

#### INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
2. **Plangebiet**
  - 2.1 Lage im Raum
  - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
  - 3.1 Bestand
    - Ortsbild und Nutzungen
    - Landschaftsbild und Biotopstrukturen
    - Infrastrukturelle Situation
    - Erschließung / ÖPNV
  - 3.2 Regionalplan
  - 3.3 Flächennutzungsplan
  - 3.4 Bebauungspläne
  - 3.5 Gestaltungssatzungen / sonstige Ortssatzungen
  - 3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept
  - 3.7 Landschaftsplan
  - 3.8 Sonstige Schutzgebiete und Wirkfaktoren
4. **Verfahren**
5. **Planinhalte**
  - 5.1 Städtebauliches Konzept
  - 5.2 Ver- und Entsorgung
  - 5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen
6. **Begründung der Festsetzungen**
  - 6.1 Art der baulichen Nutzung
  - 6.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 6.3 Bauweise
  - 6.4 Verkehrsflächen
  - 6.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
7. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
  - 7.1 Bodenordnung
8. **Umweltbelange**
  - 8.1 Schutzgebiete
  - 8.2 Schutzgut Mensch
  - 8.3 Schutzgut Boden
  - 8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen
  - 8.5 Schutzgut Wasser
  - 8.6 Schutzgut Klima und Luft
  - 8.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
  - 8.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

## 1. Planungserfordernis, Planungsziele

Das Plangebiet wird heute durch das Autohaus Albrecht genutzt. Kurz- bis mittelfristig ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzungen geplant. Die Eigentümer des Standortes beabsichtigen auf den Grundstücksflächen in Meerbusch Lank-Latum eine zusammenhängende Mehrfamilienhausbebauung mit einer zwei- bis viergeschossigen Bebauung zu errichten. Längs der Uerdinger Straße erstreckt sich in Richtung Westen ein geschlossener Gebäudeteil in unterschiedlich gestaffelter Bauweise, welche zum Kreuzungspunkt der Uerdinger Straße / Gonellastraße eine Akzentuierung durch einen viergeschossigen Gebäudeteil vorsieht. Entlang der Gonellastraße wird das Grundstück durch sich in Richtung Süden erstreckende Gebäudeteile geordnet. Die Kammstruktur des Gebäudes lassen zwei Innenhöfe entstehen, die neben der Erschließung weitere Nutzungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die Bewohner ermöglichen.

Das Plangebiet wird derzeit gewerblich durch das Autohaus Albrecht genutzt. Da der aktuell wirksame Bebauungsplan Nr. 43 aus dem Jahre 1975 die planungsrechtliche Zulässigkeit dieses Vorhabens nicht vorbereitet, soll die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 beschlossen werden.

Vorrangige Planungsziele sind die Entwicklung von Wohnungen, die städtebauliche Stärkung des Ortseingangs Lank-Latums und eine sinnvolle Ausnutzung des vorhandenen Grundstücks. Weitere Planungsziele sind die Innenentwicklung nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, eine wohnbaulich mindergenutzte Fläche einer städtebaulich sinnvollen Folgenutzung zuzuführen und den weiterhin hohen Wohnraumbedarf nachhaltig decken

## 2. Plangebiet

### 2.1 Lage im Raum

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des ca. 9.500 Einwohner zählenden Stadtteils Lank-Latum. Das Umfeld des Plangebietes ist städtebaulich als heterogen zu beschreiben. Unmittelbar nordwestlich des Plangebietes, entlang der Uerdinger Straße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen sowie der Baggersee Lank-Latum mit ausgiebigen parkähnlichen Grünstrukturen. Südöstlich, entlang der Gonellastraße schließt eine zwei bis drei geschossige Wohnbebauung an. Jenseits der Gonellastraße sind eine Wohnbausiedlung sowie einige Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Südlich dieser Siedlung verläuft der Langenbruchbach. An der Ostseite des Plangebietes schließt ebenfalls vereinzelte Wohnbebauung an, die sich in Form von Reihenhäusern in Richtung Osten fortsetzt. An der Südspitze des Plangebietes befindet sich ein vorhandener Kreisverkehr, der die aufeinandertreffenden Erschließungs- und Verbindungsstraßen verkehrlich ordnet. Unweit vom Plangebiet befindet sich südlich der Tennisclub TD 07 Lank und ein Sportplatz.

### 2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 hat eine Größe von rund 2119 m<sup>2</sup> und umfasst in der Gemarkung Lank in der Flur 2, vollständig die Flurstücke 702 und 2

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Verbindungsstraße Uerdinger Str.,
- im Osten durch die angrenzende Wohnbebauung,
- im Süden durch die angrenzende Wohnbebauung entlang der Gonellastraße und durch die Gonellastraße selbst sowie
- im Westen durch den bestehenden Kreisverkehr Gonellastraße/Uerdinger Straße.

Der räumliche Geltungsbereich ist dem Übersichtsplan zu entnehmen und wird im Bebauungsplan durch entsprechendes Planzeichen eindeutig festgesetzt.

## 3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

### 3.1 Bestand

#### *Ortsbild und Nutzungen*

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Rand von Lank-Latum und bildet den Stadteingang des Meerbuscher Stadtteils. Es liegt in einem städtebaulich heterogenen Umfeld zwischen Wohnbebauung, geschützten Landschaftsbereichen und landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen mit Blick in die offene Landschaft in Richtung Westen und Nordwesten. Die unmittelbar südlich an das Plangebiet

anschließende Wohnsiedlung, wird über abzweigende Erschließungsstraßen von der Gonellastraße erreicht und weist eine dreigeschossige Terrassenhausbebauung auf. Sie setzt sich im weiteren Verlauf in Richtung Nordosten mit einer zweigeschossigen Reihenhausbauung fort. Im Osten des Plangebietes grenzt entlang der Gonellastraße an eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung und entlang der Uerdinger Straße eine zweigeschossige Zeilenbebauung an.

Am nördlichen Rand des Plangebietes, jenseits der Uerdinger Straße befinden sich landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und der Latumer See. In der beschriebenen Siedlung jenseits der Gonellastraße sind Dienstleitungen angesiedelt wie z.B. ein Steuerberatungsbüro, ein Musikhaus und ein Büro für Graphikdesign.

Das Plangebiet selbst wird im Bestand überwiegend durch das Autohaus Albrecht genutzt. Neben dem eingeschossigen, etwa 4 m hohen Geschäftsgebäude mit Flachdach, in dem Werkstatt, Verkaufs- und Lagerräume untergebracht sind, befinden sich Außenverkaufsbereiche. Ferner befindet sich im Plangebiet im Osten ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Flachdach.

Die Freibereiche des Plangebietes werden durch die Nutzungen des Autohauses (Parkplatz-, Lager-, Verkaufs- und Anlieferflächen) dominiert und sind in Gänze versiegelt.

### ***Landschaftsbild und Biotopstrukturen***

Der Ortsteil Lank-Latum, und damit auch das Plangebiet, liegt im Landschaftsraum „Linksrheinischer Niedertrassenkorridor“ (LR-I-022). Der Landschaftsraum umfasst einen bis zu 8 km breiten, ca. 36 km (Luftlinie) langen linksrheinischen Korridor von Duisburg-Bergheim im Norden bis zur Dormagener Rheinaue im Süden und wird ungefähr in seiner Mitte vom Landschaftsraum „Erftauenkorridor“ südlich von Neuss geteilt. Er hat Anteile an den Städten Meerbusch, Duisburg, Krefeld, Düsseldorf, Kaarst, Neuss und Dormagen. Die zwischen den Siedlungsräumen liegenden, naturnahen Bereiche bedingen auf Grund ihres hohen Wertes für Flora und Fauna eine Ausweisung als FFH-Gebiete. Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen FFH-Gebiete sind das in nördlicher Richtung 1km entfernte FFH-Gebiet „Latumer Bruch mit Buersbach, Stadtgraben und Wasserwerk“ (DE-4605-301) und das in südlicher Richtung 1,7km entfernte FFH-Gebiet „Ilvericher Altrheinschlinge“ (DE4706-301). Im relevanten Wirkungsbereich von 300 m zum Plangebiet sind somit keine FFH Gebiete vorhanden.

Das Plangebiet bildet den Ortseingang und grenzt jenseits der Uerdinger Straße in Richtung Norden an den Außenbereich an. Im Nordosten, Osten und Süden schließt bebauter Siedlungsbereich an, der sich in östliche Richtung verdichtet.

In 200 m Entfernung zum Plangebietes liegt in westlicher Richtung das schutzwürdige Biotop „Baggersee bei Lank-Latum“ (BK-4606-056). Dabei handelt es sich um einen großen und einen kleinen Baggersee mit schmalen Röhrichtgürtel. Im Norden beider Seen ist alter Baumbestand vorhanden, weiterhin vereinzelt alte Silberweiden. Es handelt sich bei beiden Seen um sogenannte stehende Binnengewässer.

Südlich des Plangebietes jenseits der Gonellastraße und der nachgestellten Siedlung befindet sich das schutzwürdige Biotop „Aue des Langenbruchbaches zwischen Lank-Latum und Kirst“ (BK-4606-009) mit einer insgesamt Fläche von rd. 47 ha. Das erklärte Schutzziel des Biotops ist die Erhaltung und Entwicklung eines stellenweise noch naturnahen Bachtales zur Sicherung von Lebensraum für seltene und gefährdete Tier- und Pflanzengemeinschaften.

Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen Naturschutzgebiete sind das in nördlicher Richtung 1km entfernte NSG-Gebiet „Latumer Bruch“ (KR-002) und das in südlicher Richtung 1,7km entfernte NSG-Gebiet „Ilvericher Altrheinschlinge“ (NE-002).

Weitere relevante Schutzgebiete befinden sich nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

### ***Infrastrukturelle Situation***

Etwa 900 m nordöstlich des Plangebietes liegt ab der Kreuzung Gonellastraße/ Claudiusstraße die Fußgängerzone und zentrale Einkaufslage Lank-Latums. Es sind Restaurants und Imbisse, verschiedene Fachhändler, Supermärkte, Drogerien und Apotheken sowie zahlreiche Dienstleister vorhanden. Entlang der Uerdinger Straße befinden sich in 300 m Entfernung stadteinwärts eine Tankstelle und weitere weitere Dienstleistungsangebote.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1 km Entfernung die Gemeinschaftsgrundschule Theodor-Flieder-Schule auf der Straße Im Schieb und in der Kemperallee 6 in 800m Entfernung die Gemeinschaftsgrundschule Pastor-Jacobs-Schule. In westlicher Richtung des Plangebietes sind ein Gymnasium und eine Montessorischule verortet. Einen Kilometer nördlich liegt darüber hinaus eine Grundschule auf Düsseldorfer Stadtgebiet. Im Beschriebenen Zentrum Lank-Latums sind städtische und kirchliche Kindergärten angesiedelt.

### ***Erschließung / ÖPNV***

Das Plangebiet ist bereits im Bestand über die Verbindungsstraße Uerdinger Straße und über die Erschließungsstraße Gonellastraße erschlossen. Zukünftig soll die verkehrliche Erschließung ausschließlich über die Gonellastraße erfolgen. Etwa 1,6 km südwestlich des Plangebietes liegt in etwa drei Autominuten die Anschlussstelle Lank-Latum der Bundesautobahn A44, über die das Plangebiet an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Rund 60 m vom Plangebiet entfernt liegt an der Uerdinger Straße die Haltestelle „Schillerstraße“ der Buslinien 830, 831, 832 und SB52 mit Anschluss nach Neuss (Stadthalle/Museum), Meerbusch (Haus Meer), Düsseldorf (Nordpark).

Die Buslinien verkehren in der Hauptzeit im 20-30 Minuten-Takt. Über die Buslinien 830 nach Neuss (Stadthalle/Museum) und dem Anschluss 842 ist der Bahnhof Neuss mit Anschlussmöglichkeiten nach u.a. Mönchengladbach, Bergisch-Gladbach, Hagen, Wuppertal und Düsseldorf erreichbar.

Verkehrlich ist das Plangebiet heute über die Uerdinger Straße erschlossen. Etwa 1 km südwestlich des Plangebietes befindet sich die Anschlussstelle Lank-Latum der Bundesautobahn A 44 bzw. mit Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

### **3.2 Regionalplan**

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Rechtskraft April 2018) wird das gesamte Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Plangebiet liegt laut RPD in einem Vorranggebiet für Vorhandene, geplante oder in Aussicht genommene Einzugsgebiete für öffentliche Trinkwassergewinnungsanlagen bzw. in Einzugsgebieten von Talsperren, die

- der öffentlichen Trinkwasserversorgung dienen,
- in absehbarer Zeit dafür herangezogen werden sollen oder
- für eine entsprechende Nutzung langfristig vorgehalten werden.

Unmittelbar westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die Uerdinger Straße, die als Straße für den vorwiegend großräumigen Verkehr dargestellt und verbindet das Siedlungsgebiet mit der Anschlussstelle Lank-Latum der Bundesautobahn A44. Am Autobahnanschluss Lank-Latum bildet sie einen Knotenpunkt, von dem drei als für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellten Straßen nach Nordwesten, Osten sowie Süden abzweigen (A 52, B7 und B9). Unmittelbar westlich dieses Plangebietes stellt der Regionalplan allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche dar. Laut Regionalplan liegt das Plangebiet in einen Regionalen Grünzug.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt gemäß § 1 Abs. 4 BauGB somit den Zielen der Raumordnung.

### **3.3 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch (Stand: 31.08.2017) stellt den gesamten Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan kann folglich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP entwickelt werden.

### **3.4 Bebauungspläne**

Das Plangebietes liegt im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 aus dem Jahr 1975. Der vorhandene Bebauungsplan setzt für das Flurstück 702 Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,3 fest. Für das Flurstück 2 ist ein WA mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 festgesetzt. Zu den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sei anzumerken, dass die Baunutzungsverordnung aus dem Jahre 1968 gilt. Das Plangebiet ist aktuell mit einer Werkstadt und Verkaufshalle sowie einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut.

### **3.5 Gestaltungssatzungen / sonstige Ortssatzungen**

Eine Gestaltungssatzung oder andere städtebauliche Satzungen im Sinne des Baugesetzbuches liegen für das Plangebiet nicht vor.

### **3.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch**

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 (ISEK) mit Stand April 2017, erarbeitet durch das Büro SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung in Dortmund, wurde am 29.06.2017 vom Rat der Stadt Meerbusch als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Darin enthaltene strategische Leitlinien sowie das räumliche Leitbild sollen als Orientierungsrahmen für die maßgeblichen Bereiche der Stadtentwicklung Meerbuschs dienen. Der im Konzept enthaltene Strukturplan ordnet das Stadtgebiet Meerbuschs nach dem Integrationsgrad bestimmter Lagen, nach Schutzgebieten, nach Potenzialflächen für Wohnen, bzw. Gewerbe sowie der Verkehrsinfrastrukturen. Im Bestand wird der Bereich rund um das Plangebiet als potenziell integrierte Lage mit Nachrüstungsbedarf eingestuft. Nordöstlich schließt direkt eine gut integrierte Lage an.

### **3.7 Landschaftsplan**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb der Grenzen des Landschaftsplanes für den Rhein-Kreis Neuss.

### **3.8 Sonstige Schutzgebiete und Wirkfaktoren**

Als Voraussetzung zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist gemäß § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB u.a. auch zu berücksichtigen, dass keine Betroffenheit von Natura-2000-Gebieten vorliegt. Es befinden sich keine Natura 2000 Gebiete innerhalb des 300 m -Wirkradius der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20. Das nächstgelegene Natura-2000-Gebieten bzw. FFH Schutzgebiet „Latumer Bruch mit Buersbach, Stadtgraben und Wasserwerk“ (DE-4605-301) ist ca. 1 km nördlich vom Plangebiet entfernt. Daher kann auf Ebene des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

## **4. Verfahren**

Der Bebauungsplan soll auf Grundlage des § 13a BauGB als sogenannter "Bebauungsplan der Innenentwicklung" aufgestellt werden und dient dazu, die bereits bebauten Flächen einer sinnvollen und zukunftsorientierten Erweiterungsmöglichkeit zuzuführen. Durch die Planung wird eine zulässige Grundfläche festgesetzt, die unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keinerlei Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Natura 2000-Gebiete. Demgemäß erfüllt der Bebauungsplan die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB und kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Folgerichtig werden von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Obgleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden kann, werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Bewertung der Umweltauswirkungen sowie eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten durchgeführt. Dadurch können die Umweltbelange im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden und auch mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt und geprüft werden, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

#### Bebauungsstruktur und Nutzungen

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf ist das Gebäude so positioniert, dass es im Norden parallel zur Uerdinger Str. und im Süden parallel zur Gonellastraße steht. Auf Seite der Gonellastraße kragen Gebäudeschenkel in Richtung Süden, die eine Kammstruktur des geplanten Gebäudes entstehen lassen. Die einzelnen Gebäudeteile staffeln sich in der Höhe unterschiedlich und sind in Richtung Osten in drei bzw. zwei Vollgeschosse mit jeweils einem zusätzlichen Staffelgeschoss abgestuft. Die Form des Gebäudes bildet entlang der Uerdinger Str. eine geschlossene Struktur, wohingegen sich auf der Südseite zwei private Innenhöfe öffnen und die auskragenden Gebäudeteile den Bezug zur bestehenden Bebauung jenseits der Gonellastraße aufnehmen.

#### Grün- und Freiflächen

Es ist vorgesehen, das Gebiet durch Bepflanzung zu rahmen, aufzulockern und klimaverträglich zu gestalten. Dabei sollen Akzente z.B. an den jeweiligen Eingangsbereichen des Gebäudes gesetzt werden. Die Kammstruktur lässt zwei Innenhöfe entstehen, die genügend Platz für privaten Aufenthalt und Angebote für Kleinkinderspiel bieten. Weiterhin ist ein Bepflanzungskonzept zur Strukturierung und Auflockerung der Innenhöfe vorgesehen. Es ist geplant, die flachen Dachbereiche extensiv zu begrünen.

#### Erschließungskonzept, Stellplätze

Die fußläufige Erschließung ebenso wie die Erschließung mit dem PKW funktioniert zukünftig über die Gonellastraße. Die Bewohnerverkehre werden in die geplante Tiefgarage geleitet. Die Einfahrt befindet sich an der Ostseite des geplanten Gebäudes. Die Erschließungskerne befinden sich entlang der Gonellastraße an der Südostseite der auskragenden Gebäudeschenkel. In den Eingangsbereichen befinden sich zahlreiche Fahrradstellplätze.

### **5.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser, Löschwasser, Elektrizität und Telekommunikation gilt auf Ebene des Bebauungsplans bereits über die umliegenden Netze als sichergestellt. Gegebenenfalls ist eine Erweiterung der Versorgungsleitungen auf dem Plangebiet erforderlich.

Auf Ebene des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Schmutzwässer entsprechend des heutigen Bestands erfolgen kann. Es ist davon auszugehen, dass die Flächen bereits im Generalentwässerungsplan berücksichtigt sind und die Kapazitäten des Kanalnetzes ausreichen.

Die Beseitigung der im Plangebiet anfallenden Niederschläge richtet sich nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW). Gemäß § 44 Abs. 1 LWG NRW gilt das Plangebiet als vor dem 01.01.1996 als bebaut, befestigt bzw. an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Folglich soll das Plangebiet auch weiterhin an den bestehenden Mischwasserkanal in der Gonellastraße zur Niederschlagswasserbeseitigung angeschlossen werden.

### **5.3 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Im weiteren Verfahren wird ein Bebauungsplan-Entwurf mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubaren Grundstücksflächen, grünordnerischen Maßnahmen getroffen, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs planungsrechtlich vorzubereiten.

## **6. Begründung der Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird in Fortentwicklung des Charakters der Bebauung in der näheren Umgebung ein allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden die in WA-Gebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für

Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, da sich derartige Nutzungen aufgrund ihres typischen Emissionsverhaltens, Verkehrsaufkommens und Flächenbedarfs nicht in die angestrebte städtebauliche Qualität einfügen und das Plangebiet vorzugsweise der Wohnraumversorgung gewidmet wird. Die Gebietstypik des allgemeinen Wohngebietes wird trotz des Ausschlusses der zuvor genannten Nutzungen gewahrt. Zulässig sind im gesamten Plangebiet damit neben dem „reinen“ Wohnen soziale sowie sonstige wohnverträgliche und wohnergänzende Nutzungen im Sinne des § 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 3 Abs. 4 BauNVO sowie Nutzungen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO. Aufgrund der Planungsintention wird die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes als zielführend angesehen. Dies beinhaltet und begründet auch die Festsetzung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB, wonach nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages zulässig sind.

## **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan über die Grundflächenzahl (GRZ) und über die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse sowie über die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt. In Verbindung mit dem Vorhaben und Erschließungsplan (VEP) wird das Vorhaben hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung weiter konkretisiert.

## **6.3 Bauweise**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen bereiten die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich vor.

## **6.4 Verkehrsflächen**

Im Bereich des Plangebietes ist entlang der Uerdinger Straße gemäß Eintragung im Plan ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu die Leichtigkeit des Verkehrs der Uerdinger Straße, als örtliche Einfahrtsstraße zu gewährleisten und nachhaltig mögliche Konflikte mit dem Zu- und Abfahrtsverkehr der Gonellastraße zu unterbinden. Weiterhin dient die Festsetzung dem Erhalt des städtebaulichen Bildes des Bestandes und der Sicherung des Straßenbildes.

## **6.5 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen wird eine gärtnerische und durchgrünte Anlegung der Außenanlagen des Plangebietes planungsrechtlich vorbereitet, sodass den allgemeinen Anforderungen an gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen sowie der Förderung des Klimaschutzes gemäß Baugesetzbuch Rechnung getragen wird. Durch die Festsetzungen wird angemessen auf die mit Wohngärten aufgelockerte Umgebung reagiert und gleichsam den Bedürfnissen der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet Rechnung getragen.

Daher werden gemäß Eintrag im Bebauungsplan insgesamt drei Einzelbäume zur Anpflanzung festgesetzt.

## **7. Sonstige Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Bodenordnung**

Es ist nach derzeitigem Sachstand keine Bodenordnung erforderlich.

## **8. Umweltbelange**

### **Vorbemerkungen**

Im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden grundsätzlich Eingriffe in den Naturhaushalt ermöglicht. Die Eingriffe gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch erfolgt im weiteren Verfahren eine Betrachtung der relevanten Umweltbelange und Auswirkungen der Planung auf die in § 1 Abs. 6 Satz 7a BauGB genannten Schutzgüter.

Weiterhin wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten durchgeführt. Dadurch können die Umweltbelange im Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden und auch mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festgestellt und geprüft werden, ob durch das Planvorhaben ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG verursacht wird.

Ebenfalls wird im Laufe des Verfahrens ein Schallgutachten erarbeitet.

## **8.1 Schutzgebiete**

### Natura-2000-Gebiete

Wie bereits in Kapitel 3.8 erwähnt, befinden sich keine Natura 2000 Gebiete innerhalb des 300 m Wirkradius der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20. Deshalb kann auf Ebene des Bebauungsplanes davon ausgegangen werden, dass keine negativen Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete zu erwarten sind.

### Landschaftsschutzgebiete

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereichs befindet sich südlich des Kreisverkehrs das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „LSG-Ossum/Boesinghover Altstromrinne/Herrenbusch/Lanker Bruch und Lanker Busch“ (LSG-4605-0001). Als Schutzzwecke werden die Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, wegen der Vielfalt, Eigenart oder Schönheit des Landschaftsbildes und wegen der besonderen Bedeutung dieses Gebietes für die Erholung beschrieben. Das LSG erstreckt sich über die Ortschaften Bösinghoven, Ossum, Alt Schürkesfeld und Lank-Latum und umfasst rund eine Fläche von 6,92km<sup>2</sup>.

### Biotope und Alleen

Ca. 600 m südlich des Geltungsbereichs befindet sich das gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 LNatSchG NRW gesetzlich geschützte Biotop mit der Objektkennung BT-4814-0016-2011. Es handelt sich dabei um schutzwürdige und gefährdete Felsen. Aufgrund der Entfernung zu dem gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 42 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) sowie dem gänzlichen Fehlen geschützten Alleen gemäß § 41 LNatSchG NRW innerhalb des Plangebietes oder im relevanten Umfeld des Plangebietes kann eine Gefährdung der Schutz- und Entwicklungsziele dieser Schutzgebiete sowie negative Auswirkungen durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans der Innenentwicklung ausgeschlossen werden.

## **8.2 Schutzgut Mensch**

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie der Bevölkerung insgesamt sind vornehmlich auf Lärm-, Licht- und Geruchsimmissionen sowie Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse insgesamt zurückzuführen. Darüber hinaus ist die Freizeit- und Erholungseignung eines Gebietes ein wichtiges Kriterium zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch.

### Straßenverkehrslärm und planbedingte Auswirkungen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist insbesondere aufgrund der integrierten Lage unterschiedlichen Lärmquellen ausgesetzt. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird auch im Hinblick auf die planbedingten Lärmauswirkungen ein eigenständiges Schallgutachten erstellt und in der weiteren Planung berücksichtigt.

### Straßenverkehrslärm

In etwa 1,6 Km Entfernung zum Plangebiet verläuft in Ost-West-Richtung die Autobahn 44 und in Nord-Süd-Richtung die Autobahn 57. Beide Bundesautobahnen haben laut Umgebungslärmkartierung des Landes NRW keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die geplante Nutzung.

### Flugverkehrslärm

Gemäß der Übersichtskarte Lärmschutzbereiche des LANUV (2010) liegt das Plangebiet weder in der Nacht-Schutzzone des Flughafens Düsseldorf, noch in der Tag Schutzzone 1 oder 2.

### Sportstättenlärm

Rund 300 m südlich des Plangebietes befinden sich Sportanlagen des Tennisclub TD 07 Lank und der „Sportplatz an der Pappelallee“ vom FC Adler Nierst 1974 e.V. Aufgrund der bereits vorhandenen,



schutzwürdigen Wohnlage an der Schillerstraße, die zwischen dem Plangebiet und diesen Sportstätten liegen, ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht von wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Planbebauung auszugehen. Hinsichtlich des Sportstättenlärms ist davon auszugehen, dass keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten sind.

#### Sonstige Lärmquellen

Weitere Lärmquellenarten, so z.B. Schienenverkehrslärm, sind im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden. Auch befinden sich im Umfeld des Plangebietes sind keine relevanten Gewerbebetriebe im Sinne der TA Lärm.

#### Lichtemissionen

Geringe Lichtemissionen im Plangebiet und dessen Umgebung sind auf den Verkehr und die Straßenbeleuchtung zurückzuführen und gehen nicht über eine siedlungstypische Beleuchtung hinaus.

Grundsätzlich sind zum derzeitigen Erkenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

#### Sonstige Auswirkungen

Nach dem derzeitigen Kenntnisstand liegen im Plangebiet keine Hinweise zu vorhandenen Kampfmitteln vor. Im weiteren Verfahren wird eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt.

Das Vorhandensein von Altlasten oder Altablagerungen ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt. Im weiteren Verfahren wird eine Altlastenabfrage beim Rhein-Kreis-Neuss erfolgt.

### **8.3 Schutzgut Boden**

Das natürliche Bodengefüge im Plangebiet ist durch die anthropogene Überformung und vollständige Versiegelung des Bodens in Teilen nicht mehr vorhanden. Die natürlichen Bodenfunktionen können somit nicht mehr in Gänze wahrgenommen werden. Die Planung sieht vor, dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze gänzlich auf den privaten Baugrundstücken nachgewiesen werden, sodass mit einer großflächigen Tiefgarage auch weiterhin mit einem hohen Versiegelungsgrad im Plangebiet zu rechnen ist. Allerdings sieht die Planung eine ausreichende Überdeckung der Tiefgaragendecke vor, sodass eine ökologische Aufwertung des Bestandes durch geplante Pflanzungen stattfinden kann.

Das Plangebiet wird als Autohandel mit Werkstattbereich genutzt und kann folglich als Altstandort eingeordnet werden. Folglich können Altlasten oder Ablagerungen nicht ausgeschlossen werden. Eine Altlastenabfrage beim Rhein-Kreis-Neuss erfolgt im weiteren Verfahren. Zudem wird eine Bodenuntersuchung durchgeführt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Innerhalb des Plangebietes sind nach bisherigem Kenntnisstand keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Das Plangebiet liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 0 sowie der geologischen Untergrundklasse T.

### **8.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine eigenständige Artenschutzprüfung zur Potenzialabschätzung zum Vorkommen planungsrelevanter Arten sowie Geländebegehungen durchgeführt, um mögliche streng oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Plangebietes festzustellen und um zu prüfen, ob durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet wird. Die Erkenntnisse werden im weiteren Verfahren mit den zuständigen Fachbehörden abgestimmt und der Planung zugrunde gelegt.

### **8.5 Schutzgut Wasser**

Wie bereits zum Schutzgut Boden dargelegt, ist das Plangebiet bereits heute durch die vollständige Versiegelung anthropogen überformt; Funktionen zum Boden-Wasser-Haushalt können derzeit nicht wahrgenommen werden. Durch die Planung kommt es auch weiterhin zu einer hohen Versiegelung. Mit grünordnerischen Maßnahmen (z.B. extensive Dachbegrünung) kann künftig ein positiver Beitrag

zum Boden-Wasser-Haushalt und ein geringfügiger Beitrag zur Grundwasserneubildung geschaffen werden.

In ca. 100 m Entfernung westlich vom Plangebiet liegt der Latumer See.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes und ist kein festgesetztes oder vorläufig festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Dennoch liegt das Plangebiet in einem Bereich, der ab einem Hochwasserereignis des Rheins mit der niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ 100, durchschnittlich 100-jährlich), durch Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können

## **8.6 Schutzgut Klima und Luft**

Das Plangebiet ist zu 100 % versiegelt. Durch die Umsetzung der Planung wird es zu keiner. Durch die Planung kommt es auch weiterhin zu einer hohen Versiegelung. Mit grünordnerischen Maßnahmen (z.B. extensive Dachbegrünung) kann künftig ein positiver Beitrag für ein besseres Kleinklima bedeuten.

### Klima

Das Plangebiet und die umgebenen Regionen sind der gemäßigten Klimazone zuzuordnen. Die durchschnittlichen Höchsttemperaturen erreichen im Juli/August circa 18 Grad, die niedrigsten Temperaturen belaufen sich in den Monaten Januar/Februar auf durchschnittlich -4 Grad.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt 755 mm im Jahr. Die regionale Hauptwindrichtung ist Südwesten.

### Luft

Die lufthygienische Situation wird im Bestand maßgeblich durch die verkehrsbedingten Schadstoffemissionen der unmittelbar nordwestlich verlaufenden Uerdinger Straße belastet. Eine über das im urbanen Kontext hinausgehende Schadstoffbelastung ist aber nicht anzunehmen.

## **8.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Plangebiet ist durch die bestehenden Gebäude mit den dazugehörigen Erschließungs- und Parkplatzflächen in Gänze versiegelt und wird aktuell durch das Autohaus Albrecht gewerblich genutzt. Durch die benachbarte überwiegend wohnbauliche Nutzung sind hauptsächlich Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhausstrukturen im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Aufgrund der bestehenden lockeren Bebauung im Plangebiet sind weite Sichtbeziehungen möglich.

Die im Zuge des Bebauungsplanes vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und den zu überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen im Rahmen eines angemessenen Umfangs durch die vorgesehene Planung. Die geplanten Baukörper fügen sich in die baulich geprägte Umgebung ein. Dementsprechend sind mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen. Weiterhin bildet das Plangebiet den Ortseingang des Stadtteils, der durch das Planungsvorhaben und die identitätsstiftende Bebauung an Bedeutung gewinnt.

Im Geltungsbereich kommen weder geschützte Flächen (geschützte Biotope, Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Gebiete von gemeinschaftlicher europäischer Bedeutung wie FFH- oder EU-Vogelschutzgebiete) noch schutzwürdige Flächen des Biotopkatasters NRW oder Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie vor. Wie unter 6.1 bereits beschrieben konnten in der Umgebung des Plangebietes Schutzgebiete verortet werden.

## **8.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine Hinweise für das Vorhandensein von Bodendenkmälern, Bau- oder Naturdenkmälern innerhalb des Plangebietes oder im relevanten Umfeld vor. Für den Fall, dass bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler entdeckt werden, wird auf die allgemeine Melde- und Sicherungspflicht nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen.

Meerbusch, den 22.11.2021

Der Bürgermeister

Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht

- Stadtplanung -

Im Auftrag:  
Sebastian Obstfeld, M. Sc.  
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH