



6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD, Meerbusch-Büderich im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen

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
 - Infrastrukturelle Situation
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2. Regionalplan**
 - 2.3. Flächennutzungsplan**
 - 2.4. Bebauungspläne**
- 3. Planungsziele, Planungserfordernis**
 - Verfahren
 - Städtebauliche Konzeption
- 4. Planinhalte**
 - 4.1. Festsetzungen**
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Düsseldorfer Straße
 - Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 - Pflanzbindungen
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Passive Lärmschutzfestsetzungen
 - Gestalterische Festsetzungen
- 5. Umweltbelange**
 - 5.1. Artenschutzrechtliche Prüfung**
 - 5.2. Klimaschutz**
- 6. Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 6.1. Immissionsschutz**
 - 6.2. Verkehr**
 - 6.3. Entwässerung**
 - 6.4. Versorgung**
 - 6.5. Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen**
 - 6.6. Flächenbilanz**
- 7. Verfahrensvermerke**

Begründung

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Der ca. 0,3 ha große Änderungsbereich ist im Stadtteil Büberich an der Düsseldorfer Straße innerhalb der Hauptgeschäftslage Büberichs gelegen.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD umfasst die Flurstücke 717, 718, 719 und 720 der Flur 18 sowie das Flurstück 286 der Flur 41. Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Büberich.

Der räumliche Geltungsbereich wird

- im Osten von der Düsseldorfer Straße,
- im Norden von der Straße „An den Steinen“,
- im Südosten von der Straße „In der Meer“,
- im Nordwesten durch das Flurstück 152 („Auf den Steinen“ 5),
- im Südwesten durch das Flurstück 147 („In der Meer“ 3)

begrenzt.

Er ist durch seine zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Änderungsgebiet befindet sich innerhalb des Stadtteils Büberich und ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. An der Düsseldorfer Straße befinden sich einige Einzelhandels- und Gastronomiebetriebe. Im Westen grenzt unmittelbar Wohnnutzung an. In einiger Entfernung sind weitere gewerbliche Nutzungen angesiedelt, u.a. aus der IT-Branche, der Unternehmensberatung und der Immobilienbranche. Das Plangebiet selbst zeichnet sich durch eine gemischte bauliche Nutzung aus: Hier hat sich ein Autohaus mit betriebseigener Kfz-Werkstatt angesiedelt. Das Ausstellungs- und Bürogebäude befindet sich im Norden an der Düsseldorfer Straße / Ecke „Auf den Steinen“ und das Werkstattgebäude im Südwesten des Plangebietes. Außerdem sind ein eingeschossiges Lagergebäude entlang der Straße „In der Meer“ sowie entlang der Düsseldorfer Straße zwei Mehrfamilienhäuser (zweigeschossig) vorhanden. In einem der beiden Mehrfamilienhäuser befand sich ehemals ein Kindergarten.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Der Änderungsbereich liegt im Zentrum des Stadtteils Büberich. Er weist derzeit bereits einen hohen Versiegelungsgrad auf. Ein großer Teil der Fläche wird als Stellplatzfläche genutzt. An der Düsseldorfer Straße befindet sich im Plangebiet eine erhaltenswerte Linde. Die Straße „Auf den Steinen“ weist beidseitig eine Lindenbaumreihe auf.

Infrastrukturelle Situation

Bei der Düsseldorfer Straße handelt es sich um die Hauptgeschäftslage Büberichs. Sie zeichnet sich durch eine gemischte bauliche Nutzung aus: In den Erdgeschosszonen haben sich teilweise gewerbliche Nutzungen angesiedelt, während die Obergeschosse wohnbaulich genutzt werden.

Erschließung / ÖPNV

Das Änderungsgebiet ist über die Düsseldorfer Straße (Haupterschließungsstraße) gut an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Über die Düsseldorfer Straße und im weiteren Verlauf über die Neusser Straße ist der Änderungsbereich in einer Entfernung von rund 1,7 km an die A 52 (Düsseldorf-Mönchengladbach) angebunden. Die Bushaltestelle „Lortzingstraße“ ist rund 300 m von dem Änderungsbereich entfernt. Eine weitere Bushaltestelle „Im Bachgrund“ liegt an der Straße „In der Meer“, die ebenfalls an das Plangebiet angrenzt (Entfernung von 300 m). Diese Haltestellen werden von der Niederflerbuslinie 828 (Neuss, Stadthalle/Museum - Düsseldorf,

Belsenplatz) stündlich sowie von der Niederflurbuslinie 829 (Meerbusch, Haus Meer – Neuss, Am Kaiser) in einem 20-Minuten-Takt angefahren. Ergänzend fährt die Niederflurbuslinie 830 (Meerbusch, Lank–Neuss, Stadthalle/Museum) alle 20 Minuten die Bushaltestelle „Lortzingstraße“ an.

2.2. Regionalplan

Nach Darstellung des Regionalplans für den Regierungsbezirk Düsseldorf -GEP 99- befindet sich das Änderungsgebiet innerhalb des „Allgemeinen Siedlungsbereiches“ -ASB-. Der Regionalplan befindet sich in Neuaufstellung. Der Entwurf von Juni 2016 enthält weiterhin die Darstellung als ASB, zusätzlich sind darin die Flughafenlärmschutzzonen enthalten. Der Änderungsbereich liegt innerhalb in der erweiterten Lärmschutzzone.

2.3. Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch ist der Bereich der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD teilweise als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dargestellt. Der übrige Bereich ist als Mischgebiet (MI) dargestellt. Der ursprünglich im Plangebiet vorhandene Kindergarten ist seit einigen Jahren geschlossen. Das Gebäude wird nur noch zu Wohnzwecken genutzt, so dass die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche nicht mehr erforderlich ist. Die bisherige Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ wird dementsprechend durch eine Mischgebietsdarstellung ersetzt.

Die Aufstellung der 6. Änderung und Ergänzung erfolgt nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB). Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2.4. Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht derzeit der seit Mai 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 BD. Dieser setzt für den Bereich seiner 6. Änderung ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen fest. Sowohl die GRZ als auch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse und die festgesetzten überbaubaren Flächen stehen der vorliegenden Planung entgegen. Die Festsetzungen der vorliegenden 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 BD werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 51 BD für den Änderungsbereich zukünftig ersetzen.

Zusätzlich wurde der Planbereich um die angrenzende Gehwegfläche entlang der Düsseldorfer Straße erweitert. Teile des Gehwegs befanden sich bisher in Privateigentum und sind zwischenzeitlich in das Eigentum der Stadt Meerbusch übergegangen. Diese Flächen werden in der 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Mit der Aufstellung der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Betriebserweiterung des Autohauses und eine damit einhergehende städtebauliche Neuordnung der Gesamtfläche geschaffen werden. Es ist vorgesehen, das derzeit bestehende Ausstellungs- und Bürogebäude abzurechen und durch einen größeren Neubau zu ersetzen.

Verfahren

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Bebauungspläne der Innenentwicklung können im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Es kann von der frühzeitigen Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sind nicht zu erstellen.

Städtebauliche Konzeption

Das derzeit bestehende Autohaus soll abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Im Zuge einer Betriebserweiterung ist die Vergrößerung des Autohauses vorgesehen. Es ist nun auf einer Grundfläche von 980 m² (bisherige Grundfläche ca. 160 m²) geplant. Der Neubau ist als L-förmiges Flachdachgebäude geplant und gliedert sich in Haupttrakt und Nebentrakt auf. Der Haupttrakt weist zwei Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss in Richtung der Straßen „Auf den Steinen“ und der Düsseldorfer Straße um ca. 1,50 m vorspringt, sodass ein überdachter Eingangsbereich und eine überdachte Schaufensterzone entstehen. Der Nebentrakt ist als eingeschossige Bebauung geplant, deren Dachfläche eine extensive Dachbegrünung erhalten soll. Der bisherige Parkplatz zwischen Werkstatt- und Wohngebäude soll vergrößert werden, so dass dort zukünftig insgesamt 17 Parkplätze angeboten werden können. Zu diesem Zweck soll das Lager- und Bürogebäude entlang der Straße „In der Meer“ abgebrochen werden.

Der Haupteingang zum Autohaus wird an der Düsseldorfer Straße liegen. Eine Zufahrt von der Düsseldorfer Straße auf das Grundstück des Autohauses ist jedoch nicht vorgesehen. Die Zufahrt zum Kunden- und Mieterparkplatz und zur Kfz-Werkstatt erfolgt über die Straße „In der Meer“.

Der vorgesehene Neubau fügt sich in die Bebauung der Umgebung ein. Nordwestlich des betrachteten Grundstücks befindet sich auf der Nordseite der Straße „Auf den Steinen“ ein dreigeschossiges Flachdachgebäude. Die beiden Mehrfamilienhäuser, die sich im Plangebiet befinden, weisen steil geneigte Satteldächer auf und sind damit etwas höher als das geplante Autohaus.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Änderungsgebiet wird als Mischgebiet (MI-Gebiet) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Die Düsseldorfer Straße weist als Wohn- und Geschäftsstraße im Zentrum Büberichs bereits eine gemischte bauliche Nutzung auf, die erhalten und weiter entwickelt werden soll.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sollen die in Mischgebieten allgemein zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) hier nicht zulässig sein, ebenso keine Spielhallen, Wettbüros und so genannte Sportsbars. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die laut § 6 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten i.S.d. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Die Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten liegt darin begründet, dass die Düsseldorfer Straße in Büberich zu einem urbanen Stadtteilbereich mit angemessener Nutzungsqualität weiter entwickelt werden soll. Städtebaulich ist außerdem gewünscht, dass die Düsseldorfer Straße räumlich eindeutig durch Gebäudekanten begrenzt wird. Gartenbaubetriebe und Tankstellen bilden stadträumlich meist keine Gebäudekanten aus, weisen einen hohen Flächenbedarf auf und fügen sich funktional in die für die Düsseldorfer Straße angestrebte urbane Qualität nicht ein. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Spielhallen, Wettbüros und Sportsbars hingegen verträgt sich nicht mit der vorhandenen Wohnnutzung und könnte zudem einen „Trading-Down-Effekt“ auslösen.

Als Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt, was der nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenze für Mischgebiete entspricht. Die innerörtliche Lage des Plangebiets bedingt einen starken Nutzungsdruck auf die Flächen. Ein Mindestmaß an Begrünung ist allerdings wünschenswert, da im Plangebiet auch Wohnungen vorhanden sind bzw. realisiert werden können. Generell wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, aber darüber hinaus von den Festsetzungsmöglichkeiten des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht, der von den Obergrenzen abweichende Festsetzungen ermöglicht. Die im Mischgebiet zulässige GRZ von 0,6 darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen und von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Als Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen, die Dächer der Neubauten zu begrünen. Dachbegrünungen wirken sich günstig auf das Kleinklima aus und sind auch optisch ansprechend.

Für die vorhandenen Satteldachgebäude entlang der Düsseldorfer Straße werden eine max. Traufhöhe (TH max. = Schnittpunkt der oberen Dachhaut mit der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerkes) von 44,50 m ü. NN und eine max. Firsthöhe (FH max. = die obere Dachkante) von 48,50 m ü. NN festgesetzt. Die Bestandsbebauung hat eine Traufhöhe von ca. 9,30 m und eine Firsthöhe von ca. 13,30 m über der angrenzenden Bürgersteigoberkante. Dabei wird eine Geschossigkeit von höchstens drei Vollgeschossen festgesetzt. Das Werkstattgebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich, ein Flachdachgebäude, darf max. zwei Vollgeschosse aufweisen und wird mit einer max. Gebäudehöhe (GH max. = Attikahöhe des jeweils obersten Geschosses (Voll- oder Nichtvollgeschoss)) von 42 m ü. NN festgesetzt. Damit hat das Gebäude eine Höhe von ca. 6,80 m. Das geplante Autohaus wird gegliedert in unterschiedliche Gebäudetrakte: Der Haupttrakt, derzeit zweigeschossig geplant, darf höchstens drei Vollgeschosse sowie eine max. Gebäudehöhe von 45 m ü. NN aufweisen (Gebäudehöhe ca. 9,80 m). Für den rückwärtigen, derzeit eingeschossig geplanten Bereich werden max. zwei Vollgeschosse und eine max. Gebäudehöhe von 42,50 m ü. NN festgesetzt (Gebäudehöhe ca. 7,30 m). Es werden also höhere Geschossigkeiten zugelassen, als derzeit geplant. Die zusätzliche Festsetzung einer max. zulässigen Gebäudehöhe verhindert, dass weitere Geschosse als Staffelgeschosse errichtet werden können. Mit dieser Festsetzungskombination ist gewährleistet, dass sich die Bebauung im Plangebiet höhenmäßig in die Umgebungsbebauung entlang der Düsseldorfer Straße einfügt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Baugebiet wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Dabei orientieren sich die festgesetzten überbaubaren Flächen am städtebaulichen Entwurf für den Autohaus-Neubau sowie an den vorhandenen Gebäuden im Änderungsbereich. Es ist die Ausbildung einer Raumkante entlang der Düsseldorfer Straße erwünscht.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt an der Düsseldorfer Straße

Entlang der Düsseldorfer Straße wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Eine Verkehrserschließung der Grundstücke über die Düsseldorfer Straße muss aus Gründen der Verkehrssicherheit unterbleiben.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung innerhalb des Mischgebietes sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der zeichnerisch gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen - mit Ausnahme von Kinderspielgeräten einschl. ebenerdigen Spielhäusern bis 6 m² Grundfläche, Mülltonnenschränken und Einfriedungen - ausgeschlossen. Das Plangebiet ist bereits großflächig versiegelt. Nicht überbaute Grundstücksbereiche sollen möglichst begrünt werden.

Pflanzbindungen

An der Düsseldorfer Straße ist eine städtebaulich wirksame, großkronige Linde auf privater Fläche vorhanden, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten ist. Während der Bauphase sind Bäume nach DIN 18920 zu sichern.

Im Baugebiet sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen als Grünflächen anzulegen.

Aufgrund der zulässigen GRZ von 0,9 wird das Plangebiet zu einem hohen Grad versiegelt. Als Minderungsmaßnahme wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass Dachflächen von < 20° Dachneigung zu begrünen sind. Als Mindestqualität ist ein pflegeloser extensiver Sedum-Rasen zu verwenden.

Flächen für Versorgungsanlagen

Im südlichen Bereich des Änderungsgebietes ist mit Zugang von der Straße „In der Meer“ eine Trafostation vorhanden. Die Fläche wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt.

Passive Lärmschutzfestsetzungen

Auf das Änderungsgebiet wirkt Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße sowie Fluglärm des Düsseldorfer Flughafens ein. In diesem Zusammenhang wurde eine Schallimmissionsprognose erstellt, deren Ergebnisse im Kap. 6.1 Immissionsschutz dargestellt werden. Es sind im Baugebiet keine aktiven Vorkehrungen gegen den Verkehrslärm, wie z.B. die Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen möglich. Das Plangebiet ist bereits dicht bebaut, so dass hierfür einerseits kein Platz wäre und andererseits wäre dies aus städtebaulichen Gründen auch nicht geboten. Die Düsseldorfer Straße stellt eine lebendige Wohn- und Geschäftsstraße im Zentrum Büderichs dar. Die Anlage einer Lärmschutzwand würde die Bebauung vom Straßenraum abschneiden und zur Verödung dessen beitragen. Gegen Fluglärm, der von oben auf das Plangebiet einwirkt, sind solcherlei Maßnahmen ohnehin wirkungslos. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend passive Schallschutzfestsetzungen zum Schutz gegen Verkehrs- und Fluglärm (Schalldämmung der Gebäude).

Gestalterische Festsetzungen

Zur Sicherung einer städtebaulichen Ordnung wird für das Änderungsgebiet Baufeldbezogen entweder das Satteldach oder das Flachdach als zulässige Dachform festgesetzt. Die Festsetzung zu den max. zulässigen Gebäudehöhen korrespondiert mit der jeweilig zugrunde gelegten Dachform. Aus diesem Grund muss die Zulässigkeit der Dachform ebenfalls geregelt werden.

Werbearbeiten gemäß § 13 Abs. 1 BauO NRW sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Anbringen von Fremdwerbung ist im Mischgebiet dementsprechend unzulässig. Werbeanlagen sollen nur auf die gewerbliche Nutzung im jeweiligen Gebäude hinweisen. Eine Überfrachtung der Fassaden mit Werbeschildern ist städtebaulich nicht erwünscht. Die Düsseldorfer Straße soll nicht von Werbung dominiert werden.

5. Umweltbelange

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, ist gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren möglich. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den in § 13a genannten Voraussetzungen. Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung und auch von der Erstellung eines Umweltberichts ist nach § 13 Abs. 3 BauGB abzusehen. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Dennoch sind die umweltrelevanten Auswirkungen zu beachten.

5.1. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung¹ (ASP) im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§§ 44 Abs. 1,5,6 und 45 Abs. 7 BNatSchG).

Im April 2014 wurde eine Begehung des Plangebietes durchgeführt. Der Geltungsbereich zur 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans umfasst befestigte / teilbefestigte Flächen und Gebäude. An der Düsseldorfer Straße ist eine Linde im Plangebiet vorhanden. In diesem Baum sind keine als Bruthöhle oder als Ruhestätte geeignete Baumhöhlen vorhanden. Die Straße „Auf den Steinen“ weist eine Lindenallee auf. Die Gebäude im Plangebiet weisen keine Einflugmöglichkeiten auf. Die Stellplatzanlage im Hinterhof ist teilweise befestigt, teilweise unbefestigt und weist keinen Bewuchs auf. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Tierarten und planungsrelevanter oder gemäß Roter Liste geschützter Pflanzenarten wurden nicht gefunden. Ergänzende faunistische Kartierungen werden im Rahmen der Bearbeitung als nicht erforderlich angesehen und daher nicht durchgeführt.

Die Auswertung der Tabelle „potenziell vorkommende, planungsrelevante Tierarten, Messtischblatt 4706“ lässt keine planungsrelevanten Arten im Untersuchungsraum erwarten. Es ist dementsprechend keine Betroffenheit europäisch geschützter Arten zu erwarten. Eine

¹ Grünkonzept Landschaftsarchitekten:
Artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe 1) zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD in Meerbusch-Büderich im Bereich Düsseldorfer Straße / Auf den Steinen, Coesfeld, Juni 2014, Ergänzung August 2016

weitergehende Art-für Art-Betrachtung und eine ergänzende Kartierung zu Tierarten wird als nicht erforderlich angesehen. Es werden keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG erfüllt, eine Ausnahmegenehmigung ist nicht erforderlich.

5.2. Klimaschutz

Der vorliegende Bebauungsplan leistet als Bebauungsplan der Innenentwicklung insbesondere durch eine maßvolle Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einen Beitrag zum Klimaschutz. Frischluftschneisen und Freiflächen werden nicht in Anspruch genommen. Das Änderungsgebiet ist bereits bebaut und ist dementsprechend intensiv genutzt. Die geplante Weiterentwicklung eines bestehenden Mischgebietes nutzt die vorhandene Infrastruktur der Innenstadt. Damit wird nachhaltige Siedlungsentwicklung betrieben.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1. Immissionsschutz

Auf das Änderungsgebiet wirken Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße und Fluglärm des Düsseldorfer Flughafens ein. Das geplante Autohaus und die vorhandene Autowerkstatt wirken sowohl auf das Plangebiet als auch auf die Nachbarschaft ein (Gewerbelärm). In diesem Zusammenhang wurde zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine Schallimmissionsprognose² erstellt.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bezogen auf den Verkehrslärm die Düsseldorfer Straße die relevante Verkehrslärmquelle darstellt, die das Plangebiet beeinflusst. Durch die 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD entstehen keine zusätzlichen Verkehre; es kommt somit zu keiner Erhöhung der Emissionspegel auf der Düsseldorfer Straße.

Auf der überbaubaren Fläche werden am Tage in einer für den Bereich EG - 2. OG repräsentativen Höhe von 5,0 m über Gelände Beurteilungspegel zwischen 38 und 69 dB(A) erreicht. In der Nacht liegen diese zwischen 31 und 62 dB(A). Die höchsten Werte werden parallel zur Düsseldorfer Straße erreicht und nehmen zur Plangebietsmitte bzw. zu den südwestlichen Rändern hin ab.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden am Tag um bis zu 9 dB und in der Nacht um bis zu 12 dB überschritten.

Diese Überschreitungen sind nicht unerheblich. Es wird aufgrund der zentralen, integrierten Lage des Grundstückes jedoch an der erneuten Ausweisung eines Mischgebietes, das neben gewerblichen Flächen auch die Entwicklung von Wohnbauvorhaben an diesem Standort ermöglicht, festgehalten. Schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) lassen sich aufgrund der Lage des Plangebietes an der relativ stark befahrenen Düsseldorfer Straße nicht grundsätzlich vermeiden. Generell bestehen allerdings ausreichende Optionen für eine Entwicklung der ebenfalls zulässigen Wohnnutzungen abgerückt von der Düsseldorfer Straße. Außerdem ist durch geeignete bauliche und städtebauliche Maßnahmen Sorge dafür zu tragen, dass keine ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen.

Zum Schutz der Gebäude vor Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Wall, Mauer) an der Düsseldorfer Straße auf Grund der Erschließungssituation nicht möglich. Das Gebäude Düsseldorfer Straße 35-37 wird von der Düsseldorfer Straße aus erschlossen. So bleibt für dieses Gebäude nur der passive Schutz durch Schalldämmung am Gebäude selbst.

Zur Ermittlung der erforderlichen passiven Schutzmaßnahmen wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel berechnet. Die überbaubaren Flächen des Plangebietes befinden sich in den Lärmpegelbereichen I bis V der DIN 4109. Für Wohngebäude sind erforderliche resultierende Schalldämm-Maße von 30 bis 45 dB für Aufenthaltsräume außer für Schlafräume notwendig. Für Schlafräume gelten aufgrund der Fluglärmbelastungen höhere Anforderungen. Da nachts an allen

² afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik:
Schallimmissionsprognose für die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 BD in Meerbusch-Büderich, Haltern am See, Oktober 2015, Ergänzung Oktober 2016

Fassadenteilen 45 dB(A) durch den Fluglärm überschritten werden, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlafräume notwendig. Außerdem werden weitere Festsetzungen getroffen, die eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume sicherstellen sollen, die vom Verkehrslärm der Düsseldorfer Straße am meisten betroffen sind (Lärmpegelbereiche IV und V). Ergänzt werden diese Maßnahmen durch Anforderungen an die Grundrissgestaltung. So muss bei einer potenziellen Wohnnutzung im Lärmpegelbereich V dafür gesorgt werden, dass mindestens die Hälfte aller Aufenthaltsräume zu ruhigeren Bereichen hin ausgerichtet wird.

Da die Gebäude an der Düsseldorfer Straße die eigenen Hofseiten/Gartenseiten vom Straßenlärm abschirmen, wird der Orientierungswert der DIN 18005 von 60 dB(A) an den rückwärtigen Gebäudeseiten deutlich unterschritten. Auch durch einen Wegfall der Bebauung an der Straße „In der Meer“ werden im Gartenbereich der Gebäude Düsseldorfer Straße 35-37 die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten. Das derzeit geplante Ausstellungsgebäude im Norden des Plangebietes würde den Hof zusätzlich vor Verkehrslärm abschirmen.

Das Plangebiet befindet sich in der Zone B des Landesentwicklungsplans „LEP IV Schutz vor Fluglärm“. Das Ziel II.2 Bauleitplanung und Satzungen (Zone B) des LEP IV legt fest, dass in der Bauleitplanung reine, allgemeine und besondere Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete, Kerngebiete und Sondergebiete, soweit in ihnen nach ihrer Zweckbestimmung Wohnungen oder andere besonders lärmempfindliche Anlagen oder Einrichtungen zulässig sind, nicht in einer Weise neu dargestellt bzw. neu festgesetzt werden dürfen, die neue Baurechte entstehen lässt. Da für das Plangebiet bereits Planungsrecht besteht (Mischgebietsfestsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 51 BD) trifft dies hier nicht zu.

Der „LEP IV Schutz vor Fluglärm“ ist gegenwärtig noch in Kraft. Jedoch wird mit Inkrafttreten des neuen Landesentwicklungsplans der „LEP IV Schutz vor Fluglärm“ aufgehoben werden (§ 3 der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (Entwurf)).

Das Plangebiet liegt ausweislich der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Düsseldorf (Fluglärmschutzverordnung Düsseldorf - FluLärmDüsseldV) vom 25. Oktober 2011 in der Nachtschutzzone und gemäß des aktuellen Entwurfs (Juni 2016) des neuen Regionalplans Düsseldorf in der erweiterten Lärmschutzzone.

Somit ist Ziel 8.1-7 (noch in Aufstellung, in naher Zukunft rechtskräftig) des neuen Landesentwicklungsplans NRW zufolge im Bebauungsplan der Hinweis aufzunehmen, dass die Bauwilligen in der Baugenehmigung auf die erhebliche Lärmbelastung durch den Flugverkehr hinzuweisen sind.

Für Gebiete, die in der Nachtschutzzone liegen, ist die Errichtung von Wohnungen gemäß § 5 Abs. 2 Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG) grundsätzlich verboten. § 5 Abs. 3 FlugLärmG beinhaltet einige Ausnahmeregelungen. Für die vorliegende 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD war zu prüfen, ob eine der Ausnahmeregelungen zutrifft. Im Folgenden wird § 5 Abs. 3 FlugLärmG wiedergegeben:

(3) Das Verbot nach Absatz 2 gilt nicht für die Errichtung von

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen von Betrieben oder öffentlichen Einrichtungen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
2. Wohnungen, die nach § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuchs im Außenbereich zulässig sind,
3. Wohnungen und Gemeinschaftsunterkünften für Angehörige der Bundeswehr und der auf Grund völkerrechtlicher Verträge in der Bundesrepublik Deutschland stationierten Streitkräfte,
4. Wohnungen im Geltungsbereich eines vor der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans,
5. Wohnungen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 des Baugesetzbuchs,
6. Wohnungen im Geltungsbereich eines nach der Festsetzung des Lärmschutzbereichs bekannt gemachten Bebauungsplans, wenn dieser der Erhaltung, der Erneuerung, der Anpassung oder dem Umbau von vorhandenen Ortsteilen mit Wohnbebauung dient.

Satz 1 Nr. 4 gilt nicht für Grundstücke, auf denen die Errichtung von Wohnungen bauplanungsrechtlich mehr als sieben Jahre nach einer nach dem 6. Juni 2007 erfolgten Festsetzung des Lärmschutzbereichs vorgesehen gewesen ist, sofern im Geltungsbereich des Bebauungsplans noch nicht mit der Erschließung oder der Bebauung begonnen worden ist.

Auf die vorliegende Planung treffen die Punkte 4 und 6 zu. Die Festsetzung des Lärmschutzbereichs erfolgte 2011. Der für das Plangebiet zurzeit geltende Bebauungsplan Nr. 51 BD ist seit 1987 rechtskräftig. Die vorliegende 6. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 51 BD dient der Erhaltung, der Erneuerung und Anpassung vorhandener Ortsteile mit Wohnbebauung. Die Beibehaltung der Mischgebietsfestsetzung des Ursprungsbebauungsplans für die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs seiner 6. Änderung ist dementsprechend zulässig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Ortszentrums von Büderich und wird seit Jahrzehnten u.a. zu Wohnzwecken genutzt. Das Zentrum Büderichs weist eine klassische gemischte bauliche Nutzung auf, die auch zukünftig erhalten werden soll. Büderich soll sowohl tagsüber als auch abends und nachts besucht und bewohnt sein, denn dies macht einen lebendigen Stadtteil aus. Eine wohnbauliche Nutzung soll dementsprechend auch im Änderungsbereich weiterhin zulässig sein. Der Bebauungsplan enthält dementsprechend passive Schallschutzfestsetzungen zum Schutz gegen Verkehrs- und Fluglärm.

In Bezug auf Gewerbelärm kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass durch die im Baugebiet zulässigen gewerblichen Nutzungen keine Konflikte zu erwarten sind, die nicht im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren anlagebezogen geregelt werden könnten. Der Bebauungsplan setzt ein Mischgebiet fest, in dem gewerbliche Nutzungen nur dann zulässig sind, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend sind Festsetzungen zum Schutz gegen Gewerbelärm im vorliegenden Bebauungsplan nicht notwendig.

6.2. Verkehr

Das Änderungsgebiet ist über die vorhandenen Straßen gut an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Der ruhende Verkehr wird auf der privaten Grundstücksfläche untergebracht. Öffentliche Besucherparkplätze sind im Straßenraum der umgebenden Straßen in ausreichender Anzahl vorhanden.

6.3. Entwässerung

Die Entwässerung des Änderungsgebietes erfolgt über den Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in den umgebenden Straßen.

Für die Regenwasserentsorgung nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ist das „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten“. Bei den im Änderungsbereich vorliegenden Flächen handelt es sich jedoch nicht um eine erstmalige Bebauung.

6.4. Versorgung

Die Versorgung des Änderungsgebietes mit Energie, Wasser und Telekommunikation wird über den Anschluss an die vorhandenen Netzstrukturen erfolgen und ist damit gesichert.

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

6.5. Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden gesetzliche bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

6.6. Flächenbilanz

Mischgebiet (MI)	3.052 m ²	96 %
Straßenverkehrsfläche	88 m ²	3 %
Fläche für Versorgungsanlagen	31 m ²	1 %
Gesamt	3.171 m²	100%

Meerbusch, den 20. Dezember 2016

7. Verfahrensvermerke

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am 16.02.2017 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen worden.

Meerbusch, den 17. Februar 2017

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

gez.
Neitzert