

Stadt Meerbusch



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18

Meerbusch-Lank-Latum, „Gonellastraße 25-31 /
Am Ismerhof“

Begründung (Entwurf)

17.08.2021

INHALTSVERZEICHNIS

- 1 Planungserfordernis, Planungsziel**
- 2 Plangebiet**
 - 2.1 Lage im Raum**
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich**
- 3 Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme**
 - 3.2 Flächennutzungsplan**
 - 3.3 Bebauungspläne**
- 4 Verfahren gemäß § 13a BauGB**
- 5 Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen**
 - 5.2 Immissionsschutz**
 - 5.3 Archäologische Belange**
 - 5.4 Artenschutz**
 - 5.5 Ver- und Entsorgung**
 - 5.6 Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen**
- 6 Planinhalte und Festsetzungen**
 - 6.1 Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 6.2 Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**
- 7 Kennzeichnungen**
- 8 Nachrichtliche Übernahmen**
- 9 Hinweise**
- 10 Umweltbelange**
- 11 Finanzielle Auswirkungen**

1 Planungserfordernis, Planungsziel

Im Lanker Ortszentrum soll an der Gonellastraße 25 - 31 ein attraktiver Wohnstandort mit barrierefreien Wohnungen in zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern entwickelt werden. Das Vorhaben richtet sich insbesondere an die Wohnbedürfnisse der Zielgruppe älterer Menschen. Die Wohnanlage bietet eine großzügige, dem Alter gerechte eigenständige Wohnform, mit der Möglichkeit, Betreuung und Pflege in der eigenen Wohnung zu organisieren.

Das Plangebiet für das Vorhaben zeichnet sich durch kurze Wege zum Ortszentrum und somit eine leichte Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten aus. Eine gemeinsame Tiefgarage und großzügige Gartenflächen ergänzen das hochwertige Wohnen.

Zur Umsetzung der Planung sind der vorhandene straßenbegleitende ältere Gebäudebestand an der Gonellastraße sowie ein rückwärtiger Garagenhof abzubauen. Die Neubebauung soll als Ersatzbebauung ebenfalls entlang der Gonellastraße errichtet und zusätzlich in die Tiefe des Grundstücks entwickelt werden.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Nr. 81 B „Meerbusch-Lank, Hauptstraße“ der Stadt Meerbusch. Dieser sieht für das Plangebiet Mischgebiet (2 Vollgeschosse, geschlossene Bauweise) und Allgemeines Wohngebiet (3 Vollgeschosse, offene Bauweise) als Grenzbebauung bzw. straßenbegleitende Bebauung vor. Damit ist das geplante Vorhaben nicht aus dem geltenden Planungsrecht entwickelbar, Befreiungstatbestände für die bauliche Entwicklung in die Tiefe des Grundstücks sind nicht gegeben. Um rechtliche Planungssicherheit zu erlangen, soll das für die Umsetzung erforderliche Planungsrecht durch einen Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung neu geschaffen werden. Die Aufstellung erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Städtebauliche Konzeption

Das Vorhaben an der Gonellastraße beinhaltet die Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zehn Wohneinheiten sowie einer Gewerbeeinheit an der Gonellastraße im Erdgeschoss des östlichen Gebäudes.

Die großzügigen Wohneinheiten mit gehobenem Standard sind barrierefrei und mit angegliedertem Gäste- / Pflegezimmer und eigener Terrasse bzw. Loggia oder Balkon ausgestattet. Die Gebäude sind zwei- und dreigeschossig geplant und passen sich damit der Höhe der umliegenden in jüngerer Zeit entstandenen Bebauungen an. Durch ortstypische Materialien und das Aufgreifen der vorhandenen Satteldachformen fügt sich die Wohnanlage gut in die gewachsene Umgebung ein. Die gemeinsame Tiefgarage für die drei Gebäude bietet Ladestationen für Elektromobilität (u.a. Elektro-Rollstühle / E-Rollatoren), Fahrradstellplätze und eine barrierefreie Anbindung an alle Wohneinheiten. Die Zufahrt erfolgt von der Gonellastraße. Neben den vorgesehenen 24 Stellplätzen in der Tiefgarage gibt es 2 zusätzliche oberirdische PKW-Stellplätze vor dem zurückgesetzten Gebäude an der Erschließungsstraße, welche der Gewerbeeinheit zugeordnet sind. Von den 24 Stellplätzen werden 8 Stellplätze als Ersatzstellplätze für den nördlich gelegenen Garagenhof zur Verfügung gestellt. Mit dem Stellplatzangebot können die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück untergebracht werden. Der Außenbereich des Vorhabens soll als begrünte Gemeinschaftsfläche mit fußläufiger Anbindung an das Lanker Zentrum gestaltet werden und bietet so kurze Wege zu Einkaufs- und medizinischen Versorgungsmöglichkeiten. Durch die Gebäudestellung und Ausrichtung ergibt sich – trotz des angrenzenden öffentlichen Parkplatzes Am Ismerhof im Norden und der Gonellastraße im Süden – ein ruhiger Innenbereich in der Wohnanlage. Die zum Inneren des Plangebietes orientierten Dachflächen der Gebäude sollen für Solarenergie genutzt werden.

Die Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung sind im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zeichnerisch festgesetzt.

2 Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 liegt in zentraler Lage im Stadtteil Lank-Latum der Stadt Meerbusch an der Gonellastraße. Es umfasst die Flurstücke 484, 483, 183 und 384 der Flur 4, Gemarkung Lank (Gonellastr. 25 – 31) und ist ca. 1.630 m² groß.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich wird im Süden begrenzt durch die Gonellastraße, im Norden durch den Parkplatz Am Ismerhof und im Westen sowie Osten durch die Grundstücke Gonellastraße 23 und 33 (Wohnhäuser mit Gartenflächen). Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist im Bebauungsplan gem. § 9 (7) BauGB durch die entsprechende Signatur eindeutig zeichnerisch festgesetzt.

3 Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Ortszentrum von Lank-Latum an der Gonellastraße. Es ist mit drei straßenbegleitenden Wohngebäuden und einem rückwärtigen Garagenhof bebaut. Die Wohngebäude sind zwei- bzw. dreigeschossig; im Haus Nr. 31 ist zudem im Erdgeschoss eine Gewerbeeinheit untergebracht. Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend versiegelt. Die kleinen unversiegelten Gartenflächen weisen keine schützenswerten Qualitäten auf.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der gewachsenen Siedlungsstrukturen des Stadtteils Lank-Latum. Entlang der zentralen Haupteinfahrstraße „Gonellastraße“ befinden sich in Nachbarschaft des Plangebietes vornehmlich straßenbegleitende zweigeschossige Wohngebäude in Form von Mehrfamilienhäusern sowie eingeschossige Einfamilienhäuser. Vis-à-vis des Plangebietes ist in jüngerer Zeit ein neuer Wohnkomplex in dreigeschossiger Bauweise (zzgl. Staffelgeschoss) in moderner Formensprache entstanden. Nordöstlich befindet sich der Ortsmittelpunkt mit seinem zentralen Versorgungsbereich, nordwestlich das St. Elisabeth-Hospital mit seiner großzügigen vorgelagerten Parkanlage. Im rückwärtigen Bereich Richtung Norden grenzt ein öffentlicher Parkplatz an der Straße Am Ismerhof an das Plangebiet an.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Gonellastraße, von der aus die Zufahrt in die geplante Tiefgarage führt. Über die östlich in ca. 0,5 km erreichbare Uerdinger Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57.

Der Anschluss des Gebietes an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu bezeichnen. In fußläufiger Entfernung befinden sich Haltepunkte mehrerer Buslinien. Der Haltepunkt „Haus Meer“ für den schienengebundenen Nahverkehr mit den Stadtbahnlinien U 70, U 74, U 76 der Rheinbahn AG liegt in ca. 5 km Entfernung und ist über das Busliniennetz an Lank-Latum angeschlossen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Es grenzt zudem direkt an den zentralen Versorgungsbereich von Lank-Latum an. Die Darstellung als Wohnbaufläche entspricht den Planungsabsichten. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB ist daher nicht erforderlich.

3.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 81 B „Meerbusch-Lank, Hauptstraße“. Dieser setzt für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplanes sowohl Allgemeines Wohngebiet WA (Flurstücke 483 und 484 bzw. Hausnummer 31) nach § 4 BauNVO als auch Mischgebiet MI (Flurstücke 183 und 384 bzw. Hausnummer 25 und 27) nach § 5 BauNVO fest. Überbaubare Grundstücksflächen befinden sich straßenbegleitend entlang der Gonellastraße; auf dem Flurstück 484 mit ca. 6 m Abstand, auf den Flurstücken 183 und 384 grenzständig. Sie haben eine Tiefe von 14 bis 16 m. Für die grenzständige Bebauung an der Gonellastraße im Mischgebiet gilt die geschlossene Bauweise, es werden eine GRZ von 0,4, eine GFZ von 0,8 sowie maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. Im Allgemeinen Wohngebiet (Flurstück 484) werden eine GRZ von 0,3, eine GFZ von 0,9, maximal 3 Vollgeschosse sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

Zudem befindet sich im hinteren Teil des Flurstücks 183 eine weitere überbaubare Grundstücksfläche. Hier werden maximal ein Vollgeschoss sowie eine offene Bauweise festgesetzt.

Auf dem Grundstück Hausnummer 31 (Flurstücke 483 und 484) werden zudem Flächen für Stellplätze und Garagen im rückwärtigen Bereich festgesetzt.

Zur Umsetzung des Vorhabens ist das Planungsrecht über die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes entsprechend anzupassen.

4 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Gemäß § 13a BauGB wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 18 im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Ein solcher Bebauungsplan dient dazu, die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ermöglichen. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Plangebietsgröße nur etwa 1.630 m² beträgt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 18 sind demnach gegeben. Für den Bebauungsplan wird somit keine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB erfolgen. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt.

Auf der Grundlage von § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB wird von einer Anwendung der ökologischen Eingriffsregelung abgesehen.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren sind dennoch die frühzeitigen Verfahrensschritte nach §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB erfolgt:

- Einsicht der Planunterlagen der Vorentwurfsplanung durch die Öffentlichkeit,
- Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die Erschließung der Wohnanlage erfolgt über eine gemeinsame Tiefgarage, deren Zufahrt von der Gonellastraße aus erfolgt (westlich neben der Neubebauung auf dem Grundstück Hausnr. 31). Vor diesem Gebäude befinden sich zusätzlich 2 Stellplätze in Queraufstellung. Sie dienen als notwendige Stellplätze für die Gewerbefläche. Zwischen Stellplätzen und Tiefgarageneinfahrt befinden sich Fahrradstellplätze; eine gute Sichtfreiheit beim Verlassen der Tiefgarage ist gewährleistet.

Eine zusätzliche Belastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten. Zurzeit befinden sich vor dem Haus Nr. 31 bereits 4 Stellplätze in Queraufstellung sowie seitlich die Zufahrt zum rückwärtigen Garagenhof. Die nach Norden ausgerichteten Garagen werden von der Straße Am Ismerhof erschlossen; diese Anfahrt entfällt zukünftig. Die Gonellastraße als zentrale Haupterschließungsstraße im Stadtteil kann den durch die geplanten zusätzlichen Wohneinheiten entstehenden geringen Verkehr ohne negative Auswirkungen aufnehmen.

5.2 Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die verkehrlichen Immissionen der Gonellastraße im Süden sowie des öffentlichen Parkplatzes an der Straße Am Ismerhof nördlich des Plangebietes ein. Gegebenenfalls können sich auch Beeinträchtigungen durch den nord-östlich gelegenen Lebensmittelmarkt und dessen Anlieferung ergeben.

Zudem ergeben sich aus der Neuplanung selbst weitere Geräuschemissionen, welche sowohl auf die bestehenden als auch auf die geplanten Gebäude einwirken. Diese ergeben sich zum einen aus der im vorderen Teil des Erdgeschosses des Hauses 03 geplanten gewerblichen Büronutzung in Verbindung mit zwei oberirdischen Kundenstellplätzen sowie ggf. zwei Tiefgaragenstellplätzen. Zum anderen führt die Nutzung der Tiefgarage durch die Bewohner zu Lärmimmissionen.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde daher eine Schalltechnische Untersuchung erstellt (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Gonellastraße 25-31 in Meerbusch, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, Januar 2020).

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Verkehrslärmimmissionen, ausgehend von den angrenzenden Verkehrswegen/-flächen ermittelt. Die auf die geplante Bebauung einwirkenden Geräuschemissionen des Straßenverkehrs und der öffentlichen Stellplätze wurden gemäß RLS-90 ermittelt. Bei ggf. vorhandener Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 waren Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Des Weiteren sind die auf das Bauvorhaben einwirkenden Gewerbelärmimmissionen des sich nördlich des Vorhabens befindenden Edeka-Marktes zu bewerten.

Darüber hinaus waren die aus der gewerblichen Nutzung der Tiefgarage und der Stellplätze zu erwartenden Geräuschemissionen sowohl für die geplanten als auch für die bestehenden Gebäude zu ermitteln und nach den Anforderungen der TA Lärm zu beurteilen. Im Falle einer

Überschreitung der Immissionsrichtwerte waren Schallschutzmaßnahmen zu prüfen, die eine Umsetzung der Planung ermöglichen.

Für die Nutzung der Tiefgarage durch die Bewohner gibt es keine rechtsverbindlichen Grundlagen zur Bewertung der Schallimmissionen, da diese im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung darstellen, weshalb in diesem Fall die TA Lärm hilfsweise herangezogen wurde.

Ergänzend waren mögliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld durch das Vorhaben in Anlehnung an die 16. BImSchV bzw. in Hinblick auf eine mögliche Gesundheitsgefährdung zu beurteilen.

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Zur Berechnung der Schallemissionen durch den Straßenverkehr auf den direkt an das Plangebiet angrenzenden Straßen wurden die der Stadt Meerbusch vorliegenden Verkehrszahlen aus einer Zählung in der Gonellastraße berücksichtigt. Daraus ergab sich ein DTV-Wert von 4929 Kfz/Tag. Dieser enthält im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung einen pauschalen Aufschlag von 5 %, um eine zukünftige Entwicklung zu berücksichtigen. Für die Straßen Am Ismerhof und Mathias-von-Hallberg-Straße wurde die Anzahl der Pkw entsprechend der ermittelten Bewegungen für die öffentlichen Parkplätze angesetzt. Des Weiteren wurde für die Liefervorgänge für die Gewerbeflächen nördlich des Bauvorhabens im Rahmen einer oberen Abschätzung von 1 Lkw pro Stunde tagsüber ausgegangen. Nachts ist aufgrund der umgebenden Wohnbebauung davon auszugehen, dass eine Lieferung nicht erfolgen kann. Daraus ergibt sich demnach eine Gesamtzahl von 304 Kfz tagsüber bzw. von 32 Kfz nachts.

Die Immissionsorte wurden an repräsentativen Punkten der Planfassaden im Plangebiet an den Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen verortet.

Im Ergebnis werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts am Gebäude Am Ismerhof im Norden (Haus 01) überall eingehalten. Dasselbe gilt für die dem Innenhof zugewandten Fassaden der Gebäude an der Gonellastraße West (Haus 02) und Ost (Haus 03). An den übrigen Fassaden der Gebäude 02 und 03 kommt es zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte, wobei die höchsten Überschreitungen an den zur Gonellastraße ausgerichteten Südfassaden auftreten. Dabei liegen die Beurteilungspegel am Haus 02 zwischen 56 dB(A) und 64 dB(A) tags bzw. zwischen 46 dB(A) und 54 dB(A) nachts, am Haus 03 zwischen 57 dB(A) und 67 dB(A) tags bzw. zwischen 47 dB(A) und 57 dB(A) nachts. Die Überschreitungen liegen demnach zwischen 1 dB und 12 dB tags/nachts, wobei die höchsten Überschreitungen an dem Immissionsort, welcher sich am nächsten zur Gonellastraße befindet, auftreten.

In Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 wird zu der Problematik der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte folgendes ausgeführt: „In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und Gemengelagen, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen einer Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. geeignete Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung, bauliche Schallschutzmaßnahmen, insbesondere für Schlafräume) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.“

Aufgrund der räumlichen Situation ist von einer entsprechenden Vorbelastung auszugehen.

Eine Erhöhung des Abstandes der Bebauung zur Gonellastraße ist städtebaulich vor dem Hintergrund der innerörtlichen Lage und der Maßgabe der Innenentwicklung und dem damit verbundenen sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht zu befürworten. Gerade mit der baulichen Entwicklung und Nachverdichtung in innerörtlichen Lagen wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden und vorhandene Infrastrukturen in der Ortslage genutzt. Ebenso sind aktive Maßnahmen in Form von Lärm-

schutzwänden mit entsprechender Höhe von bis zu 8 m auch zum Schutz der oberen Geschosse in der innerörtlichen Situation an der Gonellastraße städtebaulich nicht zu befürworten und aus Platzgründen auch nicht herzustellen. Sie sind auch aus licht- und verschattungstechnischen Gründen nicht sinnvoll umsetzbar. Ebenso könnten sie aufgrund erforderlicher Durchlässe für die Grundstückserschließung keinen effektiven Schutz bieten.

Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte an den Gebäuden 02 und 03 sind daher passive Schallschutzmaßnahmen in Form von üblichen, schon auf Grund von Wärmeschutzanforderungen zu berücksichtigenden Schalldämmungen der Außenbauteile vorzusehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen können. Sie sind zu kombinieren mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen von Wohnnutzungen, die einen gesunden, ruhigen Nachtschlaf ermöglichen.

Darüber hinaus sind sog. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien) bei der Benutzung tagsüber vor überhöhtem Verkehrslärm zu schützen. Zunächst sind diese vorzugsweise an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche noch gewährleistet ist, „[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Die Vorhabenplanung sieht am geplanten Haus 02 im ersten und zweiten Obergeschoss Balkone/Loggien vor. Hier sind tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) zu erwarten. Laut Gutachten kann der Beurteilungspegel durch die Anbringung einer absorbierenden Decke sowie einer geschlossenen Ausführung der Brüstung um bis zu 2 dB gemindert werden, wodurch der mindestens anzustrebende Wert von 62 dB(A) eingehalten würde. An der geplanten Loggia der Wohnung im 1. OG des Hauses 03 tritt tagsüber zwar ein Beurteilungspegel von etwa 67 dB(A) auf, hier sind jedoch keine weiteren Maßnahmen notwendig, da auf der lärmabgewandten Fassade zum Innenhof ein weiterer Balkon innerhalb der gleichen Wohneinheit errichtet wird. Dieser gewährleistet bei einem Beurteilungspegel von etwa 48 dB(A) eine störungsfreie Kommunikation sowie die Aufrechterhaltung gesunder Wohnverhältnisse.

Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm bezüglich

- einzuhaltender Bauschalldämmmaße
- erforderlicher Lüftungseinrichtungen für Schlafräume und
- Außenwohnbereiche/Bauschalldämmmaße

getroffen; auf das Kap. 6.2. wird verwiesen.

Immissionen durch gewerbliche Büro-Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung

Im Gebäude 02 ist im Erdgeschoss eine gewerbliche Büronutzung vorgesehen, für die zwei oberirdische Stellplätze an der Gonellastaße und zwei weitere Stellplätze in der Tiefgarage vorgesehen sind. Sie sind als gewerblicher Lärm im Sinne der TA Lärm zu betrachten.

Die Immissionsberechnungen erfolgten an repräsentativen Immissionsorten an den Gebäuden im Plangebiet und der nächstgelegenen bestehenden Bebauung (Gonellastr. 33). Laut Gutachten wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) sowohl an der bestehenden Bebauung als auch an der geplanten Bebauung von 55 dB(A) tags bei Beurteilungspegeln von bis zu 52 dB(A) an den Plangebäuden und 37 dB(A) an den Bestandsgebäuden eingehalten.

Die Maximalpegel kurzzeitig zulässiger Geräuschspitzen von 85 dB(A) tags werden mit Werten von 83 dB(A) eingehalten. Daraus wird aber deutlich, dass ein Einhalten kurzzeitig zulässiger Geräuschspitzen von 65 dB(A) nachts nicht möglich ist.

Demnach ist eine Nachtnutzung der Stellplätze und der Tiefgarage durch die geplante Gewerbeeinheit im Erdgeschoss des Hauses 03 auszuschließen, da es ansonsten zu einer deutlichen Überschreitung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen käme. Des Weiteren ist ein Rückwärtsparken auf den Stellplätzen auszuschließen, da es ansonsten am Plangebäude im direkt angrenzenden EG durch ggf. auftretendes Schließen des Kofferraumdeckels zu einer Überschreitung der kurzzeitig zulässigen Geräuschspitzen kommen würde.

In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Nutzungseinschränkung der Stellplätze durch gewerbliche Nutzer aufgenommen.

Immissionen aufgrund der Nutzung der Tiefgarage durch die Bewohner

Die Immissionsberechnungen wurden des Weiteren für die Nutzung der Tiefgarage durch die Bewohner des Bauvorhabens an repräsentativen Immissionsorten durchgeführt.

Danach wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete sowohl an den bestehenden Gebäuden als auch am betroffenen Plangebäude 02 zum Tageszeitraum bei Beurteilungspegeln von bis zu 53 dB(A) am eigenen Vorhaben und 46 dB(A) an der Bestandsbebauung eingehalten. Dasselbe gilt für den Bestand nachts, mit Beurteilungspegeln von bis zu 40 dB(A).

An der geplanten Bebauung treten nachts an der tiefgaragenzugewandten Fassade Überschreitungen des hilfsweise zur Bewertung herangezogenen Immissionsrichtwerts der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) im EG um bis zu 8 dB, im 1. OG um bis zu 5 dB und im 2. OG um bis zu 2 dB auf. Diese Immissionen durch die Nutzung der Tiefgarage liegen somit selbst bei einer Bewertung der lautesten Nachtstunde gemäß TA Lärm in derselben Größenordnung wie die übrigen Verkehrslärmimmissionen. Da die hier ermittelten Beurteilungspegel durch eine Nutzung der Tiefgarage in Anlehnung an die TA Lärm bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels gemäß DIN 4109 mitberücksichtigt werden, ist in den Räumen – bei geschlossenen Fenstern – trotz der Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ein ausreichend niedriger Innenpegel sichergestellt. Damit ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern erreicht wird, müssen hier schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Sie sind aufgrund der nächtlichen Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm per se erforderlich.

In den Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zum Einbau von Lüftungseinrichtungen an den betroffenen Fassadenabschnitten (s. o.) aufgenommen.

Verkehrslärmerhöhung im Umfeld

Entsprechend der zugrunde gelegten gewerblichen Nutzung der Tiefgarage bzw. der beiden Stellplätze sowie Nutzung der Tiefgarage durch die Bewohner ist im Rahmen einer oberen Abschätzung mit 88 Pkw tagsüber bzw. 16 Pkw nachts mehr als im Bestand zu rechnen, was mit einer maximalen, gerundeten Steigerung der Verkehrslärmimmissionen von 0,1 dB einhergeht.

Eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um weniger als 1 dB ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar (OVG Münster, 30.05.2017, Az 2 D 27/15.NE). Für das Nachbargebäude Gonellastraße 28, welches sich am nächsten zur Straße befindet, ergeben sich für den Planfall, also mit Berücksichtigung des Bauvorhabens maximale Beurteilungspegel von 69/59 dB(A) tags/nachts. Demnach liegen Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr auch an den benachbarten Gebäuden weiterhin unterhalb der verwaltungsrechtlich als Grenze zur Gesundheitsgefährdung angesehenen Schwelle von 70 dB(A) im Tages- und 60 dB(A) im Nachtzeitraum.

Der Gutachter stellt somit fest, dass bei der vorliegenden geringen zusätzlichen Verkehrserzeugung durch die neu geplanten Wohneinheiten nicht mit einer wesentlichen Steigerung der Verkehrslärmimmissionen auf den umliegenden bestehenden Straßen zu rechnen ist.

Auf das Plangebiet einwirkende Gewerbelärmimmissionen Am Ismerhof (Edeka, Sparkasse)

Nördlich des Plangebietes befindet sich Am Ismerhof ein Edeka-Supermarkt. Die Anlieferzone liegt etwa 70 m nördlich des Plangebietes. Da die Anlieferung über die öffentliche Straße „Am Ismerhof“ erfolgt, sind Emissionen, die durch die Verladung/Anlieferung etc. entstehen, nur dem hinteren Teil des Anlieferbereichs des Marktes zuzuordnen. Da es sich bei dem Gebäude direkt neben der Anlieferzone (Am Ismerhof 2) ebenso wie bei dem sich direkt gegenüber der Anlieferzone befindenden Wohngebäude (Am Ismerhof 5) hinsichtlich der Gebietseinstufung und des Schutzanspruchs um ein allgemeines Wohngebiet handelt, ist davon auszugehen, dass die Anlieferzone und deren Nutzung im Rahmen des damaligen Bauantrags so gestaltet worden sind, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA) an den erwähnten Gebäuden sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Ergo ist für die geplanten Gebäude im Plangebiet, die wesentlich weiter entfernt sind, ebenso davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm eingehalten werden. Eine Einkaufswagensammelbox, von der typischerweise auch Schallemissionen ausgehen, befindet sich im Eingangsbereich auf der gegenüberliegenden Seite an der Fußgängerzone, weshalb auch deren Emissionen nicht zu einer relevanten Beeinflussung an der Planung führen.

Gleich nordöstlich der Planung befindet sich der Parkplatz der Sparkasse Neuss. Aufgrund darüber befindlicher Wohnungen und deren Einstufung als Mischgebiet ist nicht von einer störenden gewerblichen Nutzung auszugehen, weshalb auch hier von keinem maßgeblichen Einfluss auf das Bauvorhaben auszugehen ist. Aufgrund der Öffnungszeiten der Sparkasse ausschließlich werktags tagsüber gilt dies auch nachts.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass aufgrund der genannten Aspekte die gewerblichen Nutzungen im Norden der Planung nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen werden.

5.3 Archäologische Belange

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung teilte das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege mit, dass im Zuge der Planung bodendenkmalpflegerische Belange betroffen sein können. So liegt in ca. 400 m westlicher Entfernung zur Planfläche die Archäologiefläche NGP 2007/0053 – Limesstraße Gem. Meerbusch I. Westlich an die Limesstraße grenzt das eingetragene Bodendenkmal NE 137 – Lipperhof an, ein neuzeitliches Gehöft aus dem 16. Jh..

Circa 100 m südöstlich der Planfläche kamen Fundamente und typisches Fundmaterial zutage, die auf eine mittelalterliche Siedlungsstelle, eine sog. Wüstung, mit der Bezeichnung Fronhof hindeuten. Auch 300 m südöstlich der Planfläche befand sich einst ein spätmittelalterlicher Hof, worauf Schutt und Keramik des 13.–14. Jh. hindeuten. Auf einer angrenzenden Fläche stieß man auf zahlreiche Oberflächenfunde, die von römischer über früh- und hoch-mittelalterliche Keramik bis hin zu Fundmaterial des 14. Jh. reichten.

Diese Fundstellen befinden sich in der Nähe des eingetragenen Bodendenkmals NE 133 – Kirche St. Stephanus, das 200 m südöstlich der Planfläche liegt. Die Kirche wurde bereits im 8. Jh. erstmals erwähnt und musste gegen Mitte des 19. Jh. einem Neubau weichen. In ihrem Umfeld stieß man an mehreren Stellen auf hochmittelalterliche und neuzeitliche Gräber sowie auf wenige römische Scherben des 2.–3. Jh..

Unweit der Kirche, ca. 100 m südöstlich der Planfläche deuten Oberflächenfunde eine weitere Wüstung an. Etwa 100 m östlich des Baugrundstücks befanden sich außerdem die Relikte einer Töpferei des 18.–19. Jh., wozu u. a. ein Töpferofen und zahlreiche Fehlbrände gehören.

Altkarten aus dem 19. Jh. zeigen einen dicht besiedelten Ortskern, der ausweislich der zahlreichen Fundplätze und der Kirche aus dem 8. Jh. wohl seinen Ursprung im Mittelalter fand. Dort ist ein weiteres Gehöft „Ismerhof“ verzeichnet. Außerdem geht aus den Karten hervor, dass sich auch innerhalb der Planfläche Gebäude befunden haben müssen.

Die zahlreichen Fundplätze der Umgebung und die auf Altkarten erkennbaren Gebäudestrukturen deuten auf eine konkrete Befunderwartung im Plangebiet hin. Insbesondere ist dabei mit Relikten der (früh-) neuzeitlichen Bebauung bzw. von mittelalterlichen Vorgängeranlagen zu rechnen. Hiervon können sich beispielsweise Mauerreste, Fundamente oder verfüllte Siedlungsgruben, Gräben, Wege, Brunnen o. ä. erhalten haben. Die archäologischen Befunde sind als Zeugnisse der Geschichte zu werten, da sie Informationen zum Leben und Arbeiten der Menschen, zur Landwirtschaft und zur Infrastruktur enthalten können.

Durch die bestehenden Gebäude auf der Planfläche ist mit Störungen zu rechnen. Da die geplanten Baukörper und v. a. die Tiefgarage jedoch deutlich über die bisherigen Baugrenzen reichen, ist damit zu rechnen, dass bei den geplanten Erdingriffen potentiell ungestörter Boden und somit erhaltene Bodendenkmalsubstanz betroffen sind.

Aus Sicht des LVR müssen die zu erwartenden Befunde zwar nicht erhalten werden, gleichwohl aber – auch im Sinne der bauleitplanerischen Abwägung - sei sicherzustellen, dass der Vorhabenträger die baulichen Maßnahmen (Abriss- und Ausschachtungsarbeiten) zu Dokumentationszwecken archäologisch begleiten lässt.

Diese Vorgehensweise wurde in einem Termin mit dem LVR abgestimmt. In den Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung aufgenommen, die über den Durchführungsvertrag konkretisiert wird. Damit ist den Belangen auf der Ebene der Bauleitplanung hinreichend Rechnung getragen.

5.4 Artenschutz

Da im Plangebiet das Vorkommen so genannter planungsrelevanter Arten nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, war eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen, um potenzielle Auswirkungen des Vorhabens wie Beeinträchtigungen von Tierarten, Verlust von Lebensräumen, Störungen im Umfeld auszuschließen bzw. geeignete Maßnahmen ableiten zu können (Artenschutzprüfung im Rahmen des B-Planverfahrens Stufe 1, BV: Gonellastraße 25-31, 40668 Meerbusch-Lank, Ingenieurbüro Drabben, Garten- und Landschaftsarchitektur, Kempen, 12.11.2020).

Die Einschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten erfolgte auf der Grundlage der vom LANUV im FIS „Geschützte Arten in NRW“ zur Verfügung gestellten, nach Messtischblatt sortierten Artenlisten. Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Bereich der Messtischblätter 46063. Zusätzlich wurde eine Ortsbegehung am 20.10.2020 um 10:00 durchgeführt.

Für das Plangebiet liegen insgesamt 25 Hinweise auf (potentielle) Vorkommen planungsrelevanter Arten vor. Hierbei handelt es um 3 Säugetierarten, 19 Vogelarten, 3 Amphibienarten.

Für 23 Arten lässt sich ein Vorkommen im direkten Eingriffsbereich aufgrund ihrer Habitatansprüche ausschließen:

Abendsegler, Rauhautfledermaus, Sperber, Eisvogel, Waldohreule, Steinkauz, Bluthänfling, Kuckuck, Kleinspecht, Turmfalke, Rauchschnalbe, Nachtigall, Pirol, Feldsperling, Rebhuhn, Girlitz, Turteltaube, Waldkauz, Star, Schleiereule, Kreuzkröte, Knoblauchkröte und Kammolch.

Das Plangebiet wurde - bis auf das Mehrfamilienhaus und die Garagen von innen - auf die näher zu untersuchenden zwei planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus und Mehlschnalbe in Augenschein genommen. Es fanden sich weder Kotspuren noch Nester im Plangebiet, die auf eine Nutzung durch die genannten Arten hindeuten könnten. Darüber hinaus eignet sich

das Plangebiet nicht als Winterquartier für Fledermäuse. Da hier jedoch auch keine verlassenen Nester der Mehlschwalbe zu finden waren, ist davon auszugehen, dass die Mehlschwalbe vom Abriss nicht betroffen ist.

Zusätzlich wurde bei der Ortsbegehung am Tag der Gehölzbestand auf Anzeichen von Tieren (alle Arten) überprüft. Verlassene Vogelnester wurden nicht gefunden.

Eine nähere Untersuchung der Hausnummer 31 steht noch aus, weil das Gebäude und die Garagen noch intensiv durch die Bewohner genutzt werden.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mögliche artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen für die geprüften 25 planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten sind. Eine vertiefende Prüfung ist demnach nicht notwendig.

Da der Zeitpunkt des Abrisses im Rahmen des Bauleitplanverfahrens nicht bestimmbar ist, wird gutachterlich empfohlen, im Rahmen des Abrissantrags eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchzuführen. Soweit dies zeitnah erfolgt, kann die vorliegende Untersuchung darin einfließen. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass die Rodung der Flächen außerhalb der Brutzeit, d. h. von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen muss.

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen und im Durchführungsvertrag fixiert. Auf das Kap. 7.2 wird verwiesen.

5.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits durch die direkt angrenzenden öffentlichen Flächen erschlossen. Die Versorgung mit Strom, Wasser und Telekommunikation ist durch die entsprechenden Versorgungsträger gesichert.

Da die Grundstücke bereits vor dem 1. Januar 1996 vollständig bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, besteht gemäß § 44 Landeswassergesetz NW keine Pflicht zur Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser bzw. zur Einleitung in ein ortsnahes Gewässer. Für die Entsorgung von Abwasser kann die technische Infrastruktur der umliegenden Straßen genutzt werden.

5.6 Realisierung der Planung und bodenordnende Maßnahmen

Zur Verwirklichung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bedarf es seitens der Stadt Meerbusch keiner besonderen Maßnahmen. Mit der Realisierung der Planung soll unmittelbar nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes begonnen werden.

Bodenordnende Maßnahmen nach Baugesetzbuch werden nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich gänzlich im Eigentum des Vorhabenträgers.

6 Planinhalte und Festsetzungen

Für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB. Daher beinhaltet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan neben den Festsetzungen nach § 9 BauGB auch ergänzende Festsetzungen, die aus dem Katalog nach § 9 BauGB zwar abgeleitet sind, aber vorhabenbezogen konkrete Anforderungen formulieren, für die im Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB keine hinreichenden Spielräume bestehen.

6.1 Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) legt die in Kap. 1 (Städtebauliche Konzeption) dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest. Hierzu gehören die Lage der Gebäude mit Hauseingängen und Terrassen, Dachformen einschließlich der Flächen für Solarenergie, Stellplätze (Pkw und Fahrräder) und Einfahrt zur Tiefgarage sowie Standorte für die Abfallentsorgung.

Die Gestaltung der Außenbereiche mit Wegen, Heckeneinfassungen, Baumstandorten und grün gestalteten Gemeinschaftsflächen wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens auf dieser Grundlage über eine Außenanlagenplanung konkretisiert. Es erfolgen entsprechende Pflanzfestsetzungen im Bebauungsplan.

Die Höhenplanung und die Kubatur der Gebäude sind in den Ansichten der Gebäude mit Höhenangaben eindeutig festgelegt. Ergänzend stellen die städtebaulich relevanten Ansichten die hochbauliche Gestaltung und die zu verwendenden Fassadenmaterialien in ihren Grundzügen dar.

Der städtebauliche Entwurf einschließlich der Ansichten der Baukörper wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Ergänzende Festlegungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

6.2 Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

6.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden insgesamt als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Festsetzung WA ergibt sich zum einen aus der konkreten Nutzung des Vorhabens mit Wohnen und gewerblichen Anteilen, zum anderen leitet sich die Festsetzung auch aus der Umgebungsnutzung mit Wohnen und einzelnen Dienstleistungs- und Gewebenutzungen im Verlauf der Gonellastraße ab. Nicht zuletzt grenzen im Norden an das Plangebiet die gemischten Strukturen im Bereich Am Ismerhof an.

Die Festsetzung WA folgt auch den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, in dem ein Allgemeines Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzt waren. Die Festsetzung WA spiegelt insgesamt die örtliche Situation wider.

Im Plangebiet werden die allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

sowie die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

ausgeschlossen. Sie widersprechen in ihrem Flächenbedarf und ihrer Nutzungsstruktur den mit dem Vorhaben verbundenen Zielen und können auch zu unerwünschten Lärmbelästigungen für die Bewohner im Plangebiet und der näheren Umgebung führen.

Aufgrund der allgemeinen Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung, ist die konkrete Nutzung des Vorhabens über den Durchführungsvertrag zu fixieren.

Insofern wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Stellplätze gehören zu den zulässigen Nebenanlagen in Baugebieten. Im vorliegenden Fall soll die Nutzung der oberirdischen Stellplätze und der Stellplätze in der Tiefgarage dahingehend eingeschränkt werden, als eine Nutzung zu gewerblichen Zwecken im Nachtzeitraum nicht zulässig ist. Die Festsetzung dient dem Lärmschutz für die Wohnnutzungen des Vorhabens und für die Wohnnutzungen in der Umgebung. Auf das Kapitel 5.2 wird verwiesen

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Im Bebauungsplan wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen dem Orientierungswert (vormals: der Obergrenze) der in § 17 BauNVO festgelegten Werte für Allgemeine Wohngebiete.

Damit wird unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse und der Möglichkeit einer noch guten Durchgrünung des inneren Bereiches des Plangebietes auch eine wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet. Die Festsetzungen tragen in diesem Sinne auch den Zielen einer kompakten, flächensparenden Grundstücksentwicklung im Innenbereich Rechnung.

Weiterhin wird festgesetzt, dass im Plangebiet die zulässige Grundfläche um die Flächen von Tiefgaragen einschließlich ihrer Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 erhöht werden darf. Das Erfordernis ergibt sich aus der städtebaulichen Konzeption, wonach der notwendige Nachweis für den ruhenden Verkehr vornehmlich in einer Tiefgarage erfolgen soll, um im Wohnquartier hinreichend private Freiflächen mit entsprechender Aufenthaltsqualität schaffen zu können. Durch die Versiegelung ergeben sich zwar Beeinträchtigungen ggfls. noch vorhandener naturnaher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildungsrate, allerdings ergeben sich durch die Pflanzgebote zur Begrünung von nicht überbauten Decken der Tiefgarage ein gewisser Ausgleich, der die Beeinträchtigungen mindert. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass im Plangebiet bereits umfängliche Versiegelungen durch einen Garagenhof und dessen Zufahrten in gleichem Umfang vorhanden sind und zusätzliche Eingriffe daher nicht bzw. nur in geringem Umfang zu erwarten sind. Vorhandene Freibereiche sind weitestgehend nicht von Neuversiegelungen durch die Tiefgarage betroffen; umgekehrt werden heutige versiegelte Bereiche des Garagenhofes zum Teil entsiegelt. Die sog. Kappungsgrenze von § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ 0,8 für Versiegelungen bleibt unterschritten.

Vollgeschosse und Höhe baulicher Anlagen

Die städtebauliche Planung folgt mit den differenzierten Geschossigkeiten den Vorgaben des ursprünglichen Bebauungsplanes. Dem folgend setzt der Bebauungsplan für den östlichen Teilbereich ebenfalls zwei Vollgeschosse fest. Im westlichen Bereich werden drei Vollgeschosse festgesetzt, aber nur für das Gebäude an der Gonellastraße; im rückwärtigen Bereich bleibt die Planung mit zwei Vollgeschossen hinter der ursprünglichen Festsetzung von drei Vollgeschossen zurück.

Im Abgleich mit der Festsetzung der Vollgeschosse erfolgen Festsetzungen zu maximalen Trauf- und Firsthöhen im Plangebiet. Die Höhenfestsetzungen (über NHN = Normalhöhennull) folgen eng der Planung des Vorhabens und lassen im Detail nur wenig Spielräume für die Bauausführung zu. Die Festsetzungen erlauben im Sinne des Vorhabens moderne, im Neubau übliche Geschosshöhen. Die Gebäude- und Traufhöhen liegen im Detail damit für den Neubau etwas höher als bei dem dreigeschossigen Bestandsgebäude und damit auch teilweise höher als die Umgebungsbebauung, jedoch im Vergleich zum Gebäude Gonellastraße Nr. 35 nur um

rund 0.8 (FH) und 0.5 (TH). Im Vergleich zu der neueren Bebauung auf der anderen Straßenseite der Gonellastraße 32 erfolgt sich keine höhere Bebauung.

Mit den Festsetzungen kann sichergestellt werden, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewahrt werden und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft vermieden werden. Dies wird auch über die Ansichtsdarstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans verdeutlicht.

6.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Dem bestehenden Planungsrecht folgend, setzt der Bebauungsplan im Bereich der Gonellastraße eine geschlossene Bauweise fest. Damit ist sichergestellt, dass gemäß der Vorhabenplanung - wie auch im Bestand - an die östliche seitliche Grundstücksgrenze herangebaut werden darf. Für den rückwärtigen Bereich wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hier ist die geschlossene Bauweise nicht prägend und im Sinne des Vorhabens auch nicht gewünscht. Hiermit kommt, trotz des Zieles der kompakten Bebauung im Innenbereich, die Maßgabe einer noch aufgelockerten Struktur im Abgleich mit der nachbarschaftlichen Bebauung zum Ausdruck.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese folgen eng der Vorhabenplanung und lassen nur im Detail geringe Spielräume für die bauliche Ausführung zu. Sie berücksichtigen typische Gebäudetiefen für die Mehrfamilienhäuser von 12,0 m im rückwärtigen Bereich und von 14,0 m bzw. 14,4 m an der Gonellastraße. Ergänzend werden Auskragungen von 1.5 m für die vorgesehenen Balkone innerhalb der Baugrenzen berücksichtigt.

6.2.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in den dafür vorgesehenen, mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen und „St“ gekennzeichneten Flächen für oberirdische Stellplatzanlagen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

Hier erfolgt eine entsprechende zeichnerische Festsetzung. Die Festsetzung dient zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans und sichert eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs, so dass Störungen der Nachbarschaft vermieden werden können.

Darüber hinaus erfolgen Festsetzungen zur räumlichen Verteilung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in Form von Abfallsammelanlagen. Diese sind im Vorhaben- und Erschließungsplan so verortet, dass Störungen nicht zu erwarten sind. Sie werden im Bebauungsplan ebenfalls zeichnerisch festgesetzt.

6.2.5 Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf das Plangebiet wirken die verkehrlichen Immissionen der Gonellastraße im Süden sowie des öffentlichen Parkplatzes an der Straße Am Ismerhof nördlich des Plangebietes ein.

Aufgrund der in Kap. 5.2 beschriebenen, teilweise erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte von bis zu 12 dB(A) tags/nachts, die in der nahen Lage an der Gonellastraße begründet sind und im innerörtlichen Bereich entlang von Haupt- und Sammelstraßen grundsätzlich auch nicht auszuschließen sind, sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich Verkehrslärm zum Schutz der Innenräume und der Außenwohnbereiche erforderlich, sei es durch die Berücksichtigung eines hinreichenden Abstandes zwischen Lärmquelle und Bebauung, aktiven oder passiven Schallschutzmaßnahmen.

Mit der Entwicklung der vormals bereits für Wohnen baulich genutzten Flächen für eine neue Wohnbebauung folgt die Planung dem Grundsatz, vorrangig Flächen innerhalb der Ortslagen

im Sinne der Nachverdichtung zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden. Gleichmaßen sind mit der Umsetzung des Vorhabens positive Auswirkungen für die Ortslage und deren Infrastrukturausstattung verbunden. In der Konsequenz ist eine räumliche Trennung mit großzügigen Abständen zwischen der Gonellastraße und den neuen Wohngebäuden in dieser integrierten Lage nicht möglich, da dies zwangsläufig in Teilen zur Unbebaubarkeit der Fläche für Wohnzwecke führen würde. Dies widerspricht städtebaulichen Zielsetzungen für die innerörtliche Lage. Insofern lassen sich schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) auf das geplante Vorhaben nicht grundsätzlich vermeiden. Es ist daher auf der konzeptionellen städtebaulichen Ebene und auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich, durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

In diesem Zusammenhang war zunächst zu bewerten, ob aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen zum Schutz vor Verkehrslärm zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet beitragen können. Hierzu konnte in Kap. 5.2 dargelegt werden, dass eine konsequente Abschirmung von der Lärmquelle nicht möglich ist und auch nicht zu befürworten wäre.

Diese Belange führen dazu, von weiteren Maßnahmen des aktiven Schallschutzes abzusehen. Die städtebauliche Planung sieht die Straßenrandbebauung an der Gonellastraße aber auch als Riegelbebauung vor, die insofern hinsichtlich des Straßenverkehrslärms bereits eine aktive Schallschutzfunktion für das dahinter liegende Gebäude darstellt. Ergänzend formuliert der Bebauungsplan auf der Grundlage der Aussagen des Schallgutachtens Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind insgesamt geeignet, gesunde Wohnverhältnisse zu erzeugen.

Als passive Schallschutzmaßnahme werden wegen der durch den Straßenkehr verursachten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Sinne der DIN 4109 Außenlärmpegel in einer Beikarte im Bebauungsplan dargestellt. In Abhängigkeit von diesen Außenlärmpegeln ergeben sich dann die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund des Straßenverkehrs, aber auch im Hinblick auf die an der Westseite des Gebäudes an der Gonellastraße vorgesehene Tiefgaragenzufahrt sollen außerdem Schlafräume grundsätzlich mit ausreichenden Lüftungen ausgestattet werden. Die Festsetzung erfolgt im Übrigen auch unter der Berücksichtigung, dass aufgrund der heute vorhandenen, aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster bei geschlossenen Fenstern kein Luftaustausch mehr gegeben ist und ein hygienischer Mindestluftwechsel nachts sichergestellt werden sollte. Die Festsetzung trägt ebenfalls zur Sicherung qualitativvoller Wohnverhältnisse bei.

Für die Außenwohnbereiche der Loggien/Balkone der Mehrfamilienhäuser an der Gonellastraße werden die geschlossene Ausführung von Brüstungen und absorbierende Deckenflächen bei Loggien/Balkonen festgesetzt, mit denen Pegelminderungen von mind. 2 dB erreicht werden. Somit werden auch an den zur Gonellastraße orientierten Fassaden außen Beurteilungspegel nicht über den geforderten 62 dB(A) erreicht. Eine derartige Ausführung der Balkone/Loggien ist indes nur dann erforderlich, wenn die jeweilige betroffene Wohneinheit nicht über einen Balkon oder anderweitigen Freisitz zu einer der Gonellastraße abgewandten Fassade verfügt.

Grundsätzlich können sich im Zuge der Detailplanung der Grundrisse geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben. Hierfür ist per Festsetzungen entsprechende Ausnahmen auf Grundlage gesonderter Schallschutznachweis berücksichtigt.

6.2.6 Anfahrbarkeit der oberirdischen Stellplätze

Im Rahmen des Schallgutachten konnte festgestellt werden, dass mit der Nutzung der direkt von der Gonellastraße anfahrbaren oberirdischen Stellplätze vor dem Gebäude typische Lärmbelastungen verbunden sein können (s. Kap. 5.2). Der Bebauungsplan setzt daher fest, dass ein Rückwärts-Einparken auf den oberirdischen Stellplätzen an der Gonellastraße aus Lärmschutzgründen auszuschließen ist. Die Festsetzung ist nicht aus dem Katalog nach § 9 Abs. 1 BauGB ableitbar. Die Rechtsgrundlage ist daher § 12 Abs. 3 BauGB.

6.2.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Begrünung des Plangebietes mit Hecken und Bäumen sowie die Begrünung von Dachflächen und der Decken der Tiefgaragen hat insbesondere die Aufgabe, das Baugebiet mit Grün zu gliedern und zu beleben. Auf diese Weise soll das Baugebiet insbesondere ökologisch aufgewertet, attraktiv gestaltet, die Aufheizung der Freiflächen abgemildert und Regenwasser gespeichert werden, sodass es verzögert der Kanalisation zufließt. Damit wird ein Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimafolgenanpassung geleistet.

Die nicht durch Gebäude überbauten oder z. B. durch Terrassen und Wege genutzten Decken der geplanten Tiefgarage sind intensiv zu begrünen. Eine Überdeckung von mindestens 50 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern. Die Decke kann so als begrünter Aufenthaltsbereich den Bewohnern der Wohnanlage zur Verfügung stehen. Anstelle der Dachbegrünung kann eine Nutzung für Solartechnik erfolgen.

6.2.8 Bodendenkmalpflegerische Belange

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens fand eine Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege statt (s. Kap. 5.3). Aufgrund der potentiellen Betroffenheit bodendenkmalpflegerische Belange sind archäologische Maßnahmen erforderlich. In Abstimmung mit dem LVR setzt der Bebauungsplan daher fest, dass im Zuge von Abbrucharbeiten und Ausschachtungsarbeiten auf Grundlage des § 29 DSchG NRW eine archäologische Begleitung der Erdarbeiten nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG erforderlich ist.

Die Anforderungen werden im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Die Festsetzung ist nicht aus dem Katalog nach § 9 Abs. 1 BauGB ableitbar. Die Rechtsgrundlage ist daher § 12 Abs. 3 BauGB.

7 Kennzeichnungen

ERDBEBENZONE

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 sowie in der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

8 Nachrichtliche Übernahmen

WASSERSCHUTZZONE

Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

HOCHWASSERRISIKO

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Hochwasserrisikogebiets des Rheins (HQextrem). Diese Gebiete können bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen.

9 Hinweise

ARTENSCHUTZ

Rodungsmaßnahmen sind außerhalb der Brutzeit (von Anfang Oktober bis Ende Februar) durchzuführen.

Im Rahmen des Abrissantrags der baulichen Anlagen ist auf Basis der Artenschutzprüfung Stufe 1 (Ingenieurbüro Drabben, Kempen, November 2020) eine abschließende Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange durchzuführen. Darauf wird im Durchführungsvertrag hingewiesen.

BODENSCHUTZ

Die Belange des Bodenschutzes insbesondere § 4 des Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind zu beachten.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

ERNEUERBARE ENERGIEN

Auf das Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (Erneuerbare-Energien-Gesetz - EEG 2021) wird hingewiesen.

ALTABLAGERUNG

Werden Auffälligkeiten bei Erdbauarbeiten bemerkt, ist der Rhein-Kreis Neuss, Amt für Umweltschutz, Untere Bodenschutzbehörde, Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich, Telefon 02181. 601-6821, Fax 02181. 601-6899, unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

KAMPFMITTEL

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zu beachten ist das Merkblatt für Baugründeingriffe auf der Internetseite der Kampfmittelbeseitigung der Bezirksregierung Düsseldorf.

Sind bei der Durchführung der Bauvorhaben beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Meerbusch sowie die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu verständigen.

EINSICHTNAHME IN VORSCHRIFTEN

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Meerbusch, Fachbereich Stadtplanung in Meerbusch Lank Latum, Wittenberger Straße 21, EG eingesehen werden.

10 Umweltbelange

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, ist gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren möglich. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 18 entspricht den in § 13a genannten Voraussetzungen (siehe Kap. 4). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung und auch von der Erstellung eines Umweltberichts ist nach § 13a (2) Nr. 1 i.V. m. § 13 (3) BauGB abzusehen. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Im Rahmen der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nachstehend eine Betrachtung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Umweltschutzgüter.

Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Mit der Änderung des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber der Vornutzung mit Wohnen und Büronutzungen keine wesentlichen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird angepasst, sodass eine adäquate Weiternutzung der Grundstücke für Wohnen und untergeordnete Büronutzungen im Ortszentrum von Lank erfolgen kann. Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarbebauung sind zunächst nicht erkennbar. Zum einen wird die bestehende Nutzung lediglich ersetzt, zum anderen entfallen potentielle Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch den Wegfall des bestehenden Garagenhofes.

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurden die Auswirkungen der neuen Nutzungen einschließlich der Tiefgarage im Detail untersucht (s. Kap. 5.2). Im Ergebnis wurden Maßnahmen zum verkehrlichen und gewerblichen Schallschutz formuliert und in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen als nicht erheblich eingestuft. Im Plangebiet und dessen Umgebung können somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet im Ortskern von Lank ist bereits heute dicht bebaut und u.a. durch den vorhandenen Garagenhof und die Fahrflächen weitgehend versiegelt. Die Versiegelung durch das neue Vorhaben erfolgt größtmäßig in einem ähnlichen Rahmen. Eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen Situation ist nicht festzustellen; sie wird insbesondere durch die Anlage neuer Hausgärten mit Bepflanzungen in Verbindung mit der Begrünung der nicht überbauten Decken der Tiefgarage verbessert.

Grundsätzlich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen als nicht erheblich eingestuft.

Artenschutzrechtliche Belange

Für das betroffene Grundstück wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durchgeführt. Auf die Ergebnisse in Kap. 5.4 wird verwiesen.

Aufgrund der Ergebnisse sind Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Die Aufstellung des Bebauungsplans dient der Umnutzung einer innerörtlichen Fläche, womit im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Flächenneuanspruchnahme reduziert und das Schutzgut Fläche als bedeutsame begrenzte Ressource geschont wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher als nicht erheblich einzustufen.

Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Das Plangebiet ist aktuell bereits weitgehend versiegelt. Natürliche oder naturnahe Bodenverhältnisse sind in der innerörtlichen Fläche nicht bzw. nur geringumfänglich vorhanden. Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

Die geplante Umnutzung wird insgesamt als Nachverdichtungsmaßnahme eingestuft. Vor diesem Hintergrund entspricht die Planung dem gebotenen Vorrang der Innenentwicklung auf baulich vorgezogenen Flächen und führt in diesem Bereich vom Grundsatz her zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen (vgl. auch Kap. 6.2.2).

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum. Der Bebauungsplan enthält eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme. Beeinträchtigungen ergeben sich durch die Überplanung nicht.

Die Durchführung der Planung hat keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zur Folge.

Schutzgut Luft

Mit der Überplanung kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der Grundstückssituation. Vorbelastungen des Plangebietes durch Staub oder Gerüche sind nicht bekannt.

Aufgrund der Entwicklung im Ortskern und der damit verbundenen kurzen Wege zu Infrastruktureinrichtungen werden zusätzliche CO₂-Emissionen durch Kfz-Verkehr geringer ausfallen als bei einer Flächenentwicklung im bisherigen Außenbereich.

Durch die Umnutzung und Nachverdichtung des Grundstücks werden betriebsbedingte Emissionen (Hausbrand) ggf. geringfügig zunehmen. Jedoch stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zum 1. November 2020 ersetzt hat, Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden. Damit kann sichergestellt werden, dass eine klimafreundliche Energieversorgung beim Neubau erfolgt und gleichzeitig dem Bauherren Optionen bei der Erfüllung der energetischen Neubaustandards gegeben werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt (s. auch Kap. 7.6). Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO₂ Bilanz.

Die nicht überbaubaren Flächen werden gemäß den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Haus- und Gemeinschaftsgartenflächen gut durchgrünt.

Die Umnutzung der innerörtlichen Fläche führt zu keinen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima.

Schutzgut Landschaft

Da sich der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des dicht bebauten Ortskerns befindet, sind keine Auswirkungen auf die Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft zu erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In dem Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

Bodendenkmäler sind nicht bekannt, werden aber vermutet (s. Kap. 5.3). Die erfolgten Abstimmungen mit dem LVR-Amt und die daraus abgeleiteten Anforderungen, die im Zuge der Baumaßnahmen zu beachten sind, stellen sicher, dass die Bodendenkmalpflegerischen Belange gewahrt werden. Im Bebauungsplan wird eine entsprechende Festsetzung mit Verweis auf den Durchführungsvertrag getroffen.

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Wohnen/Büro) ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen (wie es zum Beispiel bei der „Explosion einer Anlage“ der Fall sein könnte).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit erhöhtem Risiko für Erdbeben (s. u.), Erdbeben und Lawinen, Flugzeugabstürze oder anderen katastrophentypischen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben im Plangebiet hat keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 0 sowie in der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Das Plangebiet ist entsprechend gemäß § 9 Abs. 5 BauGB vorsorglich gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich darüber hinaus innerhalb des Hochwasserrisikogebiets des Rheins (HQextrem). Diese Gebiete können bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis sowie bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen auch bereits bei einem häufigen oder mittleren Hochwasser überflutet werden. Zur weiteren Information wird auf die Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten unter www.flussgebiete.nrw.de verwiesen. Im Bebauungsplan erfolgt ein gleichlautender Hinweis als Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

Es ist davon auszugehen, dass im Ortskern von Lank angemessene Abstände zu Betriebsbereichen gem. Störfallrecht und auch die Achtungsabstände der Störfallanlagen eingehalten werden.

11 Finanzielle Auswirkungen

Auf der Grundlage vertraglicher Regelungen mit dem Vorhabenträger entstehen der Stadt Meerbusch durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Kosten.

August 2021