im vereinfachten Verfahren 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 (1) und § 10a (1) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Zwar kann im vereinfachten Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB abgesehen werden, aus Gründen der Transparenz und der frühzeitigen Identifizierung möglicher Interessenskonflikte wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit dennoch im Zeitraum vom 04. März bis 13. März 2020 durchgeführt. Aufgrund der Corona-Pandemie und der damit verbundenen Schließung aller dienstlichen Verwaltungsgebäuden der Stadtverwaltung für den Publikumsverkehr musste die Beteiligung vorzeitig beendet werden und wurde vollständig in dem Zeitraum vom 08. Juni bis 22. Juni 2020 wiederholt.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeitigen Nutzung und der Bestandsbebauung wird entlang der Gonellastraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im restlichen Planbereich ein gegliedertes Reines Wohngebiet (WR1 – WR3) festgesetzt.

Die Art der baulichen Nutzung entlang der Gonellastraße entspricht bereits der eines Allgemeinen Wohngebiets, welches gesichert und entwickelt werden soll. Neben der prägenden Wohnbebauung befinden sich hier eine Praxis für Kinder- und Jugendpsychotherapie sowie größere Gebäudekubaturen (u.a. Hausnummern 54, 56, 58 u. 68). Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets entlang der Gonellastraße begründet sich auch aus deren Funktion als Haupteerschließungsstraße des Plangebiets. Hier wird eine größere Nutzungsmischung als in dem übrigen Plangebiet ermöglicht. Es sind *Wohngebäude, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke* und *nicht störende Handwerksbetriebe* zulässig.

Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden ausgeschlossen, da in der Regel davon auszugehen ist, dass, insbesondere aufgrund des mit ihnen regelmäßig verbundenen verstärkten Zu- und Abfahrtsverkehrs, es zu einer nicht gewünschten Geräuschbelastung und damit zu einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung käme. *Anlagen für Verwaltungen* und *Gartenbaubetriebe* passen aufgrund ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihres Flächenbedarfs nicht in die Nutzungsstruktur des Plangebiets. Der Verkehr, den Tankstellen in gewolltem Maße anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen und der verkehrlichen Situation in Konflikt.

Das übrige Plangebiet ist ausschließlich durch kleinteilige Wohnnutzung geprägt und entspricht in der Art der baulichen Nutzung einem Reinen Wohngebiet, welches als solches festgesetzt und gesichert wird. Hier sind *Wohngebäude* und *Anlagen zur Kinderbetreuung*, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen zulässig.

Die Ausnahmen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht Teil des Plans, da durch diese ein verstärkter Zu- und Abfahrtsverkehrs, eine nicht gewünschte Geräuschbelastung sowie einer Beeinträchtigung der Wohnnutzung zu erwarten wäre.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen („Perlschnur“) zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Reinem Wohngebiet (WR) wird entsprechend den hinteren Grundstücksgrenzen der straßenbegleitenden Bebauung südlich der Gonellastraße festgesetzt. Der Verlauf der Perlschnur begründet sich neben dem städtebaulichen Erscheinungsbild auch aus den Eigentumsverhältnissen und Nutzungen der einzelnen Grundstücke. Das Reine Wohngebiet (WR) wird aufgrund der prägenden Dachneigung und Firstrichtung sowie aufgrund der prägenden Trauf- und Firsthöhen gemäß den Planungszielen in Teilbereiche (WR1 – WR3) gegliedert. Das WR1 umfasst dabei die älteste Siedlungsstruktur des Plangebiets und weist die größte Homogenität auf (s. 3.1 Ortsbild und Nutzungen).

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) getroffen. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird die GRZ 0,4 und die GFZ 1,0 festgesetzt. Für die Reinen Wohngebiete WR1 und WR3 wird die GRZ 0,3 und die GFZ 0,45 festgesetzt. Für das WR2 werden aufgrund der geringeren Grundstücksgrößen von maximal 400 m² die GRZ 0,4 und die GFZ 0,6 festgesetzt, um ein einheitliches städtebauliches Bild zu ermöglichen.

Zudem werden Festsetzungen zu den höchstzulässigen Gebäudehöhen (Trauf- / Firsthöhe) getroffen, um den städtebaulichen Charakter des „Dichterviertels“ zu erhalten. Die Maße entsprechen der prägenden Bestandsbebauung der Teilbereiche und geben zudem einen moderaten Spielraum für zukünftige bauliche Erweiterungen, um den Anspruch an moderne Wohnanforderungen gerecht zu werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe darf in den Reinen Wohngebieten überschritten werden, wenn die Überschreitung sich an den Traufhöhen der angrenzenden Nachbargrundstücken orientiert und diese ebenfalls im Reinen Wohngebiet (WR1 - WR3) liegen. Durch diese Festsetzung werden verspringende Traufhöhen durch ausreißende Bestandsbebauung aufgefangen und ein harmonisches Einfügen neuer Gebäude in den Straßenzug ermöglicht.

Entsprechend der bereits prägenden Bestandsbebauung und der gewollten städtebaulichen Entwicklung werden entlang der Gonellastraße, als Haupterschließungsstraße des Gebiets, zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. In dem übrigen Plangebiet wird maximal ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt werden, um die prägende kleinteilige Bebauungsstruktur zu erhalten. Ein zusätzliches Vollgeschoss ist in allen Wohngebieten zulässig, wenn dieses innerhalb eines Satteldachs liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen, bedingt ist.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten

Des Weiteren wird, aufgrund der Grundstücksgrößen und der Vermeidung von unerwünschtem zusätzlichem Verkehrsaufkommen, die maximale Anzahl der Wohnungen pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 4 und im Reinen Wohngebiet (WR) auf 2 begrenzt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die für das gesamte Gebiet prägende offene Bauweise wird in dem Bebauungsplan Nr. 319 festgesetzt. Auf die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird verzichtet und gemäß § 30 (3) BauGB weiterhin nach § 34 BauGB geregelt.

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

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 die Satzung zur Dachbegrünung in Meerbusch beschlossen, welche nach Bekanntmachung und Rechtskraft für Vorhaben gilt, welche innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34 BauGB liegen. Aus ökologischen Gründen werden die Festsetzungen zur Dachbegrünung analog der Gründachsatzung in den Bebauungsplan Nr. 319 aufgenommen und gelten insbesondere für flache Garagendächer.

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 Kohlendioxyd 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, offene Stellplätze, notwendige Zuwegung zum Gebäude) ist 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.

Gestalterische Festsetzungen

Das Satteldach ist prägendes Merkmal im gesamten Plangebiet und wird aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbilds festgesetzt. Zudem werden auch die Farbigkeit und Materialität der Dächer sowie die Dachneigung entsprechend des erhaltenswerten Gebäudebestands geregelt. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die traufständige Firstrichtung festgesetzt, da diese entlang der Gonellastraße prägend ist. Im WA1 wird die giebelständige Firstrichtung festgesetzt, da diese für den Teilbereich prägend ist. In den übrigen Teilbereichen WR2 und WR3 wird keine Firstrichtung festgesetzt.

5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen und Hinweise 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

Durch den Bebauungsplan wird überwiegend Bestand überplant und gesichert. Es werden keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, wodurch sich die Zulässigkeit von neuen Bauvorhaben weiterhin nach § 34 BauGB richtet. Neben zulässigen Möglichkeiten zur Um-, Erweiterungs- oder Ersatzbauten besteht gemäß des Einfügegebots des § 34 BauGB lediglich in einer Baulücke auf der Frohnhofstraße (Flurstücke 438 u. 505) die Möglichkeit auf zusätzliches Baurecht auf einer bislang gärtnerisch genutzten Fläche. Eine Ausdehnung der Siedlungsfläche in bislang unbebaute Bereiche ist folglich ausgeschlossen. Es ist nicht mit dem Auftreten streng geschützter Arten zu rechnen. 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, Kammmolch, 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 gut durchgrünt und grenzt im Süden an die offene Landschaft. Die zulässige städtebauliche Dichte wird entsprechend der Bestandsbebauung angemessen begrenzt (GRZ, GFZ). Es wird hier kein Handlungsbedarf für weitere Festsetzungen erkannt.

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. Die vorhandene Wasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen, womit dem Grundwasserschutz und der Trinkwasserversorgung Genüge getan wird.

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. Michaeli