



1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230 Meerbusch – Lank-Latum, Wohngebiet Kierster Straße

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
 - 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
 - Garagen / Stellplätze
 - Verkehrsflächen
 - Versorgungsflächen
 - Grünflächen
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - Bauhöhenbeschränkung
 - Wasserschutzzone
 - Bodendenkmalpflege
 - Fluglärm
 - Landschaftspflege
5. **Umweltbericht**
 - 5.1 Einleitung
 - 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 5.3 Zusätzliche Angaben
6. **Sonstige städtebauliche Auswirkungen**
 - 6.1 Ver- und Entsorgung
 - 6.2 Bodenordnende Maßnahmen
 - 6.3 Realisierung der Planung
 - 6.4 Flächenbilanz
 - 6.5 Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen
 - 6.6 Finanzielle Auswirkungen
7. **Verfahren**
8. **Verfahrensvermerke**

**Begründung
einschließlich
Umweltbericht**

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und liegt am östlichen Rand des Stadtteils Lank-Latum. Nordöstlich angrenzend liegt der neue Friedhof. Die Entfernung zum westlich gelegenen Ortsmittelpunkt beträgt ca. 900 m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt im

- Süden durch die nördliche Begrenzungslinie des Flurstückes 1465 sowie der Flurstücke 1467, 1464 und 1463 der Flur 7 der Gemarkung Latum,
- Osten durch den Friedhof an der Nierster Straße mit dem Flurstück 1359 der Flur 7 der Gemarkung Latum,
- Westen durch die östliche Straßenbegrenzungslinie der Straße Am Heidbergdamm,
- Norden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der Nierster Straße

und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

2.1.1 Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet grenzt im Nordosten an den neuen Friedhof des Stadtteils Lank-Latum. Im Süden schließt eine Bebauung an, die aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern besteht. Entlang der gegenüberliegenden, südwestlichen Straßenseite stehen eingeschossige Doppelhäuser, die mit ausgebauten Dachgeschossen traufständig zur Straße „Am Heidbergdamm“ hin orientiert sind. Das angrenzende, stadteinwärtige Umfeld wird von freistehenden, meist eingeschossigen Wohngebäuden mit Gärten geprägt.

Das Plangebiet besteht aus einer naturnah gestalteten Grünfläche mit einem von Nordwesten nach Südosten verlaufenden Fuß- und Radweg aus wassergebundener Decke in einer Breite von ca. 3,00 m, der beidseitig mit Bäumen in lockerer Anordnung eingefasst ist. Im nordwestlichen Abschnitt an der Straße „Am Heidbergdamm“ befindet sich ein Sammelplatz für 4 Wertstoffcontainer sowie angrenzend, in südlicher Richtung, 16 Parktaschen in Senkrechtaufstellung. Diese öffentlichen Parkplätze sind mit vier Grünbeeten, die mit Bäumen bestückt sind, unterteilt.

2.1.2 Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Die stadt eigene Grünfläche ist, gemäß den Anforderungen an Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 230, im Jahr 2002/2003 von der Stadt angelegt worden (s. nachfolgendes Kapitel 2.3). Da die Fläche, entgegen ihrem Zweck für Spiel- und Erholungszwecke genutzt wird, ist von einer geringen ökologischen Wertigkeit auszugehen. Ein zusätzlicher, wesentlicher Faktor für diese Bewertung ist die Eingrenzung durch die vorhandene Bebauung und Straßen, von denen Störeinflüsse ausgehen. Die Grünfläche wurde ein- bis zweimal im Jahr extensiv gemäht.

2.1.3 Erschließung/ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße „Am Heidbergdamm“, die im Norden an die Nierster Straße (K 32) und im Süden an die Kierster Straße (K 1) anbindet.

Für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer besteht die Möglichkeit, das Plangebiet von den Haltestellen/Buslinien: Zum Heidberg/839 sowie Friedhof Lank/832 zu erreichen. Die Gehwegentfernungen zu den Haltestellen betragen zwischen ca. 150 m und ca. 350 m. Haltepunkte für den schienengebundenen Personennahverkehr sind die Stadtbahnhaltestelle „Haus Meer“ und der Bahnhof in Osterath.

2.2. Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung Wohnbaufläche dar. Die Bebauungsplanänderung setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest und ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.3. Bebauungsplan

Die Bebauungsplanänderung überplant einen Teilbereich des seit 1998 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 230, Meerbusch Lank-Latum, Wohngebiet Kierster Straße. Der Bebauungsplan Nr. 230 setzt bislang für das etwa 6.025 m² große Plangebiet

- ca. 2.000 m² Ausgleichsfläche sowie
 - ca. 3.500 m² Friedhofsfläche (Erweiterungsfläche)
- fest.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Die Straße „Am Heidbergdamm“ bildet eine Erschließungsstraße für den auf lange Zeit letzten Ring der südöstlichen Stadtteilerweiterung. Ihrer Funktion gemäß erschließt sie die beidseitig anliegenden Grundstücke, die - bis auf die Flächen im Planänderungsbereich und Fußwegeinmündungen - alle Wohnbaugrundstücke sind. Auf Grund der seinerzeit geplanten Friedhofserweiterung wurde - unter Weiterführung eines ortsumgebenden Grünzugs - im dortigen Bereich auf Wohnbaugrundstücke verzichtet.

Durch kürzere Zeiträume bei der Wiederbelegung von Gräbern besteht kein kurz- oder mittelfristiger Bedarf für eine Friedhofserweiterung. Sofern ein langfristiger Bedarf entstehen sollte, was nicht absehbar ist, stehen Fläche südlich des Friedhofs zur Verfügung.

Es liegt daher nahe, die nicht benötigte Fläche einer anderen Nutzung zuzuführen. In Anbetracht der bestehenden, in diesem Bereich nur einseitig angebauten Erschließungsstraße mit ihrer technischen Infrastruktur liegt es nahe, die Wohnbebauung im gegebenen Maßstab zu ergänzen.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich somit an den Gebäuden der Umgebungsbebauung und sieht die Errichtung von 6 Einzelhäusern in einer eingeschossigen Bauweise mit ausbaubaren Dachgeschossen vor. Die Grundstücksgrößen liegen etwa zwischen 425 m² und 515 m². Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße „Am Heidbergdamm“, die von der Nierster Straße (K 32) aus erschlossen ist.

Der Standort der Wertstoffcontainer sowie die Anzahl der öffentlichen Parkplätze, deren Anordnung allerdings aufgrund der Einfahrtsbereiche der Wohnhäuser teilweise überplant sind, wird beibehalten.

Ein 2,00 m breiter straßenbegleitender Gehweg, der an die vorhandenen Gehwege im Norden und Süden anbindet, ist vorgesehen. Für Erholungszwecke wird dem Fußgänger und Radfahrer - abseits des Straßenverkehrs - eine zusätzliche Wegeverbindung, die im ortsumgebenden Grünbereich integriert ist, geboten.

Um den Charakter des Wohngebietes im Grünen zu wahren, verbleibt im nördlichen Eingangsbereich eine etwa 1.000 m² große öffentliche Grünfläche zur Nierster Straße hin. Diese wird mit Bäumen bestückt, die damit auch einen Teil des landschaftspflegerischen Eingriffs im Plangebiet ausgleichen.

Eine Gestaltungssatzung mit Rahmenvorschriften (analog der Gestaltungssatzung Nr. 21) über die äußere Gestaltung der Wohngebäude und Vorgärten ist vorgesehen.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

4.1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das für eine Wohnbebauung vorgesehene Plangebiet wird - wie die übrigen Grundstücke „Am Heidbergdamm“ - als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der max. Trauf- und Firsthöhen sowie der höchstzulässigen Geschosszahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter. Dabei wurde die max. zulässige Firsthöhe gegenüber dem übrigen Baugebiet reduziert, um zum einen nicht übergroße und unproportionierte Giebelflächen an den Wohnhäusern entstehen zu lassen, zum anderen einen angemessenen niedrigen Übergang zu den angrenzenden Grünflächen zu erreichen. Der Ausschluss der Überschreitung der Grundflächenzahl begründet sich aus der Beschränkung der Bodenversiegelung auf privaten Grundstücksflächen und gilt auch im übrigen Baugebiet.

Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen sind die ausnahmsweise nach § 4 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Zur Gewährung des Charakters eines aufgelockerten Ein- und Zweifamilienhausgebietes und damit eines möglichst gering zu haltenden – motorisierten – Individualverkehrs, werden pro Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Diese Festsetzung begründet sich aus der Umgebungsbebauung entlang der Straße „Am Heidbergdamm“.

4.1.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien, Baugrenzen gebildet und sind für die Neubebauungen ausreichend dimensioniert.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Wintergärten oder Anbauten in Glasbauweise ist zugelassen, da sich die Abgrenzung dieser auskragenden Bauteile erst in der fortgeschriebenen Gebäudeplanung herausbilden und eine Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeit zulassen.

Zur Sicherung der das Straßenbild prägenden Raumkanten ist die Festsetzung von Baulinien erforderlich. Eine geringfügige Überschreitung der Baulinien durch Erker oder Risalite ist zugelassen, da sich die derartige Bauteile gestalterisch in das städtebauliche Umfeld einfügen.

4.1.3 Garagen / Stellplätze

Die Beschränkung der Standorte für Garagen und Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

Um eine gewisse optische Durchlässigkeit des Gebietes nach außen zu erreichen wird jedem Einzelhaus nur eine Garage entlang der südlichen Grundstücksgrenze zugewiesen. Jedem Wohnhaus steht neben der Garage mit einem davorliegenden Stellplatz ein weiterer Stellplatz zur Verfügung. Dieses zusätzliche Angebot wirkt sich positiv auf die Auslastung der Stellplätze im öffentlichen Straßenaum aus.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Allgemeinen Wohngebiet wird auf den Baugrundstücken nachgewiesen, der Besucherverkehr kann auf den 15 öffentlichen Senkrechtstellplätzen entlang der östlichen Seite der Straße „Am Heidbergdamm“ parken.

4.1.4 Verkehrsflächen

Die Straße „Am Heidbergdamm“ ist bereits realisiert.

Es werden 6 Wohngebäude zusätzlich erschlossen. Die Ausweisung der Neubebauung erzeugt keinen so starken Mehrverkehr, als dass die Anlieger der bisherigen Straßen unzumutbaren Lärm- oder Abgasimmissionen ausgesetzt würden.

4.1.5 Versorgungsflächen

Die Festsetzung einer Entsorgungsfläche dient der planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Wertstoffcontainerstandorts.

4.1.6 Grünflächen

Neben den großzügigen Privatgärten wird das Plangebiet im Osten und Norden von Grünflächen eingefasst. Um den peripheren Grünzug, der den Stadtteil Lank-Latum umgibt, lückenlos fortzuführen, ist im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes ein etwa 8,00 m breiter Grünstreifen, in dem mittig ein 3,00 m breiter Fuß- und Radweg in wassergebundener Decke verläuft, vorgesehen. Der Grünstreifen bildet unter anderem auch einen Pietätsabstand gegenüber dem angrenzenden Friedhof.

Im nördlichen Anschluss befindet sich eine etwa 1.000 m² große öffentliche Grünfläche, die zwischen der Nierster Straße und dem ersten Wohngebäude liegt. Die Fläche dient zum einen als Abstandsfläche der Wohnbebauung zur klassifizierten Nierster Straße (K 32) und bildet auf diese Weise einen ausreichenden Lärmschutz; zum anderen markiert die Fläche den Charakter des Wohngebietes im Grünen.

4.1.7 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Um einen Teil des landschaftspflegerischen Eingriffs im Plangebiet selber auszugleichen werden innerhalb der mit Index 8 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche zwischen Nierster Straße und der ersten Wohnbebauung 10 Bäume als anzupflanzen festgesetzt.

Aus Pietätsgründen gegenüber dem angrenzenden Friedhof werden entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen dichte Strauchgehölze als Sichtschutz festgesetzt. Die festgesetzte Mindest-Anpflanzungshöhe bietet zwar zunächst noch keinen Sichtschutz; sie gewährleistet jedoch ein schnelleres und sicheres Anwachsen der Pflanzen als bei höheren Handelsgrößen.

Aus Gründen der Gleichbehandlung gegenüber den privaten Gärten der Umgebungsbebauung und der ehemaligen ländlichen Nutzung des Gesamtgebietes, wird die Anpflanzung eines Baumes gemäß entsprechender Auswahlliste auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die Festsetzungen resultieren aus dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

4.2.1 Bauhöhenbeschränkung

Die nachrichtliche Übernahme des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

4.2.2 Wasserschutzzone

Der Hinweis auf die geplante Wasserschutzzone III A der Trinkwassergewinnungsanlage Rheinfähre wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

4.2.3 Bodendenkmalpflege

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

4.2.4 Fluglärm

Der Hinweis auf die Lärmschutzzone C gemäß Landesentwicklungsplan „Schutz vor Fluglärm“ zum Flughafen Düsseldorf begründet sich in der Informationspflicht für Bauwillige.

4.2.5 Landschaftspflege

Der Hinweis auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, der Bundes-Bodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

5.1.1 Rechtliche Grundlagen

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 selbständiger Teil im Aufstellungsverfahren, ihre Ergebnisse sind im Umweltbericht darzustellen. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung (vgl. § 2a BauGB). Inhalt und Form des Umweltberichtes regelt die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB.

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

- Pflanzen und Tiere (inkl. biologischer Vielfalt)
- Boden
- Wasser
- Klima / Luft
- Landschaftsbild / Erholung
- Mensch / 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.

Das Scoping zur Umweltprüfung, mit dem Ziel Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchung festzulegen, wurde im Dezember 2004 im Rahmen einer schriftlichen Beteiligung durchgeführt. Sachdienliche Hinweise aus den Äußerungen wurden bei den Prüfschritten berücksichtigt.

5.2.2 Kurze Darstellung des Planungsvorhabens

Im seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch ist das Plangebiet insgesamt als Wohnbaufläche (s. Kapitel 2.2) dargestellt. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 230 ist das Gebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Friedhof (Erweiterungsfläche)“ bzw. mit der Überlagerung „Ausgleichsfläche“ festgesetzt. Weiterhin enthalten sind die Festsetzungen der Ver- und Entsorgungsfläche und der Verkehrsflächen (inkl. Parkplätze) entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze.

Mit der Festsetzung von Allgemeinem Wohngebiet anstelle von Teilen der bisherigen Grünflächen soll der schon durch die Straße „Am Heidbergdamm“ erschlossene Bereich für Wohnbebauung, wie sie in der Umgebung besteht, vorbereitet werden. Wesentliche Teile der Ausgleichsfläche und der Friedhofserweiterungsfläche werden damit überplant. Für den Ausgleich ist Kompensation im Rahmen des vorliegenden Änderungsverfahrens nachzuweisen, die Erweiterung für den Friedhof wird nicht mehr benötigt.

5.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Allgemeine Ziele und Grundsätze des Natur- und Umweltschutzes sind zusammengefasst in den §§ 1 und 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Für den heutigen Stand ergeben sich die örtlichen Ziele des Umweltschutzes auch aus der Festsetzung eines Teils der Grünfläche als Ausgleichsfläche mit der Maßgabe der ökologischen Anreicherung, Gliederung und Belebung des Gebietes. Bei den auf der Ausgleichsfläche durchgeführten Maßnahmen steht die Funktionserfüllung, aufgrund des geringen Alters, noch aus, wobei die angedachten Ziele aktuell durch Naherholungs- und Spielnutzung weiter eingeschränkt sind.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

5.2.1 Landschaftsplan, Schutzfunktionen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans III des Rhein-Kreises Neuss. Besonders geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß §§ 20 – 23 LG sowie Einzelmaßnahmen oder Bindungen im Sinne von §§ 24 – 26 LG sind für das Plangebiet und seine Umgebung im 100 m-Radius nicht festgesetzt. Der geschützte Landschaftsbestandteil „Heidberg mit südlich und westlich anschließenden Wiesenflächen sowie nach Norden auslaufender Binnendünenrest“, Lebensraum verschiedener gefährdeter Tierarten, liegt rd. 100 – 200 m südöstlich des Plangebietes. Dieser wurde seinerzeit bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 gebührend untersucht und planerisch berücksichtigt. Durch die vorliegende 1. Änderung wird die Wohnbebauung nicht näher an das Gebiet „Heidberg“ heranrücken. FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen.

5.2.2 Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet mit seinem lang gestreckten Umriss östlich der Straße „Am Heidbergdamm“ erfasst verschiedene Nutzungen. Versiegelt oder mit Rasenfugenpflaster befestigt sind die Parkplätze an der Erschließungsstraße, der Standort für Müllcontainer und die Fußwege entlang der Nierster Straße. Direkt an den Friedhof grenzt eine Grünfläche an, die im Bebauungsplan Nr. 230 im Hinblick auf eine Erweiterung des Friedhofs planerisch gesichert wurde. Sie ist zur Zeit als Intensivgrünland einzustufen mit Gehölzen randlich zum Friedhof. Der verbleibende Streifen ist für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, dortige Flächen wurden erst kürzlich mit überwiegend bodenständigen Gehölzen bepflanzt. Hier verläuft ein Fußweg mit wassergebundener Decke in NW-SO-Richtung.

Wenngleich die Ausgleichsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden und über die geplante Friedhofserweiterungsfläche eine Biotopvernetzung zu weiteren Gehölzen möglich ist, sind wegen eingeschränkter Funktionserfüllung keine seltenen oder gefährdeten Tierarten zu erwarten. Vielmehr ist von einem Artenspektrum allgemein verbreiteter Besiedler des strukturreichen Siedlungsrandes auszugehen.

Gewählte Variante:

Erhebliche Auswirkungen Pflanzen und Tiere	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Dauerhafter Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere durch Inanspruchnahme der Ausgleichsfläche in einer Größenordnung von 1.940 m ² (überwiegend junge Gehölze), 2.910 m ² Grünland und 375 m ² Gebüsch.	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Gehölzen entlang der Friedhofsgrenze. • Erhaltung eines Teils der Grünfläche im Norden. • Optimierung des Baukonzeptes. • Beschränkung der Baustellen auf die privaten Grundstückflächen. • Schutz und Sicherung der angrenzenden und zur Erhaltung vorgesehenen Vegetationsflächen soweit erforderlich. • Verpflanzung der Straßenbäume in die neuen Baumbeete.
Beeinträchtigung des Biotopverbundes am Siedlungsrand mit Anschluss an das Gebiet Heidberg durch den o.g. Verlust.	<ul style="list-style-type: none"> • Schutz und Sicherung der zur Erhaltung vorgesehenen Vegetationsflächen. • Erhaltung von Grünflächen zwischen neuer Bebauung und Friedhof sowie im Norden.

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

Nullvariante:

umweltunerheblich

5.2.3 Boden

Bodenkundlich wird die Situation im Plangebiet durch Sande und Kiese der Niederterrasse des Rheins geprägt, die von Flugsanden und Bachablagerungen aus schluffigem Material überlagert werden. Daraus haben sich Braunerden, z.T. Gley-Braunerden entwickelt. An der Oberfläche findet sich ein bis 0,50 m mächtiger Oberboden, geprägt durch die landwirtschaftliche Nutzung (Pflugsohlhorizont) bestehend aus schluffigem Feinsand. Darauf folgt ein bis 1,70 m mächtiger feinsandiger, selten toniger Schluff. Der Boden ist gekennzeichnet durch eine geringe Wasserdurchlässigkeit und hohe Sorptionsfähigkeit.

- **Altstandorte**

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Rhein-Kreises Neuss befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. In der Nähe befindet sich die Altablagerung Me 130, die untersucht worden ist. Es handelt sich hierbei um den für den Parkplatz am Sportplatz liegenden Wall, der aus unbedenklichem Material angelegt wurde.

Gewählte Variante:

Erhebliche Auswirkungen Boden	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Verlust aller Bodenfunktionen durch dauerhafte Versiegelung von rd. 1.770 m ² Braunerdeböden mit geringer Vorbelastung.	<ul style="list-style-type: none"> • Optimale Flächenausnutzung. • Anlage von Gärten auf den privaten Grundstücksflächen.
Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion durch temporäre Nutzung während der Bauzeit mit der Folge der Umlagerung bzw. Verdichtung von Boden.	<ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Baustellen auf die privaten Grundstücksflächen. • Schutz und Sicherung der angrenzenden und zur Erhaltung vorgesehenen Vegetationsflächen. • Abtrag und Zwischenlagerung von Oberboden gemäß DIN 18915 während der Bauzeit. • Tiefgründige Lockerung des Bodens auf verdichteten Flächen.

Anfallendes Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen ist vor Ort zu versickern, so dass der Bodenwasserhaushalt im Gebiet nur unwesentlich beeinträchtigt wird.

Nullvariante:

umweltunerheblich

5.2.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Unterhalb des Hochflutlehms finden sich Kiese und Sande der Terrassenablagerungen, die vor Ort eine große Mächtigkeit aufweisen. Es handelt sich dabei um Porenwasserleiter mit guter Filterwirkung, das Grundwasservorkommen kann als ergiebig eingestuft werden. Für den Bereich ist die Wasserschutzzone IIIa in Aussicht gestellt (s. Kapitel 4.2.2).

Das Grundwasser steht im engen Zusammenhang zum Hauptvorfluter Rhein, anzunehmen sind starke Schwankungen in Abhängigkeit seiner Wasserführung. Bei der Bodenuntersuchung in 1996 konnte bis in 5,00 m Tiefe kein geschlossener Grundwasserspiegel nachgewiesen werden, so dass aktuell selbst bei allgemein abnehmenden Flurabständen eher von oberflächenfernen Grundwasserständen auszugehen ist. Die Deckschicht aus feinsandigem Schluff weist gute Filter- und Pufferfunktion hinsichtlich des Grundwassers auf.

- Wasserwirtschaftliche Belange

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Die Dachflächenregenwässer sowie Oberflächenwässer von befestigten Flächen ohne KFZ-Verkehr werden entsprechend den Bestimmungen des Landeswassergesetzes im Plangebiet versickert und so dem Grundwasser wieder zugeführt. Das Versickerungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 230 des Büros ECO-Umweltmanagement GmbH vom April 1996 hat die Versickerungsfähigkeit des Bodens nachgewiesen. Dem Gutachten entsprechend ist das anfallende Wasser über Mulden, Gräben bzw. Rohr- und Rigolensysteme zu versickern. Alternativ ist eine Einleitung in dezentrale Kleinspeicher verbunden mit Brauchwasser zulässig. Durch den Hinweis im Bebauungsplan auf die geplante WSZ wird deren Belangen Rechnung getragen.

Gewählte Variante:

Anfallendes Niederschlagswasser wird wieder zur Versickerung gebracht, so dass die Beeinträchtigungen des Wassers weitgehend vermieden werden. Ebenso wenig sind betriebsbedingte Beeinträchtigungen für das GW zu befürchten, da es sich um ein gering dimensioniertes Allgemeines Wohngebiet handelt und die Effekte durch dessen Verkehr und Energieversorgung als funktional unerheblich im Schutzgut Wasser angesehen werden

Nullvariante:

umweltunerheblich

5.2.5 Klima / Lufthygiene

Meerbusch liegt im nordwestdeutschen Klimabereich. Unter dem Einfluss maritimer Luftströmungen sind die Temperaturen ausgeglichen, die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9,5°C. Im Jahresmittel fallen 650 mm bis 700 mm Niederschlag. Über das Jahr verteilt herrschen Winde aus südlichen bis westlichen Richtungen vor.

Bioklimatisch liegt der Raum am Übergang der Wertstufen "teilweise belastend" und „schonend“. Das Lokalklima wird durch den Übergang vom offenen gut durchlüfteten Klima der freien Landschaft zu den leicht veränderten Bedingungen des Siedlungsklimas bestimmt. Das Plangebiet selbst wie auch angrenzende Offenflächen bildet in Folge nächtlicher Wärmeabstrahlung Kaltluft, die, da eher gering belastet, zur Frischluftversorgung von Lank-Latum beiträgt. Bei einer Gebietsgröße von rd. 0,6 ha ist die Funktionserfüllung jedoch gering.

Gewählte Variante:

Erhebliche Auswirkungen Klima / Lufthygiene	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Verlust von 6.025 m ² von Offenland mit Kaltluftproduktionsfunktion. Neuversiegelung (1.770 m ²) mit der Folge der Erhöhung aufheizungsrelevanter Flächen.	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierung des B-Planes hinsichtlich Ausnutzung, Ausschluss der Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen. • Erhaltung von Vegetationsflächen soweit möglich. • Anlage von Gärten auf den privaten Grundstücksflächen. • Erhaltung der Straßenbäume durch Verpflanzung in die neuen Baumbeete.

Erhebliche Auswirkungen auf Durchlüftung des Siedlungsraumes oder die lokale Lufthygiene sind angesichts der Dimension des Wohngebietes nicht zu befürchten.

Nullvariante:

umweltunerheblich

5.2.6 Landschaftsbild / Erholung

Geprägt durch die neu entstandene Wohnbebauung und die Gehölzkulissen an Friedhof und Sportplatz sowie den hohen Grünlandanteil ergibt sich ein vergleichsweise abwechslungsreiches Landschaftsbild. Allerdings sind noch unmittelbare Übergänge zu erkennen, da im Hinblick auf die Einbindung der Bebauung noch ältere Gehölze fehlen. Mit dem in der Grünfläche angelegten Fußweg, der Teil eines größeren Systems solcher Wege am Ortsrand ist, hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Naherholung. Außerdem werden die Flächen zum Kinderspiel genutzt.

Gewählte Variante:

Erhebliche Auswirkungen Landschaftsbild / Erholung	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Verlust von Gehölzflächen mit Gliederungs- und Abschirmfunktion.	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage von Gärten auf den privaten Grundstücksflächen. • Erhaltung von Gehölzen entlang der Friedhofsgrenze. • Erhaltung der Straßenbäume durch Verpflanzung in die neuen Baumbeete.
Versiegelung von Flächen.	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Gehölzen (s.o.). • Anlage von Gärten (s.o.).
Verringerung der Grünflächen die der Naherholung dienen.	<ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung von Gehölzen (s.o.). • Weg in wassergebundener Decke (s.o.).

Nullvariante:

umweltunerheblich

5.2.7 Mensch

Aus der Sicht des Menschen werden das Plangebiet und seine Umgebung durch die verschiedenen Nutzungsansprüche geprägt. Wesentliche Teile des Raumes sind bebaut und damit den Siedlungsflächen zugeordnet. Es findet sich hier nur Wohnbebauung, ergänzt durch den Friedhof und Sportplatz im Osten und Nordosten. Auf zwei Seiten fassen Straßen das Plangebiet ein.

Wichtige Beurteilungskriterien für ein gesundes Wohnen und Arbeiten des Menschen sind Belastungen lufthygienischer Art (s. Klima) oder durch Lärm einerseits sowie die Ausstattung der Landschaft für Naherholung (s. Landschaftsbild) andererseits.

- Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die klassifizierte Straße K 32 (Nierster Straße).

Auf Grundlage der 2. Ergänzung des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 261, Meerbusch Lank-Latum, Wittenberger Straße vom Januar 2004 kann davon ausgegangen werden, dass der DTV - Wert der Nierster Straße mit 2.000 Kfz/24 h im Vergleich zur Verkehrsprognose von 1995 (Gutachten s. u.) in etwa konstant ist. Dem zur Folge weist die klassifizierte Straße zum heutigen Zeitpunkt keine - für das Plangebiet relevante - erhebliche Verkehrszunahme auf. Das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 230 des Büros Bernd Driesen vom März 1995 hat nachgewiesen, dass der Gesamtbeurteilungspegel aller Verkehrsräusche im Plangebiet tags/nachts 48/40 dB (A) beträgt. Die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung gemäß DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags/nachts 55/45 dB (A) werden im Plangebiet nicht überschritten.

Gewählte Variante und Nullvariante:

Erhebliche Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit können nicht prognostiziert werden.

5.2.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter, wie Denkmale und Bodendenkmale, sind auf dem geplanten Wohnstandort und in seiner direkten Umgebung nicht bekannt. Archäologische Funde sind jedoch im Rahmen der Erdbewegungen nicht völlig auszuschließen; hier greifen die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes NRW.

Bei den sonstigen Sachgüter sind die vorhandenen Straßen, Wohngebäude und der Friedhof zu nennen. Diese befinden sich mit Ausnahme von 16 Parkplätzen jedoch außerhalb des Plangebietes und werden von den Auswirkungen der Planänderung nicht berührt.

Gewählte Variante und Nullvariante:

Keine erheblichen Auswirkungen.

5.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Wechselwirkungen sind als die vielfältigen strukturellen und funktionalen Beziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und Funktionen von Natur und Landschaft zu verstehen. Im Plangebiet treten solche vor allem bei den Funktionen von Boden und Wasser auf, die einerseits die Versickerungsfähigkeit beeinflussen (Bodenart, Grundwasserstand) und je nach Wasserdurchlässigkeit und Puffervermögen die Schadstoffdisposition in den Boden oder das Wasser fördern.

Gewählte Variante und Nullvariante:

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

Im Rahmen der konzeptionellen Voruntersuchungen wurden Alternativen geprüft, die eine Fortführung der Planung unter Beibehaltung der Planungsziele und des räumlichen Geltungsbereiches ermöglichen würden. Die Stadt Meerbusch hatte dem vorliegenden Standort über die Festsetzungen anderweitige Entwicklungsabsichten zugeschrieben. In den zurückliegenden Jahren haben sich die entsprechenden Grundlagen dazu jedoch verändert. So ist die Erweiterung des Friedhofs nicht mehr notwendig. Weiterhin zeichnet sich für die Ausgleichsfläche nur eine, aufgrund von Lage, äußeren Einflüssen, geringer Größe, eingeschränktem Verbund und Erholungsdruck nur eine suboptimale Entwicklung ab. Hieraus ist die Idee entstanden, das Teilgebiet entsprechend der ursprünglichen Ausweisung im Flächennutzungsplan und unter Ausnutzung des Erschließungsvorteil einer Wohnbebauung zuzuführen. Bestehende Wohngebiete würden geringfügig ergänzt und an dieser Stelle zum Abschluss gebracht. Die Vorplanungen (Gestaltungsplan als Vorentwurf) haben in der Konkretisierung eine Optimierung von Zuschnitt, Lage und möglicher Ausnutzung des Gebietes erbracht.

5.2.2 Landschaftspflege und Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Im Sinne von § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung eines Bauleitplans nach den Vorschriften des BauGB zu befinden.

Da der Bebauungsplan Eingriffe im Sinne des Landschaftsgesetzes (LG NW) vorbereitet, erfolgt die Abarbeitung der Eingriffsregelung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Hierzu ist im März 2005 ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Büro Umwelt- und Landschaftsplanung erstellt worden.

Als Eingriff gemäß BNatSchG bzw. LG NW sind „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“ definiert. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich für Eingriffe nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Vermeidungsmaßnahmen wie o.g. werden im Rahmen des möglichen umgesetzt und sind in die textlichen bzw. zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans eingeflossen.
Zum Ausgleich im Plangebiet festgesetzt sind:

- Anpflanzung von Sträuchern auf einem 2 m breiten Streifen am östlichen Rand des geplanten Wohngebietes.
- Anpflanzung eines Solitärbaumes je Baugrundstück.
- Anpflanzung von 10 Solitärbäumen in der Grünfläche.

Im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags wurde Eingriff und Ausgleich bewertet und quantitativ überprüft. Dabei wurde eine Differenzierung in den öffentlichen und den privaten Bereich vorgenommen. Die Bilanz zeigt folgendes Bild:

	Vorher (Ökologischer Wert)	Nachher (Ökologischer Wert)	Bilanz (Ökologischer Wert)
Öffentlicher Bereich	10.460	8.080	- 2.380
Privater Bereich	10.630	5.040	- 5.590
Gesamter Geltungsbereich	21.090	13.120	- 7.970

Der ausstehende Kompensationsbedarf in der hier festgehaltenen Größenordnung wird über den landschaftspflegerischen Ausgleichsflächenpool der Stadt Meerbusch abgegolten.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Monitoring

Seitens der Stadt erfolgt fünf Jahre nach Realisierung der Bebauungsplanänderung eine Überprüfung des Verkehrsaufkommens auf der Nierser Straße (K 32) und eines daraus resultierenden Lärmschutznachweises. Des weiteren wird die Umsetzung der in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230 festgesetzten Anpflanzungen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen überprüft. Der Lärmschutznachweis wird im 5-Jahres-Turnus fortgeschrieben.

6. SONSTIGE STÄDTEBAULICHEN AUSWIRKUNGEN

6.1 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist gesichert.

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

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

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom.

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

Die technische Infrastruktur der Straße „Am Heidbergdamm“ kann genutzt werden. Die Wohngebäude können problemlos an die ausreichend dimensionierten Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

6.2 Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes begonnen werden. Da es sich um eine städtische Fläche handelt, ist eine Umlegung nach §§ 45 ff BauGB nicht erforderlich.

6.3 Realisierung der Planung

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Grundstücke katastermäßig und grundbuchlich gebildet und an Selbstnutzer verkauft.

6.4 Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:	ca.	6.025 m ²	100 %
davon			
Allgemeines Wohngebiet:	ca.	2.810 m ²	47 %
Öffentliche Verkehrsfläche:	ca.	1.055 m ²	14 %
Öffentliche Grünfläche	ca.	2.160 m ²	39 %

6.4 Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortskern von Lank-Latum in der Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplanänderungsbereich 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.

6.5 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die für die Bebauungsplanaufstellung externen Kosten (Umweltprüfung, Umweltbericht) belaufen sich auf:

2.996,28 €

Die Kosten für die Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

- Bäume im Grünbereich / Bäume im Parkplatzbereich entfernen und ggf. versetzen
- Fuß- und Radweg in wassergebundener Decke entfernen und neu einbringen
- Beleuchtung entfernen und versetzen
- Grünfläche „entfernen“, neu anlegen ggf. beibehalten
- Gehweg anlegen
- Parkplatzbereich / Grünbeete angleichen und ausbauen

ca. 60.000,00 €

Die Einnahmen aus Veräußerung der Baugrundstücke werden geschätzt auf

ca. 969.450,00 €

Saldo ca. + **906.453,72 €**

7. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 16. Dezember 2004 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 230 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1(8) BauGB beschlossen.

Vom 9. Dezember 2004 bis 15. Januar 2005 fand eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 6. Dezember 2004.

Meerbusch, den 4. April 2005

Der Bürgermeister
Fachbereich 4/Bereich Planung

In Vertretung:

Gez. Nowack
Erster Beigeordneter

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 4. Mai 2005 bis einschließlich 8. Juni 2005 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 9. Juni 2005

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Gez. Hüchtebrock

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - vom Rat der Stadt am 30. Juni 2005 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Meerbusch, den 1. Juli 2005

Der Bürgermeister
Im Auftrag:

Gez. Hüchtebrock