

Stadt Meerbusch



Bebauungsplan Nr. 313,

Meerbusch-Lank-Latum
„Uerdinger Straße / Claudiusstraße / Schulstraße“

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Planungserfordernis, Planungsziele**
2. **Plangebiet**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Räumlicher Geltungsbereich
3. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 3.1 Bestandsaufnahme
 - 3.2 Regionalplan
 - 3.3 Flächennutzungsplan
 - 3.4 Bebauungspläne
 - 3.5 Örtliche Bauvorschriften
4. **Verfahren gemäß § 13a BauGB**
5. **Planinhalte**
 - 5.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Parkplatz, Stellplätze, Gemeinschaftsgaragen und Nebenanlagen
 - Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen
 - Gestalterische Festsetzungen
 - 5.2 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
6. **Sonstige Auswirkungen der Planung**
 - 6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen
 - 6.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung
7. **Umweltbelange**
 - 7.1 Eingriff/Ausgleich
 - 7.2 Artenschutz
 - 7.3 Klimaschutz
 - 7.4 Immissionsschutz
 - 7.5 Altlasten, Altablagerungen
 - 7.6 Gewässerschutz
8. **Verfahrensvermerke**

Begründung

17. Mai 2022

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

1. Planungserfordernis, Planungsziele

Am 4. Februar 2019 hat die Eigentümerin des Flurstücks 93 den Abbruch der bestehenden Villa Claudiusstraße Nr. 27 angezeigt. Zuvor hatte sie der Verwaltung bereits vorgetragen, an deren Stelle ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage mit einer Gebäudetiefe von 20 m und 2 Vollgeschossen mit Staffelgeschoss gemäß den Festsetzungen des seinerzeit geltenden Bebauungsplans Nr.124 „Uerdinger Str. / Schulstraße“ errichten zu wollen. Dies entspricht jedoch nicht der heute gewollten städtebaulichen Entwicklung. Das Umfeld ist durch kleinteilige, in sich gegliederte Bestandsbebauung geprägt. Ein Gebäude in diesem Ausmaß würde dem städtebaulichen Charakter der Claudiusstraße widersprechen.

Eine Überprüfung der planungsrechtlichen Situation des Gebiets nach Ortsbegehung bzw. Prüfung der Bebauungspläne Nr. 124 „Uerdinger Str. / Schulstraße“ von 1985 und Nr. 142 „Uerdinger-/ Claudiusstraße (nördlicher Teil)“ von 1983 hat gezeigt, dass für diesen gesamten Bereich ein Planungserfordernis besteht. Die großzügigen Festsetzungen (große Baufenster) dieser Pläne erlauben eine massive Bebauung der Grundstücke, welche - bezogen auf die Bestandsbebauung der näheren Umgebung - strukturunverträglich und städtebaulich nicht gewünscht ist.

Im Zuge der Prüfung der Abrissanzeige der Villa stellte sich heraus, dass für die Villa ein Denkmalverdacht besteht. Das Gutachten des LVR-Amt für Denkmalpflege vom 23. April 2019 bestätigt, dass die Villa Claudiusstraße Nr. 27 als Baudenkmal im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetzes NRW gilt. Zwischenzeitlich ist das Gebäude in die Denkmalschutzliste aufgenommen worden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 313, zu dem der Aufstellungsbeschluss vom Rat der Stadt Meerbusch am 27. Juni 2019 (VL FB4/0937/2019) gefasst wurde, werden die überdimensionierten Baufelder der „Altpläne“ aufgelöst und auf ein strukturverträgliches Maß zurückgeführt. Darüber hinaus werden die kleinteiligen Bestandsstrukturen in die Planung aufgenommen, gesichert und weiterentwickelt sowie der rückwärtige Bereich der Claudiusstraße strukturverträglich nachverdichtet. Zudem wird die denkmalgeschützte Villa in ihrer Kubatur gesichert, da sich ihr städtebauliches Erscheinungsbild positiv auf die nähere Umgebung auswirkt und das Gebäude eine Art Landmarke für diesen Abschnitt der Claudiusstraße bildet.

2. Plangebiet

2.1 Lage im Raum

Der Stadtteil Lank-Latum liegt zentral im Norden von Meerbusch und grenzt südöstlich an die Nachbarstadt Krefeld an. Der Stadtteil mit insgesamt ca. 9.700 Einwohnern besteht aus den beiden Ortsteilen Lank und Latum. Das Plangebiet umfasst eine ca. 1,1 ha große innerstädtische Fläche und liegt südwestlich im Ortsteil Latum. Es wird im Norden durch die Bebauung Am Taubenacker und im Süden durch die Claudiusstraße begrenzt. Im Westen grenzt es an die Uerdinger Straße und im Osten an die Schulstraße.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 313 wurde mit dem Aufstellungsbeschluss vom 27. Juni 2019 wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Flurstücke 206, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 386, 387 und 413,
- im Osten durch das Flurstück 98 („Schulstraße“),
- im Süden durch das Flurstück 928 („Claudiusstraße“) sowie
- im Westen durch das Flurstück 75 („Uerdinger Straße“)

der Flur 5 der Gemarkung Latum.

Der räumliche Geltungsbereich wird im Bebauungsplan durch die entsprechende Signatur eindeutig festgesetzt.

3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

3.1 Bestandsaufnahme

Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des gewachsenen Stadtteils Lank-Latum und zeigt überwiegend Siedlungsstrukturen mit ein- bis zweigeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung. Entlang der Uerdinger Straße als Haupteerschließungsstraße befinden sich darüber hinaus einige drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Die vorherrschende Nutzungsart ist Wohnen. Im Zentrum des Plangebiets befindet sich die denkmalgeschützte Villa Claudiusstraße 27, welche 1919 erbaut wurde. An der Kreuzung Claudiusstraße / Schulstraße besteht ein öffentlicher Parkplatz.

Landschaftsbild und Biotopstrukturen

Von einer Bedeutung für die Biotopvernetzung ist aufgrund der Lage im Siedlungsgefüge und der direkt angrenzenden Wohn- und verkehrlichen Nutzungen nicht auszugehen. Es gibt keine Hinweise auf Vorkommen von FFH-Anhang IV-Arten oder europäischen Vogelarten, die durch den Plan bzw. das Vorhaben betroffen sein könnten.

Infrastrukturelle Situation

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen, Kindergarten, Krankenhaus, das Seniorenwohnheim sowie Einkaufsmöglichkeiten (insb. Nahversorger, die Güter des täglichen Bedarfs anbieten) befinden sich im Ortskern in guter fußläufiger Erreichbarkeit.

Erschließung / ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über die Uerdinger Straße als Nord-Südachse sowie über die Claudiusstraße als Ost-Westachse. Über die Uerdinger Straße erfolgt der direkte Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz mit den Bundesautobahnen A 44 und A 57.

Über die Haltestelle „Claudiusstraße“ ist das Gebiet an die Buslinien (830 / 831) des öffentlichen Personennahverkehrs angeschlossen. Über das Busliniennetz ist in ca. 2,5 km Entfernung der Haltepunkt „Haus Meer“ erreichbar, der durch den schienengebundenen Nahverkehr der Stadtbahnlinien U 70, U 74, U 76 der Rheinbahn AG bedient wird.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Stand: 1. Auflage Juli 2018) wird das Plangebiet als ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich) sowie als Bereich für den Grundwasser- und Gewässerschutz (Wasserschutzgebiet Lank-Latum) dargestellt. Zudem wird die im Westen angrenzende Uerdinger Straße als „Sonstige regionalplanerisch bedeutsame Straße“ dargestellt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar. Entlang der Uerdinger Straße erfolgt die Darstellung als Mischgebiet. Diese Darstellung entspricht den Planungsabsichten.

3.4 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 313 überplant den bestehenden Bebauungsplan Nr. 142 „Uerdingerstraße / Claudiusstraße (nördlicher Teil)“ (Rechtskraft: 25. August 1983) sowie einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 124 „Uerdinger Straße / Schulstraße“ (Rechtskraft: 16. Oktober 1985), deren Festsetzungen teilweise übernommen und in Bezug auf die Planungsziele auf ein strukturverträgliches Maß zurückgeführt werden. Zudem werden im Rahmen einer Nachverdichtung drei zusätzliche Baufenster im rückwärtigen Bereich der Claudiusstraße festgesetzt.

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

3.5 Örtliche Bauvorschriften

Eine Gestaltungssatzung liegt nicht vor. Die Wahrung des städtebaulichen Erscheinungsbildes im Plangebiet und seiner Umgebung wird durch den Denkmalschutz für die Villa Jansen gewährleistet.

4. Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 27. Juni 2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 313 beschlossen, welcher im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt wird. Die zulässige Grundfläche des Plangebiets beträgt circa 4.000 m² und liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Stadt Meerbusch sieht die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes als gegeben. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m § 13 (3) BauGB wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a (1) und § 10a (1) abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach § 3 Absatz 2 Nummer 2 wurde darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

In dem beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 (1) BauGB abgesehen werden, aus Gründen der Transparenz und um eine frühzeitige Identifizierung möglicher Interessenskonflikte zu erleichtern, wurde dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Auslegung und einer förmlichen Beteiligung im Internet durchgeführt.

5. Planinhalte

5.1 Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der derzeitigen Nutzung und den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 142 und Nr. 124 wird für die Grundstücke Claudiusstraße Hausnummern 27 - 37 und Schulstraße Hausnummern 14, 14a und 15 ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Für den Bereich der Uerdinger Straße Hausnummern 17 - 17c wird, gemäß den Festsetzungen und Nutzungen des für diesen Bereich bestehenden Bebauungsplanes ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird in Teilbereiche (WA1 bis WA4) gegliedert, welche sich hinsichtlich der Festsetzungen zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der zulässigen Gebäudehöhen unterscheiden.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind neben *Wohngebäude* auch *Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke sowie nicht störende Handwerksbetriebe* zulässig.

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

Neben einer Wohnnutzung sollen auch die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe sowie zur Förderung des Gemeinwohls auch Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke (z. B. Altenpflegeeinrichtung) zulässig sein. Aufgrund der Grundstücksgrößen und festgesetzten Baufenster werden diese immer nur eine untergeordnete Nutzung darstellen und damit die Wohnruhe im Plangebiet nicht wesentlich stören.

Eine Vielzahl kleinerer Handwerksbetriebe ist traditionell auch in Wohngebieten ansässig. Diese treten häufig nach außen hin kaum in Erscheinung, bedürfen jedoch auch einer entsprechenden Baugenehmigung für die gewerbliche Nutzung, wenn sie einen Raum in einem Wohnhaus für den Betrieb in Anspruch nehmen möchten. Die Betriebe zeichnen sich dadurch aus, dass keine weiteren Beschäftigten vor Ort tätig sind und dass der Kundenverkehr - wenn überhaupt - nur geringfügig ist.

Schank- und Speisewirtschaften, der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen werden hingegen ausgeschlossen.

Nutzungen, die aufgrund der Anliefer- und/oder Besucherverkehre negativen Einfluss auf die Wohnqualität ausüben oder in anderer Weise die Wohnruhe erheblich stören können, wie z. B. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. Diese Nutzungen haben zudem in der Regel einen besonders hohen Flächenanspruch und stellen aufgrund der geringen Größe des Plangebietes eine an dieser Stelle ungeeignete und nicht mit dem durch überwiegend Wohnbebauung geprägten Umfeld zu vereinbarende Nutzung dar. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Mit dem Ausschluss dieser Betriebe soll, gemäß den Aussagen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes (Stand: 2021), der zentrale Versorgungsbereich in Lank-Latum an der Hauptstraße gesichert werden.

Im Mischgebiet sind analog zum bestehenden Bebauungsplan Nr. 142 *Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke* zulässig.

Sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig, da sie aufgrund ihrer baulichen Struktur, ihrer äußeren Erscheinung und ihres Flächenbedarfs nicht in die Nutzungsstruktur des Plangebiets passen. Der Verkehr, den Tankstellen in gewolltem Maße anziehen, steht mit den bestehenden Nutzungen und der verkehrlichen Situation (Nähe zur Kreuzung Uerdinger Straße / Claudiusstraße) in Konflikt. Zudem existieren in Lank-Latum bereits zwei Tankstellen entlang der Uerdinger Straße.

Vergnügungsstätten werden aufgrund der von ihnen verursachten Immissionen und Folgeprozesse (trading-down-Effekte, Lärmbelästigung, Beeinträchtigung des Stadt- und Straßenbildes) sowie potenzieller Konflikte mit der bestehenden Nutzungsstruktur ebenfalls ausgeschlossen.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung werden gebietsverträgliche Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche (GRZ) von 0,3 bis maximal 0,4, zur Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bis maximal 1,2 sowie zu den maximal zulässigen Gebäudegeschossen getroffen. Die Maße orientieren sich an der Bestandsbebauung bzw. den „Altplänen“ und ermöglichen in einem verträglichen Maß bauliche Erweiterungen, um somit dem Anspruch an modernes und ggf. altengerechtes Wohnen gerecht zu werden.

Entsprechend der Bestandsbebauung und zur Sicherung des Gebietscharakters werden in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA3 und WA4 maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Um den Ausbau der Dachgeschosse zu Wohnzwecken zu ermöglichen, ist zudem im WA1 und WA3 ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, wenn dieses innerhalb eines Satteldachs liegt und die Überschreitung der ansonsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausschließlich durch Dachgauben oder Zwerchgiebel

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

bedingt ist, die in ihrer Länge (einzeln oder in ihrer Summe) 2/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten und in der ersten Dachgeschoss-Ebene liegen.

Die zur Nachverdichtung festgesetzten neuen Baufenster im WA2 werden nach der zulässigen Geschossigkeit (I – III) gestaffelt festgesetzt, um zum einen dem denkmalrechtlichen Umgebungsschutz der Villa (Claudiusstraße 27) gerecht zu werden, sowie städtebaulich Rücksicht auf die kleinteilige Doppelhausbebauung der Straße Taubenacker zu nehmen. Bei dem rückwärtigen Baufenster der Claudiusstraße Hausnummern 31 und 33 entfällt die südliche Abstufung, da an dieser Stelle nicht auf die denkmalgeschützte Villa Rücksicht genommen werden muss. Die Kubatur des Baufensters orientiert sich am Maßstab der beiden östlichen Baufenster, kann jedoch auch deutlich kleiner - als Einzel- oder Doppelhaus - ausgebaut werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind durch die offene Bauweise geprägt. Eine diesbezügliche Festsetzung ist nur im WA1 notwendig, da nur dort ein entsprechend großes Baufenster geplant ist.

Gemäß dem Planungsziel der Sicherung der kleinteiligen Bestandsstrukturen sind im WA1 nur Doppelhäuser zulässig, um einer möglichen massiven Ausnutzung des Baufensters durch ein einzelnes, strukturunverträgliches Mehrfamilienhaus entgegenzuwirken.

Im Mischgebiet (MI) wird die Festsetzung der geschlossenen Bauweise, entsprechend dem Bestand und der Lage im Gebiet an der Haupteinfahrtsstraße „Uerdinger Straße“, aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 142 übernommen.

Mit der Abstufung der Baufenster im WA2 wird Rücksicht auf den Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Villa sowie auf die kleinteilige Doppelhausbebauung der Straße „Taubenacker“ genommen. Die bisher gärtnerisch genutzten Flächen werden auf diese Weise strukturverträglich nachverdichtet.

Für das WA3 entlang der Schulstraße ist im bisherigen Bebauungsplan Nr. 124 ein großes Baufenster festgesetzt. Das Baufenster wird im Bebauungsplan Nr. 313 gemäß den Planungszielen in zwei Baufenster aufgeteilt, in denen Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Hierdurch wird ebenfalls der massiven Ausnutzung der Fläche durch ein mögliches strukturunverträgliches Mehrfamilienhaus entgegengewirkt.

Der Bebauungsplan Nr. 124 setzt für das Grundstück der Villa ein großes Baufenster fest, welches entsprechend den Planungszielen durch den Bebauungsplan Nr. 313 aufgelöst und durch die Festsetzung einer am Gebäude orientierten umlaufenden Baulinie ersetzt wird. Hierdurch wird das denkmalgeschützte Gebäude in seiner einzigartigen Kubatur gesichert. Zusätzlich erfolgt die Kennzeichnung als Einzelhaus, das dem Denkmalschutz unterliegt.

Die derzeit nicht genutzte Villa Claudiusstraße Nr. 27 wird durch die bauliche Nachverdichtung im rückwärtigen Grundstücksbereich angemessen städtebaulich integriert. Durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen wird sie - so die erklärte Absicht des Eigentümers - einer verträglichen allgemeinen Wohnnutzung (WA4) zugeführt. Die Nutzung eines Denkmals stellt i. d. R. die wichtigste Voraussetzung für dessen Erhalt dar.

Parkplatz, Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftstiefgaragen und Nebenanlagen

Der öffentliche, ortskernnahe Parkplatz im südöstlichen Plangebiet wird von der Meerbuscher Bevölkerung gut angenommen. Daher wird die Festsetzung aus dem Ursprungsplan Nr. 124 übernommen und der Parkplatz weiterhin gesichert.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sind oberirdische Stellplätze und Garagen nur in den seitlichen Abstandflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Somit werden die

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

vorderen und rückwärtigen Grundstücksbereiche aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes weitestgehend von Zufahrten freigehalten.

Im Mischgebiet hingegen besteht die Möglichkeit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in der Gemeinschaftstiefgarage. Auf diese Weise wird der ruhende Verkehr gebündelt an einer Stelle untergebracht. Auf unnötige Ein- und Ausfahrten, die den Verkehrsfluss der Uerdinger Straße (Haupterschließungsstraße) stören, wird durch die Anlage nur einer Erschließung verzichtet.

Im WA2 und WA4 hingegen waren ursprünglich neben den Gemeinschaftstiefgaragen für die neuen Baufenster auch eine oberirdische Garage im Bereich der Claudiusstraße vorgesehen. Zugunsten des Umgebungsschutzes und der Sicht auf das denkmalgeschützte Gebäude wurde auf die Garage verzichtet.

Aufgrund der Lärmschutzproblematik im Bereich der Gemeinschaftstiefgaragenererschließung wird, gemäß dem Ergebnis der unten aufgeführten schallimmissionstechnischen Bearbeitung, vom Gutachter eine Lärmschutzwand (H = 2,50 m) entlang der Westseite der Rampe vorgeschlagen und im Bebauungsplan festgesetzt (s. nachfolgendes Kapitel 7.4). Dabei muss sich die Wahl des Materials an die Umgebung orientieren und eine klimafreundliche Begrünung erfolgen. In diesem Bereich kommt es ggf. zu einer Beeinträchtigung des Denkmals, die jedoch durch die städtebauliche Aufwertung des heutigen Bestands und die standortverträgliche bauliche Nachverdichtung zugunsten neu entstehendem Wohnraum in Kauf genommen werden kann.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 sind als Nebenanlagen nur Anlagen zur Unterbringung von Abfallbehältern, Einfriedungen und Fahrradabstellanlagen zulässig. So soll sichergestellt werden, dass das nähere Umfeld der denkmalgeschützten Villa möglichst unversiegelt bleibt und die Sicht auf das Gebäude nicht gestört wird.

Flächen und Maßnahmen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 19. Dezember 2019 die Satzung zur Dachbegrünung in Meerbusch beschlossen. Zur Verbesserung der Übersicht sollen Festsetzungen zur Dachbegrünung analog zur Gründachsatzung in den Bebauungsplan Nr. 313 aufgenommen werden. Die Festsetzungen gelten insbesondere für die Flachdachgebäude im WA2.

Die Festsetzung zur Gestaltung der Vorgartenbereiche im WA1 und WA3 erfolgt, da diese Flächen im öffentlichen Raum besonders wahrgenommen werden und sie ebenfalls einen ökologischen Beitrag zur Stadtgestaltung liefern. Vorgärten haben durch ihre Anordnung zur Straße einen öffentlichen Charakter. Dabei ist zu beachten, dass Vorgärten zur Auflockerung und freundlichen Gestaltung des Straßenbildes in Baugebieten beitragen. Pflanzen senken Temperaturen durch Beschattung und Verdunstungskälte, filtern Staub und Lärm, nehmen Kohlendioxid auf, spenden Sauerstoff, verbessern den Wasserhaushalt durch „natürliche Versickerung“ und dienen somit der Gesundheit aller Bürgerinnen und Bürger, nicht nur der Anwohnerschaft. Eine Versiegelung der Vorgärten führt zu einer Beeinträchtigung der Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie des Stadtklimas. Daher sind begrünte, naturnahe Vorgärten ein wesentliches gestalterisches Element in kleinteiligen Siedlungsbereichen. Aufgrund der wenigen Grünelemente im öffentlichen Raum bieten sich die vorhandenen Vorgärten im Plangebiet für eine Begrünung an. Bis auf die notwendige Grundstückerschließung (Zufahrt zur Garage, offene Stellplätze, notwendige Zuwegung zum Gebäude) ist eine Versiegelung der Vorgärten daher unzulässig.

Abstellplätze für Abfallbehälter, die in Richtung der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, sollen ebenfalls mit Grünelementen eingefasst werden, da solche Anlagen erfahrungsgemäß aus verschiedenfarbigen Tonnen bestehen, deren Gestaltung in aller Regel nicht ins Wohnumfeld eingebunden ist. Um die Einfassung zu begrünen, sind zum Beispiel Rankpflanzen geeignet, die mit Spanndrähten eine optimale Einhausung bilden.

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

Weiterhin wird ebenfalls aus ökologischen Gründen in den Allgemeinen Wohngebieten eine Bindung zur Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (WA1 – WA3: 20% und WA4: 50%) festgesetzt. Diese fällt im WA4 größer aus, da durch die Festsetzung die Einbettung der denkmalgeschützten Villa in eine „grüne“ unmittelbare Umgebung sichergestellt wird, die das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets prägt und aufwertet.

Gestalterische Festsetzungen

Das Satteldach ist prägendes Merkmal der straßenbegleitenden Gebäude im Plangebiet und wird aus städtebaulichen Gründen zum Erhalt des ortstypischen Erscheinungsbildes in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA3 sowie im Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Hingegen werden im WA2 keine Festsetzung zur Dachform getroffen, da sich die Gebäude im rückwärtigen Bereich des Plangebiets befinden, in welchem neben Satteldächer auch begrünte Flachdächer strukturverträglich sind. Das Gebäude Claudiusstraße Nr. 27 (WA4) ist ein Baudenkmal und bedarf somit keiner Festsetzung zur Dachform.

Im WA1 sowie im Mischgebiet (MI) wird die bereits vorhandene traufständige Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt. Hingegen wird im WA3 auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet, da entsprechend des Bestands im Straßenabschnitt der Schulstraße sowohl giebelständige Einzelhäuser als auch traufständige Doppelhäuser strukturverträglich und folglich zulässig sind.

Doppel- und Reihenhäuser sind in Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander einheitlich zu gestalten.

Die Materialwahl der Lärmschutzwand muss sich an die Umgebung, hier insbesondere dem Denkmal, orientieren. Die Wand sollte begrünt werden (siehe nachfolgendes Kapitel 7.4).

5.2 Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des festgesetzten Wasserschutzgebietes Lank-Latum vom 16.12.1985. Die Ver- und Gebote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

6. Sonstige Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung und verkehrliche Auswirkungen

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude und Flurstücke sind bereits von der Uerdinger Straße, der Claudiusstraße sowie der Schulstraße erschlossen. Die Erschließung des rückwärtigen Bereichs der Claudiusstraße erfolgt über private Erschließungen – zum einen über eine Tiefgaragenzufahrt östlich der Villa Claudiusstraße 27, zum anderen über eine GFL-Fläche (mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger sowie den Rettungsfahrzeugen zu belastende Fläche) westlich der Villa.

6.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Meerbusch (stm). Die Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch. Die Versorgung des Gebiets mit Elektrizität und Telekommunikation ist sichergestellt.

Das Abwasser kann in den ausreichend dimensionierten städtischen Mischwasserkanal (DN 1200) eingeleitet werden.

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

Nach § 44 Landeswassergesetz NW (LWG) muss auf Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, das anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickert werden.

6.3 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

7. Umweltbelange

7.1 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden. Da der vorliegende Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt wird, wird von der Umweltprüfung nach § 2 (4), von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen. Eine Überwachung gemäß § 4c ist nicht anzuwenden. Ein Ausgleich ist somit voraussichtlich nicht erforderlich.

7.2 Artenschutz

Es ist mit dem Auftreten streng und besonders geschützter Arten zu rechnen. Der Bauherr / die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Kammmolch, Kleiner Wasserfrosch, Laubfrosch, Kreuzkröte, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlung drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige Untere Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung vom Bäumen.

7.3 Klimaschutz

Das Plangebiet ist durch private Hausgärten gut durchgrünt. Die städtebauliche Dichte wird entsprechend der Bestandsbebauung angemessen begrenzt (GRZ, GFZ). Im Bebauungsplan werden

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, zur Flachdachbegrünung sowie zur Anlage der Vorgärten und der nicht überbaubaren Flächen getroffen.

7.4 Immissionsschutz

Nach derzeitigem Stand ist von potentiell schädlichen Immissionen im Plangebiet auszugehen, die allerdings durch die im Bebauungsplan verankerten Schutzmaßnahmen auf ein unschädliches Maß begrenzt werden.

In diesem Sinn wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschimmissionen aus dem Straßenverkehr durchgeführt, wobei die zu erwartende Lärmbelastung prognostiziert und beurteilt wurde (Verkehrserhebung, Stand 12. bis 14. Dezember 2017, und Schallimmissionstechnische Bearbeitung „Geräuscheinwirkung durch Straßenverkehr“, grasy + zanolli, Bergisch Gladbach, Stand 5. Mai 2021).

Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Verkehrsbelastung wird die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ herangezogen, die für die einzelnen Baugebietskategorien der BauNVO Orientierungswerte enthält. Deren Einhaltung soll die Erwartung nach einer angemessenen Begrenzung von Lärmbelastungen entsprechend der Eigenart des Baugebiets sicher stellen. Die Orientierungswerte können im Einzelfall bei entsprechender Abwägung überschritten werden.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 betragen für Allgemeine Wohngebiete 55 / 45 dB(A) tags / nachts und für Mischgebiete 60 / 50 dB(A) tags / nachts.

Entsprechend der Vorgabe aus der DIN 4109-2:2018 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 2:2018) wurde für jeden Immissionsort bzw. Rasterpunkt in jeder Berechnungshöhe der maßgebliche Außenlärmpegel dB(A) geprüft und in der Anlage C1 zum Gutachten dargestellt.

Dabei kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden der Bestandsgebäude zur Uerdinger Straße (MI) bei bis zu 79 dB(A), an der Claudiusstraße (WA1) bei 75 bis 76 dB(A) und im Bereich der neuen, rückwärtigen Baufenster (WA2) bei 62 bis 63 dB(A) liegen. Im Bereich der Schulstraße (WA3) liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel an den Fassaden der Bestandsgebäude bei 61 bis 67 dB(A).

Wie weiterhin aus dem Gutachten zu entnehmen ist, werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 an den Bestandsfassaden zur Uerdinger Straße und Claudiusstraße um bis zu 18 dB überschritten. An den rückwärtigen Fassaden treten teilweise keine Überschreitungen der Orientierungswerte auf, bzw. betragen wenige dB. Für die Villa (Claudiusstraße Nr. 27) beträgt die Überschreitung maximal 11 dB und für die Schulstraße maximal 10 dB.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z. B. eine Lärmschutzwand entlang der Uerdinger Straße, scheiden aufgrund der städtebaulichen Situation aus. Die das Plangebiet erschließenden Verkehrsstraßen weisen einen angemessenen Straßenquerschnitt auf, so dass die Straßenseiten und deren Bebauung miteinander in „Beziehung“ treten. Eine Wand würde eine erhebliche Zäsur bedeuten, die das Straßenbild negativ beeinflussen würde.

Aus diesem Grund sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. In Abhängigkeit zu den geplanten Nutzungen werden maßgebliche Außenlärmpegelbereiche gemäß DIN 4109-2:2018 an den Gebäuden festgesetzt, aus denen sich Anforderungen an die notwendigen Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben.

Für die Bestandsgebäude besteht dabei zunächst keine Nachrüstspflicht. Im Falle eines Umbaus (Austausch von Fenstern o. ä.) müssen jedoch die Vorgaben des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

Gemeinschaftstiefgarage/Lärmschutzwand

Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung wurden auch die Schallimmissionen durch die Nutzung der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) prognostiziert und beurteilt. Der Investor sieht insgesamt 20 Stellplätze in der GTGa vor. Die Berechnung erfolgt entsprechend dem in der Parkplatzlärmstudie vorgegebene Verfahren für Tiefgaragen und deren Ausfahrten. Die Zu- und Abfahrt wurde als Straße nach der 16. BImSchV mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt.

Mit den im Gutachten angesetzten Berechnungsparametern werden die Vorgaben der TA-Lärm an den Gebäuden Claudiusstraße Nr. 27 und Schulstraße Nr. 16 nachts nicht ohne besondere Lärmschutzmaßnahmen eingehalten. Daher muss, um die Vorgaben der TA-Lärm für die Nutzung der o. g. Anzahl an Stellplätzen einzuhalten, die Rampe komplett eingehaust sowie eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand an der Westseite der Rampe geführt werden. Dabei sollte sich die Wahl des Materials an der Umgebung orientieren, hier insbesondere dem Denkmalms. In Frage käme eine begrünte und damit klimatisch günstige Wand.

Da der Bebauungsplan lediglich eine Angebotsplanung darstellt, könnte der Stellplatzbedarf in der Gemeinschaftstiefgarage aufgrund eines geringeren Bauvolumens unterschritten werden. Sodann könnte auf die oben aufgeführte Maßnahme einer Lärmschutzwand in Höhe von 2,50 m ggf. verzichtet werden. Dies bedarf jedoch eines gutachterlichen Nachweises. Gleiches gilt für eine Überschreitung der Anzahl der Stellplätze. Eine mögliche Überschreitung könnte aufgrund der Erweiterung der GTGA unter Hinzunahme der erforderlichen Stellplätze für das westliche Baufenster ausgelöst werden.

Ausnahmeregelung

Für alle oben beschriebenen lärmschützenden Maßnahmen sind die Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich. Es können jedoch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

7.5 Altlasten, Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

7.6 Gewässerschutz

Im Plangebiet liegen keine Gewässer. Die vorhandene Wasserschutzzone wird nachrichtlich übernommen, womit dem Grundwasserschutz und der Trinkwasserversorgung Genüge getan wird.

Anlage 4 (zur Vorlage FB4/1514/2022)

8. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Reimann

Die vorstehende Begründung ist vom Rat der Stadt am _____ als Begründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am _____ beschlossene Abwägung der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eingegangenen Stellungnahmen zu Eigen gemacht. Die Abwägungsvorschläge lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom _____ vor.

Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Reimann