

Stadt Meerbusch

Bebauungsplan Nr. 289



Meerbusch – Büberich, Düsseldorfer 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
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungspläne
- 3 **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Nebenanlagen
 - Stellplätze
 - Verkehrsflächen
 - Versorgungsflächen
 - Grünflächen
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - 4.2 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - Bodendenkmalpflege
 - Bodenschutz
 - Bauhöhe
 - Bauschutzbereich
 - Einzelhandelskonzept
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Immissionsschutz
 - Bodenordnende Maßnahmen
 - Realisierung der Planung
 - Flächenbilanz
 - Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen
 - Finanzielle Auswirkungen
 - 5.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe
 - Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung
 - Altstandorte
 - Sonstige wasserwirtschaftliche Belange
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,5 ha und liegt auf einer erschlossenen Fläche im nord-westlichen, zentrumsnahen Bereich des Stadtteils Büberich. Es befindet sich im Siedlungsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft des angrenzenden zentralen Versorgungsbereiches. Die Entfernung zum südlich gelegenen Ortsmittelpunkt, „Deutsches Eck“ beträgt ca. 100 m.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst

- die ehemalige Hofstelle mit den Flurstücken 19, 20, 21 und 22,
 - das benachbarte Grundstück mit den Flurstücken 23 und 24,
 - Flurstück 523 teilweise und 426 sowie ein Teilbereich des Flurstücks 190,
- alle in der Flur 39 der Gemarkung Büberich

und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig definiert.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Wohnumfeld besteht zu großen Teilen aus einer teilweisen geschlossenen Bebauung mit zwei- bis dreigeschossigen Häusern in einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe.

Die unmittelbare Nachbarschaft entlang der Düsseldorfer Straße und das „Deutsche Eck“ sind geprägt durch kleinräumige Einzelhandelsflächen, eine größere Lebensmittelfiliale, zwei Hotel- und Gaststättenbetriebe sowie einer Tankstelle.

In westlicher Nachbarschaft befindet sich ein Gewerbegebiet mit einer Maschinenfabrik sowie Bürogebäuden. Im Süden grenzt ein Getränkehandel an das Plangebiet, der von der Anton- Holz- Straße angeliefert wird. Die Wohn- und Geschäftshäuser der Anton-Holz- Straße sind drei geschossig. Die rückwärtigen gewerblichen Anbauten sind meist eingeschossig.

Die das Plangebiet angrenzenden Gebäude weisen Firsthöhen von:

- 48.41m üNN (dreigeschossige Bauweise, Neusser Strasse Nr. 1),
 - 48.31m üNN (zweigeschossige Bauweise, Düsseldorfer Strasse Nr. 71) und
 - 47.61m üNN (dreigeschossige Bauweise, Düsseldorfer Strasse Nr. 75a/b)
- auf.

Das im Plangebiet liegende bestandsgeschützte Gebäude weist eine Firsthöhe von 43.01m üNN (zweigeschossige Bauweise, Düsseldorfer Strasse Nr. 79) auf.

Die Bausubstanz im Plangebiet selber besteht aus einer ungenutzten ehemaligen Hofanlage (zweigeschossiges Wohnhaus, Scheune, Remisen und Garagen), sowie einem zweigeschossigem Wohn- und Geschäftshaus, das noch bewohnt ist.

Im Plangebiet befindet sich eine stillgelegte Tankanlage, die vor Baubeginn zurückgebaut wird (s. Kap. 5.2 *Altstandorte*).

Das Flurstück 19, an der Einmündung zur Düsseldorfer Straße, dient zur Zeit einer ungeordneten Parkierung.

Das Plangebiet weist lediglich einen Baumbestand von Fichten und Kastanien auf.

Wasserrechtliche Belange

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Wasserschutzgebietes oder Hochwasserschutzbereiches.

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt ausschließlich über die Düsseldorfer Straße/L 137, vormals B 9. Über die Stichstraße der Düsseldorfer Straße wird das hinterliegende Gewerbegebiet (Maschinenfabrik und Bürogebäude) sowie zwei Wohnhäuser erschlossen. Die Düsseldorfer Straße bindet im Nordwesten an die Moerser Straße in Richtung Krefeld und im Südosten an die Neusser Straße in Richtung Neuss und Düsseldorf an.

Für den nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer besteht die Möglichkeit, das Plangebiet mit den Bussen der Linien 828 und 830 über die Haltestelle „Deutsches Eck“ zu erreichen. Die Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 50 m. Auf der westlichen Seite der Düsseldorfer Straße befindet sich ein kombinierter Rad- und Gehweg, der in die Neusser Straße übergeht.

Umsteigepunkte für den „Fernverkehr“ befinden sich in einer Entfernung von ca. 1 bis 4 km; die Stadtbahnhaltestelle „Haus Meer“ und der Bahnhof Osterath.

2.2. Flächennutzungsplan

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt für den Bereich des Plangebietes Mischgebiet (MI) dar.

2.3 Bebauungspläne

Für das gesamte Plangebiet besteht bisher kein rechtskräftiger Bebauungsplan, er überplant jedoch einen Teil der Straßenverkehrsfläche des, seit 1989 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 174, Deutsches Eck in Meerbusch-Büderich.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Nach Aufgabe der Hofstelle steht die private Fläche, die sich in Ortskernnähe befindet und von Erschließungsstraßen tangiert wird, für eine Umnutzung zur Verfügung. Unter dem Aspekt der geordneten städtebaulichen Entwicklung des Standortes Büderich und der Stärkung des Umfeldes vom „Deutschen Eck“ ist die Ausweisung der Bebauungsmöglichkeit erforderlich. Die ungebrochene Nachfrage an Bauland setzt auf eine Bebauung des zur Zeit ungenutzten Kerngrundstückes. Die Möglichkeit für die Erschließung und Aktivierung von Baulandreserven in Büderich ist weitgehend ausgeschöpft. Deshalb ist es notwendig, auf die noch zur Verfügung stehenden Innenbereiche und vorhandene Freiflächen zurückzugreifen.

Mit dem Ziel einer städtebaulichen Aufwertung des Eckbereiches durch eine innovative Architektursprache ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit

- Einzelhandelsgeschäften,
 - Praxen,
 - Büroräume für freiberufliche Tätigkeiten sowie
 - bis zu 12 Wohnungen
- vorgesehen.

Der Gebäudeanordnung liegt ein städtebaulicher Entwurf zu Grunde, der aus drei Gestaltungsvarianten erarbeitet wurde. Das Nachbargebäude Düsseldorfer Straße Nr. 79 (zweigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus) erhält Bestandsschutz, wird aber zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit überplant.

Die detaillierte Fassadengestaltung, Materialien wird in Absprache mit der Stadt festgelegt.

Die motorisierte Erschließung für Besucher, Anwohner, Rettungsfahrzeuge, Feuerwehr sowie dem Be- und Entladen erfolgt ausschließlich von Norden über die Stichstraße „Düsseldorfer Straße“. Mittels einer 7,0 m breiten Toreinfahrt stehen im inneren Bereich - auf der rückwärtigen Zugangsseite - 62 Stellplätze sowie 6 öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die fußläufige Erschließung des inneren Bereiches sowie des Gebäudekomplexes wird durch eine Passage von der Düsseldorfer Strasse aus gesichert.

Für den Einzelhandel bis 799,00 m² Verkaufsfläche wird die Entsorgungsfläche im Baukörper integriert. Für den Bereich Wohnen und Praxen wird ein ausreichend dimensionierter Sammelplatz im Bereich der Treppenhäuser eingerichtet. Die Entsorgung wird durch ein von der Stadt Meerbusch beauftragtes Unternehmen sichergestellt. Die Anfahrt der Müllfahrzeuge ist über die ausgewiesene 7,0 m breite Zufahrt gewährleistet.

Die geplante Nutzung entspricht den Festsetzungen des FNP und der Realnutzung im Umfeld des Vorhabens. Die Planung entspricht den Grundsätzen des Raumordnungsgesetzes (ROG), dass die Wiedernutzung brachgefallener Siedlungsflächen den Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen gibt (§ 2 Abs. 2, Satz 2, Nr. 2 ROG).

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung im FNP als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die allgemeine Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen im Mischgebiet richtet sich nach den Abstandserfordernissen aus dem RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998, MBl.NW.1998 S.744, ("Abstandserlaß").

Um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, die Weiterentwicklung und Stärkung der zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsbereiche im Stadtteil Büderich nicht zu gefährden und Flächen für Gewerbe im klassischen Sinne bereitzustellen, sind bestimmte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Der Entwicklungsstandort ist wegen seiner Lage und angesichts der angrenzenden Wohnbebauung nicht zur Aufnahme von Vergnügungsstätten geeignet. Zur Vermeidung städtebaulich unerwünschter Entwicklungen werden die nach § 6 (2) Nr. 6, 7 und 8 Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) genannten Arten von Nutzungen nicht zugelassen.

Die geplante Firsthöhe von max. 48.50m üNN orientiert sich am Nachbargebäude, Neusser Strasse Nr. 1, das eine Firsthöhe von 48.41 m üNN aufweist.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen First- und Gebäudehöhen sowie der Geschoszahl bestimmt. Die Maßzahlen resultieren aus dem vorhandenen Bebauungs- und städtebaulich gewollten Gebietscharakter.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 wird ausnahmsweise zugelassen, weil für die Flachdachflächen eine extensive Begrünung festgesetzt ist und wenn auf eine andere Art und Weise das Ziel der städtebaulichen Entwicklung nicht erreicht werden kann.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien gebildet und sind für die Neubebauungen ausreichend dimensioniert. Das Maß der baulichen Nutzung wird u.a. durch die Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO festgesetzt.

Eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen durch Vordächer um max. 1,0 m und Risalite um max. 0,50 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite, höchstens jedoch 4,0 m, sowie die Überschreitung der straßenabgewandten Baugrenzen durch Erker, Risalite, Vordächer, Balkone und untergeordnete Bauteile um maximal 1,0 m auf einer Länge von max. der halben Gebäudebreite ist zugelassen, da sich die Abgrenzung dieser auskragenden Bauteile erst in der fortgeschrittenen Gebäudeplanung herausbilden und eine Erhöhung der Gestaltungsmöglichkeit zulassen.

Von einer Regelung gemäß § 23 Abs. 4 BauNVO (abweichende Bauweise) wird Gebrauch gemacht durch die Festsetzung von Baulinien, damit ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden

kann. Die Regelung dient den Grundstücken entlang Düsseldorf Straße damit hier eine geschlossene Bauweise erreicht werden kann.

Der Verlauf der Baugrenzen im EG und ab dem 1.OG ist im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

Die geplanten Arkaden des Gebäudes werden mit Stützen im Achsabstand von ca. 4,75 m an der Ostseite zur Düsseldorf Strassen ausgeführt, wobei die Stützen im nördlichen Bereich über zwei Geschosse bis zur Unterkante des Dachgeschosses und im südlichen Bereich nur über ein Geschoss bis zur Unterkante des 1. Obergeschosses geführt werden sollen.

Stellplätze

Die Beschränkung der Standorte für Stellplätze auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen. Die großflächig ausgewiesenen 62 Stellplätze sind aufgrund der Baurechte sowie der geplanten Nutzung im Einzelhandel- und Dienstleistungsbereich und dem damit verbundenen erhöhten Stellplatzbedarf notwendig.

Der Öffentlichkeit sowie den Besuchern wird auf dem Grundstück selber Parkraum angeboten.

5 Parkplätze im Einfahrtsbereich des Hofes an der nordwestlichen Ecke des Plangebiets werden dauerhaft für die Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt. Der Stellplatzbedarf für den gewerbliche Bereich wird laut VVBauONW Nr. 51.11 bemessen. Für die Wohnnutzung wird die Stellplatzanzahl nach dem Stellplatzschlüssel der Gemeinde bereitgestellt.

Die insgesamt 62 Stellplätze verteilen sich auf die einzelnen Nutzungen wie folgt:

Nutzung	Anzahl Stellplätze
Wohnen	ca. 13
Dienstleistung (Supermarkt)	ca. 20
Dienstleistung (Ärzte/ Büroräume)	ca. 29
	Anzahl Parkplätze
Öffentlichkeit	5

Der Engpass an öffentlichem Parkraum, nicht zuletzt auch ausgelöst durch die verkehrliche Neuregelung in der Düsseldorf Straße, wird seitens des Entwicklungsträgers mit einem Investitionskostenzuschuss an dem geplanten Parkplatz an der Düsseldorf Straße, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 59, Dietrich-Bonhöfer-Straße in Meerbusch-Büderich als öffentlicher Parkplatz festgesetzt ist, ausgeglichen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet liegt an der Düsseldorf Straße und einer von dieser nach Westen abzweigenden Stichstraße. Für Fahrzeuge wird das Plangebiet durch eine Zu- und Abfahrt an die Stichstraße der Düsseldorf Straße angeschlossen. Von der Düsseldorf Straße aus sind nur fußläufige Anschlüsse zulässig.

Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes ist der Querschnitt der beiden Straßen zu verändern und mit einer zusätzlichen Lichtsignalanlage versehen. Hierzu wurde ein Verkehrskonzept erstellt, das mit dem zuständigen Straßenbaulastträger, dem Landesbetrieb Straßen NRW, Niederlassung Mönchengladbach, abgestimmt wurde. Die verkehrlichen Auswirkungen und die Verkehrsverträglichkeit des Vorhabens wurde durch eine Verkehrsuntersuchung durch das Büro Dr. Leßmann, Dortmund, vom 11.04.2008 abgeschätzt und beurteilt. Die weitere Untersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Lindschulte und Kloppe, Düsseldorf, vom 12.06.2008 mit Ergänzung vom 28.10.2008 sieht den Ausbau des Knotenpunktes als signalisierte Einmündung vor und weist die Leistungsfähigkeit nach. Dabei wird eine Aufweitung des Querschnitts im Einmündungsbereich erforderlich bei gleichzeitiger Erweiterung der Geh- (und Rad-) Wege. Die hierzu notwendigen Flächen werden vom privaten Grundstückseigentümer bereitgestellt.

An der Düsseldorfer Strasse entfallen die heutige Querungshilfe nördlich des Plangebietes sowie 2 öffentliche Parkplätze auf der Nordostseite der Düsseldorfer Straße. Die entfallende Querungshilfe wird durch einen signalgesteuerten Übergang weiter südlich ersetzt.

Dem Sicherheitsaudit des Ingenieurbüros BSV, Aachen, vom 25.09.2008 wird in Abstimmung mit der Stadt Rechnung getragen.

Die Umsetzung der gutachterlich empfohlenen und mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmten verkehrlichen Maßnahmen wird durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Landesbetrieb und der Stadt sowie durch einen Folgekostenvertrag zwischen der privaten Bauherrschaft und der Stadt gesichert. Erst durch die geschlossene Verwaltungsvereinbarung und den wirksamen Folgekostenvertrag gilt die Erschließung als gesichert.

Versorgungsflächen

Aus der frühzeitigen Unterrichtung Träger öffentlicher Belange hat sich nicht die Notwendigkeit einer Festsetzung von zweckgebundenen Versorgungseinrichtungen ergeben.

Grünflächen

Grünflächen werden auf dem Grundstück wie folgt ausgewiesen:

Zum Ausgleich der geringen Grünflächen sind Dachbegrünungen von ca. 750 m² festgesetzt. Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5°, die nicht als Terrassen vorgesehen sind, werden begrünt. Zulässig sind dabei alle Arten der Dachbegrünung (extensiv). Als Mindestqualität wird ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen empfohlen.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die vorhandene Baumstruktur, da wo es möglich ist und sich in das städtebauliche Konzept einfügt, zu sichern. Die Ausweisung von Dachbegrünungen in Verbindung mit den festgesetzten Pflanzstreifen - als Abgrenzung der Stellplatzflächen - zielt auf eine höhere ökologische Wertigkeit und einen klimatischen Ausgleich. Auf eine landschafts-pflegerische Ein- / Ausgleichsbilanzierung wird auf Grund dieser eindeutigen Situation und im Einklang mit § 13a BauGB verzichtet.

4.2. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Bodendenkmalpflege

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

Bodenschutz

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

Bauhöhe

Der Hinweis auf die Anflugsektoren des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit den Belangen des Luftverkehrs und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

Bauschutzbereich

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

Einzelhandelskonzept

Das Projekt wird integriert in das aufzustellende Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

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

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

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

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM).

Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist gesichert.

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

Immissionsschutz

Das Plangebiet grenzt an die klassifizierte Straße L 137 (Düsseldorfer Straße). Ein Teilstück wird in das Plangebiet aus verkehrstechnischen Gründen einbezogen. Auf der östlichen Straßenseite befindet sich eine dichte abschirmende Straßenrandbebauung mit zwei und drei Geschossen. Des Weiteren liegt das Plangebiet im Einwirkungsbereich der Schutzzone 2 des Verkehrsflughafens Düsseldorf.

Die schalltechnischen Auswirkungen wurden durch die Untersuchung vom 30.07.2008 des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine - Jud, Dortmund, abgeschätzt und beurteilt. Die schalltechnische Untersuchung kann wie folgt zusammengefasst werden:

Zur Beurteilung der künftigen Situation wurden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) herangezogen. Für die angrenzende Mischbebauung gilt tags ein Richtwert von 60 dB(A) und in der „lautesten Nachtstunde“ von 45 dB(A). Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen sollen den Richtwert tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die nordwestlich und südlich des Plangebietes liegenden Gewerbebetriebe (Maschinenfabrik und Getränkehandel) wurden mit ihrer maximal zulässigen Abstrahlung berücksichtigt. Die Richtwerte der angrenzenden Bebauung werden nicht überschritten, wenn die Lärmschutzmaßnahmen wie der glatte Bodenbelag der Fahrgassen des Parkplatzes, keine nächtlichen Verladetätigkeiten, Einhausung der Parkplatzreihe an der westlichen Grenze zum Nachbarn Nr. 75a/b und eine Schallschutzwand an der östlichen Grenze zum Nachbarn Nr. 79 ausgeführt werden. In den als Mischgebiet ausgewiesenen Bereichen treten so-mit maximal 59 dB(A) auf. Die Forderungen der TA Lärm hinsichtlich des Spitzenpegelkriteriums (max. 90 dB(A)) werden erfüllt.

Durch den zusätzlichen Verkehr im öffentlichen Straßenraum, der durch die Anlage verursacht wird, sind nach den Kriterien der TA Lärm bzw. der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BimSchV) keine organisatorischen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Für Mischgebiete gelten gegenüber den Immissionen des Straßenverkehrs die Orientierungswerte der DIN 18005 von Tag/Nacht 60/50 dB (A). Aufgrund der Überschreitung dieser Werte an der Nord- und Ostfassade der geplanten Bebauung um bis zu 14 dB(A) tags und bis zu 17 dB(A) nachts sind passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Da gemäß DIN 4109 vom November 1989 die Nordseite (Stichstrasse) dem Lärmpegelbereich IV und die Ostseite (Düsseldorfer Strasse L137) dem Lärmpegelbereich VI zuzuordnen sind, sollen schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite des Gebäudes hin orientiert werden. Liegen dennoch Schlafräume an der Ostfassade, so ist mindestens einer mit Lüftungseinrichtungen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ungestörte Nutzung gewährleisten, auszustatten. Die ergänzende Stellungnahme des Ingenieurbüros für Umweltakustik Heine + Jud vom 29.09.2008 ist in der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen.

Neben dem Schallimmissionsschutz gegenüber Straßenverkehrslärm sind ebenfalls Festsetzungen zu passiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber Luftverkehrslärm getroffen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Schutzzone 2 gemäß Fluglärmschutzgesetz vom 30.03.1971 wurde die bauliche Lärminderungsmaßnahme festgesetzt, dass das Bauschalldämmmaß der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen gemäß Schallschutz-Verordnung vom 05.04.1974 mindestens 45dB beträgt, welches dem Lärmpegelbereich V entspricht.

Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen sind zugleich als Maßnahmen im Sinne der Lärmaktionsplanung zu verstehen.

Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Da es für die Flächen einen Entwicklungsvertrag mit den Eigentümern und der Entwicklungsgesellschaft gibt, ist eine Bodenordnung nicht erforderlich.

Realisierung der Planung

Die Bauflächen stehen im Privateigentum und werden von einem Entwicklungsträger bebaut. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes werden die Grundstücke katastermäßig und grundbuchlich gebildet und verkauft.

Für die Baureifmachung des Gebietes wird der Abbruch der bestehenden Gebäude der Hofstelle Düsseldorfer Straße Nr. 77 erforderlich.

Eine Gestaltungssatzung mit Rahmenvorschriften über die äußere Gestaltung der Gebäude, Vorgärten und Einfriedungen ist nicht vorgesehen.

Teilbereiche der Düsseldorfer Straße werden in das Plangebiet mit einbezogen, damit im Kreuzungsbereich mit der Stichstraße verkehrsregelnde Maßnahmen in die städtebauliche Regelung eingebunden werden können.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt:	ca.	7297 m ²	100,00 %
davon			
Überbaut (Baufenster)	ca.	2320 m ²	31,8 %
Überbaut (Stellplätze/ Rigole)	ca.	1608 m ²	22,0 %
Nicht überbaut	ca.	333 m ²	4,6 %
Flächen zum Anpflanzen	ca.	207 m ²	2,8 %
Abzutretende Straßenfläche:	ca.	100 m ²	1,4 %
Öffentliche Straßenflächen vorhanden	ca.	2651 m ²	36,3 %
Besondere Verkehrsfläche Parkparkplatz	ca.	73 m ²	1,1 %

Private und soziale Infrastruktureinrichtungen und Maßnahmen

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich im Ortskern von Büberich in der Nähe und guter Erreichbarkeit. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist somit nicht erforderlich.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Plangebiets 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

Durch die Planung entstehen keine investiven Kosten.

5.2. Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie Kompensation der Eingriffe

Landschaftspflege und Eingriffsbilanzierung

Die Auswirkung des durch die Planung ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft sind wegen der innerstädtischen Lage gering. Auf eine besondere Untersuchung in einem landschaftspflegerischen Begleitplan wird deshalb verzichtet.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist gemäß Nr. 18.8 i.V.m. Nr. 18.7 der Anlage 1 – Liste „UVP-pflichtige Vorhaben“- des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) nicht erforderlich, da die Flächen für die baulichen Anlagen im Sinne von § 19 (2) Baunutzungsverordnung –BauNVO- weit weniger als 20.000 m², nur ca. 5.000 m² ausmachen.

Zur Bewertung des Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung wird die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Hrsg. Ministerien: MSKS, MURL und MBW, 1996) angewendet. Besonders hochwertige Flächen oder Objekte, die die Anwendung dieser Methode nicht zulassen würden, liegen im Plangebiet nicht vor.

Altstandorte

Eine Abfrage im Altlasten-Verdachtsflächenkataster des Kreises Neuss hat keine Hinweise auf eine Belastung erbracht.

Auf dem Plangebiet befindet sich noch eine stillgelegte Tankanlage mit unterirdischem Tank und Domschacht. Die Anlagen werden im Zuge der Baumaßnahmen zurückgebaut. Auf Grund des Bodengutachtens des Ingenieurgeologischen Büros H.J. Dahlbender & H.J. Schürmann, Aachen, vom 25.03.2008 ergeben sich keine Anhaltspunkte auf Bodenkontamination und kann uneingeschränkt für die geplante Bebauung genutzt werden.

Sonstige wasserwirtschaftliche Belange

Für das Plangebiet wurde eine hydrologische Untersuchung durchgeführt durch das Ingenieurgeologische Büros H.J. Dahlbender & H.J. Schürmann, Aachen. Das hydrologische Gutachten bestätigt, dass eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist. Danach ist das anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstiger befestigten Flächen über flächenförmige Versickerungsanlagen wie z.B. Kasten - Rigolen zu versickern. Sickerschächte sind nicht zulässig (Stellungnahme des Rhein Kreis Neuss vom 18.12.2007).

6. Verfahren

Der Rat der Stadt hat am 20. Juni 2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 289 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen (Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung) und soll im beschleunigten Verfahren (§13 a BauGB) aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB sind gegeben.

Dieser Beschluss wurde am 27. November 2008 geändert.

Vom 5. November 2007 bis 19. November 2007 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt. Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 12. Februar 2008 beraten und entschieden.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19. November 2007. Über das Ergebnis hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 12. Februar 2008 beraten und entschieden.

Am 25. November 2008 hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 3. März 2009 bis 3. April 2009 durchgeführt wurde. Über die Anregungen hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften am 9. Juni 2009 entschieden.

Düsseldorf, den 23. April 2009
Arbeitsgemeinschaft
DHP Dubbick Hiersig Partner
Architekten BDA + Stadtplaner
gez. Dr.-Ing. Hubertus Brauer

7. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 3. März 2009 bis einschließlich 3. April 2009 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 4. April 2009
Der Bürgermeister
Dezernat III
Fachbereich 4 - Stadtplanung
Im Auftrag:

gez. Herrmann

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen - vom Rat der Stadt am 25. Juni 2009 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen worden.

Meerbusch, den 26. Juni 2009
Der Bürgermeister
Dezernat III
Fachbereich 4 - Stadtplanung
Im Auftrag:

gez. Herrmann