

Stadt Meerbusch



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 Meerbusch - Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
 2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr
 - 2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse
 - Flächennutzungsplan
 - Bebauungsplanung
 3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
 4. **Aufstellungsverfahren**
 - 4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB
 - 4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB
 5. **Planinhalt – die Festsetzungen im Einzelnen**
 - 5.1 Art der baulichen Nutzung
 - 5.2 Maß der baulichen Nutzung
 - Höhe baulicher Anlagen
 - Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl
 - Zahl der Vollgeschosse
 - 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung
 - Baugrenzen
 - Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage)
 - Dachform
 - 5.4 Erschließung
 - Technische Infrastruktur
 - Zufahrtbereich
 - 5.5 Bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz
 - 5.6 Begrünung
 6. **Das Vorhaben und seine Auswirkungen**
 - 6.1 Vorhabenbeschreibung
 - 6.2 Nebenanlagen und Erschließung
 - 6.3 Äußere Erschließung
 - 6.4 Ökonomie
 7. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 7.1 Erschließung und verkehrliche Anlagen
 - 7.2 Ver- und Entsorgung
 8. **Umweltbelange**
 - 8.1 Lärmschutz
 - 8.2 Ökologie
 - 8.3 Artenschutz
 - 8.4 Klimaschutz
 - 8.5 Bodendenkmalschutz
 - 8.6 Hochwasser- und Überflutungsabwehr
- Begründung**

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

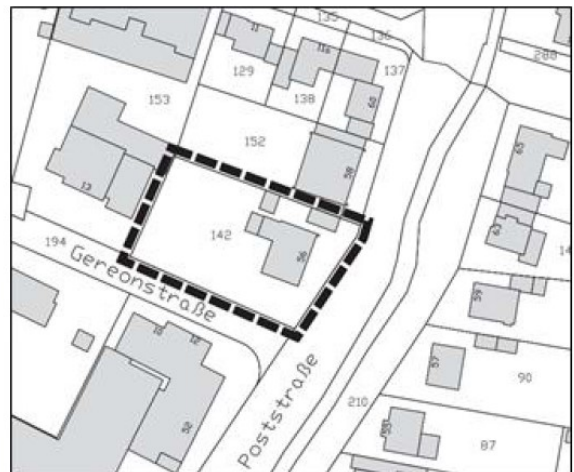
Das ca. 0,15 ha große Plangebiet liegt etwa 300 m südlich des Haltepunktes Meerbusch-Büderich, Landsknecht und gleichweit entfernt von der Dorfstraße unweit des Stadtteilzentrums Meerbusch-Büderich.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 142 der Flur 21 der Gemarkung Büderich.

Im Geltungsbereich befinden sich ein zweigeschossiges freistehendes Wohnhaus mit angeschlossener Doppelgarage sowie der nur über das Haus oder die Garage erreichbare Ziergarten. Der Garten ist überwiegend rasenbestanden, aber an allen äußeren Grundstücksgrenzen dicht mit meist laubtragenden Sträuchern und einigen Bäumen eingefasst.

Entlang der zentralen Haupterschließungsstraße „Poststraße“ befinden sich im Umfeld des Planbereichs vornehmlich straßenbegleitende zweigeschossige Wohngebäude in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Gegenüber dem Planbereich verläuft die, durch einen Grünstreifen mit Graben vom Straßenbereich der Poststraße getrennte Fahrradstraße.



Der räumliche Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Der Bebauungsplan Nr. 49 aus dem Jahr 1974 stellt für den Einmündungsbereich der Gereonstraße in die Poststraße Wohnbaufenster dar, die eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Poststraße ermöglichen. In den vergangenen Jahrzehnten wurde jedoch auch entlang der damals neu angelegten Gereonstraße gebaut, so dass die Gereonstraße inzwischen nicht mehr den Charakter einer Binnenerschließung hat, sondern als normale Straße mit beidseitiger Bebauung wahrgenommen wird. Dieser Entwicklung wurde durch die 3. Änderung des Bebauungsplans aus dem Jahr 2007 Rechnung getragen, bei der auf dem dem Plangebiet westlich angrenzenden Nachbarflurstück ein zusätzliches Baufenster entlang der Gereonstraße freigegeben wurde. Auch das dem Planbereich gegenüberliegende Eckgrundstück ist inzwischen mit einem Gebäudekomplex bebaut, der eine Frontfassade auch zur Gereonstraße richtet. Westlich dieses Eckgrundstückes auf der Gereonstraße schließen sich die Einrichtungen der Kindertagesstätte bzw. des Kindergartens an.

Die mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan eingereichte Planung nimmt die Flucht der Nachbarbebauung auf und setzt diese bis zum Baufenster entlang der Poststraße fort. Das vorhandene Baufenster wird in seiner Nord-Süd-Ausrichtung nicht voll ausgenutzt, sondern stattdessen wird ein Baukörper vorgeschlagen, der zwischen beiden Straßenfluchten der Poststraße und der Gereonstraße ebenso vermittelt wie die diesem Vorhaben gegenüberliegende Eckbebauung.

Aber auch hinsichtlich der Bauweise wird eine Vermittlung der im Umfeld von Gebäudekomplex zu freistehendem Ein- und Zweifamilienhaus unterschiedlichen Ausprägung angestrebt, indem der Baukörper in drei Glieder segmentiert wird, welche durch beidseitig verglaste Treppenhäuser verbunden werden. Diese Bauweise reduziert die Verschattung des Nachbargrundstücks und lässt den Gesamtbaukörper kleinteiliger gegliedert erscheinen.

Die Poststraße, der schmale Grünzug des Stinkebachgraben und die sich daran anschließende Fahrradstraße bilden zusammen eine städtebauliche Zäsur, hinter der sich weniger Geschosswohnungsbau bzw. Mehrparteienhäuser und mehr teilweise villenartige, freistehende Einfamilienhäuser in offener Bauweise auf vergleichsweise großen Grundstücken prägend hervorheben.

Motorisierter Verkehr und Fahrradverkehr

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Poststraße, von der aus die Zufahrt in die geplante Tiefgarage führt. Über die Düsseldorfer Straße / Neusser Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit der Bundesautobahn A 52.

Der Anschluss des Gebiets an den öffentlichen Personennahverkehr ist als sehr gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befindet sich der Haltepunkt „Landsknecht“, der sowohl von den Stadtbahnlinien (U70, U74, U76) als auch der Buslinie (SB51) angesteuert wird.

Radfahrer können das Plangebiet über die Fahrradstraße, die parallel zur Poststraße verläuft, erreichen. Für Fußgänger steht in diesem Abschnitt ein beidseitiger Gehweg zur Verfügung.

2.2 Bestehende Rechtsverhältnisse

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht den Planungsabsichten. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB muss nicht erfolgen.

Bebauungsplanung

Der Bebauungsplan Nr. 49, Meerbusch-Büderich, „Am Fronhof / Alter Kirchweg“, Rechtskraft im Jahr 1974, setzt für den Planbereich und die angrenzende Bebauung ein reines Wohngebiet (zwei Vollgeschosse, offene Bauweise) fest. In diesem Punkt stimmt das Vorhaben mit dem Bebauungsplan überein. Jedoch besteht keine Übereinstimmung beim Baufenster, das vom Vorhaben deutlich überschritten wird.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines dreigliedrigen Mehrfamilienhauses mit insgesamt neun Wohneinheiten. Die Wohnungsgrößen reichen dabei von ca. 95 m² bis ca. 130 m². Die erforderlichen 15 Stellplätze sollen in einer Tiefgarage auf dem Plangrundstück nachgewiesen werden.

Das städtebauliche Erfordernis der Bebauungsplanaufstellung ergibt sich aus der Bebauungsabsicht des Vorhabenträgers, welche gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans 49 nicht umsetzbar ist.

Das Vorhaben dient vorrangig der Minderung einer hohen Nachfrage nach Wohnraum in Nähe zum Ortskern Büderich mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) Zudem trägt eine qualifizierte Innenentwicklung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei. Eine Nachverdichtung in bereits bebauten Gebieten entspricht den Anforderungen an einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß §1a Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB), da für die hinzukommende Bebauung kein zusätzlicher Freiraum in Anspruch genommen werden muss. Zudem kann auf eine ausgezeichnete bestehende Erschließungsinfrastruktur zurückgegriffen werden.

4. Aufstellungsverfahren

4.1 Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Da die Planziele und -vorhaben als Maßnahmen der Innenentwicklung in einem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet gelten können, die geplante Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, das Vorhaben keiner Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt und weder Fauna-Flora-Habitat-Gebiete ('FFH-Gebiete') noch Vogelschutzgebiete ('VS-Gebiete') betroffen sind, ist die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfah-

ren zulässig. Da alle Voraussetzungen und Bedingungen des § 13a BauGB für ein beschleunigtes Verfahren gegeben bzw. eingehalten werden, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 Meerbusch - Büderich, Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Insofern unterliegt der Bebauungsplan nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB. Gleichwohl müssen alle relevanten Umweltbelange in der Abwägung berücksichtigt werden.

Von der Möglichkeit, die Verfahrensdauer zu verkürzen und auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten, wird kein Gebrauch gemacht, um eine breit angelegte Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zu erreichen sowie den Behörden und Trägern öffentlicher Belange schon im Frühstadium der Planung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Darüber hinaus gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich. Dennoch soll dem Planungsgrundsatz einer weitgehenden Klimaresilienz Rechnung getragen werden und die Entnahme von werthafter Bäumen nach Möglichkeit auf diejenigen begrenzt werden, die auf Grund mangelnder Pflege bereits erheblich vorgeschädigt oder sogar bereits abgestorben sind. Zu diesem Bebauungsplan gehört daher ein Baumschutzgutachten, dessen Ergebnisse hinsichtlich des erhaltenswerten Baumbestands sehr weitreichend in die Planung eingeflossen sind und die Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück wesentlich mitbestimmen.

4.2 Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB

Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ein zugeordneter Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP). Die Stadt hat auf Antrag eines Vorhabenträgers über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens zu entscheiden. Durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan kann die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmt werden, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (VEP) bereit und in der Lage ist. In einem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens in einer bestimmten Frist und zur gänzlichen oder teilweisen Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Wird der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der vertraglich vereinbarten Frist durchgeführt, ist die Stadt gesetzlich dazu angehalten den Bebauungsplan aufzuheben. Aus der Aufhebung können keine Ansprüche des Vorhabenträgers gegen die Stadt geltend gemacht werden.

Die Vorhabenträger haben am 25.01.2021 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens gestellt.

5. Planinhalt – die Festsetzungen im Einzelnen

Ziel der Festsetzungen ist die planungsrechtliche Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert beschriebenen Bauvorhaben. Dabei wird ein im geringen Umfang abweichendes Maß festgesetzt, um eventuelle Unwägbarkeiten bei der Bauausführung möglich zu machen und in diesem Sinn ein angemessenes Maß an „Spiel“ zu gewähren.

Auch zur Begrünung des Baugrundstücks werden Festsetzungen getroffen.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, was dem Nutzungscharakter der umliegenden Baugebiete entspricht.

Die das Wohnen begleitenden Nutzungen des § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO bleiben zulässig, wenn sie sich räumlich und gestalterisch einfügen, dem Wohnen unterordnen und sich der Vorhabenträger hierzu verpflichtet.

Betriebe des Beherbergungswesens, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in einem von der Größe her überschaubaren Wohngebiet entweder nicht wirtschaftlich zu betreiben oder erzeugen einen zusätzlichen Stellplatzbedarf, der nicht ohne Weiteres realisiert werden könnte. Sie werden auch deshalb ausgeschlossen, weil das Hauptaugenmerk auf dem Wohnen ruhen soll.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

Die Angaben zur maximal zulässigen Gebäudehöhe beziehen sich auf das Flachdach als zulässige Dachform. Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt der Attika. Die in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht in etwa (im Mittel) einer Gesamthöhe von 11 m über dem Niveau der Gereonstraße. Damit fügt sich die Höhenentwicklung in die Bestandsbebauung an der Gereonstraße ein.

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung gelten nur für haustechnische Anlagen, die von ihrer Art her zwangsläufig auf und oberhalb der Dachhaut positioniert werden müssen. Beispiele für solche technischen Aufbauten werden in der Festsetzung zum besseren Verständnis benannt. Die Aufzählung ist nicht abschließend.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Das Maß der Überbaubarkeit der Grundstücksflächen wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Dem planerischen Gebot des Baugesetzbuches zum flächensparenden Bauen folgend wird dabei das Höchstmaß für Allgemeine Wohngebiete gemäß der Baunutzungsverordnung von GRZ 0,4 vorgegeben.

Die Tiefgarage reicht unterirdisch über das Maß hinaus, um das zusätzlich Nebenanlagen wie u.a. Garagen von der Festsetzung der GRZ von 0,4 noch einmal um 50 %, also bis zu einer GRZ von 0,6 abweichen dürfen. Der § 19 (4) BauNVO lässt ausdrücklich Ausnahmen in geringfügigem Umfang zu. Die festgesetzte Überschreitung um 0,05 GRZ stellt in diesem Sinne eine geringfügige Überschreitung dar.

Zusammen mit der Zahl der Vollgeschosse wird die Kubatur des Neubaus bereits eindeutig bestimmt. Die entsprechende Geschossflächenzahl liegt bei 0,8 GFZ.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan entsprechend auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Da dies nach der Definition eines Vollgeschosses in der Bauordnung NRW (BauO NRW) weitere Geschosse ermöglicht, die keine Vollgeschosse sind, wird zur Klarstellung festgesetzt, dass nur ein einziges weiteres Nicht-Vollgeschoss (als Staffelgeschoss) zulässig ist.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen und Gestaltung

Baugrenzen

Für die Hauptbaukörper wird ein Baufenster festgesetzt, das im Sinne einer geringfügigen Abweichung von Gebäudeteilen übertreten werden darf. Für untergeordnete Bauteile darf die Übertretung bis zu 1,5 m reichen. Die Festsetzung soll einerseits sicherstellen, dass bei der Bauausführung ein geringer Spielraum verbleibt, der zum Beispiel für gegenüber der Vorplanung veränderte Materialstärken und dergleichen genutzt werden kann. Für untergeordnete Bauteile wie Vordächer oder Lüftungsschächte soll andererseits nicht das Baufenster seine klare und in der Örtlichkeit leicht einzumessende Form verlieren. Auch hier soll eine ganz exakte Verortung der vorstehenden Bauteile vermieden werden.

Flächen für Nebenanlagen (Tiefgarage)

Auch diese Flächen werden zu den überbaubaren Grundstücksflächen und damit zur Berechnung der GRZ (mit der erwähnten Ausnahmeregelung für eine geringfügige Überschreitung) hinzugerechnet, obwohl die überwiegenden Teile der Tiefgarage und selbst der Rampe das Oberflächenniveau unter- und nicht überbauen.

Sonstige für Wohnbaugrundstücke typische Nebenanlagen werden in ihrer Grundfläche begrenzt, um die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung in einem engen Rahmen zu begrenzen.

Dachform

Die vorgegebene Dachform eines Flachdachs bedeutet, dass die zulässige Gesamthöhe auch mit dem Staffelgeschoss nicht überschritten wird. Bei einer geneigten Dachform wäre das nicht der Fall.

5.4 Erschließung

Technische Infrastruktur

Die zur Versorgung erforderlichen Einrichtungen der technischen Infrastruktur können auch ohne eine genaue Verortung im Geltungsbereich untergebracht werden. In der Regel werden solche Anlagen und Einrichtungen erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens oder sogar zum Baubeginn festgelegt.

Zufahrtbereich

Für die Rampe zur Tiefgarage ist ein gesonderter Zufahrtbereich festgelegt. An anderer und gegebenenfalls ungeeigneter Stelle an der Post- oder Gereonstraße ist die Ein- und Ausfahrt auf und von dem Baugrundstück damit nicht zulässig.

5.5 Bauliche Vorkehrungen zum Lärmschutz

Gegen die an dieser Stelle im Stadtgebiet maßgebenden Verkehrslärmimmissionen verursacht durch Auto- und Flugverkehr sind aktive Lärminderungsmaßnahmen wie Lärmschutzwände oder dergleichen nicht möglich. Deshalb werden gemäß den Vorgaben einer Schalltechnischen Untersuchung passive Maßnahmen am Gebäude festgesetzt, die die Einhaltung der einschlägigen Richt- und Orientierungswerte in den Aufenthalts- und Schlafräumen sicherstellen.

5.6 Begrünung

Die Festsetzungen zum Erhalt der in einem eigenständigen Gutachten festgestellten erhaltenswerten Bäume stehe nicht im Konflikt zu den geplanten Baumaßnahmen. Ihr Erhalt und der Ersatz bei alters- oder krankheitsbedingtem Abgang werden festgeschrieben, um einen Beitrag zur Klimaresilienz auch im kleinteiligen Umfeld zu leisten.

Auch die Dachbegrünung und die Vorgaben zur Gestaltung nicht überbauter Grundstücksteilflächen dienen diesem übergeordneten Ziel. Sie mindern insbesondere den Aufheizeffekt versiegelter Flächen.

6. Das Vorhaben und seine Auswirkungen

6.1 Vorhabenbeschreibung

Das geplante und im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildete Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen und einer zurückgesetzten Dachgeschossebene geplant, die kein Vollgeschoss darstellt, geplant und passt sich damit der Höhe der umliegenden Bebauung an.

Während entlang der Poststraße die Bebauung westlich und südlich aus freistehenden Einfamilienhäusern mit Sattel- bzw. Walmdächern besteht, befinden sich angrenzend an das Vorhabengrundstück Gebäude, die ein Flachdach aufweisen. Auch das Vorhaben orientiert sich vor allem an der angrenzenden Bebauung entlang der Gereonstraße und Dückerstraße und erhält einen Flachdachabschluss als Gründach.

Zur für die Nachbarschaft (insbesondere Flurstück 152) verträglichen Ausgestaltung der beabsichtigten Nachverdichtung wird der Baukörper in drei Glieder aufgeteilt, welche durch beidseitig verglaste Treppenhäuser verbunden werden. Durch diese Bauweise wird eine Verschattung des Nachbargrundstücks reduziert und eine kleinteilige und transparente Gebäudedekubatur erzeugt.

6.2 Nebenanlagen und Erschließung

Sammelplätze für die Abfallentsorgung werden an den Eingangsbereichen zum Gebäude an der Gereonstraße errichtet. Der Außenbereich des Vorhabens soll als Gemeinschafts-Grünanlage entwickelt werden. Die Positionierung der Baukörper auf dem Grundstück ermöglicht einen weitgehenden Schutz der (noch) erhaltenswerten Bäume im derzeitigen Gartenbereich.

Das hochwertige Wohnen wird durch eine gemeinsame Tiefgarage ergänzt. Die Zufahrtrampe mündet an der nördlichen Plangebietsabgrenzung in die Poststraße. In der Tiefgarage des dreigliedrigen Gebäudes sind ca. 16 PKW-Stellplätze und ein Bereich für Fahrradstellplätze vorgesehen. Der Bereich der Fahrradstellplätze wird dem aktuellen Stellplatzschlüssel für Fahrräder der Stadt Meerbusch entsprechen. Fragen zur Einrichtung von Ladestationen für Elektromobilität und eine barrierefreie Anbindung an die Wohneinheiten werden im weiteren Verfahren zur Klärung gelangen.

Das Vorhaben hält den geltenden Stellplatzschlüssel der Stadt Meerbusch ein: erforderlich sind 15 Stellplätze, ein weiterer Stellplatz kann zusätzlich in der Tiefgarage untergebracht werden. Es ist zu erwarten, dass der zusätzliche Verkehr, der durch das Bauvorhaben entsteht, gut von dem bestehenden Straßennetz aufgenommen wird. Aufgrund der geringfügigen Größe des Bauvorhabens, der guten Anbindung an das Stadtbahnnetz der Rheinbahn und der fußläufigen Erreichbarkeit des Ortszentrums, soll auf eine verkehrliche Untersuchung an dieser Stelle verzichtet werden.

6.3 Äußere Gestaltung

Die Fassade soll in zeitgemäßer Ausführung als Klinkerfassade (Klinker-Riemchen auf Wärmedämmungs-Verbundsystem [WDVS]) gestaltet werden. Ausgenommen sind die Fensterbänder und das zurückgesetzte Staffelgeschoss, die auch in Weißtönen verputzt gestaltet werden können.

Ein Großteil der als erhaltenswert begutachteten Bäume kann durch eine optimierte Positionierung der Baukörper auf dem Baugrundstück erhalten werden. Lediglich die als im guten Zustand bewertete Blaue Scheinzypresse kann nicht erhalten werden. Für die Bäume mit einer mäßigen oder gar schlechten Bewertung werden die durch die Baumaßnahmen zwangsläufig eintretenden Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes die Entwicklungschancen nachhaltig schwächen, so dass ein Erhalt keine sinnvolle Option darstellt. Als Ersatz sind Baumpflanzungen in den späteren Vorgartenbereichen vorgesehen. Arten und Pflanzqualitäten sowie die genauen Pflanzorte werden im weiteren Verfahren festgelegt. Die Gestaltung der übrigen unbebauten Freiflächen erfolgt gärtnerisch.

6.4 Ökonomie

Das vorgesehene Wohngebäude erzeugt keine wesentlichen ökonomischen Veränderungen im Gebiet. Durch neue Bewohnerinnen und Bewohner in fußläufiger Erreichbarkeit ist eine Stärkung der bestehenden Versorgungsangebote des Ortskerns zu erwarten.

7. Sonstige Auswirkungen der Planung

7.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die geplante Bebauung wird über die Poststraße (Rampe zur Tiefgarage) bzw. über die Gereonstraße (Hauszugänge / Zuwegungen) erschlossen.

Aufgrund der relativ geringen Plangebietsgröße verursacht die Nachverdichtung im Bestand keinen relevanten Mehrverkehr, der sich auf die Umgebungsbebauung oder die Verkehrsdichte auf den Sammelstraßen im Umfeld negativ auswirken könnte.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und elektronischen Medien erfolgt wie bisher durch die entsprechenden Versorgungsträger.

Ebenso wird die Entsorgung von Abfall durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Die Entsorgungsfahrzeuge können die Behältnisse von der Gereonstraße aus problemlos anfahren und entleeren.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW i. V. mit § 55 Wasserhaushaltsgesetz muss das anfallende Niederschlagswasser auf Flächen, die erstmalig bebaut werden, ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird über die belebte Bodenzone in

zwei Rigolen zur Versickerung gebracht. Nur das auf den Wegeflächen im Garten anfallende Niederschlagswasser wird „über die Schulter“ auf unbefestigte vegetative (Garten-)Flächen abgeschlagen.

8. Umweltbelange

8.1 Lärmschutz

Auf das Plangebiet wirken die verkehrlichen Immissionen der Poststraße im Osten ein. Generell sind auch Beeinträchtigungen durch den Fluglärm zu erwarten. Durch die geplante Tiefgarage können zudem Lärmemissionen auf die Nachbarbebauung nicht ausgeschlossen werden. Deshalb wurde zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung¹ durchgeführt, aus der ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Festsetzung im Bebauungsplan abzuleiten sind, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten.

Aus den angestrebten Untersuchungen ergaben sich an den Fassaden der geplanten Bebauung verkehrsbedingte Beurteilungspegel von 63 dB(A) bis 64 dB(A) im Tages- (6.00-22.00 Uhr) und von 49 dB(A) bis 52 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 - 6.00 Uhr), wobei der Pegelanteil der Poststraße gegenüber dem Fluglärm deutlich untergeordnet ist.

Die in Allgemeinen Wohngebieten (WA) für Verkehrslärm anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden somit - insbesondere aufgrund des Fluglärms - um ein gewisses Maß überschritten, sodass die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen erforderlich ist.

Zum Schutz von Aufenthaltsräumen vor Verkehrslärmeinwirkungen ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln von 66 dB(A) bis 67 dB(A) (Lärmpegelbereich IV) gemäß DIN 4109-1 gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches von 36 dB bis 37 dB.

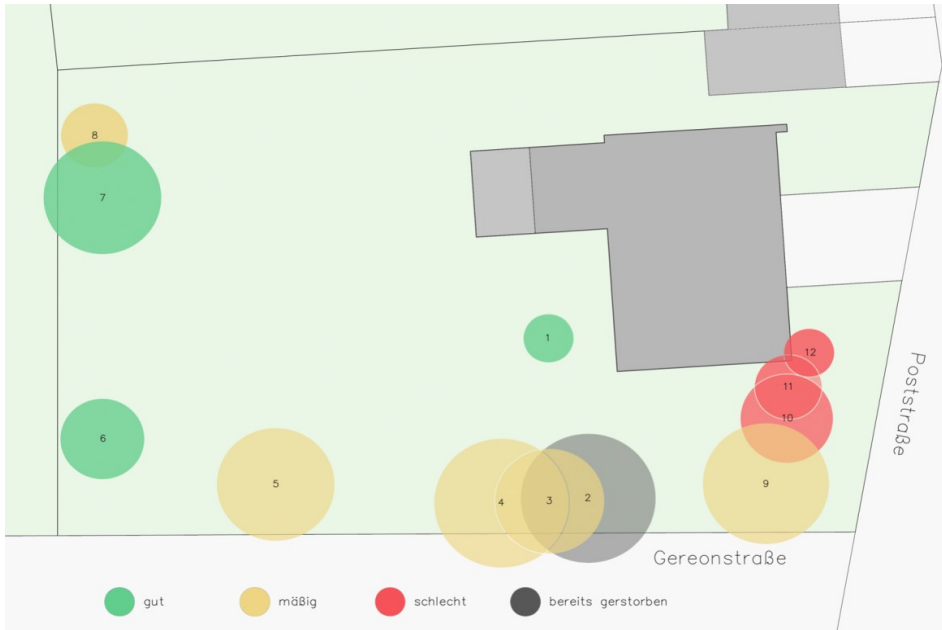
Die schalltechnische Untersuchung zur geplanten Tiefgarage hat ergeben, dass die an den untersuchten Immissionsorten in der Nachbarschaft prognostizierten Beurteilungspegel die hilfsweise zugrunde gelegten, für reine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm von tagsüber 50 dB(A) und nachts 35 dB(A) tags um mindestens 8 dB(A) unterschreiten und nachts mindestens einhalten.

8.2 Ökologie

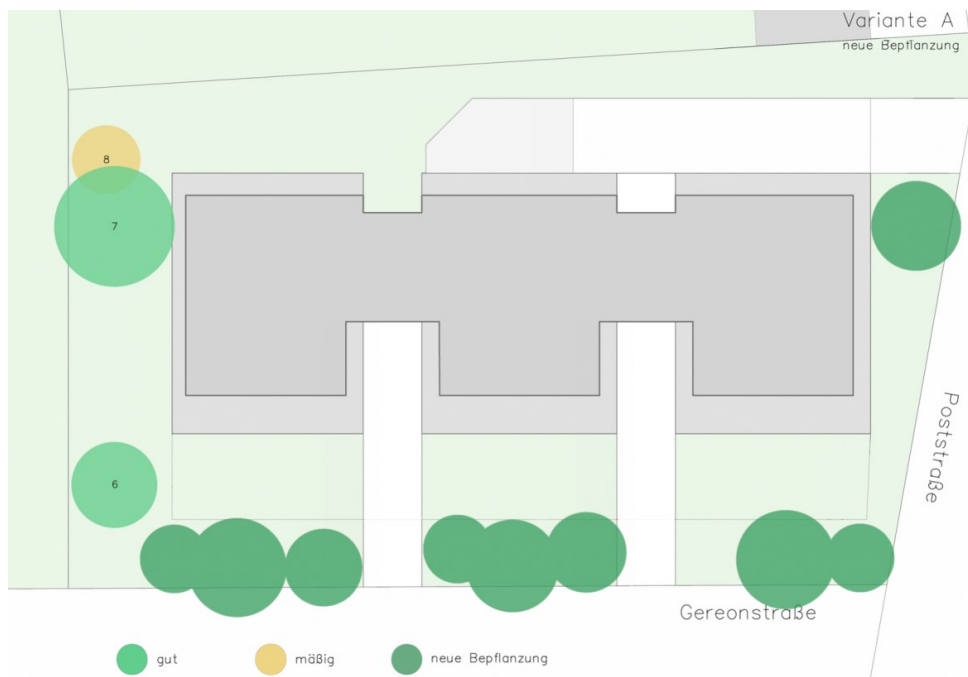
Im Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Naturschutzgesetzgebung als bereits getätigt oder aber als zulässig. Für die Aufrechterhaltung eines guten Stadtklimas, aber auch unter stadtgestalterischen Gesichtspunkten ist eine adäquate Durchgrünung von Baugebieten und die Berücksichtigung allgemeiner ökologischer Belange bei Neubauten das fachgerechte stadtplanerische Handeln.

Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde zur Berücksichtigung der vorgenannten Gesichtspunkte ein vorhabenbegleitendes Baumgutachten erstellt, da die Freiflächen des Baugrundstücks (Vorgärten zwischen Straßen und Baukörper und rückwärtiger Hausgarten) derzeit einigen Baumbestand aufweisen, der von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für Baumpflege, Verkehrssicherheit von Bäumen und Baumwertermittlung aufgenommen und begutachtet wurde. Im Ergebnis wird von 12 erfassten Bäumen und Großsträuchern einer als abgestorben, drei als im schlechten Erhaltungszustand und fünf mit einer mäßig guten Entwicklungsprognose bewertet. Bei drei Bäumen gelten Entwicklungszustand und -prognose als gut (siehe nachstehende Abbildung).

¹ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“ der Stadt Meerbusch, Bericht Nr. 4937.1/01, WENKER & GESING Akustik und Immissionsschutz GmbH, Gronau 18.11.2021



Mit der baulichen Nachverdichtung kann die als im guten Zustand bewertete Blaue Scheinzypresse (Ziffer 1) nicht erhalten werden. Die beiden anderen als „gut“ klassifizierten Bäume (ein Ginkgo und eine Eibe) sowie die hinsichtlich ihrer Vitalität eingeschränkte serbische Fichte (Ziffer 8) können bei einer optimierten Positionierung des neuen Baukörpers dichter an der Poststraße erhalten werden. Für die übrigen Bäume mit einer mäßigen oder gar schlechten Bewertung werden die durch die Baumaßnahmen zwangsläufig eintretenden Beeinträchtigungen des Wurzelwerkes die Entwicklungschancen nachhaltig schwächen, so dass ein Erhalt keine sinnvolle Option darstellt. Die Funktionen der abgängigen Bäume können durch Ersatzpflanzungen übernommen werden, die im Rahmen der Eingrünung des Vorhabens im weiteren Aufstellungsverfahren dezidiert festgelegt werden (siehe nachstehende Abbildung).



Dabei sind an der Kreuzung Gereonstraße / Poststraße und der Ausfahrt aus der Tiefgarage die Sichtbeziehungen (Sichtdreieck) frei zu halten.

8.3 Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes des BNatSchG ist Voraussetzung für die (naturschutzrechtliche) Zulassung eines jeden (städte-)baulichen Vorhabens. Dabei stellt nicht das Vorhaben an sich, sondern erst dessen Umsetzung und Verwirklichung gegebenenfalls einen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand dar. Im vorliegenden Fall ist die Erweiterung der überbauten Fläche möglicherweise geeignet, einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verursachen. Es ist deshalb eine besondere artenschutzrechtliche Verträglichkeitsprüfung nach § 44 Abs. 5 BNatSchG erforderlich, die in Form einer Relevanzprüfung die potentiell betroffenen Arten untersucht.

Die Notwendigkeit zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange im Rahmen von Planverfahren resultiert aus den unmittelbar geltenden Regelungen der §§ 44 und 45 BNatSchG. Die Maßstäbe für die Prüfung ergeben sich insbesondere aus den in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverboten für bestimmte Tierarten. In Bezug auf europäisch geschützte FFH-Anhang-IV-Arten² und europäische Vogelarten³ ist es verboten

1. wildlebende Tiere zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich zu stören, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wildlebender Tiere aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung zu diesem Bebauungsplan⁴ wurde nach den Vorgaben der Gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010: "Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben". Hierzu stellt das Land NRW eine Online-Datenbank zur Verfügung, die Listen der planungsrelevanten Arten enthält, gegliedert in die räumlichen Bezugseinheiten der Messtischblätter in Nordrhein-Westfalen und nach insgesamt 24 Lebensraumtypen.

Für den Untersuchungsbereich ist das Messtischblatt 4810, Quadrant 4 maßgebend. Die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet werden den Lebensraumtypen der MUNVL-Systematisierung zugeordnet.

Die nach diesen Vorgaben erstellte Liste der planungsrelevanten Arten für die Naturraumtypen des Planungsraumes weist alle Arten auf, für die es im (gesamten) Bereich des Messtischblattes 4810/4 belastbare Erkenntnisse hinsichtlich eines Vorkommens gibt.

Durch einen Abgleich mit dem Fundortkataster NRW (FOK) des LINFOS-Informationssystem des Landes Nordrhein-Westfalen wird überprüft, inwieweit Erkenntnisse über tatsächliche Vorkommen planungsrelevanter Arten im Plangebiet und dem Untersuchungsraum vorliegen. Zusätzlich wurden die Beobachtungen im Rahmen von Ortsbegehungen für diese Untersuchung herangezogen.

Inwieweit sich die Habitatansprüche der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes 4810/4 und Gestalt und Ausstattung des Untersuchungsgebietes entsprechen, wird im nächsten Schritt geprüft. Abschließend werden die Wirkfaktoren der Planung auf ihre Bedeutung für den Artenschutz abgeprüft und eine Einschätzung hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Belange der Planung vorgenommen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass belastbare Anhaltspunkte für das Vorkommen planungs-

² streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

³ in Europa natürlich vorkommende Vogelarten im Sinne des Artikels 1 der Richtlinie 79/409/EWG

⁴ Artenschutzrechtliche Prüfung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19, Meerbusch - Büderich, „Mehrfamilienhausbebauung Gereonstraße 15 und 17“, PLANWerk, Dormagen im September 2021

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19

relevanter Arten nicht vorliegen; ein solches Vorkommen ist bei der vorliegenden Habitatstruktur, den geringmächtigen Wirkfaktoren und der allgemein bereits erheblich anthropogen überformten Umgebung auch nicht zu erwarten. Essentielle Habitatstrukturen sind nicht von der Planung betroffen, so dass Beeinträchtigungen der Lebensräume oder des Erhaltungszustandes der zu untersuchenden Arten ausgeschlossen werden können.

Auch für eine nachhaltige Störung der angrenzenden Bereiche – hier: der Wohngartenbereiche und der angrenzenden Alleen – bestehen keine Anhaltspunkte. Während der Bauphase kann es durch den Baulärm zu einer geringfügigen Zunahme des Störpotentials kommen, dass sich auf das unmittelbare Umfeld auswirken könnte.

Eine Verpflichtung zu Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen im Sinne des Artenschutzrechtes oder zu Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Schutz planungsrelevanter Arten besteht nicht.

Allerdings sind aus Rücksicht auf möglicherweise vorhandener, nicht geschützter (Vogel-) Arten die Rodungsbeschränkungszeiten von März bis Oktober eines jeden Jahres zu beachten und einzuhalten.

8.4 Klimaschutz

Das planbewegte Vorhaben stellt eine Nachverdichtung im bereits bebauten Siedlungsgebiet nahe dem Zentrum von Büderich dar. Es schafft dringend benötigten Wohnraum, ohne den Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung außerordentlich zu erhöhen. Damit leistet es einen Beitrag zum Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, aber gleichzeitig auch zur Klimaresilienz: ein mikroklimatisch wirksames zusätzliches Aufheizen der Umgebung wird vermieden und durch den Erhalt und die Neuanpflanzung von Bäumen ein Beitrag zur Verbesserung des Nahbereichsklimas geleistet.

8.5 Bodendenkmäler

Im Umfeld der Planfläche sind bereits archäologische Befunde und Funde aus römischer Zeit bekannt. So konnte östlich der Planfläche ein römisches Brandgrab bei Ausschachtungsarbeiten dokumentiert werden. Das Grab enthielt eine Urne sowie eine kleine Reibschale. Des Weiteren ist in der Lessingstraße ein Aufschluss einer römischen Straße dokumentiert worden. Diese verläuft von NNW-SSO und besteht aus Kieselsteinen mit vereinzelt Dachziegelbruch. Zusätzlich wurde eine Grube beobachtet, die römische Funde enthielt.

In römischer Zeit wurden Gräber häufig im Umfeld von Straßen angelegt. Des Weiteren erfolgten Bestattungen oft in größeren Gräberfeldern. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass sich ein solches Gräberfeld bis auf die hier betreffende Planfläche erstrecken könnte. So ist zu erwarten, bei Erdingriffen möglicherweise auf Bestattungen in Form von Grabgruben, Urnen, Knochenresten, Keramik, Schmuck und dergleichen mehr zu stoßen.

Deshalb wurde auf Veranlassung des LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland im Auftrag und auf Kosten des Vorhabenträgers eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt⁵.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass bei der archäologischen Sachverhaltsermittlung einige wenige Verfärbungen dokumentiert wurden, die auf eine Besiedlung und Nutzung der Fläche im Mittelalter und gegebenenfalls auch in anderen Zeiten hindeuten. Auf Basis dieses Ergebnisses lässt sich festhalten, dass aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben bestehen. Da jedoch weitere archäologische Befunde und Funde zu erwarten sind, ist in Umsetzung des Vorhabens auf der Grundlage einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach § 15 Abs.1 DSchG NRW eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 DSchG NRW auf Veranlassung und Kosten des Vorhabenträgers sicherzustellen (§ 27 DSchG NRW).

Zur Sicherung dieser Vorgabe wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ein Umsetzungsvorbehalt festgesetzt, der die bauliche Nutzung erst nach erfolgter und abgestimmter archäologischer Begleitung der Bodenaushubarbeiten ermöglicht. Dies wird außerdem im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

⁵ Bericht zur archäologischen Sachverhaltsermittlung NI 2022/1073 Projekt: Archäologische Sachverhaltsermittlung Neubau eines MFH in der Gereonstraße 15 - 17, 40667 Meerbusch [Gemarkung Büderich, Flur 21; Flurst. 142]

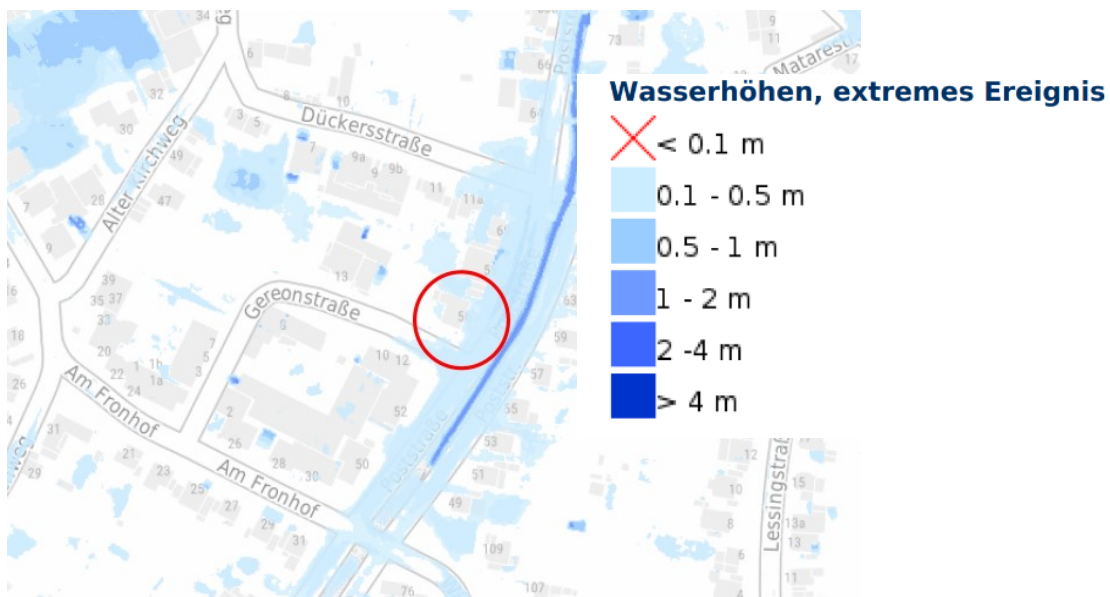
8.6 Hochwasser- und Überflutungsabwehr

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRHPV) in Kraft getreten. Ziel des Planes ist die Verbesserung der Hochwasservorsorge durch vorausschauende Raumplanung, um Hochwasserrisiken zu minimieren und Schadenspotenziale zu begrenzen. Die Festlegungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Ziel I.1.1 des Bundesraumordnungsplans Hochwasser fordert die Prüfung der Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.

Laut Starkregengefahrenkarte NRW sind die Poststraße und der Einmündungsbereich in die Gereonstraße im Falle von seltenen und extremen Hochwasser- und Starkregenereignissen mit einer Wasserhöhe von 0,1 – 0,5 m betroffen. Die Bereiche reichen bis in die Randzonen des Plangebietes hinein. Eine Fließgeschwindigkeit wird nicht dargestellt.

Hinsichtlich der Hochwassergefährdung werden insbesondere Maßnahmen gegen das Eindringen von Hochwasser bei der Abfahrtrampe in die geplante Tiefgarage und in die in diesen Bereichen vorgesehenen Licht- und Belüftungsöffnungen erforderlich. Dies können mobile Vorkehrungen sein, die für den Einsatzfall vorzuhalten sind. Ein entsprechender Passus wird außerdem in den Durchführungsvertrag aufzunehmen sein.



Ziel I.2.1 fordert, die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Vorhaben der Nachverdichtung im Innenbereich. Zur Verbesserung der Klimaresilienz nach Maßgabe des Ziels I.2.1 setzt der Bebauungsplan die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück, die Begrünung der Flachdächer und die Begrünung nicht überbauter Flächen verbindlich fest.

Die gleichen Maßnahmen tragen dem Ziel II.1.3 Rechnung, in dem der Verlust versickerungsfähigen Bodens durch Maßnahmen zur Dachflächenversickerung und darüber hinaus zur (Dach-)Begrünung und damit eine Verbesserung der Rückhaltefähigkeit von Niederschlagswasser erreicht wird.

Die im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisenden Schutzmaßnahmen gegen Starkregen-
gefahren bilden in gleicherweise Maßnahmen gegen Hochwassergefahren aus Fließge-
wässern ab.