



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 Landesentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan
- 2.3 Flächennutzungsplan
- 2.4 Bebauungspläne
- 2.5 Landschaftsplan

3 Planungsziele, Planungserfordernis

- Planungsziele, Planungserfordernis
- Plankonzept

4 Planinhalte

- 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Garagen / Stellplätze
 - Nebenanlagen
 - Maßnahme zum Schutz gegen Lärm
 - Verkehrsflächen
 - Flächen zum Anpflanzen
 - Versorgungsflächen
- 4.2 Hinweise, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen
 - Altlasten und Kampfmittel
 - Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege
 - Fluglärm
 - Vorbelastung durch Fluglärm

5 Umweltbericht

- 5.1 Einleitung
- 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
- 5.3 Sonstige städtebauliche Auswirkungen

Begründung

einschließlich
Umweltbericht

6 Verfahren

7 Verfahrensvermerke

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12, Meerbusch-Büderich, Hohegrabenweg liegt im Stadtteil Büderich, westlich der Düsseldorfer Straße.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird im Westen durch den Hohegrabenweg, im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Straße Auf den Steinen, im Osten durch die hinteren Grundstücksgrenzen der Bürobebauung an der Straße Am Meerkamp und im Süden durch die seitlichen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung der Straße Hohegrabenweg, Hausnummern 46h und 48h begrenzt. Der Bereich umfasst die Flurstücke 101, 194 und 195 der Flur 41 und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet wird gegenwärtig in großen Teilen baulich genutzt. Auf dem nördlichen Flurstück 194, Hohegrabenweg Nr. 40, befinden sich die Gasübergabestation der Wirtschaftsbetriebe Meerbusch GmbH (wbm) und ein zweigeschossiges ehemaliges Werkwohnhaus mit eingeschossigem Werkstattanbau. Im Werkstattanbau befindet sich heute ein Büro, die vorhandene Wohnnutzung ist nicht mehr an Werksangehörige gebunden. Diese Gebäude sind als Baudenkmäler in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch eingetragen. Die funktionale Nutzung der Gasübergabe beschränkt sich auf das Gebäude. Die Fläche wird zur Zeit noch als Betriebshof der wbm genutzt. Dieser soll aber mittelfristig aufgegeben und innerhalb des Stadtgebiets verlagert werden. Eine Nutzung der im hinteren Grundstücksteil befindlichen Nebengebäude, Garagen und Stellplätze sowie befestigten Lagerflächen ist somit dauerhaft nicht mehr zweckgebunden notwendig. Inzwischen wird die Fläche durch verschiedene Firmen gewerblich genutzt. Hierbei handelt es sich um Betriebe aus dem Bereich der Ver- und Entsorgung als Vertragsunternehmen der Stadt Meerbusch. Die hinteren Grundstücksbereiche stellen sich durch die verschiedenen gewerblichen Nutzungen zunehmend ungeordnet dar. Das Grundstück Hohegrabenweg Nr. 42, Flurstücke 101 und 195 der RWE AG ist mit einem zweigeschossigen Wohngebäude als Mehrfamilienhaus, Nebengebäude und Garagen bebaut. Ebenso befindet sich auf dem Grundstück eine Bunkeranlage. Da das Wohngebäude inzwischen nicht mehr bewohnt wird, fällt das Erscheinungsbild in seiner baulichen Umgebung negativ auf.

Die Grundstücke weisen eine Tiefe zwischen 60 m und 100 m auf und sind durch die Straße Hohegrabenweg voll erschlossen. Im südlichen Bereich des Plangebiets befinden sich Hausgartenflächen mit überwiegend aus Nadelhölzern zusammengesetzten Gehölzbeständen.

Die umgebende Nutzung ist einerseits durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude entlang des Hohegrabenwegs und der Straße Auf den Steinen, andererseits durch die zweigeschossigen Bürogebäude in der Straße Am Meerkamp geprägt. Die bestehenden Wohngebäude am Hohegrabenweg und an der Straße Auf den Steinen wurden straßenbegleitend errichtet; die Wohngebäude Hohegrabenweg 46a bis 46h und 48a bis 48h liegen in zwei Reihen parallel zur Straße und werden, ausgehend von einer senkrechten Stichstraße, kammartig, über ca. 60 m lange private Wohnwege erschlossen.

Entlang der Straße Auf den Steinen befinden sich Wohngebäude mit überwiegend weißer Putzfassade und steilem Satteldach. Die Wohngebäude unmittelbar am Hohegrabenweg sind z.T. weiß verputzt oder mit Klinkerfassade in rot bzw. rotbraunen Tönen errichtet und haben Satteldächer unterschiedlicher Neigung. Die unmittelbar südlich gelegenen Wohngebäude Hohegrabenweg 46a bis 46h und 48a bis 48h weisen eine Mischform mit rötlicher Klinkerfassade und eingefassten hellen Putzflächen auf. Auch hier wurde die Satteldachform, allerdings mit flacher Neigung, verwendet. Mit Flachdächern sind die in Rottönen verklinkerten Bürogebäude errichtet. Durch die lange Hausfront und die rote Klinkerfassade wirken diese Gebäude in ihrer Wahrnehmung gegenüber den Wohngebäuden massiv.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich die denkmalgeschützten Gebäude der Gasübergabestation. Die Gasübergabestation ist ein Backsteingebäude in rotbrauner Farbe mit verschiedenen schmalen, horizontal verlaufenden, vorgezogenen Backstein-Rustizierungen. Es besitzt ein flaches Walmdach. Das zweigeschossige ehemalige Werkwohnhaus besitzt ein kräftig vorkragendes Zeltdach (Pyramidendach). Das Grundgeschoss ist bis zu einer Höhe von Zweidritteln der Haushöhe in Backsteinmauerwerk gehalten. Im Bereich des rostrot gehaltenen Obergeschosses ist die Fassade verputzt. Durch einen schmalen Gang mit dem Wohnhaus verbunden, schließt das eingeschossige ehemalige Werkstattgebäude an. Material und Gliederung der Fassade sowie ein flaches Walmdach sind wie bei der Gasübergabestation ausgebildet. In fußläufiger Entfernung befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Büderichs, mit verschiedenen Angeboten für den täglichen Bedarf. Dieser erstreckt sich bandartig entlang der Düsseldorfer Straße und führt zur Dorfstraße bzw. zum Deutschen Eck.

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Hohegrabenweg. In Verbindung mit der östlich verlaufenden und als Bundesstraße klassifizierten Düsseldorfer Straße (B 9) ist über die Straße Auf den Steinen oder die Straße Im Bachgrund die verkehrstechnische Anbindung des Plangebiets an das überörtliche Straßennetz gewährleistet.

Das Plangebiet wird von den Buslinien 828 und 829 mit der Haltestelle „Im Bachgrund“ angedient, die Gehwegentfernung beträgt ca. 450 m. Des Weiteren wird das Plangebiet durch die Buslinie 830 mit den Haltestellen „Lortzing Straße und „Büderich, Kirche“ bzw. „Deutsches Eck“ angedient. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 600 m.

2.2. Landesentwicklungsplan, Gebietsentwicklungsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone B des Verkehrsflughafens Düsseldorf, die im Landesentwicklungsplan (LEP) „Schutz vor Fluglärm“ des Landes Nordrhein-Westfalen dargestellt ist. Innerhalb der Lärmschutzzone B können hohe Lärmimmissionen auftreten.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan (GEP) des Regierungsbezirks Düsseldorf wird das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

2.3. Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet im nördlichen Bereich als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas dar. Die der rechtswirksamen Darstellung zu Grunde liegende Nutzung beschränkt sich inzwischen lediglich auf das eigentliche Gebäude der Gasübergabestation und soll auch zukünftig auf den aufgelassenen Grundstücksteilbereichen nicht mehr aufgenommen werden. Die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung entspricht im nördlichen Planbereich nicht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans. Das zur Teiländerung des Flächennutzungsplans erforderliche Verfahren wird daher parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Städtebauliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, den bisher als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas dargestellten Bereich in Wohnbaufläche zu ändern. Das Gebäude der Gasübergabestation liegt unterhalb der flächenhaften Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans. Somit erfolgt eine Darstellung im Flächennutzungsplan nur als Planzeichen. Die vorhandene Nutzung bleibt, reduziert auf das ursprüngliche Betriebsgebäude, erhalten und ist gesichert.

Der südliche Bereich des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die beabsichtigte Bebauungsplanaufstellung entspricht in diesem Bereich den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

2.4. Bebauungspläne

Es werden durch das Bebauungsplanverfahren keine rechtskräftigen Bebauungspläne berührt. Bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Planbereichs ist bisher nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu entscheiden.

2.5. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des angrenzenden Landschaftsplanes, Teilabschnitt III „Meerbusch – Kaarst – Korschenbroich“ (Kreis Neuss 1992).

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Planungsziele, Planungserfordernis

Anlass der Planung ist die Absicht des Vorhabenträgers, die beschriebenen Baugrundstücke zukünftig mit Einfamilien- bzw. Doppelhäusern und einem Mehrfamilienhaus zu bebauen.

Nach Konzentration der Versorgungsnutzung der Gasübergabestation auf ein Gebäude wird das nördliche Grundstück nur noch gewerblich genutzt. Die hinteren Grundstücksteile stellen sich hierdurch zunehmend ungeordnet dar. Das im Plangebiet liegende Mehrfamilienhaus Hohegrabenweg Nr. 42 steht zur Zeit leer, da die Wohnungen nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen. Hierdurch sind negative Auswirkungen auf das Erscheinungsbild zu befürchten, das nicht dem städtebaulichen Charakter der umgebenden Bebauung entspricht. Darüber hinaus wirken sich brachgefallene Grundstücke oder der bauliche Verfall von Gebäuden häufig negativ auf die Umgebung aus. Mangelnde Gestaltung und Pflege sowie nicht eingepasste gewerbliche Nutzungen können den bestehenden Charakter nachhaltig stören und zum Imageverlust führen. Zukünftige negative Entwicklungen, die oftmals von Brachflächen bzw. nicht genutzten Gebäuden ausgehen können, sollen mit der Bebauung der Grundstücke verhindert werden.

Schon heute ist die straßenbegleitende Bebauung des Plangebiets gemäß § 34 BauGB mit Ein- und Mehrfamilienhäusern möglich. Diese Nutzung fügt sich nach der Art der baulichen Nutzung gemäß § 34 Abs. 2 BauGB ein. Nach dem Maß der baulichen Nutzung kann aufgrund der benachbarten Bebauung eine zweigeschossige, offene Bauweise als Rahmen definiert werden. Hierbei könnte eine verdichtete Bebauung entstehen.

Durch die Entwicklung auch des innenliegenden Bereichs mit Wohnbebauung und einer privaten Erschließung ergibt sich aus Sicht der Stadt Meerbusch die Notwendigkeit zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans soll die städtebauliche Einbindung der Wohnbebauung, insbesondere die Dichte und Maßstäblichkeit, sichergestellt werden. Darüber hinaus soll das verträgliche Nebeneinander der geplanten Wohnnutzung mit der bestehenden Gewerbenutzung, namentlich die östlich angrenzenden Bürogebäude und die denkmalgeschützten Gebäude, sichergestellt werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der gemäß des LEP „Schutz vor Fluglärm“ des Landes Nordrhein-Westfalen dargestellten Lärmschutzzone B des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Innerhalb der Lärmschutzzone B können hohe Lärmimmissionen auftreten. Ziel der Planung ist daher die Schaffung eines aufgelockerten Wohnbereichs, der in seiner baulichen Ausnutzung der Baugrundstücke unterhalb des sich aus § 34 BauGB ergebenden baulichen Rahmen liegt, ohne die Entwicklungsmöglichkeiten der Eigentümer zu stark einzugrenzen. Die leerstehenden Gebäude (Hohegrabenweg Nr. 42) und Nebenanlagen der RWE AG werden im Zuge der Realisierung der Planung vollständig zurückgebaut.

Im Einzelnen werden folgende Ziele verfolgt:

- Sicherstellung einer attraktiven städtebaulichen Struktur der geplanten Bebauung und entsprechende Einbindung in die bestehende Bebauung,
- Berücksichtigung der Darstellung des LEPs, insbesondere durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, passiver Schallschutzmaßnahmen und die Begrenzung der baulichen Dichte (GRZ, überbaubare Grundstücksflächen) und
- Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude.

Dies steht in Übereinstimmung mit den grundsätzlichen Planungszielen der Stadt Meerbusch, die im Rahmen der Bauleitplanung dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung trägt und damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen im Sinne des § 1 BauGB nachkommt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans kann in diesem Zusammenhang ein weiterer Beitrag zur qualifizierten Wohnraumversorgung geleistet und somit eine städtebaulich wünschenswerte Entwicklung dieses zentrennahen Wohnbereichs ermöglicht werden. Zudem entspricht es dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, indem durch die Aufstellung des Bebauungsplans eine bisher ungenutzte bzw. mindergenutzte Fläche im unmittelbaren Siedlungszusammenhang im Sinne der Nachverdichtung zur Errichtung von Wohngebäuden zur Verfügung gestellt werden kann.

Plankonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Erschließung der innenliegenden Fläche für den Individualverkehr durch die Errichtung eines privaten, befahrbaren Anliegerwegs (verkehrsberuhigter Aus-

bau) vor, abgehend vom Hohegrabenweg. Die private Verkehrsfläche wird als Ring ausgebildet und ist im Gegenverkehr befahrbar.

Ziel ist es, eine möglichst in der Flächeninanspruchnahme sparsame Erschließung zu erreichen. Um die geplanten öffentlichen Stellplätze bzw. Besucherstellplätze möglichst direkt und in kurzer Entfernung zur Straße Hohegrabenweg anfahren zu können, wird der überwiegende Teil der Besucherstellplätze zentral im Plangebiet, im rückwärtigen Bereich der Gasübergabestation angeordnet. Hierdurch reduziert sich der Fahrverkehr innerhalb des Plangebiets, was dem Charakter eines ruhigen Anliegerbereichs entspricht. Zusätzlich werden zur Aufwertung des Gebiets und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität des Verkehrsraums (verkehrsberuhigter Ausbau) Flächen für Bepflanzungen bereitgestellt. Um dem Verkehrsraum einen grünen Rahmen zu geben, ist die Pflanzung von Bäumen vorgesehen. Die Führung der Verkehrsfläche parallel zur östlichen Plangebietsgrenze und die dortige Anordnung von Besucherstellplätzen mit entsprechendem Begleitgrün und Baumpflanzungen ist mit der Schaffung eines deutlichen Abstands zu den östlich angrenzenden Bürogebäuden bzw. der Abgrenzung dieser Gebiete begründet.

Städtebaulich prägend für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung sind die denkmalgeschützten Gebäude der Gasübergabestation. Damit diese im Straßenraum deutlicher wahrnehmbar werden, rückt das geplante Wohnhaus von der Verkehrsfläche des Hohegrabenwegs zurück. Zum Standort des bestehenden Mehrfamilienhauses wird das geplante Gebäude um ca. 4 m zurückgesetzt. Die Gebäudeabfolge nimmt eindeutiger den Schwung des Hohegrabenwegs auf. Aus Richtung Süden kommend, wird eine weitere Blickbeziehung zu den denkmalgeschützten Gebäuden geschaffen. Durch die Art des geplanten Wohngebäudes als Mehrfamilienhaus ist davon auszugehen, dass übermäßige, den Blick verstellende Heckenpflanzungen und Einfriedungen nicht angelegt werden. Die Gartenfläche weist eher einen offenen Charakter auf. Zwischen dem geplanten Wohngebäude und der Gasübergabestation ist ein Garagengebäude angeordnet. Dieses wird nicht als konventionelle Fertiggarage ausgebildet, sondern gemauert und, bezüglich Material, Form und Neigung, mit einem der Gastation angepasstem Dach versehen. Hiermit soll ein ablesbarer Bezug zu den denkmalgeschützten Gebäuden geschaffen werden.

Zur Sicherstellung der Maßstäblichkeit bzw. der Einordnung der geplanten Bebauung in die Höhenentwicklung der benachbarten Bebauung ist die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen vorgesehen. Wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, können auf durchschnittlich über 410 m² großen Baugrundstücken 5 Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus auf einem über 970 m² großen Grundstück erstellt werden. Das geplante Mehrfamilienhaus mit geplanten 4 Eigentumswohnungen wird im Bereich des noch bestehenden Mehrfamilienhauses am Hohegrabenweg angeordnet. So können insgesamt 14 Wohnungen entstehen. Die geplante Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25, in Teilen 0,3 bleibt deutlich unterhalb der in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehenen Obergrenze. Mit der geplanten geringen Baudichte reagiert der Bebauungsplan insbesondere auf die Lage des Plangebiets innerhalb der gemäß des LEP „Schutz vor Fluglärm“ des Landes Nordrhein-Westfalen dargestellten Lärmschutzzone B des Verkehrsflughafens Düsseldorf (s.u.). Um die passive Sonnenenergienutzung und die optimale Belichtung der Wohnungen zu ermöglichen, ist der Zuschnitt und die Ausrichtung der Baugrundstücke auf die Errichtung von nach Südwesten ausgerichteten Wohngebäuden ausgelegt.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung eines ablesbaren, sich harmonisch in die Umgebung einfügenden Wohnbereichs. Darüber hinaus soll die Identifikation der Einwohner mit dem Wohnumfeld und die Ausbildung einer guten Adresse unterstützt werden. Ebenso ist es Ziel des Konzeptes, die regionaltypischen, wie auch in Meerbusch und in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorzufindenden Gestaltungsmerkmale der Bebauung aufzunehmen und in eine moderne, eigenständige Form zu integrieren. Wichtig für die harmonische Einordnung der geplanten Gebäude sind die Fassadengestaltung und die Dachform.

Das traditionelle Baumaterial der Häuser in der Region ist der Ziegelstein. Aber auch verputzte Wände oder geschlämmte Ziegeloberflächen sowie Holz für landwirtschaftlich genutzte (Neben-) Gebäude sind häufig anzutreffen. Ziegelmauerwerk spielt in der heutigen Bautechnik eine andere Rolle als im traditionellen Bauhandwerk. Während früher das Mauerwerk hauptsächlich eine tragende Funktion hatte, wird der Ziegel heute aufgrund veränderter Anforderungen, z.B. an den Wärmeschutz, nur als Vormauerschale, beispielsweise als Klinker, zur Gestaltung eingesetzt. Dieses führt allerdings durch die höheren Raumansprüche der Fassaden in vielen Fällen zu einer Veränderung der baulichen Proportion bzw. zu einer Verringerung der Nettowohnfläche. Neben dem Ziegel kommt in der Region Putz als Fassadenmaterial am häufigsten vor. Bei der Farbigkeit der regionaltypisch verputzten Fassaden herrschen helle Töne vor. Die Einzelgebäude, aber auch ein Straßenzug von Putzbauten kommen am besten zur Geltung, wenn die Fassaden in hellen Tö-

nen wie weiß, gedecktem weiß, hellgrau, hellgelb oder pastellfarben gestrichen sind. Ein gutes Beispiel stellen die überwiegend in hellen Tönen verputzten Gebäude in der Straße Auf den Steinen dar. Darüber hinaus ist es Aufgabe der Neubebauung, sich im Spannungsfeld zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und den modernen Bürogebäuden einzuordnen. Diese Gebäude sind „Zweckgebäude“, in ihrer jeweiligen Bauzeit modern und attraktiv gestaltet und stellen als individuelle Gebäudetypen sowie durch ihren Denkmalwert bzw. durch ihre massive Ausbildung prägende Marken in ihrer unmittelbaren Umgebung dar. Die geplanten Wohngebäude sollen sich positiv hiervon abgrenzen, einen eigenen ablesbaren Bereich bilden und so den genannten Eindruck und insbesondere die hervorgehobene Stellung der denkmalgeschützten Gebäude stützen. Um den Neubaubereich positiv von den denkmalgeschützten Gebäuden abzugrenzen, ist die Gestaltung der geplanten Wohngebäude mit hellen bzw. pastellfarbenen Putzfassaden vorgesehen. Eine klare Unterscheidung ist möglich und die denkmalgeschützten Gebäude bleiben für den Betrachter im Stadtbild klar erkennbar. Diese Fassadengestaltung stellt ein orts- und regionaltypisches Element mit eindeutiger Verbindung zur umgebenden Wohnbebauung dar. Zugleich wird der Unterschied zu den prägenden Gebäuden der Gasübergabestation und den modernen Bürogebäuden deutlich.

Bei der Dachgestaltung stellt das geneigte Dach mit einer Dachneigung von 30° - 45° bzw. 45° - 60° die ursprüngliche Dachform in der rheinischen Region dar. Diese Dachform und -neigung wird in der Umgebung des Plangebiets nicht durchgehalten. Wichtig ist es daher, für ablesbare Bereiche einheitliche Formen zu wählen. Unterschiedliche Dachformen sind städtebaulich dann vertretbar, wenn Gruppen von Einzel- und Doppelhäuser auf die gleiche Dachform und -neigung zurückgreifen. Das direkte Nebeneinander unterschiedlicher Dachformen und -neigungen soll vermieden werden. Ausnahmen hiervon bilden selbstverständlich die denkmalgeschützten Gebäude der Gasübergabestation. Aus diesem Grund erfolgt eine Beschränkung auf das Sattel- bzw. Walmdach als bestimmte Form. Durch die Errichtung von Sattel- bzw. Walmdächern kann ein weiteres, für die Wohnbebauung ortstypisches Element aufgenommen werden.

Mit der Ausbildung der genannten Gestaltungselemente (helle Putzfassaden und geneigtes Dach) kann ein eigenständiger Bereich mit einer eigenen, modernen Formensprache definiert werden, der dennoch einen Gestaltzusammenhang mit den bestehenden Wohngebäuden herstellt und somit eine gemeinsame Identität bildet. Die Durchsetzung der vorgenannten Gestaltungskriterien wird durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen Investor und der Stadt Meerbusch gesichert. Die dargestellten Gestaltungsmerkmale finden sich, wie in Meerbusch insgesamt, ebenso bei der oben beschriebenen umgebenden Bebauung wieder.

Die bestehenden, in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch eingetragenen Gebäude werden in den Bebauungsplan übernommen bzw. planungsrechtlich gesichert. Durch die denkmalpflegerische Unterschutzstellung der Gebäude ist die Voraussetzung zum Erhalt der überdurchschnittlich qualitätvollen Architektur in Form der neuen Sachlichkeit geschaffen worden.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan legt die Planzeichenverordnung zu Grunde.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der geplanten Wohnnutzung wird das Plangebiet überwiegend gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA – Die Stadtvillen am Hohegrabenweg) festgesetzt. Das Plangebiet bildet den Übergang von der reinen Wohnnutzung an den Straßen Hohegrabenweg, Auf den Steinen und Im Bachgrund und der Gewerbenutzung an der Straße Am Meerkamp. Das Baugebiet fügt sich somit in die Gesamtstruktur ein. In den allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA5 sind alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, im allgemeinen Wohngebiet WA1 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen. Dies wird mit dem angestrebten hochwertigen Wohncharakter des Quartiers begründet. Darüber hinaus sollen Störungen, die ggf. durch diese Nutzungen auftreten können, insbesondere durch den verursachten Pkw-Verkehr, für die Wohnnutzung verhindert werden.

Die bestehende Büronutzung in den denkmalgeschützten Gebäuden hingegen ist als „sonstiger nicht störende Gewerbebetriebe“ ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ist damit begründet, die bestehenden und künftigen Nutzungen der denkmalge-

geschützten Gebäude zu sichern. Der Erhalt und die Pflege denkmalgeschützter Gebäude ist oftmals stark mit der (wirtschaftlichen) Nutzung verbunden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung maximaler Grundflächenzahlen (GRZ) und höchstzulässigen First- und Traufhöhen bestimmt. Zudem werden Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baulinien, Baugrenzen) getroffen.

Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter. Entsprechend wird für die vorhandene und vorgesehene Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten das Maß der baulichen Nutzung für die GRZ auf 0,25 bzw. 0,3 festgesetzt. Im Rahmen dieser Festsetzungen werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO deutlich unterschritten. Somit ist davon auszugehen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Die Festsetzung der GRZ wird auch mit dem Ziel einer maßvollen Arrondierung im Sinne des LEP „Schutz vor Fluglärm“ des Landes Nordrhein-Westfalen begründet.

Innerhalb des Plangebiets soll die Entwicklung übermäßig hoher Baukörper ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung maximaler First- und Traufhöhen wird die Höhenentwicklung der Gebäude wirkungsvoll gelenkt. Hierdurch wird der Zielsetzung des Bebauungsplans, insbesondere im Hinblick auf die Wahrung der Maßstäblichkeit der Bebauung und somit des Erscheinungsbilds des Gebiets entsprochen; eine maßstäbliche, das heißt an die Umgebungsstruktur angepasste Bebauung ist sichergestellt. Die zu Grunde gelegten Höhen lassen dem jeweiligen Bauherren ausreichend Spielraum zur Errichtung individueller und moderner Gebäudetypen: Um den gewünschten hochwertigen Charakter des Quartiers zu unterstützen, ist, im Vergleich zu heutigen Baustandards, die Errichtung von Gebäuden mit einer großzügig bemessenen lichten Geschosshöhe von 2,75m im Erdgeschoss vorgesehen. Die First- und Traufhöhen der Gebäude sind auf diese Bebauung abgestimmt und sollen daher maximal 11,0 m bzw. 6,3 m über Geländeoberfläche betragen. Im Bebauungsplan wird durch Eintragung in die Plankarte die jeweils maximal zulässige First- und Traufhöhe über NN bestimmt.

Durch die Eintragung der bestehenden Gebäude der Gasübergabestation in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch ist eine wesentliche Änderung des Bestandes nicht zu erwarten. Daher wird auf die Festsetzung von Höhenbegrenzungen für diese Gebäude verzichtet.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde der Antrag auf Aufnahme des Flurstückes Nr. 235 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 12 gestellt. Ziel des Antrags war die Ausweisung ergänzender privater Stellplätze für die angrenzenden Bürogebäude („Office-Park-Büderich“ an der Straße Am Meerkamp). Auf die Festsetzung weiterer Stellplätze wird aber verzichtet, da die hinzukommende Beeinträchtigung des neuen Wohngebiets durch den erhöhten Parkplatzlärm in diesem Bereich eine städtebaulich unangemessene Lärmschutzwandhöhe von 3,5 m bedingen würde. Da es nicht Ziel des Bebauungsplans ist, in bestehende Nutzungen einzugreifen, trifft der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 12 daher für das Flurstück 235 bestandssichernde Festsetzungen.

Der Bebauungsplan setzt das Flurstück als Gewerbegebiet fest, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind. Unzulässig sind Lagerplätze, Einzelhandelsbetriebe und Bordellbetriebe, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten. Begründet wird die Festsetzung mit der Sicherstellung der verträglichen Einbindung der Gewerbebetriebe in die durch vorhandene und geplante Wohnbebauung geprägte Umgebung. Durch die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,8 wird der bestehenden Nutzung Rechnung getragen, da die Fläche im Zusammenhang mit dem unmittelbar angrenzenden Gewerbegebiet steht und mit den benachbarten Grundstücken teilweise ein gemeinsames Baugrundstück darstellt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Zulässig ist in den WA2 bis WA4 die Realisierung von Einzel- und Doppelhäusern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt. Hierbei lassen die Baugrenzen in den WA2 bis WA4 eine Bautiefe bis maximal 14,5 m zu; im WA5 bis maximal 15,5 m.

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wieder und werden, wie auch das Maß der baulichen Nutzung, mit dem Ziel des Bebauungsplans, Flächen für Wohnbebauung anzubieten, die sich in die bestehenden Strukturen der umgebenden (Wohn-) Bebauung einpassen, begründet. Daher sind die Festsetzungen aus dem vorzufindenden Bestand in der unmittelbaren Umgebung abgeleitet. Darüber hinaus sollen

die Festsetzungen einen gewissen Spielraum zulassen, um die individuellen Nutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke nicht zu weit einzuschränken und flexibel auf die jeweilige Nachfragesituation und die Vermarktungsmöglichkeiten reagieren zu können. Dies soll auch zur schnellen Realisierung der Bebauung beitragen.

Innerhalb des Plangebiets (WA1) befinden sich zwei Baudenkmäler. Die Gebäude werden im Bebauungsplan als Denkmal gekennzeichnet und die Baukörper mit Baulinien eng umfahren. Ein Eingriff in den Bestand ist nicht vorgesehen.

Im festgesetzten Gewerbegebiet werden die Flächen der bestehenden Gebäudeteile durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt. Zulässig ist eine zweigeschossige, offene Bauweise. Damit vollzieht der vorhabenbezogene Bebauungsplan die bestehende Nutzung in diesem Bereich nach. Gemäß § 9 der Landesbauordnung sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Begründet wird die Festsetzung mit der Sicherstellung der vertraglichen Einbindung der Gewerbebetriebe in die durch vorhandene und geplante Wohnbebauung geprägte Umgebung.

Garagen / Stellplätze

Um die ausreichende Versorgung des Gebiets mit privaten Stellplätzen sicherzustellen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen: in den allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA5 sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. Die im allgemeinen Wohngebiet WA5 festgesetzten Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind dem WA5 zugeordnet. In den Wohngebiet sind gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Meerbusch zwei private Stellplätze pro Wohneinheit zu errichten. Die Unterbringung privater Stellplätze kann durch ein ausreichendes Flächenangebot auf den Baugrundstücken nachgewiesen werden. Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption sind 14 öffentliche Stellplätze (Besucherstellplätze) zu schaffen (1 Stellplatz pro Wohneinheit).

Private Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet (WA1) sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen, wobei die Anordnung und Anzahl der Garagen und Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird. Ein Erfordernis für Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) wird nicht gesehen.

Im festgesetzten Gewerbegebiet werden die bestehenden bzw. genehmigten 6 Stellplätze in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Festsetzung einer Fläche für Stellplätze gesichert. Es ist nicht Ziel des Bebauungsplans in bestehende Nutzungen einzugreifen.

Nebenanlagen

Um eine Zugänglichkeit des privaten Wohnwegs für die Feuerwehr und sonstige Rettungsmannschaften auf Dauer zu gewährleisten, sind Nebenanlagen unzulässig, wenn es sich um Tore, Schranken oder sonstige Einbauten auf Privatstraßen handelt.

Maßnahme zum Schutz gegen Lärm

Die geplante Wohnbebauung grenzt im östlichen Bereich an ein Gewerbegebiet an. Diese Situation wurde gutachterlich betrachtet und bewertet.¹ Aufgrund der dort vorhandenen Stellplatzanlage ist die Errichtung einer mindestens 2,5 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Der Bebauungsplan trifft aufgrund des Schutzbedürfnisses der geplanten Wohnnutzung eine entsprechende Festsetzung.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die geplante Ringstraße mit einem Anschluss an die Straße Hohegrabenweg erschlossen und ist im Gegenverkehr befahrbar. Die Straße wird durch die Festsetzung

¹ Dipl.-Ing. Bernd Driesen VDI: Schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Hohegrabenweg“ in Meerbusch-Büderich, Krefeld, 30.05.2006.

privater Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung privater Wohnweg / Feuerwehrzufahrt) bestimmt, wobei eine ausreichende lichte Breite gesichert ist.

Um den Anforderungen des Verkehrs zu entsprechen, werden Straßenquerschnitte von 4,75 m (Begegnungsverkehr Pkw/Pkw bzw. Lkw/R) im Einfahrtsbereich sowie von 4,5 m und 4,25 m im östlichen Bereich des Rings geplant. Um das Ein- und Ausparken zu gewährleisten wurde der Straßenquerschnitt im Bereich der senkrecht aufgestellten Stellplätze mit 6,00 m bestimmt. Zusätzlich werden private Parkflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche und Bepflanzungen festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen

Wie im städtebaulichen Entwurf dargestellt, ist die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen. Die Festsetzungen werden insbesondere mit der erwünschten Durchgrünung begründet. Hiermit soll das Planungsziel zur Errichtung eines hochwertigen Wohnquartiers unterstützt werden. Darüber hinaus stellen die festgesetzten Pflanzmaßnahmen den landschaftsökologischen Ausgleich dar.

Zur Einbindung der denkmalgeschützten Gasübergabestation ist die Anlage einer Hecke vorgesehen. Hierdurch erfolgt gleichzeitig die Abschirmung der geplanten Besucherstellplätze. In ähnlicher Weise soll durch entsprechende Baum- und Staudenpflanzungen eine Abschirmung der Wohngebiete zu den östlich benachbarten Gewerbeflächen geschaffen werden. Durch die Anpflanzung einzelner Bäume wird der Straßenraum an markanten Stellen gefasst. Im Plangebiet sind an festgesetzten Standorten 10 hochkronige und 10 klein- bis mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen Flächen zur Anpflanzung sind flächendeckend mit Bodendeckern / Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen. Im Einfahrtsbereich vom Hohegrabenweg entstehen „Baumtore“ und die Sichtachse wird durch Bäume geprägt. Die entsprechenden Festsetzungen sind aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag abgeleitet.

Versorgungsflächen

Zur Sicherung der bisherigen Versorgungsfunktion wird die sich im Plangebiet befindliche Gasübergabestation als Versorgungsanlage innerhalb des Gebäudes der Gasübergabestation mit der Zweckbestimmung Gas festgesetzt.

4.2. Hinweise, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahmen

Altlasten und Kampfmittel

Im Auftrag des Kreis Neuss (Amt für Abfallwirtschaft) wurde 1996 eine Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung vorgenommen, die zum Ergebniss hat, dass bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzung keine Gefährdung von Umweltschutzgütern über die Emissionspfade Bodenluft, Boden und Grundwasser vorhanden ist. Durch die geplante Nutzungsänderung als Wohngebiet wurde eine Nachuntersuchung vorgenommen.² Unter Durchführung bzw. Einhaltung bestimmter, im Gutachten beschriebener umwelttechnischer Maßnahmen bestehen gutachterlichseits auch für die geplante Wohnnutzung keine Bedenken. Weitere Ausführungen werden im Umweltbericht (s.u.) gemacht. Die Durchführung dieser Maßnahmen werden durch den städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.

Da darüber hinaus das Vorhandensein von Altlasten und/oder Kampfmitteln bzw. Kampfmittelrückständen im Plangebiet nicht vollständig ausgeschlossen werden kann, wird ein Hinweis allein aufgrund des Schutzbedürfnisses der Allgemeinheit, insbesondere der Grundstückseigentümer, Mieter oder sonstiger Nutzungsberechtigter, erforderlich.

Denkmalschutz / Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebiets befinden sich zwei denkmalgeschützte Gebäude inklusive Anbau. Die Gebäude werden im Bebauungsplan als Denkmal gekennzeichnet.

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NRW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

² Dr. Tillmanns & Partner GmbH: Erstbewertung und Gefährdungsabschätzung, Bergheim 1996 und Gutachterliche Stellungnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Hohegrabenweg“, Bergheim 10.05.2006.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 4.3.1974, BGBl. I S. 657). Gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (vom 30.3.1971, BGBl. I S. 282) und der dazu erlassenen Schallschutzverordnung (Verordnung der Bundesregierung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 5.4.1974, BGBl. I S. 903) sind in Schutzzone 2 Schallschutzanforderungen festgesetzt. Danach müssen die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen ein bewertetes Bausschalldämm-Maß von mindestens 45 dB aufweisen.

Weitere Ausführungen zum baulichen Schallschutz werden im Umweltbericht gemacht.

Die nachrichtliche Übernahme begründet sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen. Aufgabe der Umweltprüfung ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der geplanten Nutzungen und Vorhaben. Die Umweltprüfung ist ein selbstständiger Teil im Aufstellungsverfahren, ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht ist ein eigenständiger Teil der Begründung (vgl. § 2a BauGB). Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

5.1. Einleitung

Ebenen der Erfassung und Bewertung in der Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind:

- Pflanzen und Tiere (inkl. biologischer Vielfalt)
- Boden
- Wasser und wasserwirtschaftliche Belange
- Klima und Lufthygiene
- Landschaftsbild und Erholung
- Mensch und Bevölkerung (inkl. menschlicher Gesundheit)
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Weiterhin zu berücksichtigen sind Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete), Vogelschutzgebiete mit ihren Schutz- und Erhaltungszielen sowie die Darstellungen bzw. Festsetzungen von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts.

Teilweise Grundlage der Ausführungen ist die „Landschaftsökologische Bestandsaufnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VB 12 „Hohegrabenweg“ der Stadt Meerbusch.“³

5.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Allgemeine Schutzfunktionen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines Wohngebietes im Stadtteil Büberich am Hohegrabenweg zwischen Niederdonk und Necklenbroich. Es wird nahezu vollständig von Wohnbebauung mit begleitenden Gärten begrenzt. Lediglich im Osten befinden sich zwei Gebäudekomplexe mit Büronutzungen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine bisher durch eine Gasübergabestation und ein Wohn-/Bürogebäude gewerblich genutztes Gelände. Der rückwärtige Teil des Areals wird als Baulagerfläche genutzt, im südlichen Bereich befinden sich ausgedehnte Hausgartenflächen mit überwiegend aus Nadelhölzern zusammengesetzten Gehölzbeständen.

Besondere Schutzfunktionen im Sinne von geschützten Landschaftsbestandteilen bzw. FFH-Gebieten / Vogelschutzgebieten sind von der Planung nicht betroffen.

Pflanzen und Tiere

³ Büro für Freiraum-, Garten- und Landschaftsplanung Schwarze und Partner Landschaftsarchitekten, Geograph, Krefeld 22.06.2005

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Flattergras-Buchenwald, stellenweise der Perlgras-Buchenwald. Es handelt sich dabei um einen Tieflagen-Buchenwald, örtlich mit geringer Beimischung von Stieleiche (und Hainbuche), auf stärker sandigen Böden auch Traubeneiche. Dieser Vegetationstyp hat sich auf mittel basenhaltiger Parabraunerde (und Braunerde), aus schluffigem Lehm und lehmigen Sand entwickelt. Auf diesen Standorten herrscht allgemein Ackernutzung mit mittleren bis guten Ertragsleistungen vor.⁴

Bodenständige Bäume und Sträucher für Pflanzungen in der offenen Landschaft sind: Stieleiche, Hainbuche, Espe, Salweide, Hasel, Weißdorn und Hundsrose.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich überwiegend gering- bis mittelwertige Biotope. Nach § 62 Landschaftsgesetz NRW gesetzlich geschützte Lebensräume werden durch das Vorhaben nicht betroffen.

Der im Plangebiet stockende Baumbestand setzt sich aus Arten zusammen, die für die Garten- bzw. Siedlungsbereiche als typisch angesehen werden können. Besonders erhaltenswerte Exemplare sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Zusätzliche Immissionen werden im Hinblick auf die Beeinträchtigung von Lebensräumen angesichts der bestehenden Belastungen als unerheblich eingestuft.

Boden und Altstandorte

Das Plangebiet befindet sich in der naturräumlichen Einheit der Mittleren Niederterrassenebene des Rheins (575) im Bereich der Neußer Niederterrassenleiste (575.00).⁵ Geologisch ist das Plangebiet der Niederterrasse zuzuordnen.⁶

Aus lehmigen Hochflutsanden (Holozän und Pleistozän) über Sand und Kies der Niederterrasse (Pleistozän) haben sich hier v.a. Braunerden, stellenweise Gley-Braunerden entwickelt, die teilweise Podsolierungserscheinungen aufweisen.

Es handelt sich um lehmige Sandböden, die jederzeit bearbeitbar sind. Sie verfügen über eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit und Wasserkapazität sowie eine meist hohe Wasserdurchlässigkeit. Als Realnutzung dominiert auf diesen Standorten im Allgemeinen Ackernutzung bei mittlerer Ertragsleistung, z.T. Wald; die Bodenwertzahlen liegen zwischen 45 und 55.⁷

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes sind teilweise Flächen versiegelt und überbaut, so dass im Plangebiet nicht mehr von einem natürlichen Bodengefüge ausgegangen werden kann.

Die Grundstücksflächen werden im Kataster der Altstandorte und Altablagerungen im Kreis Neuss geführt. Der zur Straße hin orientierte Bereich (ca. 80 % der Fläche) wird unter der Bezeichnung Me 0030 AS als Altstandort geführt. Nördlich der heutigen Garagen ist punktuell eine Altablagerung unter der Bezeichnung Me 0418 AA geführt.

Die Flächen wurden 1996 durch das Ing.-Büro Dr. Tillmanns & Partner aus Bergheim im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung untersucht. Für den Altstandort Me 0030 AS besteht nach Aussage des Gutachters kein Handlungsbedarf. Im Bereich der Altablagerung Me 0418 AS wurden Belastungen mit nicht mobilisierbaren polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt, die unter dem Gesichtspunkt der damaligen Nutzung keinen Handlungsbedarf nach sich zogen. Nutzungsänderungen und Eingriffe in diese Flächen sind beim Rhein-Kreis Neuss anzuzeigen und können bei Abriss bestehender Gebäude und bei der Realisierung der geplanten Neubebauung zu Auflagen führen.

Durch die geplante Nutzungsänderung als Wohngebiet wurde eine Nachuntersuchung vorgenommen. Unter Durchführung bzw. Einhaltung bestimmter, im o.g. Gutachten beschriebener umwelttechnischer Maßnahmen bestehen gutachterlicherseits auch für die geplante Wohnnutzung keine Bedenken. Gefährdung von Umweltschutzgütern über die Emissionspfade Bodenluft, Boden und Grundwasser sind dann nicht vorhanden. Folgende Maßnahmen sind durchzuführen: Aufnahme und Entsorgung einer Bodenverunreinigung im Bereich der ehemaligen Abwassergrube (ca. 300 m² Fläche und 900 m³ Material), Aufnahme und Entsorgung der oberflächennah flächig vorhandenen Auffüllungsböden im Bereich der geplanten Grünflächen (ca. 1.400 m² Fläche und 700 m³ Masse) und Aufbringen von unbelastetem Boden im Bereich der geplanten Grünflächen (ca. 1.400

⁴ Deutscher Planungsatlas (1971): Band 1: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 1, Böden, herausgegeben von der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Gebrüder Jänecke Verlag, Hannover.

⁵ Stadt Meerbusch (1974): Landschaftsplan, erarbeitet von G. Penker, Neuss

⁶ Deutscher Planungsatlas (1972): Band I: Nordrhein-Westfalen, Lieferung 3, Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation), herausgegeben von der Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Gebrüder Jänecke Verlag, Hannover.

⁷ aus: Bodenkarte 1:50.000 NRW, Blatt L 4706 Düsseldorf; Geologisches Landesamt NRW, Krefeld 1978

m² Fläche und 700 m³ Masse). Die Durchführung dieser Maßnahmen werden durch den Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesichert. Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.

Wasser und wasserwirtschaftliche Belange

Oberflächengewässer sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Aktuelle Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen zur Zeit nicht vor. Aus der Ingenieurgeologischen Karte 1:25.000, Blatt 4706 Düsseldorf, inklusive Beikarten (Geologisches Landesamt NRW, Krefeld 1982) geht hervor, dass der Grundwasserflurabstand im Plangebiet bei ca. 5 m – 8 m unter Flur liegt (Messwerte von Januar-April 1967), die Grundwassergleiche liegt bei 31 m - 32 m ü. NN.

Die Niederterrasse gilt als guter Grundwasserspeicher und besitzt eine hohe Bedeutung zur Grundwasserneubildung.

Da die Grundstücke im Plangebiet schon vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen wurden, besteht gemäß § 51a Abs. 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen keine Pflicht, das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen. Aus wasserschutzrechtlicher Sicht (Stellungnahme des Rhein-Kreis Neuss) ist das Niederschlagswasser der befestigten Flächen und das häusliche Schmutzwasser in den städtischen Kanal (Mischkanalsystem) einzuleiten. Stellflächen und Parkflächen für Pkw können zur Abflusssdrosselung von Niederschlagswasser durchlässig befestigt werden, z.B. durchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit versickerungsfähigen, breiten Fugen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält eine entsprechende Festsetzung zur durchlässigen Gestaltung der Stellplätze und Garagenzufahrten.

Zusätzliche Immissionen werden im Hinblick auf die Beeinträchtigung von Lebensräumen angesichts der bestehenden Belastungen als unerheblich eingestuft.

Klima und Lufthygiene

Das Plangebiet befindet sich im atlantisch geprägten Klimabereich. Die Sommer sind mit mittleren Temperaturen von 17,3 °C (Juli) mäßig warm, die Winter mit mittleren Temperaturen um 1,6 °C (Januar) relativ mild.⁸

Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 833,9 mm. Es herrschen südwestliche Winde vor, die auch die größten Windstärken aufweisen. Im Winter herrschen süd-südöstliche Winde vor.

Es handelt sich um ein Niederungsklima mit häufigen Nebeltagen, insbesondere in Rheinnähe und in feuchten Mulden. Aufgrund dieser Tatsache kann das allgemein schonende Bioklima als teils belastet beurteilt werden. Siedlungslagen innerhalb der Rheinniederung sind insbesondere bei austauscharmen Wetterlagen in dieser Hinsicht als problematisch anzusehen.

Zusätzliche Immissionen werden im Hinblick auf die Beeinträchtigung von Lebensräumen angesichts der bestehenden Belastungen als unerheblich eingestuft.

Landschaftsbild und Erholung

Der Bereich des Bebauungsplans befindet sich in Ortsrandlage im westlichen Bereich von Meerbusch-Büderich. Er wird durch bebaute und versiegelte Flächen sowie durch Nutz- und Ziergärten charakterisiert.

Das Plangebiet wird vollständig durch vorhandene Wohnbebauung mit Gärten sowie Bürogebäude im Osten begrenzt und ist daher sichtverschattet. Aufgrund der sichtverschatteten Lage des Plangebietes und der geplanten Höhe der Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild zu erwarten. Auf eine detaillierte Bewertung von Auswirkungen auf das Landschaftsbild im weiteren Verlauf der Planung ist daher verzichtbar.

Immissionsschutz

Fluglärm:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der gemäß des LEP „Schutz vor Fluglärm“ des Landes Nordrhein-Westfalen dargestellten Lärmschutzzone B sowie im Anflugsektor 05 der Start- und

⁸ Landesanstalt für Ökologie, Landwirtschaft und Forsten NRW (1982): Ökologischer Beitrag zum Landschaftsplan Nr. III „Meerbusch-Kaarst-Korschenbroich“, Kreis Neuss, Teil I: Analyse des Naturhaushaltes

Landebahn des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der Bebauungsplan übernimmt diesen Sachverhalt als Nachrichtliche Übernahme.

Wie in den Erläuterungen zum LEP beschrieben, ist innerhalb der Lärmschutzzone B mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 67 bis 75 dB(A) zu rechnen. Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich der Lärmschutzzone. Zum Schutz gegen Fluglärm sind im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Das bewerte Bauschalldämmmaß R der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muss mindestens 45 dB betragen ($R'_{w,res} = 45$ dB). Hierdurch ist eine ausreichende Wohnruhe in Aufenthaltsräumen sichergestellt.

Gemäß den textlichen Darstellungen des LEP „Schutz vor Fluglärm“ werden bestehende Baurechte aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne und Baurechte im Sinne des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, die hier zumindest teilweise vorliegen, von den zeichnerischen Darstellungen der Lärmschutzzonen nicht betroffen. Eine straßenbegleitende Bebauung des Plangebiets zum Hohegrabenweg mit Wohngebäuden ist gemäß § 34 BauGB auch heute schon zulässig, der Bebauungsplan begründet in diesem Bereich somit keine darüber hinausgehende Zulässigkeit. Im Erläuterungsbericht des LEP „Schutz vor Fluglärm“ wird unter Punkt 4.1 ausgeführt: „Der LEP Schutz vor Fluglärm lässt bestehendes Baurecht unberührt. (...) Es ist im Sinne der Zielsetzung des LEP Schutz vor Fluglärm wünschenswert, dass die Gemeinden für den bisher unbeplanten Innenbereich (§ 34 Abs. 1 BauGB) Bebauungspläne aufstellen, um hier angesichts der gegenwärtigen und zukünftigen Lärmimmissionen eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicherzustellen.“ Im Weiteren wird in Punkt 4.52 ausgeführt: „Bebauungspläne und Satzungen müssen Vorkehrungen über den erforderlichen baulichen Schallschutz enthalten.“

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung werden hilfsweise die Erläuterungen zur Lärmschutzzone C herangezogen. Hier wird ausgeführt: „Bei der Bauleitplanung sind die Erfordernisse des Schallschutzes zu berücksichtigen.“ „In Wohngebieten kann eine aufgelockerte Bebauung mit ausreichenden Freiflächen (...) zum Lärmschutz beitragen.“ „Eine weitere Verbesserung kann erzielt werden, wenn die vorgesehenen Baukörper möglichst nicht höher als zweigeschossig sind (...).“

Darüber hinaus lässt der LEP „Schutz vor Fluglärm“ unter Punkt II. Zone B, II.2 ‚Bauleitplanung und Satzung‘ Ausnahmen zu, wenn es sich bei der Bauleitplanung um die Abrundung einer Baufläche handelt. Dies trifft für den innenliegenden Planbereich zu, da es sich, insbesondere im Rahmen der Darstellung des GEP, um einen räumlich sehr kleinen Bereich innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt und die vorhandene Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets ergänzt wird. Innerhalb des Plangebiets können im innenliegenden Bereich fünf Doppelhäuser und ein Mehrfamilienhaus entstehen. Gleichzeitig ist das Plangebiet dreiseitig durch Wohnbebauung umgeben, die den Bereich deutlich prägt.

Durch die Lärmvorbelastung des Plangebiets sind folgende Festsetzungen begründet: Gemäß dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm und der hierbei geltenden Schallschutzverordnung muss für Wohnungen das bewertete Mindest – Bau – Schalldämmmaß R'_{w} der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen mindestens 45 dB betragen. Dies ist im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Diese Situation wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans gutachterlich bewertet. Hierbei wurde festgestellt, dass sich formal Anforderungen an die Schalldämmung von Umfassungsbauteilen von Aufenthaltsräumen ergeben. Das resultierende Schalldämm-Maß muss danach in der Schutzzone 2 mindestens 45 dB betragen. Der bauliche Schallschutz nach den derzeitigen Regelungen ist nach Aussage des Gutachters auch für eine zukünftige Belastung mehr als ausreichend. Darüber hinaus wurden die tatsächliche Anforderung des baulichen Schallschutzes für das Vorhaben, auch vor dem Hintergrund der Genehmigung zur Änderung der Betriebsregelung für das Parallelbahnsystem des Verkehrsflughafens Düsseldorf vom November 2005, untersucht.

Nach dem Landesentwicklungsplan IV liegt das Plangebiet in der Schutzzone B mit äquivalenten Dauerschallpegeln zwischen 67 und 75 dB(A). Dies entspricht der Belastung in der heute geltenden Schutzzone 2. In den Lärmkarten zur Änderungsgenehmigung vom November 2005 ist auch ein Vergleich der heutigen Schutzzone 2 mit der neuen Schutzzone 2 (beide ermittelt nach geltendem Fluglärmgesetz) zu finden. In dieser Karte wird deutlich, dass die Lärmbelastung im Plangebiet heute wesentlich geringer ist. Die übrigen Lärmkarten zur Änderungsgenehmigung wurden nach einem neuen Rechenverfahren ermittelt. Dabei wird der sogenannte $Leq3$ (Halbierungsparameter 3 statt früher 4) dargestellt. Das Plangebiet liegt demnach im Belastungsbereich mit $Leq3 = 62$ dB(A) am Tag und $Leq3 = 50$ dB(A) während der Nacht. Die Spitzenwerte bei nächtlichen Überflügen werden mit ca. 71 dB(A) angegeben. Würde man diese prognostizierten Lärmbelas-

tungswerte der Tabelle 8 und 9 der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, zuordnen, so käme man im Ergebnis auf einen Lärmpegelbereich III mit einem resultierenden Schalldämm-Maß für Außenbauteile von 35 dB. Darüber hinaus nennt die VDI-Richtlinie 2719, Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Anhaltswerte für Innenschallpegel für von außen in Aufenthaltsräume eindringenden Schall. Danach soll in Wohnräumen tagsüber ein Mittelungspegel zwischen 30 bis 35 dB(A) und nachts während der lautesten Nachtstunde von nicht mehr als 25 bis 30 dB(A) auftreten. Für die mittleren Maximalpegel werden um 10 dB höhere Werte genannt. Bei den vom Flughafen berechneten Spitzenschallpegeln von ca. 71 dB(A) außen ist bei geschlossenen Fenstern und bei Einhaltung der Anforderungen nach der heutigen Schallschutzverordnung nicht mit einer Überschreitung dieser Anhaltswerte zu rechnen. Voraussetzung hierfür ist, dass neben den schalldämmenden Außenbauteilen auch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume vorgesehen werden. Damit wird eine fensterunabhängige Raumlüftung gewährleistet.

Diese Anforderungen ergeben sich somit aus der Lage des Plangebiets innerhalb der Lärmschutzzone B und sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Mit der nachrichtlichen Übernahme des Sachverhalts in den Bebauungsplan wird dem Rechnung getragen. Darüber hinaus wurde der Vorhabenträger zum Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen verpflichtet. Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die getroffenen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz bezüglich Fluglärm auch für die vom Flughafen Düsseldorf dargestellten Lärmbelastungen der vorliegende Änderungsgenehmigung ausreichend sind.

Gesunde Wohnverhältnisse in geschlossenen Aufenthaltsräumen sind damit gewährleistet. Im planerischen Ermessen sind die Belange bezüglich des Fluglärms somit hinreichend berücksichtigt.

Die Festlegungen der Lärmschutzbereiche aufgrund des Fluglärmschutzgesetzes in der derzeit geltenden Fassung, bilden die verbindlichen Grenzen der Stadtplanung aber auch den Rahmen der Flughafenentwicklung und beinhaltet maximal mögliche Fluglärmimmissionen, die heute vom Flughafenbetrieb nicht unbedingt ausgeschöpft werden müssen.

Gewerbe- und Verkehrslärm:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft eines Gewerbegebiets. Mit dem Bau von Bürogebäuden wurden die vorgesehenen Nutzungen realisiert. Dieses Gewerbegebiet liegt seinerseits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 BD und ist unmittelbar von Wohngebieten umgeben. Der Bebauungsplan Nr. 51 BD trifft entsprechende Festsetzung bezüglich des Störgrads der zulässigen Bebauung. Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung sind daher grundsätzlich nicht zu erwarten. Auch diese Situation wurde durch das Gutachterbüro untersucht.⁹ Unter anderem nimmt der Gutachter zur Situation der vorhandenen Stellplätze in unmittelbarer Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung Stellung: „Auf der Grundlage von Planunterlagen und Studien werden die zu erwartenden Geräusche von dem vorhandenen Parkplatz und der möglichen Erweiterung prognostiziert. Es werden Beurteilungspegel am Tag von maximal 41 dB(A) für den Parkplatz im Bestand und maximal 46 dB(A) für den Parkplatz mit Erweiterung prognostiziert. Die Spitzenschallpegel betragen maximal 65 dB(A) bzw. 70 dB(A).

Tagsüber werden die Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Beurteilungspegel und 85 dB(A) für einzelne Geräuschspitzen nicht erreicht. Bei nicht auszuführenden nächtlichen Fahrbewegungen auf dem Parkplatz wird der Richtwert von 60 dB(A) für einzelne Geräuschspitzen überschritten.

Es werden die zur Richtwerteinhaltung in der Nacht notwendigen Lärmschutzwände für den Parkplatz ohne und mit Erweiterung dimensioniert. Die Lärmschutzwand muss (...) eine Höhe von 2,5 m (...) über Gelände haben.“ Da zum jetzigen Zeitpunkt davon ausgegangen wird, dass die Stellplatzerweiterung doch nicht realisiert wird, muss die Schallschutzwand eine Höhe von mindestens 2,5 m haben. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, entsprechend der gutachterlichen Vorgabe, die Errichtung einer Schallschutzwand als notwendige aktive Maßnahme zum Schutz der geplanten Wohnnutzung zeichnerisch fest.

Durch die Festsetzung einer maximalen GRZ von 0,25 bzw. 0,3 werden ausreichend große Baugrundstücke mit hohen Anteilen privater Freiflächen gesichert. Darüber hinaus ist die Errichtung maximal zweigeschossiger Wohngebäude geplant. Zur Zeit ist der überwiegende Bereich gewerbeähnlich bzw. als Versorgungsfläche genutzt. Durch die Festsetzung von allgemeinen Wohnge-

⁹ Dipl.-Ing. Bernd Driesen VDI: Schalltechnisches Gutachten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Hohegrabenweg“ in Meerbusch-Büderich, Krefeld, 30.05.2006.

bieten und die Errichtung von Wohngebäuden innerhalb des Plangebiets wird eine weitere Entwicklung des Bereichs in Richtung eines Gewerbegebiets unterbunden. Damit sollen die mit einer solchen Entwicklung voraussichtlich einhergehenden weiteren Störungen der unmittelbar benachbarten Wohnbebauung vermieden werden. Der Bebauungsplan nimmt somit auf die umgebenden Wohnnutzung besondere Rücksicht und führt, bezogen auf die heutige potentielle Nutzung innerhalb des Plangebiets, zu einer Verbesserung für die benachbarte Wohnbebauung.

Mensch

Zusätzliche Immissionen werden im Hinblick auf die Beeinträchtigung von Lebensräumen angesichts der bestehenden Belastungen als unerheblich eingestuft.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebiets liegen die denkmalgeschützten Gebäude Gasübergabestation und zweigeschossiges ehemaliges Werkwohnhaus mit eingeschossigem ehemaligem Werkstattanbau Hohegrabenweg 40. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende nachrichtliche Übernahme aufgenommen und die Gebäude werden durch festgesetzte Baulinien eng umfahren. Innerhalb des Gebäudes der Gasübergabestation ist eine Teilfläche als Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung Gas festgesetzt.

Die bestehende Büronutzung innerhalb der Gebäude ist als sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit der Büronutzung ist insofern notwendig, um den Bestand zu sichern. Die wirtschaftliche Nutzung trägt wesentlich zum Erhalt der denkmalwerten Gebäude bei.

Hinweise auf sonstige Kultur- und Sachgüter liegen nicht vor.

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind in Anbetracht der Dimension des Vorhabens nur in unerheblichem Ausmaß anzunehmen.

Landschaftspflege und Eingriffs- / Ausgleichbilanzierung

Im Rahmen des erarbeiteten Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde eine Eingriffsbilanzierung vorgenommen: „Die landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung wird anhand der Methode „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft - Arbeitshilfe für die Bauleitplanung Nordrhein-Westfalen (DIE LANDESREGIERUNG NRW 1996)“ durchgeführt.

Im Rahmen der Bilanzierung werden die vorhandenen Flächennutzungen den geplanten Flächennutzungen gegenübergestellt. Die landschaftsökologische Eingriffsbilanzierung weist für den Bebauungsplan einen Kompensationsüberschuss aus: Planungswert (15.743,6) minus Bestandswert (14.656,5) = Eingriffsbilanz (+787,1).¹⁰ Die Eingriffsbilanz ist positiv, der Eingriff gilt daher innerhalb des Plangebiets als ausgeglichen. Die vom Gutachter empfohlenen Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wurden entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Monitoring

Seitens der Stadt wird im 5-Jahres-Turnus die Umsetzung der im Bebauungsplan Nr. 12 festgesetzten Anpflanzungen überprüft.

5.3 Sonstige städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen.

In der Straße Hohegrabenweg sind alle notwendigen Kanäle und Leitungen vorhanden. Abwasser und Niederschlagswasser der bestehenden Bebauung werden durch das vorhandene Mischwasserkanalnetz mit Anschluss an die Kläranlage Düsseldorf-Nord abgeführt. Der Kanalanschluss der

¹⁰ Schwarze und Partner Landschaftsarchitekten, Geograph: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 „Hohegrabenweg“ der Stadt Meerbusch, Krefeld, Mai 2006.

geplanten Baugrundstücke an die vorhandenen Anlagen in der Straße Hohegrabenweg wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die vorhandene Gasübergabestation wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan übernommen und als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Gas festgesetzt.

Die Entsorgung von Abfall wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Da es sich bei den festgesetzten Verkehrsflächen um private Flächen handelt ist eine Vereinbarung zwischen Investor und dem Entsorgungsunternehmen zur Befahrung der Verkehrsflächen vorgesehen.

Bodenordnende Maßnahmen

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der wbm (Wirtschaftsbetriebe Meerbusch) und der RWE AG. Die Entwicklung und Verwertung des Plangebiets liegt, vertraglich gesichert, bei der Firma Baukraft Projektentwicklung GmbH aus Meerbusch. Ausgenommen hiervon sind lediglich die bestehenden denkmalgeschützten Gebäude. Die Baukraft Projektentwicklung GmbH ist Vorhabenträgerin.

Mit der Verwirklichung der Planung soll nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Realisierung der Planung

Nach Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Grundstücke katastermäßig und grundbuchlich neu gebildet und an Dritte verkauft.

Im Durchführungsvertrag zwischen Investor und der Stadt Meerbusch ist die Regelung über die äußere Gestaltung der Wohngebäude vorgesehen. Dieses betrifft die Fassaden und Dachform der geplanten Gebäude. Fassaden sind als Putzfassaden in hellen Tönen wie weiß, gedecktem weiß, hellgrau, hellgelb oder pastellfarben auszuführen. Als Dachform wird das Walm- oder Satteldach festgelegt. Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung sowie mit gleichen Materialien und Farben der Dächer und Fassaden auszuführen. Dies soll eine einheitliche, aber nicht uniforme Gestaltung des Quartiers bewirken.

Weiterhin sollen die üblichen, in Meerbusch anzuwendenden Ausbaustandards für die Verkehrsflächen und Erschließungsanlagen im Durchführungsvertrag sichergestellt werden.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:	ca.	9.140 m ²	100 %
davon			
Allgemeine Wohngebiete:	ca.	7.020 m ²	77 %
Gewerbegebiet:	ca.	890 m ²	10 %
Verkehrsfläche	ca.	1.230 m ²	13 %

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe und in guter Erreichbarkeit. Dies gilt entsprechend für notwendige Einrichtungen der Nahversorgung, insbesondere an der Düsseldorfer Straße, die den zentralen Bereich Büberichs darstellt. Eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieser Bebauungsplanänderung im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Finanzielle Auswirkungen

Der Stadt entstehen durch die Begleitung der Planung Verwaltungskosten.

Die Kosten für die Planung und die Realisierung der Planung übernimmt der Vorhabenträger.

Bochum, den, 23.10.2006



Bodo Matjeka
bms Stadtplanung

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 27.01.2005 die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rats der Stadt Meerbusch hat am 17.01.2006 beschlossen, für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 12 gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) eine frühzeitige Bürgerbeteiligung durchzuführen.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.07.2006 frühzeitig beteiligt.

Die Bürgerversammlung hat am 13.03.2006 stattgefunden.

Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 12 lag in der Zeit vom 14.03.2006 bis 22.03.2006 im Bereich Planung öffentlich aus.

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 12. Januar 2007 bis einschließlich 12. Februar 2007 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 13. Februar 2007

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.

Kirsten

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am 24. April 2008 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 25. April 2008

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.

Kirsten