

Stadt Meerbusch



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr-Strümp

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungserfordernis, Planungsziel
2. Plangebiet
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen
 - 3.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - Infrastrukturelle Situation
 - Erschließung/ÖPNV
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bebauungsplan
 - 3.4 Gestaltungssatzung
4. Verfahren gemäß § 13a BauGB
5. Planinhalte
 - 5.1 Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung
 - Maß der baulichen Nutzung
 - Grundflächenzahl GRZ
 - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Gebäudehöhen
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
 - öffentliche Grünfläche
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Verkehrsflächen
 - Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen
 - Lärmschutz
 - 5.2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise
6. Sonstigen städtebaulichen Auswirkungen der Planung
 - Ver- und Entsorgung
 - Bodenordnung
7. Umweltbelange
 - 7.1 Lärmschutz
 - 7.2 Eingriff/Ausgleich
 - 7.3 Artenschutz
 - 7.4 Klimaschutz
 - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
8. Verfahrensvermerke

Begründung

1. Planungsziele, Planungserfordernis

Das Grundstück ist Teil eines Wohnquartieres. Das damals entwickelte städtebauliche Konzept sah für dieses Grundstück eine Bebauungsstruktur vor, die nicht im Duktus der übrigen Siedlung entwickelt werden sollten. Dies entspricht jedoch heute nicht mehr der aktuellen Nachfragesituation sowie den jetzigen Wohnansprüchen. Die Bauflächenfenster sind ungünstig zueinander angeordnet, die hieran westlich und östlich angrenzenden Freiflächen überdimensioniert und die Erschließung der Grundstücke nur über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) möglich.

Planungsziel ist es deshalb, durch eine Neuordnung der bisher unbebauten Flächen eine nachhaltige Entwicklung des nördlichen Teilbereiches des bereits realisierten Wohngebietes unter Berücksichtigung des vorhandenen Gebietscharakters zu ermöglichen. Hierzu ist ein städtebaulicher Entwurf erarbeitet worden.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

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

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die städtischen Flächen, Gemarkung Strümp, Flur 9, Flurstücknummer 518 und ist im Westen durch die Straße „Am Strümper Busch“, im Norden durch die Osterather Straße (L 154), im Osten durch die vorhandenen Lärmschutzanlage und im Süden durch die südliche Begrenzungslinie der Gerhardt-Hauptmann-Straße und der nördlichen Begrenzungslinie des westlich weiterführenden Fuß- und Radweges begrenzt. Die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Wohnquartier besteht aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden, die überwiegend als Einzel- und Doppelhäuser errichtet worden sind. Prägende Dachformen sind Sattel- und Flachdach.

Der Änderungsbereich selber ist derzeit eine Brachfläche ohne nennenswerten Grünbestand.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich hat aufgrund seiner Lage, Größe sowie Zuschnitt für das Landschaftsbild keine Bedeutung. Von einer Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage der Fläche und angrenzenden Nutzungen nicht auszugehen. Auch ist nicht anzunehmen, dass seltene Tierarten im Gebiet anzutreffen sind (hierzu nachfolgendes Kapitel 7.3).

Infrastrukturelle Situation

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Schule und Kindergarten als auch Sportanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich teilweise in unmittelbarer Nähe, ansonsten in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung/ ÖPNV

Über die Osterather Straße erreicht man in einer Entfernung von ca. 1500 m die Autobahnanschlussstelle „Lank-Latum/Strümp“ der Autobahn A 44.

Die Haltestellen Strümp Kirche und Auf der Gath der Buslinien 830, 831, 832 binden das Plangebiet an den ÖPNV an. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen zwischen ca. 100 m und ca. 1000 m.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den betreffenden Bereich Wohnbaufläche dar.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des FNP und ist demzufolge aus dem FNP entwickelt.

3.3 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich gilt derzeit noch der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 276. Dieser setzt für die Flächen Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Auch trifft er u.a. Aussagen zu Baufeldern, Geschossigkeit und privaten Erschließungsanlagen. Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 treten entgegenstehende Festsetzungen außer Kraft.

3.4 Gestaltungssatzung

Für den Änderungsbereich gilt die Gestaltungssatzung Nr. 25 und die 1. Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 25. Diese werden auf Grundlage des neuen städtebaulichen Entwurfes und den daraus resultierenden Festsetzungen geändert. So werden die neuen Gebäudekörperstellungen übernommen und die damit verbundenen Festlegungen zu Dachform, Dachneigung, Firstrichtung sowie zu Grundstückseingrünungen im Sinne der Satzung angepasst.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 276 in Meerbusch- Strümp, Am Strümper Busch/ Im Plötschen im Bereich der östlich angrenzenden Feuerwehr-Strümp wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Mit der Neuordnung der Flächen insbesondere der Baufelder soll eine sinnvolle Nutzung und Nachverdichtung ermöglicht werden.

Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m² Grundfläche liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgen. Ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Somit soll die Weiterentwicklung des bestehenden Wohnquartieres zur Deckung des Wohnungsbedarfes in Meerbusch planungsrechtlich gesichert werden. Gemäß dem zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurf, ist die Schaffung von Baurecht für ca. 20 Wohneinheiten möglich.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben 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 starken Beeinträchtigung des Siedlungsbereiches käme. Auch ist städtebaulich an dieser Stelle eine solche Nutzung nicht sinnvoll, da sich der Bereich am Rand des Quartieres und nicht zentraler Lage befindet.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen werden, ebenfalls aufgrund des zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehrs, nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden. Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke, von Gartenbaubetrieben und Tankstellen erfolgt insbesondere aufgrund des erheblichen Flächenverbrauches, der mit diesen Nutzungen regelmäßig verbunden ist und steht dem Ziel, ein überwiegend kleinflächig gegliedertes Gebiet zu entwickeln, entgegen. Tankstellen werden darüber hinaus ausgeschlossen, weil sie bei einer Lage innerhalb oder am Rand der bewohnten Bereiche durch den Zu- und Abfahrtsverkehr und die mit dem Betrieb verbundenen Geräusche einen Störgrad aufweisen, der für den Charakter des hier vorgesehenen Wohngebietes nicht hinnehmbar ist.

Maß der baulichen Nutzung

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) sowie zur zulässigen Geschossigkeit und Gebäudehöhe getroffen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Zum einen soll eine maßvolle Baudichte und städtebaulich verträgliche Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden, zum anderen der Versiegelungsanteil im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung begrenzt werden. Dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird somit Rechnung getragen. Das festgesetzte Maß entspricht auch dem zulässigen Maß des § 17 BauNVO.

Zur Errichtung von Terrassen im rückwärtigen Gartenbereich darf die GRZ um bis zu 0,1 überschritten werden. Nach gängiger Rechtsprechung sind Terrassen, die an den Hauptbaukörper angrenzen, bei der Ermittlung der GRZ zu berücksichtigen. Um dennoch die gewünschte städtebauliche Dichte zu gewährleisten und auch angemessene Aufenthalts-/ Sitzbereiche im Freien zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der GRZ zulässig; insgesamt darf das Grundstück aber nur bis maximal 60 % versiegelt werden.

Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, Gebäudehöhen

Es wird differenziert nach Lage im Gebiet eine maximal zulässige Geschossigkeit festgesetzt.

Im nördlichen Randbereich sind somit maximal zweigeschossige Satteldachgebäude als baulicher Abschluss des gesamten Wohngebietes vorgesehen. Für das östliche und westliche Bau Feld wird in Anlehnung und Fortführung der Bebauungsstruktur des Wohngebietes eingeschossige Satteldachgebäude festgesetzt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse kann ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, sofern dieses innerhalb in der ersten Dachgeschoss-Ebene eines Satteldachs liegt und die Überschreitung ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel, die in

ihrer Länge 2/5 (einzeln oder in ihrer Summe) der Gebäudebreite unterschreiten, bedingt ist. Somit ist sichergestellt, dass das städtebauliche Gesamtbild des Wohngebietes nicht gestört wird.

Im Inneren des Änderungsbereiches sollen zweigeschossige Flachdachgebäude entstehen, die sich in ihrer Höhe den Satteldachgebäuden unterordnen. Hierdurch kann die Realisierung eines Einzelhauses in einer dichteren Bauweise ermöglicht werden, ohne dass das der Baustrukturen und der Charakter der Siedlung geändert wird. Bei Gebäuden mit Flachdach sind Staffelgeschosse aufgrund der maximal festgesetzten Gebäudehöhe nicht zulässig, um auch so ein einheitliches Erscheinungsbild zu wahren.

Die festgesetzten Gebäude-, Trauf- und Firsthöhen stellen ebenfalls ein angemessenes städtebauliches Erscheinungsbild der Bebauung sicher. Bezugspunkt für die Höhen ist die jeweils ermittelte Bezugshöhe der Straßenachse des zugeordneten Erschließungsstraße (Planstrasse1).

Zur Wahrung eines harmonischen Straßenzuges, darf die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußböden (OKE) max. 0,40 m über der mittleren Bezugshöhe in m ü. NN der Fahrbahnachse der zugeordneten Erschließungsstraße (Planstraße A), gemessen in Höhe des Hauseingangs, liegen. Die mittlere Bezugshöhe in m über NN ist über Interpolation der Bezugspunkte zu ermitteln. Die Bezugspunkte der Fahrbahnachse sind in m ü. NN in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Bauweise, überbaubare Grundflächen

Es sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt. Für die Grundstücke angrenzend an die Lärmschutzanlagen gilt die offene Bauweise.

Für die Grundstücke entlang der Gerhardt-Hauptmann-Straße wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Ziel ist es, Einzelhäuser in dichter Bauweise realisieren zu können. So soll durch das Bauen auf die östliche Grundstücksgrenze ermöglicht werden, dass sich die Gebäude und Garagen abwechselnd aneinanderreihen können, ohne hier Abstandflächen nach Landesbauordnung NRW wahren zu müssen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zur Errichtung einer den heutigen Wohnansprüchen gerechten Bebauung ausreichend dimensioniert und werden durch Baugrenzen definiert. Diese sind so angeordnet, dass die Freihaltung zusammenhängender und gut nutzbarer Gartenflächen gewährleistet ist. Die festgesetzten Baufenster lassen einen gewissen Gestaltungsspielraum bei der Gebäudestellung zu. Zur Wahrung einer städtebaulichen Kante berücksichtigt die maximal zulässige Bautiefe in ihrem Maß jedoch nicht die Errichtung von ebenerdigen Terrassen. Diese werden aber nach gängiger Rechtsprechung zum Hauptgebäude und damit zum Baufenster hinzugezählt. Um dennoch angemessene Aufenthalts-/ Sitzbereiche im Freien zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen in Erdgeschossesebene bis max. 3 m, gemessen ab der zugehörigen Hauswand zulässig.

Zur Sicherung einer hinreichenden Flexibilität werden außerdem Höchstmaße für eine zulässige Überschreitung von Baugrenzen durch bestimmte Bauteile festgesetzt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse für die geplanten Nutzungen und die angrenzend vorhandenen Nutzungen werden aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen den Gebäuden gewährleistet.

Öffentliche Grünfläche

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

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die nach innen gewendeten Seiten der festgesetzten Lärmschutzanlage, hier des Walls, werden den privaten Grundstücken zugeordnet. Zur Sicherung des Lärmschutzwalls vor Erosion soll dieser dauerhaft mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen und Rasen begrünt werden.

Verkehrsfläche

Die Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung mit Anbindung an die Gerhart-Hauptmann-Straße als Einbahnstraßenregelung. Der Ausbau der Erschließungsstraße erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich. Die Verkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Die Befahrbarkeit des Gebietes für Rettungsfahrzeuge und Fahrzeuge der Müllabfuhr ist sichergestellt.

In den Straßenraum der Planstraße als auch den der Gerhart-Hauptmann-Straße werden öffentliche Parkplätze integriert.

Stellplätze und Garagen

Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen zulässig bzw. auf den Flächen zulässig, die als Garagenzufahrt dienen. Hiermit sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Gartenflächen freigehalten werden und Vorgartenbereiche weitestgehend entsiegelt bleiben können.

Nebenanlagen

Nebenanlagen, die mit dem städtebaulichen Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes nicht verträglich sind, sind nicht zulässig. Die eindeutig der Wohnnutzung zuzuordnenden Nebenanlagen – dies sind etwa Schwimmbecken oder Gartenhäuser unterhalb einer gewissen Größe – sind hingegen zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Nebenanlagen für Versorgungseinrichtungen dient dazu, infrastrukturtechnische Anforderung, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht vollständig abzusehen sind, im Bedarfsfall grundsätzlich erfüllen zu können.

Lärmschutz

Das Plangebiet ist nach Norden, Westen und nach Osten durch einen Lärmschutzwall – in Kombination mit Lärmschutzwänden – eingefriedet. Die zur Sicherstellung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen notwendigen Höhen sind auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens (2003) zum Bebauungsplan Nr. 276 festgesetzt worden. Die Lärmschutzanlage ist bereits realisiert. Das Gutachten ist jedoch nicht mehr aktuell. Zur Überprüfung, Sicherstellung und Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist deshalb die zu erwartende Lärmbelastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzanlage und der aktuell vorliegenden Verkehrszahlen nochmals prognostiziert und beurteilt worden (Schalltechnisches Gutachten durch die Firma Peutz, Düsseldorf, Stand Februar 2016).

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tages- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum teilweise überschritten werden (siehe hierzu auch nachfolgendes Kapitel 7.1). Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude. Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich II bei üblicher Massivbauweise und entsprechenden Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenster unter Berücksichtigung der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasung bereits erfüllt sind.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird deshalb nur für die betroffenen Gebädefassaden, die vorwiegend zum Kreuzungsbereich Osterather Straße/Am Strümper Busch hin orientiert sind, Lärmpegelbereich III festgesetzt. Um den Schalleintrag ausreichend zu begrenzen, wird für alle Fassadenseiten der höhere ermittelte Lärmpegelbereich festgesetzt. Es können jedoch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Unmittelbar östlich an das Wohngebiet angrenzend befindet sich der Parkplatz der Feuerwehr. Aufgrund der hiervon möglich ausgehenden Emissionen werden unter Berücksichtigung der Parkplatzlärmstudie für die Gebäudeseiten/ Gebädefassaden, die in einem Abstand weniger als 28 m zum Rand des Parkplatzes liegen und dem Parkplatz direkt bzw. in einem Winkel bis zu 90°

zugewandt sind, öffnenbare Fenster und sonstigen Öffnungen für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen gemäß DIN 4109 dienen, ausgeschlossen. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm 1998) eingehalten werden.

5.2 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

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

Die Hinweise dienen zur Information der Bauherrschaft und zur besseren Beurteilung von Baugesuchen.

6. Sonstige städtebaulichen Auswirkungen der Planung

Ver-und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM).

Die in dem Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer werden in Mischwasserkanäle an die vorhandenen Abwasserkanäle angeschlossen und der Kläranlage Düsseldorf Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.

Entgegen der Versickerungspflicht nach § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) für Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, soll das Niederschlagswasser nicht versickert und verrieselt werden. Das Bodengutachten, das im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 erstellt worden ist, hatte zum Ergebnis, dass sich die Flächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit und der hohen Grundwasserstände nicht für eine Versickerung des Niederschlagswassers eignen. Auch sind die zur Verfügung stehenden Garten-/Freiflächen überwiegend nicht ausreichend dimensioniert.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

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

Bodenordnung

Der gesamte Anteil der für die Umsetzung der Planung erforderlichen Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt.

7. Umweltbelange

7.1 Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276 ist im Jahre 2003 ein Schallschutzgutachten erarbeitet worden. Dieses ist jedoch nicht mehr aktuell und kann somit nicht als Bewertungsgrundlage herangezogen werden. Zur Sicherstellung und Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde deshalb die zu erwartende Lärmbelastung unter Berücksichtigung der vorhandenen Lärmschutzanlage und der aktuell vorliegenden Verkehrszahlen neu prognostiziert und beurteilt (Schalltechnisches Gutachten, Firma Peutz, Düsseldorf, Stand Februar 2016).

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

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

Hieraus ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude von Lärmpegelbereichen II und III; im oben genannten Kreuzungsbereich nach Lärmpegelbereich III, für die übrigen Gebäudefassaden gilt Lärmpegelbereich II.

Hierbei ist zu beachten, dass die Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich II bei üblicher Massivbauweise und entsprechenden Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenster unter Berücksichtigung der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasung bereits erfüllt sind.

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

7.2 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Da es sich bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

7.3 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung, prüft und dokumentiert, ob das Vorhaben Verbotstatbestände des Artenschutzrechtes (§ 44 BnatSchG) für planungsrelevante Arten auslöst.

Nach nationalem und internationalem Recht werden drei verschiedene Artenschutzkategorien unterschieden (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 12 bis 14 BnatSchG):

- besonders geschützte Arten (nationale Schutzkategorie),
- streng geschützte Arten (national) inklusive der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch),
- europäische Vogelarten (europäisch).

Gemäß § 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG sind die national geschützten Arten von den artenschutzrechtlichen Verboten bei Planungs- und Zulassungsvorhaben freigestellt. Sie werden wie alle nicht geschützten Arten nur im Rahmen der Eingriffsregelung behandelt.

Der Prüfumfang einer Artenschutzrechtlichen Prüfung beschränkt sich damit auf die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten.

Im September 2015 wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt.

Die Prüfung kommt zu folgendem Ergebnis (Planungsbüro Kuhlmann & Stucht GbR, Bochum, September 2015):

Der Planungsraum liegt im Blattschnitt des 3. Quadranten des Messtischblattes 4705. Für den 16 km² großen Quadranten des Messtischblattes wird im Informationssystem des LANUV das Vorkommen von

27 planungsrelevanten Arten benannt. In der weiteren Prüfung der nicht auszuschließenden Arten wurde unter Anwendung verschiedener Ausschlusskriterien festgestellt, dass eine Verletzung von Verboten des § 44 (1) BNatSchG für planungsrelevante Arten auszuschließen ist.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 276, 1. Änderung lässt keine Konflikte mit den Bestimmungen des Artenschutzes gemäß BNatSchG erwarten.

Es ist sichergestellt, dass

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

Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 BNatSchG ist nicht erforderlich

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

7.4 Klimaschutz

Mit der Novelle des Baugesetzbuches (BauGB) im Jahr 2011 - Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Städte und Gemeinden -, wurde das BauGB unter Aspekten des Klimaschutzes und vor allem im Hinblick auf den Einsatz erneuerbarer Energien, die Energieeffizienz und die Energieeinsparung geändert und ergänzt. So sind zum Beispiel gemäß § 1 (5) BauGB die Erfordernisse des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Durch die Festsetzung des Baufensters und einer GRZ von 0,4 wird ein dem Ortsbild angepasster Freiflächenanteil gewährleistet, der sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.

7.5 Altlasten, Altablagerungen

Hinweise auf das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen liegen gemäß des entsprechenden Katasters des Rhein-Kreises Neuss weder im Plangebiet noch in dessen unmittelbarer Umgebung vor.

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

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

Harald Wanders

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am _____ als
Entscheidungsbegründung 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:

Harald Wanders