

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91

in Meerbusch-Langst-Kierst im Bereich der Straße „Zur Rheinfähre“



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplan
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Parkplätze, Stellplätze und Garagen
 - Nebenanlagen
 - Bereich für Ein- und Ausfahrt
 - Verkehrsflächen
 - Immissionsschutz
 - Straßenverkehrslärm
 - Schiffslärm/ Fluglärm
 - Hofstelle
 - Erhaltungsbindungen/ Erhalt von Bäumen
 - Anpflanzen von Baum und Hecke
 - 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Bodenordnende Maßnahmen
 - Realisierung der Planung
 - Flächenbilanz
 - Finanzielle Auswirkungen
 - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
 - Landschaftspflege / Eingriffsbilanzierung
 - Artenschutz
 - Klimaschutz
 - Altlasten, Ablagerung
6. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**
7. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1 Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im Osten Meerbuschs in der Ortslage Langst-Kierst und umfasst eine Fläche von ca. 3.970 m². Es grenzt unmittelbar an die Kreisstraße 1 (K 1) „Zur Rheinfähre“. Diese führt direkt zum Fährableger am westlichen Rheinufer und verbindet die Stadt Meerbusch mit dem am östlichen Rheinufer gelegenen Düsseldorfer Stadtteil Kaiserswerth.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 umfasst die Flurstücke 217, 218, 219 der Flur 10 der Gemarkung Langst-Kierst sowie den anliegenden Teil der Straße „Zur Rheinfähre“ und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet ist mit einem Restaurantbetrieb, der Traditionsgaststätte „Haus Wellen“, bebaut, dessen Hauptgebäude und dem angrenzenden Wohngebäude zentral im Plangebiet angeordnet liegen. Rückwärtig befinden sich einige Nebenanlagen, die als Garagen und Schuppen genutzt werden. Im Nordwesten des Hauptgebäudes stehen zwischen diesem und einem befestigten Besucherparkplatz fünf großkronige erhaltenswerte Winterlinden. Die Ortsbild prägenden Linden weisen einen Stammumfang von 1,40 m bis 2,00 m auf. Die Winterlinden sind in einem guten vitalen Zustand. Vereinzelt sind Zwiesel vorzufinden, durch die Sichtprüfung des Bodens konnten keine Bruchgefährdungsstellen nachgewiesen werden. Im Südosten des Hauptgebäudes befindet sich eine eingezäunte Fettweide. Südlich grenzen der Rheindamm und das Rheinufer an das Plangebiet an. Der Rheindamm wird aufgrund eines neu angelegten Fuß- und Radweges überwiegend von Freizeitverkehren genutzt.

Für die o. a. baulichen Anlagen liegt zur Zeit eine Abbruchgenehmigung vor.

Die Umgebung des Plangebietes ist durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen geprägt. Die Gartenbereiche dienen als Nutz- und/oder Ziergärten. Auf der nordöstlichen Seite der Kreisstraße 1 „Zur Rheinfähre“ und damit unmittelbar gegenüber dem Plangebiet, befindet sich eine gewerblich genutzte Hofstelle. Insgesamt weist der Stadtteil Meerbusch Langst-Kierst eine dörfliche Struktur auf.

Erschließung/ÖPNV

Motorisierter Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die K 1 „Zur Rheinfähre“ erschlossen. Diese bildet eine wichtige Verkehrsachse als Ausgangspunkt für Freizeitaktivitäten am Rheinufer.

Der Straßenquerschnitt besteht überwiegend aus einer ca. 6,0 m breiten Mischverkehrsfläche. Diese führt in östlicher Richtung direkt zum Fährableger am Rheinufer. Kurz vor der Fährablegestelle wird über einen Stichweg in nördlicher Richtung ein Campingplatz, der insbesondere im Sommer stark frequentiert ist, erschlossen. In Richtung Nordwesten weitet sich die Straße „Zur Rheinfähre“ im Kreuzungsbereich der Straße „Am Rheinblick“ auf und mündet anschließend in einen Kreisverkehr. Dieser bildet den Anschluss an die Ilvericher Straße, die als Kreisstraße (K 9) qualifiziert ist. (Im Zuge des Bauleitplanverfahrens und der späteren Realisierung wird der unzureichende Straßenquerschnitt „Zur Rheinfähre“ im Bereich des Bebauungsplanes auf 9,0 m aufgeweitet. Siehe nachfolgendes Kapitel 3.)

ÖPNV

An der K 9 befindet sich direkt am Kreisverkehr und somit in fußläufiger Nähe zum Plangebiet eine Bushaltestelle. Diese wird von der Buslinie 839 bedient, die werktags im 30-Minuten-Takt und an Wochenenden im Ein-Stunden-Takt zwischen den Haltestellen „Haus Meer“ und „Meerbusch Steinacker“ (beide in Meerbusch-Strümp) verkehrt und von dort die Stadtteile Strümp, Ossum-Bösinghoven, Lank-Latum, Ilverich, Nierst und Langst-Kierst miteinander verbindet. Von den Haltestellen: „Haus Meer“ und „Osterath Bahnhof“ sowie den Linien U 70, U 74 und U 76 der K-Bahn sind die Städte Düsseldorf und Krefeld erreichbar. Die Haltestelle „Osterath Bahnhof“ wird von den Regionalzügen RE 7 und RE 10 Richtung Düsseldorf, Neuss, Köln, Kleve und Krefeld angefahren.

2.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch (Stand: Oktober 2013) ist der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Die Planung wird dementsprechend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3 Bebauungsplan

Für das Plangebiet besteht derzeit der seit 1983 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 91, zuletzt geändert mit der 5. vereinfachten Änderung im Jahr 2001. Der Bebauungsplan setzt für den Bereich des Plangebietes ein Dorfgebiet (MD) fest.

Mit dem Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 91 treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 91 für den Geltungsbereich der Änderung außer Kraft.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der zur Zeit noch im Plangebiet vorhandene Restaurantbetrieb „Haus Wellen“ hat seinen Betrieb eingestellt, da kein Nachnutzer gefunden werden konnte. Um das Brachfallen des bestehenden Geländes an der Straße „Zur Rheinfähre“ zu vermeiden und die ununterbrochene Nachfrage nach Wohnbauland zu befriedigen, wird die Fläche einer neuen Nutzung/Wohnnutzung zugeführt. Für eine aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht dem Ortsbild angepassten Nutzung ist die Änderung des vorhandenen, ursprünglich auf dem Bestand begründeten Planungsrechts erforderlich.

Planungsziel ist, nach Abriss der vorhandenen Bestandsgebäuden und rückwärtigen Nebenanlagen, die Errichtung einer wohnbaulichen Folgenutzung in Form von fünf bzw. vier freistehenden zweigeschossigen Einzelhäusern in überwiegender Klinkerbauweise mit traufständigen Satteldächern für maximal 10 Wohneinheiten. Die Grundstücksgrößen liegen zwischen 400 m² und 900 m². Durch die großzügig angelegten Gartenbereiche, die Erhaltung der Winterlinden und der Anpflanzung eines Solitärbaumes sowie einer Hecke wird der Charakter des Dorfgebietes mit der Planung als eine Art „grünes Quartier“ aufrecht erhalten. Der ruhende Verkehr integriert sich - mit der Anordnung der Garagen und vorgelagerten Stellplätzen - in das städtebauliche Bild.

Die geplante Nachverdichtung wird unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem gesetzlichen Vorrang der Innenentwicklung als sinnvoll erachtet.

Im Zusammenhang mit der o. g. Nutzungsänderung wird der Teil der K 1 „Zur Rheinfähre“, der nicht im Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 92 liegt, mit in den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 einbezogen. Unter Inanspruchnahme des Privatgrundstückes um einen etwa 3 m breiten Streifen zu Gunsten eines kombinierten Geh- und Radweges, der den dringend erforderlichen Lückenschluss

zwischen Dammtor und Ilvericher Straße bildet, wird der Straßenquerschnitt von ursprünglich 6 m auf ca. 9 m verbreitert. Folglich wird ein Teil der bislang als Dorfgebiet festgesetzten Fläche überplant und zukünftig als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4. Planinhalt

4.1 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird, entsprechend den bisherigen Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91, gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Dorfgebiet (MD) festgesetzt. Damit wird das geplante Vorhaben planungsrechtlich gesichert und die o. g. Zielsetzung erreicht. Die Festsetzung ist im Gesamtzusammenhang mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 91 zu sehen.

- Dorfgebiete sind gemischt genutzte Gebiete, in denen ein Nebeneinander von Landwirtschaft, Wohnen und Gewerbe möglich ist. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe genießen in Dorfgebieten mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen einen besonderen Schutz, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete nur in dieser Gebietskategorie zulässig sind. Grundsätzlich können Dorfgebiete nur dann festgesetzt werden, wenn landwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind oder die begründete Annahme besteht, dass sich solche ansiedeln. -

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist es für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zuträglich, entsprechend der bisherigen Gliederung die Nutzungsarten nach § 5 Abs. Nr. 1, 4, 6, 7 und 9 BauNVO (Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen) auszuschließen. Damit werden in diesem Bereich des Dorfgebietes insbesondere die Nutzungen ausgeschlossen, die üblicherweise größere Geruchs- und Geräuschbelastungen sowie Verkehre (insbesondere Besucherverkehre) mit sich bringen. Gleichwohl haben die in diesem Bereich zulässigen Nutzungen auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe gem. § 5 Abs. 1 BauNVO Rücksicht zu nehmen.

Das Plangebiet bildet im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 91 eine städtebauliche Einheit, sodass die Zweckbestimmung Dorfgebiet im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 auch bei Ausschluss von Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe gewahrt bleibt.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO wie z.B. Spielhallen, Sex-Kinos, Peep-Shows, Striptease-Shows, Eros-Center, Dirnenunterkünfte, Diskotheken, Tanzlokale) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten erfolgt, da diese Nutzungen nicht mit den Planungszielen der Stadt Meerbusch für diesen Bereich zu vereinbaren sind. Der Ausschluss soll gewährleisten, dass der vorhandene Charakter und die Eigenart des Stadtteils gewahrt bleiben und städtebaulichen Spannungen vermieden werden.

Die Beschränkung der festgesetzten zwei Wohnungen je Wohngebäude begründet sich aus der bauordnungsrechtlich geforderten und nachzuweisenden Anzahl an Stellplätzen und Garagen. Durch die Reglementierung wird ein städtebaulich verträgliches Maß an Ein- und Ausfahrten gesichert.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der maximalen Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Zahl der Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe (Traufhöhe und Firsthöhe) bestimmt. Die Angaben zur Höhe beziehen sich auf Normalnull (NN).

Im Plangebiet wird die GRZ auf 0,3 festgesetzt, womit der mögliche Höchstwert von 0,6 gemäß § 17 BauNVO um 0,3 unterschritten wird. Die Erhöhung der GRZ von bislang 0,2 - im Bebauungsplan Nr. 91 festgesetzt - auf 0,3 begründet sich aus dem Planungsziel der Stadt Meerbusch, entlang der K 1 „Zur Rheinfähre“ eine höhere Bebauungsdichte zuzulassen. Durch die verdichtete Bebauung und die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse (zulässig sind zwei Vollgeschosse) erhält die (auch) touristische Verkehrsachse (u. a. zum Fähranleger am Rheinufer und nahe gelegenem Campingplatz) eine städtebauliche Betonung, die durch die Verbreiterung des Straßenraums an dieser Stelle eine weitere Akzentuierung erfährt.

Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) wird mit 43,0 ü. NN festgesetzt. Damit orientiert sich die Höhenfestsetzung an der maximalen Gebäudehöhe des heute im Plangebiet (noch) vorhandenen Hauptgebäudes des Restaurantbetriebes, liegt jedoch unterhalb der Firsthöhe des an den Restaurantbetrieb angrenzenden Wohngebäudes (43,61 ü. NN).

Die Firsthöhen der umliegenden Gebäude sind geringfügig niedriger.

In absoluten Zahlen entspricht die festgesetzte Höhenfestsetzung einer Gebäudehöhe von etwa 10,5 m, gemessen zur Straßenkrone der Erschließungsstraße „Zur Rheinfähre“. Die Traufhöhe wird auf maximal 39,0 ü. NN begrenzt, so dass die Gebäude mit einer absoluten Traufhöhe von etwa 6,5 m zur Erschließungsstraße „Zur Rheinfähre“ errichtet werden. Die Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe, der festgesetzten GRZ und der maximalen Zahl der Vollgeschosse begründen sich mit dem städtebaulich gewollten Charakter in diesem Bereich:

Die bauliche Betonung der K 1 „Zur Rheinfähre“ bei einem gleichzeitig harmonischen Einfügen der Nachverdichtung in den aufgelockerten Charakter des vorhandenen Dorfgebietes.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser zulässig. Diese Festsetzung leitet sich aus dem städtebaulichen Kontext ab, die kleinteilige dörfliche Struktur am Standort auch weiterhin aufrecht zu erhalten.

Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt. Bei der Umsetzung der Planung wird ein geringer Gestaltungsspielraum zur Anordnung und Ausformung der Baukörper auf den Grundstücken gewährt. Durch die Anordnung der Baufenster in einem Abstand von 3,0 m parallel der Straße „Zur Rheinfähre“ entsteht eine klare städtebauliche Kante, wobei das südöstliche Baufenster mit einem leichten Rücksprung zu den übrigen Baufenstern angeordnet ist. Dieses gestalterische Element bewirkt eine Öffnung des baulichen Siedlungsbereiches in Richtung Rheinvorland.

Die Dimensionierung der überbaubaren Grundstücksflächen entspricht in Bezug auf die Tiefe den üblicherweise im Wohnungsbau verwendeten Bautiefen. Es werden Bautiefen von 14,0 m ermöglicht. Um einen verträglichen Spielraum bei der Gebäudegestaltung zu ermöglichen, ist für Terrassen in Erdgeschossenebene eine Überschreitung der festgesetzten rückwärtigen und seitlichen Baugrenzen um bis zu 4,0 m zulässig. Eine weitergehende Überschreitung durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vordächer, Kellerschächte) bis zu 1,0 m wird ebenfalls zugelassen. Durch diese Festsetzungen wird zum Einen die städtebauliche Qualität gewahrt, zum Anderen wird ein vertretbarer Spielraum bei der Ausgestaltung der Grundstücksflächen ermöglicht.

Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Die Ausweisung an öffentlichen Parkplätzen im Gebiet ist nicht erforderlich, da in unmittelbarer Nähe ein Besucherparkplatz zur Verfügung steht.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der mit „St“ oder „Ga“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass auch mit Blick auf den ruhenden Verkehr ein städtebaulich geordnetes Bild entsteht.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sind - mit Ausnahme von offenen Schwimmbecken, Mülltonnenschränken, Einfriedungen und Gartenhäuser bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche pro Baugrundstück - ausgeschlossen. Auf Grund des angestrebten städtebaulichen Charakters sind nur die oben genannten Ausnahmen zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 sind innerhalb des Geltungsbereiches ausnahmsweise zulässig. Die Festsetzung ermöglicht eine Anordnung von erforderlichen Anlagen der Versorgungsträger.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Im Osten des Geltungsbereiches ist entlang der südlichen Straßenbegrenzungslinie auf einer Länge von etwa 30 m keine Zu- und Abfahrt von/in der/die öffentliche Verkehrsfläche K 1 „Zur Rheinfähre“ zulässig. Im Nahbereich des Deiches mit der leicht kuppigen Gradienten der Straße wird somit ein mögliches Rückstauen von Fahrzeugen durch ein- oder abbiegende Fahrzeuge in diesem Bereich vermieden. Die Festsetzung resultiert aus dem Bebauungsplan Nr. 91.

Verkehrsflächen

Der Verkehrsflächenfestsetzung liegt der Plan „Ausbau der K 1 ‚Zur Rheinfähre‘ II. Bauabschnitt“ des Tiefbauamtes des Rhein-Kreises Neuss zu Grunde.

Immissionsschutz

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Geräuschimmissionen in Folge des Verkehrslärms der „Ilvericher Straße“ und Straße „Zur Rheinfähre“, des Schiffsverkehrs auf dem Rhein, des Flugverkehrs des Düsseldorfer Flughafens und der gegenüber liegenden Hofstelle gemäß der DIN 18005 durch das schalltechnische Gutachten des Büros Peutz, Düsseldorf (Stand: 04.09.2013) untersucht.

Der Gutachter kommt zu folgendem Ergebnis:

- Straßenverkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Straßenverkehrslärm die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Dorfgebiete (60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts) im Nordosten (an der der K 1 „Zur Rheinfähre“ zugewandten Seite) am Tage um 2 dB (A) und in der Nacht um 1 dB (A), überschritten werden. In Richtung Südwesten (straßenabgewandte Seite) nehmen die Werte ab.

- Schiffslärm/Fluglärm

Das Plangebiet liegt im Lärmschutzbereich C des Landesentwicklungsplanes (LEP) „Schutz vor Fluglärm“. Demnach ist mit äquivalenten Dauerschallpegeln von 62–67 dB(A) zu rechnen. Gemäß Gutachten liegt das Plangebiet - nach Angaben des Flughafens Düsseldorf - außerhalb der Schutzzonen nach Fluglärmschutzgesetz. Daher ist mit einem Überflugpegel von deutlich unter 55 dB(A) zu rechnen. Da die gemäß LEP ausgewiesenen Schallpegel deutlich höher sind als die Schallpegel aus Straßen- und Schiffslärm, bestimmt dieser maßgeblich die Schallsituation im Bereich des Bebauungsplanes. Im Ergebnis liegen die Beurteilungspegel bis zu 65 dB(A) im Tagzeitraum. Im Nachtzeitraum tritt kein Fluglärm auf.

Entsprechend der Ergebnisse sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Da die Immissionen überwiegend durch den Fluglärm hervorgerufen werden, sind aktive Schallschutzmaßnahmen

nicht zielführend, sodass zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Schallschutzmaßnahmen zur Anwendung kommen.

Eine Möglichkeit zur Gewährleistung eines ausreichenden Schallschutzes ist die Festsetzung von passiven Maßnahmen an den Gebäuden.

Zur Festlegung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel festgesetzt. Auf Grund der Immissionen an den geplanten Fassaden des Bauvorhabens liegen an der K 1 „Zur Rheinfähre“ die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 vor. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III zu berücksichtigen. Entsprechend der maßgeblichen Außenlärmpegel setzt der Bebauungsplan das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die Außenbauteile (Außenwände, Fenster und Dächer) von Büro- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 fest, sodass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Es kann von den festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt.

Eine entsprechende Festsetzung wurde im Bebauungsplan aufgenommen.

- Hofstelle

An der K 1 „Zur Rheinfähre“ befindet sich gegenüberliegend zum Plangebiet eine landwirtschaftliche Hofstelle (Zur Rheinfähre Nr. 7). Nach der Art der baulichen Nutzung handelt es sich beim Plangebiet und Umgebung um ein Dorfgebiet. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe genießen in Dorfgebieten mit ihren besonderen Anforderungen und Auswirkungen einen besonderen Schutz, da sie prägend und innerhalb bebauter Gebiete nur in dieser Gebietskategorie zulässig sind. So genießt auch die vorliegende landwirtschaftliche Hofstelle einen besonderen Schutz im Nebeneinander mit der geplanten Wohnnutzung. Dennoch sei an dieser Stelle festgehalten, dass von der in Rede stehenden Hofstelle keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Fazit: In Bezug auf den Immissionsschutz wird, vor dem Hintergrund der vorgenommenen Untersuchung und der Festsetzungen im Bebauungsplan, davon ausgegangen, dass den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet Rechnung getragen wird.

Erhaltungsbindungen / Erhalt von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich fünf Winterlinden. Die Bäume sind Ortsbildprägend und werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzt.

Anpflanzen von Baum und Hecke

Auch wenn keine Pflicht zum landschaftsplanerischen Ausgleich besteht (siehe nachfolgendes Kapitel 5.2), sind ein Baum und eine Hecke als neu anzupflanzen festgesetzt. Der standortgerechte, einheimische Laubbaum sowie die Hecke im Eingangsbereich von der Straße „Am Rheinblick“ kommend, stellen grüne Akzente im städtebaulichen Gefüge dar und unterstützen den dörflichen Charakter.

4.2 Gestalterische Festsetzungen

Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes im Kontext des Dorfgefüges, werden in den Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW aufgenommen. Die Festsetzungen unterstützen das Einfügen der neuen Bebauung in das vorhandene, dörflich geprägte Ortsbild. Demnach werden die Fassaden zu mind. 80 % der geschlossenen Flächen (ohne Fenster und Türen) in Verblendmauerwerk ausgeführt. Dabei ist als Material rotes bis braunes Verblendmauerwerk zulässig. Um dem architektonischen Zeitgeist Rechnung zu tragen, kann für die übrigen geschlossenen Flächen Putz, Holz, nicht glänzendes Metall oder Glas verwendet werden. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan fest, dass die Gebäude mit Satteldächern in einer Hauptfirstrichtung parallel zur Straße „Zur Rheinfähre“ errichtet werden. Über die Festsetzung

der Hauptfirstrichtung soll die Ausbildung eines harmonischen Gesamtgefüges entlang der Straße „Zur Rheinfähre“ unterstützt werden. In den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenbezogenen Baugrenzen sind bauliche Einfriedungen nur im Material des zugeordneten Hauptgebäudes oder Hecken bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig. Auch diese Festsetzung unterstützt neben der baulichen Kante das harmonische Einfügen der geplanten Bebauung in das vorhandene Dorfgefüge.

4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Die nachrichtliche Übernahme der Deichschutzzonen und die Hinweise, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 0 und der Wasserschutzzone liegt, sowie die weiteren Hinweise (Bodendenkmalpflege, Grundwasserstand, Altablagerungen und Kampfmittel, Lärmbeeinträchtigung durch Fluglärm) im Bebauungsplan werden mit einer möglichst umfassenden Information für Bauherren und Bauaufsichtsbehörde begründet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist für das Plangebiet durch die entsprechenden Versorgungsträger (WBM, T-com, u.a.) gesichert.

In der K 1 „Zur Rheinfähre“ liegt ein Schmutzwasserkanal DN 700. Die geplanten Bauvorhaben werden an diesen Kanal angeschlossen. Nach Abstimmung mit den zuständigen Behörden wird festgehalten, dass der Kanal - auch für die durch das vorgesehene Planungsrecht ermöglichten Nutzungen - ausreichend dimensioniert ist.

Nach § 51a Landeswassergesetz NW (LWG) ist das „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten“. Bei der im Plangebiet vorliegenden Fläche handelt es sich jedoch nicht um eine erstmalige Bebauung. Daher ist es möglich, das Niederschlagswasser der Bauvorhaben in den bereits bestehenden Schmutzwasserkanal in die Straße „Zur Rheinfähre“ einzuleiten. Bereits heute ist das Plangebiet an diesen öffentlichen Kanal angeschlossen.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Die Entsorgungsfahrzeuge können die Behältnisse von der Straße „Zur Rheinfähre“ aus problemlos anfahren und entleeren.

Bodenordnenden Maßnahmen

Im Zuge der Planung wird ein Grundstücksstreifen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche K 1 „Zur Rheinfähre“ an den Rhein-Kreis Neuss übergehen. Diese Fläche ist im Zuge der Ausbauplanung für den Bau eines kombinierten Fuß- und Radweges vorgesehen und wird in die öffentliche Verkehrsfläche einbezogen. Bodenordnende Maßnahmen i.S.v. §§ 45 ff BauGB sind nicht erforderlich.

Realisierung der Planung

Zur Verwirklichung der Bebauungsplanänderung bedarf es seitens der Stadt Meerbusch keiner besonderen Maßnahmen.

Mit der Realisierung der Planung soll unmittelbar nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung begonnen werden.

Flächenbilanz

Geltungsbereich	ca. 3.970 m²	100 %
öffentl. Verkehrsfläche	ca. 530 m ²	13 %
Dorfgebiet	ca. 3.440 m ²	87 %

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen Auswirkungen auf die Stadt Meerbusch.

5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaftspflege

Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 18 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden.

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

Mit der Realisierung der Planung kommt es zur Beseitigung von Gehölzen und Grünflächen, die keine schützenswerten Qualitäten aufweisen.

Artenschutz

Im Rahmen der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wurde vom Planungsbüro ISR Stadt + Raum GmbH & Co.KG, Haan eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stand: 06.09.2013) durchgeführt. Die artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt um sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG eintreten.

Nach der Auswertung der Naturschutzfachinformationssysteme, dem Abgleich der vorherrschenden Lebensraumtypen und der Überprüfungen vor Ort werden durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG begründet. Planungsrelevante Tierarten konnten nicht nachgewiesen werden. Auch werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten zerstört. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) oder ein Ausnahmeverfahren gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG sind daher für das Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Ein Verbot der Planung nach § 44 BNatSchG ist nicht begründet.

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 mit Wirkung vom 30.07.2011 geändert und ergänzt. So sind zum Beispiel gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Erfordernisse des Klimaschutzes in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung der Fläche geschaffen. Eine intensivere Nutzung dieser bereits beanspruchten Fläche vermeidet, im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB), einen Flächenverbrauch an anderer Stelle.

Durch die Festsetzung von Baufenstern und einer GRZ von 0,3 wird ein dem Ortsbild angepasster Freiflächenanteil gewährleistet, der sich positiv auf das Mikroklima auswirkt. Die im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen ermöglichen die Nutzung passiver Sonnenenergie durch eine entsprechend geeignete Gebäudestellung und die Ausrichtung der Dachflächen.

Des Weiteren schließen die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ökologische Maßnahmen wie: Dachbegrünungen oder auch regenerative Energieträger wie Geothermie nicht aus. Im Bauantragsverfahren für die künftigen Wohngebäude werden die Energiestandards gemäß geltender Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) eingehalten.

Altlasten, Ablagerungen

Im Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Rhein-Kreises Neuss sind im Bereich der Bebauungsplanänderung keine Hinweise für das Vorhandensein von Altlasten und Altablagerungen verzeichnet.

Eigene Kenntnisse führen zu keinem anderen Ergebnis.

6. Verfahrengemäß § 13a BauGB

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 in Meerbusch- Langst-Kierst im Bereich „Zur Rheinfähre“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt, da er dazu dient, mit der Erweiterung des bestehenden Planungsrechts auf einer bereits bebaute Fläche, eine behutsame Umnutzung und Nachdichtung zu ermöglichen.

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 Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind somit gegeben. Für den Bebauungsplan wird demnach keine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt; ein Umweltbericht wird der Begründung nicht beigelegt. Gleichwohl wurden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten vor der planerischen Entscheidung als zulässig oder erfolgt. Mögliche Minimierungen der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet sind in die Planung eingearbeitet.

Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde dennoch in Auftrag gegeben und im Verfahren als eigenständiges Gutachten eingearbeitet.

Haan, den 20. Februar 2014

gez. Dipl.-Ing. (FH) M.Sc. Jan Roth
Stadtplaner AKNW

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 2. Juni 2014 einschließlich 4. Juli 2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 7. Juli 2014
Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -

Im Auftrag

gez. Herrmann

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am 25. September 2014 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 Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den 26. September 2014

gez. Herrmann