

**Stadt Meerbusch
Bebauungsplan Nr. 296,
Meerbusch-Osterath,
Gewerbegebiet Insterburger Straße**



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Plangebiet**
 - 1.1. Lage im Raum**
 - 1.2. Räumlicher Geltungsbereich**
- 2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1. Bestandsaufnahme**
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Infrastrukturelle Situation
 - 2.2. Regionalplan**
 - 2.3. Flächennutzungsplan**
 - 2.4. Bebauungspläne**
- 3. Planungsziele, Planungserfordernis**
 - Städtebauliche Konzeption
- 4. Planinhalte**
 - 4.1. Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Überbaubare Grundstücksflächen
 - Pflanzbindungen
 - Versickerungsflächen
 - 4.2. Hinweise**
 - Bodendenkmalpflege
 - Bodenschutz
 - Landschaftspflege
 - Grundwasserstand
 - Kampfmittel
 - Erneuerbare Energien
- 5. Umweltbelange**
 - 5.1. Artenschutzrechtliche Prüfung**
 - 5.2. Baumschutz**
- 6. Sonstige städtebauliche Auswirkungen**
 - 6.1. Immissionsschutz**
 - 6.2. Verkehr**
 - 6.3. Regenwasserbeseitigung**
 - 6.4. Schmutzwasserentsorgung**
 - 6.5. Versorgung**
 - 6.6. Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen**
 - 6.7. Flächenbilanz**
- 7. Verfahren**

Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das ca. 0,7 ha große Plangebiet befindet sich im Stadtteil Osterath südöstlich des Bahnhofes Meerbusch-Osterath. Es liegt westlich der Insterburger Straße, nördlich des Hohlenwegs, östlich des Gewerbegebietes „Alte Seilerei“ und südlich der Feuerwache.

Die Entfernung zum Bahnhof Osterath beträgt ca. 600 m.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 296 umfasst einen Teil des Flurstücks 1377 der Flur 5 der Gemarkung Osterath. Es wird

- im Norden von der südlichen Begrenzung des westlichen Abschnitts der Insterburger Straße
- im Osten von den westlichen Grenzen der Bebauungspläne Nr. 53 A/1. Änderung und Nr. 295
- im Süden von der nördlichen Begrenzungen des Hohlenweges und der im Bebauungsplan Nr. 173 A festgesetzten Parkplatzfläche
- im Westen von der östlichen Begrenzung des Gewerbegebiets „Alte Seilerei“

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

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Osterath und ist von Gewerbebauten sowie Grünflächen umgeben. Teile des Plangebiets waren in der Vergangenheit vorübergehend mit einem Kindergarten und später mit Wohncontainern für asylbegehrende ausländische Flüchtlinge bebaut. Die Fläche liegt in den nicht temporär genutzten Bereichen seit Jahrzehnten und seit Aufgabe der genannten Zwischennutzungen in Gänze brach. Ortsbildprägende Wirkungen gehen von ihr nicht aus.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Das Plangebiet hat für das Landschaftsbild keine Bedeutung, da es sich innerhalb einer Ortschaft befindet. Es handelt sich um eine extensive Rasenfläche, auf der sich mittig eine Gebüschgruppe befindet. Im Süden steht parallel zum Hohlenweg eine Baumreihe.

Infrastrukturelle Situation

Vorhandene Infrastruktureinrichtungen im Bereich des Plangebiets sind die Insterburger Straße, im Westen und Norden schließen sich gewerblich genutzte Flächen und die Feuerwache an. Im Süden befindet sich eine Kleingartenanlage und im Osten ein öffentlicher Abenteuerspielplatz.

Erschließung / ÖPNV

Das Plangebiet ist über die Insterburger Straße und deren Anschluss an die Meerbuscher Straße gut an das örtliche Straßennetz angebunden.

An der Meerbuscher Straße sind die Buslinie 071, über den Bahnhof Meerbusch-Osterath die Bahnverbindungen RE 9 und RE 10 sowie über die Stadtbahnhaltestelle Haterheide die Stadtbahnlinien U 70, U 74 und U 76 erreichbar.

2.2. Regionalplan

Nach Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf -GEP 99- befindet sich das Plangebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ -ASB-.

2.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch ist der Bereich des Bebauungsplanes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

In Folge der Bebauungsplanaufstellung nach § 13a Baugesetzbuch -BauGB- wird eine Anpassung der Darstellung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung durchgeführt.

Seitens der Bezirksregierung Düsseldorf bestehen gegen diese Anpassung des Flächennutzungsplans keine landesplanerischen Bedenken.

2.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen derzeit die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 53 A und Nr. 173 A, deren Festsetzungen mit dem Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans außer Kraft treten.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich das Gelände der „Alten Seilerei“, das einige Gewerbebetriebe beherbergt. Einer dieser Betriebe benötigt eine Betriebserweiterung, die am jetzigen Standort nicht möglich ist. Der Betrieb ist jedoch auf eine grundsätzliche Beibehaltung seines Standortes angewiesen. Für das direkt angrenzende Plangebiet bietet sich eine Nutzung als Gewerbegebiet an. Der Bedarf für eine Vergrößerung der Feuerwehr ist im vormals angenommenen Umfang nicht mehr gegeben. Mittel- und langfristig anzunehmende Erweiterungen können auf dem nördlich des Plangebietes liegenden vorhandenen Feuerwehrgrundstück realisiert werden.

Mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass sich hier – in Ergänzung zu den Gewerbeflächen der „Alten Seilerei“ – emissionsfreie Gewerbebetriebe ansiedeln können.

Städtebauliche Konzeption

Die zukünftigen Gewerbegrundstücke werden nach Norden zur Insterburger Straße hin erschlossen. Es ist eine Eingrünung des zukünftigen Gewerbegebiets an seiner Ostseite in Abgrenzung zum Allgemeinen Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 53 A / 1. Änderung) und zum Kindergarten (Bebauungsplan Nr. 295) sowie an seiner Südseite in Abgrenzung zum öffentlichen Parkplatz Hohlenweg (Bebauungsplan Nr. 173 A) vorgesehen.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung -BauNVO- festgesetzt. Die Flächen direkt östlich des Plangebiets sind planungsrechtlich als Allgemeines Wohngebiet und als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ festgesetzt. Weiter östlich befindet sich ein Wohngebiet. Der vorliegende Bebauungsplan kann auf Grund des Heranrückens von Gewerbe an die vorhandene und geplante schützwürdige Bebauung nur emissionsfreies Gewerbe im Sinne der Abstandsliste des Abstandserlasses zulassen. Dementsprechend wird das festgesetzte Gewerbegebiet gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO gegliedert:

In dem mit Index A gekennzeichneten Gewerbegebiet, direkt angrenzend an die Flächen für ein WA-Gebiet und für einen Kindergarten, sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad generell unzulässig.

In dem mit Index B gekennzeichneten Gewerbegebiet, westlich der mit Index A gekennzeichneten Fläche, sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad ebenfalls unzulässig. Ausnahmsweise sind jedoch Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzwürdige Bebauung ausgehen.

Ebenfalls zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung sind Betriebsbereiche gemäß § 3 (5a) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i. V. m. der Störfall-Verordnung unzulässig.

Im festgesetzten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässige Nutzungsarten nicht zulässig, sofern es sich um

- Einkaufszentren,
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, gemäß der Meerbuscher Sortimentsliste,
- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme des Verkaufes von Produkten aus Eigenproduktion mit nicht zentrenrelevantem Sortiment,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe,
- sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) Nr. 3 BauNVO,
- Speditions- und Frachtführerbetriebe,
- Bordellbetriebe

handelt.

Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO im festgesetzten Gewerbegebiet ebenfalls nicht zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Einzelhandelsbetriebe fügen sich städtebaulich nicht in die Umgebung ein und sind an dieser Stelle geeignet, zentrenschädigende Wirkungen auszulösen. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs noch eines sonstigen für Einzelhandel vorgesehenen Bereichs des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch. Zudem bringen Einzelhandelsbetriebe, ebenso wie Speditionsbetriebe und Tankstellen, ein unerwünschtes Verkehrsaufkommen und ggf. großflächigen Parkplatzbedarf mit sich.

Bordellbetriebe und Vergnügungsstätten sind aufgrund der Nähe zu geplanten und vorhandenen Wohngebieten und dem direkt angrenzend geplanten Kindergarten ebenfalls städtebaulich nicht verträglich.

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 (2) BauNVO wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO angegebenen Obergrenze für GE-Gebiete. Die Gebäude dürfen mit maximal zwei Vollgeschossen und einer Höhe von max. 50 m über NN errichtet werden. Damit wird gewährleistet, dass sich das Plangebiet von seiner Höhenentwicklung in die umgebende Bebauung einfügt. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch den Aufbau solartechnischer Anlagen und durch Dachbegrünungen überschritten werden.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 (1) BauNVO durch Baugrenzen definiert und ermöglichen einen ausreichend großen Spielraum für die Stellung der Gebäude.

Pflanzbindungen

Die Pflanzbindungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB sind mit den Zielen der Planung begründet, das Gewerbegebiet einerseits nach Außen hin einzugrünen und andererseits eine Durchgrünung des Gewerbegebiets zu gewährleisten, die gesunde Arbeitsbedingungen maßgeblich unterstützt.

Anpflanzung von freiwachsenden Hecken

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB sind für die mit dem Index C und D gekennzeichneten Flächen in einer Breite von 3 m bzw. 5 m Sträucher und Heister in Form einer freiwachsenden Hecke anzupflanzen. Ausbaubedingte geringfügige Abweichungen sind zugelassen.

Anlage von Grünflächen im Gewerbegebiet

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind die nicht überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen, mindestens jedoch 20 % der Grundstücksfläche als Grünfläche anzulegen. In die Berechnung des 20 %-Anteils an Grünflächen dürfen auch nicht überbaute Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen, wie z. B. Regenwasserversickerungsflächen einbezogen werden. Je angefangene 300 m² Grünfläche ist ein klein- bis mittelkroniger heimischer Laubbaum anzupflanzen.

Bepflanzung von Pkw-Stellplatzanlagen

Für je 4 Pkw-Stellplätze ist ein Laubbaum anzupflanzen. Die Anpflanzung ist innerhalb der Stellplatzfläche oder angrenzend zur Stellplatzanlage durchzuführen. Die Baumscheibe ist in einer Größe von mind. 8 m² anzulegen.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend der Angaben der Pflanzlisten (Bestandteil der textlichen Festsetzungen) vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Erhaltung vorhandener Bäume

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB sind die zeichnerisch als zu erhaltend festgesetzten Bäume durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Die Erhaltungsbindung wird mit der – kleinräumigen – ortsbildprägenden Wirkung begründet.

Versickerungsflächen

Nach § 51a Landeswassergesetz -LWG- besteht für Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen werden, die Pflicht zur ortsnahe Regenwasserbewirtschaftung. Eine Machbarkeitsstudie Regenwasserbewirtschaftung¹ wurde erstellt. Gemäß § 9 (4) BauGB wird festgesetzt, dass das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) vollständig gemäß der jeweils geltenden wasserrechtlichen Genehmigungen Mulden-Rigolen zu versickern ist.

4.2. Hinweise

Bodendenkmalpflege

Im Rahmen der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 295, östlich angrenzend zum Planbereich, wurden umfangreiche archäologische Untersuchungen auch im Umfeld seines Geltungsbereichs durchgeführt. Aufgrund dieser Untersuchungen ist im Planbereich mit Bodenfunden nicht zu rechnen. Sollten dennoch archäologischer Bodenfunde und Befunde auftreten, so ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 9030-0, Fax 02206 / 9030-22, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

Die Stadt Meerbusch hat bereits gemäß der Empfehlung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die zur Durchführung

¹ KaiserIngenieure: Machbarkeitsstudie Regenwasserbewirtschaftung B-Plan Nr. 296 Meerbusch Osterath „Gewerbegebiet Insterburger Straße“, Dortmund, Mai 2011

erforderliche Grabungserlaubnis wurde beantragt und von der Oberen Denkmalbehörde beim Rhein-Kreis Neuss erteilt.

Die Untersuchung wird derzeit durchgeführt. Sollte es wie im benachbart liegenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 295, Meerbusch-Osterath, Kindergarten Insterburger Straße zu Funden kommen, werden diese nach Abschluss der Untersuchung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. dem Rheinischen Landesmuseum des LVR in Bonn unentgeltlich zur dauerhaften Archivierung und ggf. weiteren Auswertung übergeben.

Damit ist den Belangen der Bodendenkmalpflege umfänglich Rechnung getragen.

Bodenschutz

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG) ergeben, sind zu beachten, insbesondere bei der Verbringung des Oberbodens auf Flächen außerhalb des Baugebietes.

Es wird empfohlen Oberboden zu sichern und schonend zu behandeln. Der Oberboden der gesamten Baustellenfläche (Gebäudefläche, Baustelleneinrichtung, Baustraße usw.) sollte abgetragen, noch benötigter Oberboden geordnet gelagert werden, die Mieten sollten mit einer Gründüngung als Zwischenbegrünung eingesät werden. Eine Durchmischung mit anderem Aushub oder sonstigen Stoffen sollte verhindert werden.

Oberboden sollte nicht befahren werden. Flächen von denen der Oberboden nicht abgetragen wurde sollten daher als Vegetationsflächen umzäunt werden.

Die DIN 18300 "Erdarbeiten", DIN 18915 "Bodenarbeiten" und DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bauarbeiten" sollten beachtet werden.

Landschaftspflege

Dachflächen von < 20° Dachneigung sollten begrünt werden. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv bis intensiv). Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Grundwasserstand

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Kampfmittel

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare - Energien - Wärmegesetz - EEWärmeG) wird hingewiesen.

5. Umweltbelange

Mit der am 1. Januar 2007 erfolgten Neufassung des Baugesetzbuches -BauGB- ist für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, gem. § 13a „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ ein besonderes Verfahren möglich. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a BauGB genannten Voraussetzungen (festgesetzte Grundfläche von weniger als 20.000 m², keine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung, keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebieten). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

5.1. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtliche Prüfung² kommt zu folgendem Ergebnis:

Für die Durchführung von Rodungsarbeiten ist die laut Bundesnaturschutzgesetz -BNatSchG- vorgegebene Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar des Jahres einzuhalten. Dies dient dem Schutz der „Allerweltvogelarten“, die unter Schutz stehen, da sich der Schutzstatus auf alle europäischen Vogelarten bezieht. Darüber hinaus werden zum Schutz der planungsrelevanten Arten keine Vermeidungsmaßnahmen und keine besondere Projektgestaltung (z. B. Querungshilfen) erforderlich, ebenso keine funktionserhaltenden Maßnahmen (CEF-Maßnahmen).

Die Auswirkungen auf FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten werden gemäß § 44 BNatSchG unter folgenden Gesichtspunkten beurteilt:

1. Es werden keine Tiere verletzt oder getötet.
2. Eine erhebliche Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst.
3. Eventuelle Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden nicht aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört.
4. Es werden keine wildlebenden Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte beschädigt oder zerstört.
5. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Weitergehende faunistische und floristische Kartierungen werden auf Grund der Ausprägung des Bebauungsplangebietes als nicht erforderlich angesehen.

Fazit:

Es werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

5.2. Baumschutz

Im Süden des Plangebiets befinden sich sechs Laubbäume mit Kronendurchmessern zwischen 7 m und 9 m. Diese Bäume werden als zu erhalten festgesetzt (vgl. Kap. 4.1. Festsetzungen / Pflanzbindungen).

6. Sonstige städtebauliche Auswirkungen

6.1. Immissionsschutz

Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Bebauung vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe muss sichergestellt werden, dass sich nur solche Gewerbebetriebe ansiedeln, die emissionsfrei arbeiten (vgl. Kap. 4.1. Festsetzungen / Art der baulichen Nutzung).

Im östlichen Teil des GE-Gebietes (Teilfläche mit dem Index A) sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhangs 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad generell unzulässig.

Im westlichen Teil des GE-Gebietes (Teilfläche mit dem Index B) hingegen sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zulässig, sofern im Einzelfall der Immissionsschutz nachgewiesen wird.

Mit dieser Gliederung wird der erforderliche Immissionsschutz sichergestellt.

² Grünkonzept Landschaftsarchitekten: Stellungnahme zur artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Plan Nr. 296 -Insterburger Straße- Meerbusch-Osterath, Coesfeld, Mai 2011

6.2. Verkehr

Das Plangebiet ist über die vorhandene Insterburger Straße gut an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Die Insterburger Straße erschließt bereits heute das vorhandene Gewerbegebiet „Alte Seilere“ und die Feuerwache. Eine ausreichende Dimensionierung der Straßenquerschnitte und Knoten ist gegeben. Aufgrund der geringen Größe des geplanten GE-Gebietes wurde dementsprechend kein gesondertes Verkehrsgutachten erstellt.

6.3. Regenwasserbeseitigung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 296 wurden die Möglichkeiten einer Regenwasserversickerung gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW erhoben und aufgezeigt³. Die im Plangebiet durchgeführten Feldversuche zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes ergaben eine Versickerungsfähigkeit von i. M. $k_f = 3,0 \cdot 10^{-5}$ m/s (entspricht ca. 260 cm/Tag). Die gemäß A138 geforderte Versickerungsleistung beträgt $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s (entspricht ca. 43,2 cm/Tag). Bei einem zur Verfügung stehenden Freiflächenangebot von ca. 10-15 % (Annahme GRZ = 0,8) ist deshalb eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in z. B. Mulden-Rigolen möglich.

Ein überschlägiger Nachweis des geforderten Überflutungsschutzes gemäß DIN 1986-100 / DIN EN 752 wurde erbracht. Für den Überflutungsfall ist zusätzlich zum Rückhaltevolumen des 2-jährigen Ereignisses kein zusätzliches Volumen vorzuhalten. Das ermittelte erforderliche vorzuhaltende Rückhaltevolumen ist für die befestigten Flächen, Gebäude-, und Parkplatzflächen in den geplanten Versickerungsanlagen nachzuweisen.

6.4. Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser des GE-Gebietes wird an den in der Insterburger Straße liegenden städtischen Kanal DN 500 angeschlossen. Unter der Annahme, dass der Schmutzwasserabfluss der Neubebauung ca. 2 l/s beträgt und bei dem Ziel, dass das Regenwasser im Gebiet vollständig versickert wird, werden voraussichtlich lediglich ca. 2 l/s in den öffentlichen Kanal eingeleitet.

6.5. Versorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation wird über den Anschluss an die vorhandenen Netzstrukturen erfolgen und ist damit gesichert.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Die Erschließung des Plangebietes ist für die bei der Stadt Meerbusch eingesetzten Abfallentsorgungsfahrzeuge ausreichend bemessen.

6.6. Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden gesetzliche bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Erforderliche Grundstücksverkehre und grenzregelnde Maßnahmen werden auf freiwilliger privater Initiative durchgeführt.

³ KaiserIngenieure: Machbarkeitsstudie Regenwasserbewirtschaftung B-Plan Nr. 296 Meerbusch Osterath „Gewerbegebiet Insterburger Straße“, Dortmund, Mai 2011

6.7. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 7.043 m².

7. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 17. Mai 2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 296 gemäß § 2 (1) BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB beschlossen. Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Plangebietsgröße nur 7.043 m² beträgt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen des weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren wird von den Verfahrensschritten gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs erfolgte gemäß des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt vom 21. Juni 2011 in der Zeit vom 4. Juli 2011 bis einschließlich 5. August 2011

Dortmund, den 28. Oktober 2011

Planquadrat Dortmund
Gutenbergstr. 34
44139 Dortmund

gez.
Dipl.-Ing. M. Bauer

8. Verfahrensvermerke

Die vorstehende Begründung ist vom Rat der Stadt am 20.12.2011 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 22.11.2011 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, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom 22.11.2011 vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den 21.12.2011

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

gez.
Hüchtebrock