

117. Flächennutzungsplanänderung

Meerbusch-Büderich, „Areal Böhler II“

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Änderungsbereich**
2. **Bestand und Nutzung**
3. **Planverfahren**
 - 3.1 Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung
4. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 4.1 Regionalplan
 - 4.2 Flächennutzungsplan
 - 4.3 Bebauungsplan
 - 4.4 Landschaftsplan
 - 4.5 Weitere Schutzgebiete und Wirkfaktoren
 - 4.6 Klimaschutzkonzept, Klimaanpassungskonzept, Starkregen
 - 4.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch
 - 4.8 Schulentwicklungsplanung
 - 4.9 Fortschreibung Wohnungsbedarfsanalyse Rhein-Kreis Neuss
5. **Planung**
 - 5.1 Planungsanlass
 - 5.2 Planungsziele
 - 5.3 Planung
6. **Umweltbelange**
 - 6.1 Eingriff/Ausgleich
 - 6.2 Artenschutz
 - 6.3 Immissionsschutz
 - 6.4 Altlasten, Altablagerungen
 - 6.5 Erdbebenzone
 - 6.6 Gewässerschutz
 - 6.7 Starkregen
 - 6.8 Archäologie
7. **Verfahrensvermerke**

Erläuterungsbericht

Stand 22.03.2023

1. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Meerbusch befindet sich im Südosten des Stadtteils Büberich und grenzt an die Stadtgrenze zu Düsseldorf an. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 20,5 Hektar (ha).

Der Änderungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Laacher Abzugsgraben, das „Areal Böhler“, die gewerblichen Bauten an der Grünstraße, die Stadtbahnlinie, sowie durch landwirtschaftliche Flächen
- im Osten durch die Flächen des Stadtgebietes Düsseldorf entlang der Böhlerstraße, der Stadtbahnlinie und der Kleingartenanlage „Löricker Wäldchen e.V.“, sowie dem „Areal-Böhler“ und der Bebauung entlang der Hansaallee
- im Süden durch die Düsseldorfer Straße und die Flächen des Stadtgebietes Düsseldorf entlang des Böhlerweges und der Böhlerstraße
- im Westen durch die Wohnbebauung Unter der Mühle, die rückwärtigen Grundstücke der Straße Hoxdelle und Hoxhof, sowie durch eine weitere Kleingartenanlage

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Bestand und Nutzung

Der Änderungsbereich selbst stellt heute eine zum überwiegenden Teil für eine bauliche Nutzung freigeräumte Gewerbebrache dar, auf der sich in Teilen bereits durch Pioniergehölze eine Sukzession eingestellt hat. Diese Freiflächen werden heute informell zum Hunderauslauf sowie als „Dirt Park“ genutzt.

Im Süden, an der Düsseldorfer Straße befindet sich im Umgriff des Änderungsbereichs zudem eine Wohnbebauung in Form von zweigeschossigen Doppelhaushälften mit Satteldächern (Flurstücke 170 und 168) sowie ein eingeschossiges Autohaus mit Flachdach und großzügiger Außenverkaufsfläche. Zwischen der Böhlerstraße und dem Böhlerweg erstrecken sich im Änderungsbereich weitere, eingeschossige Behelfsheime aus der Nachkriegszeit. Im Eckbereich Böhlerstraße und der „alten Oststraße“ im Grenzverlauf zum „Böhler Areal“, mit dem Straßennamen „Oststraße“, besteht ein Gasregelhaus, welches zugunsten einer Überplanung verlegt werden soll. Zudem befindet sich im Norden des Änderungsbereiches ein Umspannwerk, sowie Flächen des Industriegebietes „Areal-Böhler“, Teile des Laacher Abzugsgrabens, sowie landwirtschaftlich genutzte Weide- und Ackerflächen. Im Osten befindet sich ein weiterer Abschnitt der Böhlerstraße und die an den Änderungsbereich unmittelbar angrenzende Stadtbahn der Linien U70, U74 und U76.

3. Planverfahren

3.1. Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der Planungsziele und -anlässe, die in dem Kapitel 5 aufgeführt sind, ergibt sich die Notwendigkeit der Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Aufstellungsbeschluss der gegenständlichen 117. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Sitzung vom 13.02.2020 durch den Rat der Stadt Meerbusch (Drucksache: FB/1093/2020). Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB).

In der ersten Jahreshälfte 2022 wurde die Landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG) durchgeführt. Als nächster Verfahrensschritt ist die frühzeitige Beteiligung für das Frühjahr 2023 avisiert. Im Laufe der Erarbeitung der städtebaulichen Zielsetzung, wurden nachträglich die wohnbaulichen Flächen im zentralen Bereich (W) zu Gunsten einer gemischten Baufläche (M) und im südlichen Teil des Geltungsbereichs an der Düsseldorfer Straße / Böhlerstraße die gemischte Baufläche zu Gunsten einer gewerblichen Fläche zurückgenommen.

4. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD, Rechtskraft April 2018) wird der Änderungsbereich zum Großteil als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Der Änderungsbereich ist Teil eines großflächigen, zusammenhängenden Allgemeinen Siedlungsbereiches und dementsprechend sowohl auf Meerbuscher als auch auf Düsseldorfer Stadtgebiet davon umgeben; auch die Landwirtschaftsflächen innerhalb des Änderungsbereichs sind Teil dieses Allgemeinen Siedlungsbereichs.

Der Nördliche Bereich des Änderungsbereichs wird zum Teil als „Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe“ dargestellt. Der Östliche Teil des Änderungsbereiches ist als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ als „Bestand, Bedarfsplanmaßnahme“ dargestellt. Im Südwesten des Änderungsbereichs ist entlang der angrenzenden Böhlerstraße eine „Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung“ für „Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr“ (Planung der U81) dargestellt.. Das nordöstlich anschließende „Areal Böhler“ ist ebenfalls als „Allgemeiner Siedlungsbereich für Gewerbe“ dargestellt. Nördlich davon schließen „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ an, die von „Regionalen Grünzügen“ überlagert sind. Die Rheinauen sind mit verschiedenen Freiraumfunktionen (Schutz der Natur, Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, Überschwemmungsbereiche) dargestellt. Der Autobahnanschluss Buderich bildet einen Knotenpunkt von dem drei, als für den überwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellten Straßen, nach Nordwesten, Westen, Osten sowie Süden abzweigen (L 137, A 52, B 7 und B 9). Unmittelbar westlich dieses Kreuzes stellt der Regionalplan einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dar.

4.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt den überwiegenden Teil des Änderungsbereichs als Gewerbeflächen dar. In einem untergeordneten Rahmen sind Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“ enthalten. Das Umspannwerk ist flächenhaft als Ver- und Entsorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt. Unmittelbar westlich vom Umspannwerk enthält der Flächennutzungsplan die Signaturen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz Typ B“ und „Parkanlage“. Ferner enthält der Flächennutzungsplan unmittelbar südlich und Nordwestlich des Umspannwerkes eine Signatur für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ ohne weitere räumliche Zuordnung. Weiter im Südwesten des Umspannwerkes enthält der Flächennutzungsplan die Signatur mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Innerhalb des Änderungsbereichs ist zudem der Verlauf der Böhlerstraße, der Oststraße und der Straße Am Stahlwerk Böhler als „Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrszüge“ enthalten, die gemäß den damaligen Überlegungen einen inzwischen veralteten Erschließungsanschluss an die Hansaallee abbildet. Auf dieser Schleife zwischen dem heutigen Areal Böhler I und dem geplanten Areal Böhler II befindet sich ebenfalls die Darstellung einer Bahnanlage mit Haltestellen. Diesem Verlauf liegt die inzwischen veraltete geplante Trasse der U81 zugrunde. Des Weiteren sind innerhalb des Änderungsbereichs als linienhafte Darstellungen der künftige beziehungsweise aktuelle Verlauf des Laacher Abzugsgrabens als Gewässer III. Ordnung, die bestehende Hochspannungsfreileitung als oberirdische Haupt-Versorgungsleitung 110 KV, sowie eine unterirdische Haupt-Abwasserleitung und eine unterirdische Haupt-Gasleitung dargestellt. Ferner enthält der Flächennutzungsplan die unterschiedlichen Bauschutzbereiche und Schutzzonen des Flughafens Düsseldorf, die teilweise als Kennzeichnung bzw. Vermerke aus dem Landesentwicklungsplan übernommen sind.

Südöstlich der Böhlerstraße grenzt das Stadtgebiet der Landeshauptstadt Düsseldorf an den Änderungsbereich an. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Düsseldorf stellt die unmittelbar angrenzende Fläche im Bereich der Kreuzung Böhlerstraße und Krefelderstraße als Grünfläche dar. An die Grünfläche und die Böhlerstraße angrenzend wird ein kleiner Bereich als Gewerbegebiet dargestellt. Daran anschließend wird Wohnbaufläche dargestellt, deren Darstellung mit der Straße Am Stahlwerk Böhler abschließt.

4.3 Bebauungsplan

Für den Änderungsbereich liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nummer (Nr.) 271 Meerbusch Büderich „Gewerbe und Wohnpark Böhlerstraße“ mit Rechtskraft aus Jahr 2006 vor. Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes entspricht weitestgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 271. Lediglich die als allgemeine Wohngebiete festgesetzte und umgesetzte Wohnbausiedlung „Unter der Mühle“ sowie die als Mischgebiete festgesetzten Bereiche entlang der Düsseldorfer Straße liegen nicht im Änderungsbereich. Für den Änderungsbereich werden gemäß des Bebauungsplanes Nr. 271 überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt.

Unmittelbar östlich an den Änderungsbereich angrenzend besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 04/004 „Hansaallee/Böhlerstraße“ der Landeshauptstadt Düsseldorf. Dieser setzt zum Änderungsbereich hin ein allgemeines Wohngebiet, sowie ein Gewerbegebiet fest. Die Planungsziele des Kapitels 5 lassen sich nicht aus den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 271 umsetzen. Parallel zur 117. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt somit gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 322 Meerbusch-Büderich „Areal Böhler II“, sodass die Vorgaben gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 322 werden aus den Darstellungen der 117. Flächennutzungsplanänderung entwickelt. Es ist die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, urbanen Gebieten und (eingeschränkten) Gewerbegebieten vorgesehen.

4.4 Landschaftsplan

Der Änderungsbereich liegt im nördlichen Bereich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt III Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich. Die Entwicklungs- und Festsetzungskarte setzt unter anderem für diesen Bereich eine Fläche zur „Anreicherung einer im ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ als Entwicklungsziel 2 für die Landschaft fest. Es ist unter anderem der Erhalt aller verbliebenen Biotopstandorte und die Pflege der Biotope, die Anlage von vernetzenden Biotopstrukturen (zum Beispiel Alleen, Baumgruppen, Einzelbäume, Feldgehölze, Rand- oder Saumbiotope, straßen- und wegebegleitende Anpflanzungen) anzustreben. Ferner enthält der Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss an der Hansaallee die Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme mit der Ordnungsnummer 6.5.1.95, nach der „Entlang der Ostseite der Trasse der Straßenbahnlinie 76 [...] 10 Gehölzgruppen aus Bäumen der II. Größenordnung und Sträuchern der GG 3 mit 15 Stück je Gruppe im Böschungsbereich anzupflanzen“ sind.

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an den Geltungsbereich des Landschaftsplanes der Landeshauptstadt Düsseldorf. Gemäß der Entwicklungskarte ist südöstlich der Böhlerstraße das Entwicklungsziel 1 zur „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“ mit der Ordnungsnummer D.1.1.9 festgesetzt. Demzufolge sollen die Grünflächen und der Freiraum nördlich der Brüsseler Straße (B 7) erhalten bleiben.

4.5 Weitere Schutzgebiete und Wirkfaktoren

Natura-2000-Gebiete

Das nächstgelegene Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) ist das Richtung Norden rund 2,5 km entfernte FFH-Gebiet „Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“ (Kennung: DE-4405-301). In einem kleineren, räumlichen Umfang befindet sich innerhalb des FFH -Gebietes zudem der Fischschonbezirk „FFH Rheinfischzonen“ (Kennung: FSB-D-0001).

Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete, sonstige Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt rund 1,2 km nordöstlich vom Änderungsbereich entfernt. Das „LSG-Rheinaue“ (Kennung LSG-4606-0001) wird in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte des Landschaftsplanes „Teilabschnitt III Meerbusch, Kaarst, Korschenbroich“ vom Rhein-Kreis Neuss

beschrieben. Entlang des Rheins erstreckt sich zudem ein „Gebiet für den Schutz der Natur“ mit der Kennung GSN-0256 sowie die Verbundfläche (VB) „Deichvorland, Rheinufer und Rhein bei Meerbusch“ (Kennung: VB D 4706 003), das Schutzwürdige Biotop (BK) „Deichvorland in der Rheinaue zwischen NSG Ilvericher Altrheinschlinge“ (Kennung: BK-4706-015) und einige klassifizierte Biotoptypen (unter anderem BT-NE-00272)

Naturschutzgebiete (NSG) liegen in rund drei Kilometer km Entfernung jeweils im Norden („NSG Ilvericher Altrheinschlinge“), im Westen („NSG Der Meerbusch“) und im Süden („NSG Oelganginsel“) vor.

Geschützte Alleen in Meerbusch-Büderich sind nächstgelegen unter anderem an der Fontanestraße („Gemischte Allee an der Fontanestraße“, Kennung: AL-NE-0075) oder Lessingstraße („Roßkastanienallee an der Lessingstraße“, Kennung: AL-NE-0023) sowie im Düsseldorfer Stadtgebiet an der Krefelder Straße („Lindenallee an der Krefelder Straße“, Kennung: AL-D-0130) zu finden.

Weitere relevante Schutzgebiete oder Wirkfaktoren befinden sich nicht im näheren Umfeld des Änderungsbereichs.

4.6 Klimaschutzkonzept, Klimaanpassungskonzept und Starkregen

Klimaschutzkonzept

Das Integrierte kommunale Klimaschutzkonzept der Stadt Meerbusch wurde im September 2012 durch den Rat der Stadt Meerbusch beschlossen. Damit verbunden sind 43 sogenannte Maßnahmensteckbriefe, deren Umsetzung die Erreichung der Klimaschutzziele und sukzessive Reduzierung der Energie- und CO₂-Bilanz der Stadt Meerbusch erwirken sollen. Für das Handlungsfeld „Bauen und Wohnen“ wird unter anderem die Verankerung des Klimaschutzes in der Bauleitplanung und im Stadtentwicklungskonzept aufgeführt und innerhalb des gesamten Maßnahmenkataloges als Schlüsselrolle priorisiert. Als wesentliche Handlungsoptionen ist die Umsetzung des Klimaschutzes im Städtebau durch unter anderem den Vorrang der Innenentwicklung, der Siedlungsentwicklung an ÖPNV-Knoten und Nahversorgungsstandorten, die Berücksichtigung von durchmischten Wohnquartieren mit Nahversorgungsinseln und nicht-störenden Arbeitsstätten, die Planung kompakter Gebäudeformen sowie die Prüfung Erneuerbarer Energien aufgeführt.

Daneben werden in den Handlungsfeldern „Verkehr“ sowie „Erneuerbare Energien und Energieversorgung“ weitere Maßnahmen unter anderem zur Optimierung der Infrastruktur und des Ausbaus des Radverkehrs und der E-Mobilität sowie die Ausbaufähigkeit verschiedener Energieträger (zum Beispiel Kraft-Wärme-Kopplung in Verbindung mit Nahwärmesystemen) genannt.

Die Maßnahmen des Klimaschutzkonzeptes werden im weiteren Verfahren der Flächennutzungsplanänderung geprüft. Die aufgeführten Maßnahmen fallen jedoch nicht alle in den Regelungsbereich des Flächennutzungsplanes und müssen somit im parallellaufenden Bebauungsplanverfahren geprüft werden.

Klimafolgenanpassungskonzept, Planungshinweiskarte/Klimaanalysekarte

Der Ausschuss für Klima, Umwelt und Bau der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung im August 2020 das Klimafolgenanpassungskonzept beschlossen. Hierin werden auf Grundlage einer räumlichen und funktionalen Wirkungsanalyse zur Klimaanpassung Kernziele und Schlüsselmaßnahmen sowie Empfehlungen zur Verstetigung formuliert. Als wesentliche Ziele werden die Bewältigung von Hitze- und Trockenperioden in der Stadt, der Schutz von Gebäuden und Infrastrukturen vor Starkregenereignissen sowie ein klimaangepasstes Verwaltungshandeln und Planen genannt, die durch sukzessive Maßnahmen erreicht werden sollen.

In der Planungshinweiskarte Tagsituation des Klimafolgenanpassungskonzeptes wird der Änderungsbereich anhand des heutigen Bebauungs- und Umweltzustands zum überwiegenden Teil als Grün- und Freifläche

(Ausgleichsraum) mit einer hohen humanbioklimatischen Bedeutung zugeordnet. Demnach werden siedlungsnahen Flächen mit einem mittleren Grünflächenklima beschrieben, bei denen der bioklimatisch positive Einfluss durch Vegetationselemente überwiegt; es wird empfohlen, verschattende Vegetationselemente zu erhalten und zu schützen beziehungsweise auszubauen. Für untergeordnete Teile des Änderungsbereichs werden für den Bereich des Umspannwerks eine günstige, des Gasregelhauses eine mittlere und entlang der Düsseldorfer Straße eine weniger günstige humanbioklimatische Situation zugeschrieben. Bereiche mit günstiger humanbioklimatischer Situation sollen erhalten werden, Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation werden für die Bereiche mit mittlerer humanbioklimatischer Situation empfohlen und für die weniger günstigen Bereiche als notwendig eingestuft.

Die Planungshinweiskarte Nachtsituation ordnet die Änderungsbereichsteile zwischen der Wohnsiedlung „Unter der Mühle“ und dem „Areal Böhler“ als Kaltluftentstehungsgebiet ein, während Teilbereiche des Laacher Abzugsgrabens als Kaltlufteinwirkungsbereich eingestuft sind. Die bestehenden Ackerflächen südwestlich der Düsseldorfer Straße bilden zusammen mit dem Ökotope Heerdt für den südlichen Bereich von Büderich eine besonders wichtige Funktion als Kaltluftleitbahn, welche über Flurwinde kalte Luft aus umliegenden Grünflächen in überwärmte Stadträume transportiert. Infolgedessen sind, auch innerhalb des Änderungsbereichs über die südöstlichen Freiflächen sowie sekundär entlang der Hochspannungsfreileitung, Windfelder mit geringen Windgeschwindigkeiten festzustellen. Das Klimafolgenanpassungskonzept empfiehlt, dass in den für das Kaltluftprozessgeschehen wichtigen Grünflächen mit einer Funktion für den Kaltlufthaushalt des Stadtgebietes, bauliche Eingriffe möglichst zu vermeiden oder unter Berücksichtigung stadtklimatischer Belange (zum Beispiel Gebäudekörperstellung, Begrünung) erfolgen sollen, um deren Funktion und die Durchlüftung der angrenzenden Bebauung zu erhalten. In der Klimaanalysekarte wird der zum überwiegenden Teil als Grün- und Freiflächen eingestufte Änderungsbereich mit einer geringen bis mittleren Kaltluftvolumenstromdichte bewertet und in der Nachtsituation eine bodennahe Lufttemperatur von 18°C bis 19°C ermittelt. Die bodennahe Siedlungsflächentemperatur der umliegenden Bebauungsstrukturen und der bebauten Änderungsbereichsteile wird gemäß der Klimaanalysekarte mit bis zu 22°C angegeben, wobei im „Areal Böhler“ Temperaturen von über 22°C und somit um bis zu 6°C höhere Temperaturen als im unbebauten Umland auftreten.

Neben der Erstellung einer kommunalen Starkregengefahrenkarte, die derzeit in Bearbeitung ist, der Erweiterung der Planungshinweiskarten zum Stadtklima sowie der Erstellung eines Hitzeaktionsplanes, ist eine klimafeste Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung eine formulierte Schlüsselmaßnahme. Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die Erhöhung des Grünvolumens, die Hitzeminderung und Verbesserung der Überflutungssicherheit geprüft bzw. berücksichtigt werden.

Starkregen

Die Starkregenhinweiskarte für Nordrhein-Westfalen des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie (BKG) (abrufbar über das Fachinformationssystem Klimaanpassung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) gibt für Meerbusch eine einstündige Niederschlagsmenge im Wiederkehrintervall von 100 Jahren von 45,2 mm an. Im Änderungsbereich werden bei diesem Niederschlagsszenario, auf Grundlage der heutigen topographischen Verhältnisse in untergeordneten Bereichen, Wassertiefen von bis zu 100 cm ermittelt. Bei einem extremen Starkregenszenario mit 90 mm/h sind insbesondere im Bereich der heute vorliegenden Abgrabungen Wassertiefen von über 100 cm anzunehmen.

Im Rahmen des Starkregenrisikomanagements der Stadt Meerbusch wurde eine Risikoanalyse durchgeführt. Die Gefahrenkarte (Weber Ingenieure GmbH, Stand Januar 2023) zeigt für die Auswertung des Starkregenszenarios 3 mit einer einstündigen Niederschlagsmenge von 90 mm (extremer Starkregen) für das Plangebiet überwiegend Wasserstände von weniger als 10 cm an. Zu stärkeren Einstauungen mit Wassertiefen von teils über 1,0 m kommt es im Bereich der im Bestand landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Umspannwerkes. Dieser Bereich nördlich des Fußweges wird bei einem extremen Starkregen überwiegend mit Wasserhöhen zwischen 0,10 und 0,50 m überflutet. Tiefere Einstauungen treten bei einem

extremen Starkregen auch im östlichen Bereich des Plangebietes in der Nähe der Böhlerstraße sowie im südlichen Bereich unmittelbar parallel zur Ruth-Niehaus-Straße auf. Diese können hier zwischen 0,1 und 1,0 m liegen. Auf kleinen Teilflächen in den beiden Bereichen sind Wassertiefen von über 1,0 m möglich.

Die kommunalen Starkregengefahrenkarten sind derzeit noch in Bearbeitung und können erstmal nicht zur Begründung und Beurteilung der Starkregensituation herangezogen werden.

4.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept Meerbusch

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 aus April 2017, erarbeitet durch das Büro SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung in Dortmund, wurde im Juni 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 ein. Die ehemaligen Flächen der Böhler-Werke, somit das „Areal Böhler“ und das „Areal Böhler II“, werden als erhebliches Erweiterungspotenzial eines Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort eingestuft.

Neben dem „Areal Böhler II“ sieht das integrierte Stadtentwicklungskonzept insbesondere in Meerbusch-Osterath große, zusammenhängende und verkehrlich gut erschlossene Gewerbepotenzialflächen an der Anschlussstelle der Bundesautobahn A 44 sowie insgesamt in Meerbusch noch nicht vollends ausgeschöpften Gewerbegebieten (zum Beispiel Ladestraße, Gottlieb-Daimler-Straße, Berta-Benz-Straße, Schneiderpfad).

In dem integrierten Stadtentwicklungskonzept wird kein wohnbauliches Entwicklungspotenzial explizit für das „Areal Böhler II“ erkannt. Dies mag dem gültigen Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 271 und einer seinerzeit als kurzfristig umsetzbar angenommenen, gewerblichen Entwicklung geschuldet sein. Dennoch enthält das integrierte Stadtentwicklungskonzept allgemeingültige Aussagen und Forderungen zur wohnbaulichen und vor allem „intelligenten“ Siedlungsentwicklung, die in den Planungszielen des vorliegenden Flächennutzungsplanes aufgehen. Insbesondere die avisierte Stadtbahnverlängerung U 81 und aktuelle städtebauliche Entwicklungen im Umfeld des vorliegenden Änderungsbereichs zeichnen die besondere Lagegunst des „Areal Böhler II“, besonders für eine wohnbauliche Entwicklung, vor.

4.8 Schulentwicklungsplanung

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 26.01.2022 den Schulentwicklungsplan 2020/21 – 2025/26 beschlossen. Der Schulentwicklungsplan konstatiert für die Grundschulen in Meerbusch aufgrund demografischer Entwicklungen, der (künftigen) Verwirklichung von Neubaugebieten, schulorganisatorischer Veränderungen und fortentwickelter Gesetzesgrundlagen eine insgesamt Überlastung der Raumkapazitäten. Die gesamte Stadt benötigt gemäß der Prognose zur Entwicklung der Schülerzahlen ab dem Jahr 2025 insgesamt 25 Züge, die mit der Umstrukturierung und Sanierung bestehender Schulstandorte und Umsetzung neuer Schulstandorte gedeckt werden sollen. Für den Ortsteil Meerbusch-Büderich entsteht ein Mehrbedarf von zwei Zügen benötigt. Im Schulentwicklungsplan wird eine neue, vier-zügige Grundschule in Büderich zur maßgeblichen Bedarfsdeckung aufgeführt.

Für die weiterführenden Schulen konstatiert der Schulentwicklungsplan unter dem Vorbehalt des noch zu ermittelnden Elternwillens zur erwünschten Schullandschaft vier weitere Züge, empfiehlt jedoch, zunächst die baulichen Optionen der bestehenden Schulstandorte zu prüfen. Für den Bereich der weiterführenden Schulen soll die Gesamtschule um 2 Züge und jedes der beiden Gymnasien um 1 Zug erweitert werden. Sowohl für die Grundschulen als auch für die weiterführenden Schulen bekräftigt der Schulentwicklungsplan zur Bedarfsdeckung zu ergreifende Zwischen- und Interimslösungen im Bestand.

In der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Schule und Sport und des Ausschusses für Planung und Liegenschaften im Januar 2022 wurde die Umsetzung einer neuen Grundschule am Standort Areal-Böhler II beschlossen. Für die architektonische Umsetzung ist ein Hochbau-Realisierungswettbewerb geplant. Die

Auslobung wurde in der gemeinsamen Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften sowie des Ausschusses für Schule und Sport am 19.10.2022 beschlossen. Der Abschluss des Wettbewerbsverfahrens ist für Mitte des Jahres 2023 anvisiert.

4.9 Fortschreibung Wohnungsbedarfsanalyse Rhein-Kreis Neuss

Die Ergebnisse der Fortschreibung der Wohnungsbedarfsanalyse Rhein-Kreis Neuss, erarbeitet durch das Büro InWIS Forschung & Beratung GmbH in Bochum, wurde im September 2021 dem Ausschuss für Soziales und Wohnen des Kreises vorgestellt. Die Aktualisierung der Wohnungsbedarfsanalyse stellt für den Rhein-Kreis Neuss und seine Kommunen eine maßgebliche Orientierungsgrundlage für die Entwicklung von Wohnbauflächen sowie für eine gegebenenfalls notwendige Nachsteuerung in der Wohnungsmarktentwicklung dar. Konkrete Herausforderung im Rhein-Kreis Neuss ist, dass der Wohnraumbedarf stärker steigt als noch in der vorherigen Wohnungsbedarfsanalyse angenommen. In dem Zusammenhang stellt sich die Frage nach ausreichenden Flächenreserven, auf welchen dann auch der Bedarf an neuen Wohnformen besteht, da das Angebot vor allem an Wohnformen im Alter nicht mit den wachsenden Bedarfen mithalten kann.

Für Meerbusch ist konkret in den Stadtteilen Büberich, Stümp, Osterrath und Lank-Latum eine prioritäre Entwicklung zu empfehlen. Bezüglich des Flächenpotenzials bestehen laut der Fortschreibung der Wohnungsbedarfsanalyse Flächenpotenziale von 582 Wohneinheiten auf Reserveflächen in Büberich. Integrierte Lagen in Büberich sollten auch aktuell für die Schaffung neuer Mietwohnungen bedacht werden. Zudem ist im Stadtteil Büberich anzuraten, unter anderem altersgerechte Wohnungsangebote zu etablieren und in Bezug auf die hohen Anteile an Nachkriegsbauten verstärkt Maßnahmen zur Bestandsentwicklung zu prüfen und somit den räumlichen Schwerpunkt zu verlagern.

5. Planung

5.1 Planungsanlass

Die Fortschreibung der Wohnungsbedarfsanalyse Rhein-Kreis Neuss aus dem Jahr 2021 verdeutlicht, dass die konkrete Herausforderung im Rhein-Kreis Neuss der stark steigende Wohnraumbedarf ist. Aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf und der prosperierenden Entwicklung von Meerbusch, weist Büberich als südlichster Ortsteil eine sehr hohe Nachfragesituation als Wohn- und Gewerbestandort auf. Folglich stellt sich die Frage nach ausreichenden Flächenreserven, sodass dem fehlenden Wohnraum entgegengewirkt werden kann. In diesem Zusammenhang wurde für Meerbusch in dem Stadtteil Büberich eine prioritäre Entwicklung empfohlen, da dort ein hohes Flächenpotenzial besteht. Die weiterhin große Nachfrage nach Baugrundstücken in Meerbusch-Büberich sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen folglich mit zu den Beweggründen für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ergänzend dazu kann das integrierte Stadtentwicklungskonzept Meerbusch 2030 herangezogen werden, welches im Strukturplan Meerbusch in Zusammenhang mit der jeweiligen Lagegunst zum zentralen Versorgungsbereich mehrere Wohnbauflächenreserven in Meerbusch-Büberich beschreibt und ausmacht. Die Problematik die sich aus dem Konzept ergibt ist, dass zwar der überwiegende Teil der Reserven im allgemeinen Siedlungsbereich des Regionalplanes Düsseldorf liegt, jedoch nur in Teilen im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen oder Gemischte Bauflächen ausgewiesen ist. Dabei ist es kommunale Aufgabe, im Rahmen der Planungshoheit und Verantwortung der Städte und Gemeinden, bedarfsgerechte Flächenausweisungen zu treffen. Der Standort „Areal Böhler II“ ist somit prädestiniert für eine durchmischte städtebauliche Entwicklung, die durch die Änderung des Flächennutzungsplans vorbereitet wird.

Zudem sind die in Meerbusch bestehenden sozialen Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen ausgelastet. Insbesondere im Stadtteil Büberich stößt man an die Kapazitätsgrenzen der schulischen und vorschulischen Versorgung. Geeignete Flächen zur Schaffung weiterer Schul- und Kindergartenstandorte werden somit dringend benötigt. Laut des Schulentwicklungsplans 2020/2021 werden in Meerbusch-Büberich insgesamt 10-Züge, darunter wird eine neue, vier-zügige Grundschule, benötigt. Durch den aktuell wirksamen

Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch kann dem Bedarf des Stadtteils Büberich nicht ausreichend nachgegangen werden, wodurch gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung dieser Flächennutzungsplanänderung erforderlich ist

5.2 Planungsziele

Das vorrangige Ziel ist es der hohen Nachfragsituation an Wohn- und Gewerbestandorten sowie Schul- und Kindergartenstandorten nachzukommen. Dafür ist die planungsrechtliche Vorbereitung geeigneter Flächen notwendig, sodass dem Bedarf angemessen nachgegangen werden kann.

Das konkrete Planungsziel des „Areal Böhler II“ ist es zudem durch die räumliche Lage im Spannungsfeld zwischen Wohnbauflächen und gewerblichen Flächen an der Stadtgrenze zur Landeshauptstadt Düsseldorf durch eine dem Standort angemessene Durchmischung an unterschiedlichen Nutzungen ein neues, lebendiges Stadtquartier zu entwickeln. Vor dem Hintergrund des nördlich angrenzenden „Areal Böhler“ ist für den vorliegenden Änderungsbereich vorgesehen, das Wohnen mit nicht störenden Gewerbenutzungen sinnvoll zu ergänzen. Zudem soll zur Stärkung des Quartiers und des Standorts Meerbusch-Büberich die Ansiedlung von Läden (Sortimente gem. der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Meerbusch) und Dienstleistungen zur wohnungsnahen Bedarfsdeckung, von Beherbergungsbetrieben und Gastronomien planungsrechtlich ermöglicht werden.

Demnach verfolgt die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes das Ziel, unterschiedliche Nutzungen in dem Änderungsbereich zuzulassen und somit einen Beitrag zur Bedarfsdeckung an Wohn- und Gewerbestandorten, sowie Schul- und Kindergartenstandorten in Meerbusch-Büberich zu leisten.

5.3 Planung

Als Wohnstandort sollen zur Ergänzung der bereits im Umfeld bestehenden Wohnstrukturen eine ausgewogene und dem Standort angemessene Durchmischung ermöglicht werden. Um den Bedarfen des BauGB zur Schaffung von sozial stabilen Bewohnerstrukturen und zur Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung gerecht zu werden, soll ein Anteil der geplanten Wohneinheiten als preisgedämpfter bzw. öffentlich geförderter Wohnraum umgesetzt werden. Zudem ist die Ansiedlung einer Grundschule und einer sechstruppigen Kindertagesstätte im Änderungsbereich vorgesehen.

Als Grundlage für die künftige Bodenordnung und die künftige Darstellung des Flächennutzungsplanes dient der Siegerentwurf vom Planungsteam florian krieger architektur und städtebau mit GDLA Gornik Denkel Landschaftsarchitektur des städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs.

In Folge dessen verringert sich vor allem der Anteil der Fläche die als Gewerbegebiet dargestellt ist. Dieser wird in der Änderung auf deutlich geringere Flächen im Osten, entlang der alten „Oststraße“, sowie eine Fläche an der Düsseldorfer Straße / Böhlerstraße begrenzt. Ein kleiner Bereich im Nordosten wird als Verlängerung des „Areal Böhler“ in der Änderung nicht mehr als Grünfläche, sondern ebenfalls, wie das „Areal Böhler“ als Industriegebiet dargestellt. Unmittelbar im Osten an das Gewerbegebiet an der alten Oststraße angrenzend wird im Übergang zur Wohnbaufläche eine gemischte Baufläche dargestellt. In einem untergeordneten Rahmen sind unter anderem an die Wohnbaufläche angrenzend Grünflächen mit der näheren Zweckbestimmung „Parkanlage“ enthalten. Im Rahmen der Änderung werden weitere gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese sind an der Düsseldorfer Straße, unmittelbar angrenzend an das Düsseldorfer Stadtgebiet und südlich der Wohnbaufläche verortet. Südöstlich der Ruth-Niehaus-Straße grenzt in der Änderung Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ an. Die flächenhafte Darstellung der Ver- und Entsorgungsanlage bleibt in seiner Lage und Größe bestehen und ändert sich lediglich leicht in seiner dargestellten Form. Die Zweckbestimmung „Elektrizität“ bleibt bestehen. Unmittelbar westlich vom Umspannwerk enthält der Flächennutzungsplan weiterhin die Signaturen mit den Zweckbestimmungen „Spielplatz Typ B“ und „Parkanlage“. Ferner enthält die Flächennutzungsplanänderung weiterhin Nordwestlich des Umspannwerkes eine Signatur für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ ohne weitere räumliche Zuordnung. Der Verlauf des „sonstigen überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrszug“ wird in der Änderung nicht mehr dargestellt. Der Trassenverlauf der U81

mit Haltestelle ist in einem veränderten Verlauf weiterhin im Flächennutzungsplan dargestellt. Dabei begrenzt dieser sich räumlich jedoch nur noch auf den südöstlichen Bereich des Änderungsbereiches. Die Bauschutzbereiche und Schutzzonen des Flughafens Düsseldorf sind weiterhin in der Flächennutzungsplanänderung enthalten. Weiterhin sind innerhalb des Änderungsbereichs als linienhafte Darstellungen der künftige bzw. aktuelle Verlauf des Laacher Abzugsgrabens als Gewässer III. Ordnung, die bestehende Hochspannungsfreileitung als oberirdische Haupt-Versorgungsleitung 110 KV sowie eine unterirdische Haupt-Abwasserleitung und eine unterirdische Haupt-Gasleitung dargestellt.

Bisherige Darstellung	ha	Geplante Darstellung	ha
Gewerbegebiet	ca. 10,44	Gewerbegebiet	ca. 3,16
		Industriegebiet	ca. 2,20
		Wohnbaufläche	ca. 3,01
		Gemischte Baufläche	ca. 3,58
		Gemeinbedarfsfläche	ca. 0,85
Straßenverkehrsfläche	ca. 1,98	Straßenverkehrsfläche	ca. 0,67
Bahnanlage	ca. 3,24	Bahnanlage	ca. 0,80
Grünfläche	ca. 4,10	Grünfläche	ca. 4,54
Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 0,76	Ver- und Entsorgungsanlagen	ca. 1,12
		Flächen für die Landwirtschaft	ca. 0,57

6. Umweltbelange

Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Flächennutzungsplanes sind zunächst grundsätzlich Eingriffe in die Natur und Landschaft im Sinne des § 14 in Verbindung mit § 30 Landesnaturschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (LNatSchG NRW) zu erwarten, da teilweise landwirtschaftlich genutzte, inzwischen Brach gefallene und einer Ruderalvegetation unterliegende Flächen als Bauland ausgewiesen werden. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter werden geprüft und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Im weiteren Verfahren wird dieser als Teil B der Begründung beigelegt und die folgenden Kapitel vervollständigt.

6.1 Eingriff/Ausgleich

Gemäß § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 15 Abs. 1 BNatSchG dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffs reduzieren.

Das Erfordernis sowie der Umfang von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 322 Meerbusch-Büderich „Areal Böhler II“ geprüft, der Eingriff und Ausgleich bilanziert.

6.2 Artenschutz

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG bei Umsetzung des Bebauungsplanes festzustellen und um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Änderungsbereichs frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie, soweit gegeben, vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen wurde eine eigenständige Artenschutzprüfung der Stufe 1 durchgeführt.

Dabei wurde die potenzielle Betroffenheit planungsrelevanter Arten, in diesem Fall Fledermäuse, Vögel und Libellen im Sinne eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags eingeschätzt. Ergebnis dessen ist, dass eine Betroffenheit von Fledermäusen und Libellen aufgrund der Gegebenheiten des Änderungsbereiches ausgeschlossen wird. Das Plangebiet ist für sechs planungsrelevante Vogelarten potenziell attraktiv. Die Annahme eines Worst-Case-Szenario bezogen auf die potenziell aktiven Vogelarten würde einen sehr hohen pauschalen Ausgleichsaufwand nach sich ziehen, um nicht die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszulösen. Um den Maßnahmenumfang an die tatsächlichen Bestände anzupassen wird eine Artenschutzrechtliche Überprüfung in Stufe II mit einer Bestanderfassung empfohlen.

Um zudem ausschließen zu können, dass auf der Fläche die Pionierarten Zauneidechse und Kreuzkröte vorkommen wird eine stichprobenhafte Plausibilitätskontrolle gutachterlich vorgeschlagen. Gezielte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ sind in dem Änderungsbereich nicht erkennbar.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss wurden im Zeitraum April bis Juni 2022 die Kartierungen zur Artenschutzprüfung Stufe II durchgeführt. Die Dokumentation kann dem Kurzbericht der faunistischen Kartierung entnommen werden. Die Erkenntnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren ausgewertet, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt. Die Ergebnisse der Artenschutzprüfung Stufe I und II werden im Weiteren im Umweltbericht bzw. im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst.

6.3 Immissionsschutz

Im Bauleitplanverfahren sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen. Schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Lärmimmissionen sind dementsprechend so weit wie möglich zu vermeiden – für die bestehende, umliegende Wohn- sowie die neue Arbeitsbevölkerung. Zunächst gilt es, ausreichende Abstände zu den Emissionsquellen einzuhalten. In Gemengelagen sind solche Abstände jedoch nicht immer ausreichend realisierbar.

Der Änderungsbereich ist insbesondere aufgrund der integrierten Lage unterschiedlichen Lärmquellen ausgesetzt. Potentielle Lärmquellen des Straßenverkehrs sind zum einen die im Südwesten unmittelbar an den Änderungsbereich angrenzende L392 Düsseldorfer Straße und die in circa 1 km Entfernung südlich vom Änderungsbereich entfernte A52 und B7. Ebenfalls zu beachten ist potentieller Industrie- und Gewerbelärm, welcher von dem Industriegebiet „Areal Böhler“ im Norden, sowie dem Gewerbegebiet im Düsseldorfer Stadtgebiet, östlich vom Änderungsbereich, ausgeht. Die Lärmbelastung durch Schienenverkehr ist ebenfalls nicht auszuschließen. Nördlich vom Änderungsbereich in circa 30 m Entfernung befinden sich Schienenwege der Stadtbahnlinien U70, U74 und U76, welche eine potentielle Lärmquelle darstellen. Der Änderungsbereich selbst liegt zudem zum Großteil innerhalb der erweiterten Fluglärmzone des Flughafens Düsseldorf. Durch die Realisierung der Planung können weiter potentielle Lärmquellen entstehen. Beispielsweise durch den geplanten Verlauf der U81 im südlich bis östlichen Bereich des Änderungsbereichs, der Betrieb der Grundschule und Kita, sowie die sich ansiedelnden Gewerbebetriebe. Des Weiteren wird sich, aufgrund der neu entstehenden Wohneinheiten, Arbeitsplätze, sowie der Kita und Schule, das Verkehrsaufkommen im Änderungsbereich erhöhen, was eine Steigerung der Lärmimmissionen zur Folge hat.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sind jedoch auch positive Effekte in Hinblick auf potentielle Schallimmissionen zu verzeichnen. Die Fläche für Gewerbegebiete verringert sich in der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wesentlich. Zudem wird die Strecke der U81 verändert und beschränkt sich nur noch auf den östlich bis südlichen Teil und verläuft somit nicht wie in der ursprünglichen Darstellung quer durch den Änderungsbereich. Somit verringern sich die zulässigen Schallimmissionen in dem Änderungsbereich. Durch die Änderungen der zulässigen Nutzungen im Änderungsbereich verringern sich die zulässigen Schallimmissionen in dem Änderungsbereich durch die erlaubten Nutzungen. Ebenfalls schalltechnisch zu berücksichtigen ist die heranrückende Wohnbebauung bzw. auch die heranrückende gemischte Baufläche an das Industriegebiet. Diese sensibleren Nutzungen schränken das Industriegebiet gegebenenfalls schalltechnisch ein. Die Auswirkungen und die vorzunehmenden und festzusetzenden Maßnahmen bezüglich des Schallschutzes sind im weiteren Verfahren zu untersuchen und in dem parallel geführten Bebauungsplan mitaufzunehmen.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist dementsprechend eine schalltechnische Untersuchung für den Änderungsbereich durchzuführen. Die zu untersuchenden Lärmarten sind der Verkehrslärm nach DIN 18005, der Gewerbe- und Industrielärm, der Schienenverkehrslärm und der Fluglärm. Die Ergebnisse werden entsprechend im weiteren Umweltbericht ergänzt, sodass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Ebene der verbindlichen, sowie auch vorbereitenden Bauleitplanung berücksichtigt sind und auf Ebene der Baugenehmigungsplanung umgesetzt werden können. Entsprechende Vorgaben im Sinne verbindlich umzusetzender Maßnahmen werden auf Ebene der Bebauungsplanung formuliert.

Die immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der bestehenden Hochspannungsfreileitung auf die geplanten Nutzungen im Plangebiet wurden bereits gutachterlich untersucht. Im Ergebnis konstatiert das Gutachten, dass durch die vorhandene Hochspannungsfreileitung keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der Leitungsbetreiber unabhängig vom Bebauungsplanverfahren den Rückbau der Hochspannungsleitungen plant. Im Plangebiet soll anstatt der Hochspannungsleitung künftig ein 110kV-Erdkabel verlegt werden. Die Erheblichkeit der immissionsschutzrechtlichen Auswirkungen des geplanten Erdkabels wird im weiteren Verfahren geprüft. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren im Umweltbericht dokumentiert.

6.4 Altlasten, Altablagerungen

Gemäß der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 (BK50) des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalens wird der Bodenhaupttyp im Änderungsbereich überwiegend mit Braunerde beschrieben. Es stehen Böden mit stark sandigem Lehm bzw. Lehm/Schluff an. In den unteren Schichten ist Sand und schwach lehmiger Sand, stellenweise Kies aus dem Jungpleistozän vorzufinden. Für einen schmalen Bereich entlang der Böhlerstraße weist die BK50 als Bodenhaupttyp Gley aus; für diesen Bereich stehen lehmiger Ton sowie in den unteren Schichten Sande, schwach lehmige Sande, stellenweise Kies und alternativ vereinzelt Niedermoortorfe aus dem Jungpleistozän und stellenweise Holozän an. Die Böden im gesamten Änderungsbereich unterliegen gemäß BK50 nicht der Schutzwürdigkeit und werden für eine Versickerung im 2 Meter-Raum als ungeeignet eingestuft.

Aufgrund der vorausgegangenen industriell-gewerblichen Nutzung des Plangebietes wurde die Altlastensituation im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 271 geprüft und anschließend die bekannten Altablagerungen mittels Auskoffering teilweise saniert. Gemäß Schreiben des Rhein-Kreis Neuss vom 11.10.2016 besteht die Altablagerung Me-0410,00 nur noch im Bereich der Straße, östlich davon und im westlichen Teil lediglich südlich des Laacher Abzugsgrabens. Im ausgekofferten Bereich wurde Lehm/Schluff eingebracht. Die Altablagerung mit der Standortkennung Me-0411,00 wird gemäß Schreiben vom Rhein-Kreis Neuss vom 16.12.2021 lediglich noch als Archivfläche geführt und gilt durch eine Auskoffering im Jahr 2006 als saniert, weshalb diese aus dem Kataster entlassen wurde. Die beiden Altablagerungsflächen sind im Bebauungsplan Nr. 322 gekennzeichnet.

6.5 Erdbebenzone

Der Änderungsbereich liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 1 sowie der geologischen Untergrundklasse T.

6.6 Gewässerschutz

Durch den Änderungsbereich fließt der der Laacher Abzugsgraben als Gewässer III. Ordnung. Dieser wird derzeit im Änderungsbereich teils verrohrt oder begradigt geführt. Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 271 sollte der Laacher Abzugsgraben umverlegt und naturnah ausgebaut werden. Nach aktuellem Stand ist der erste Bauabschnitt bereits fertig gestellt und der zweite Bauabschnitt im Sinne des Bebauungsplanes genehmigt.

Der Änderungsbereich ist nicht Teil eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes und liegt nicht in einem festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebiet. Gemäß der Hochwassergefahrenkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen liegt der Änderungsbereich jedoch in einem durch Hochwasserschutzeinrichtungen geschützten Hochwassereinzugsgebiet des Rheins, das im Versagensfall der Schutzanlage ab einer mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ100) überschwemmt werden kann. Für den Änderungsbereich werden bei diesem Hochwasserereignis Wassertiefen von überwiegend ein bis zwei Meter angegeben; für den nordöstlichen Bereich, südlich der alten „Oststraße“, und für Teilbereiche entlang der Böhlerstraße werden Wassertiefen zwischen zwei und vier Meter prognostiziert. Für kleinere Bereiche, etwa am Laacher Abzugsgraben und entlang der Böhlerstraße, sind Wassertiefen von mehr als vier Meter zu erwarten. Für das seltene Hochwasserereignis mit niedriger Wahrscheinlichkeit („HQ500“, gemäß Hochwassergefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf: „HQextrem“) geben die Hochwassergefahrenkarten für den Änderungsbereich zum überwiegenden Teil eine Wassertiefe von zwei bis vier Metern, sowie nordöstlich des Laacher Abzugsgrabens von über vier Metern an.

6.7 Starkregen

Wie in Kapitel 4.6 bereits erwähnt ist der Änderungsbereich nach der Starkregenhinweiskarte des Landes Nordrhein-Westfalen teilweise stark von Starkregen betroffen. Im Rahmen des Starkregenrisikomanagements der Stadt Meerbusch wurde eine Risikoanalyse durchgeführt. Die Gefahrenkarte (Weber Ingenieure GmbH, Stand Januar 2023) zeigt für die Auswertung des Starkregenszenarios 3 mit einer einstündigen Niederschlagsmenge von 90 mm (extremer Starkregen) für das Plangebiet überwiegend Wasserstände von weniger als 10 cm an. Zu stärkeren Einstauungen mit Wassertiefen von teils über 1,0 m kommt es im Bereich der im Bestand landwirtschaftlich genutzten Fläche südlich des Umspannwerkes. Dieser Bereich nördlich des Fußweges wird bei einem extremen Starkregen überwiegend mit Wasserhöhen zwischen 0,10 und 0,50 m überflutet. Tiefere Einstauungen treten bei einem extremen Starkregen auch im östlichen Bereich des Plangebietes in der Nähe der Böhlerstraße sowie im südlichen Bereich unmittelbar parallel zur Ruth-Niehaus-Straße auf. Diese können hier zwischen 0,1 und 1,0 m liegen. Auf kleinen Teilflächen in den beiden Bereichen sind Wassertiefen von über 1,0 m möglich. Es handelt sich bei diesen Bereichen überwiegend um die heute vorliegenden Abgrabungen. Die im Plangebiet vorhandenen Senken resultieren im Wesentlichen aus der bereits durchgeführten Altlastensanierung.

Im Laufe des parallel in Bearbeitung befindlichen Bebauungsplanes wird das Thema detaillierter behandelt und berücksichtigt werden. Im Zuge dessen können grünordnerische Maßnahmen, Entwässerungsplanungen, der Versiegelungsgrad, sowie die Aufschüttung im Rahmen der Baureifmachung geregelt und vorbereitet, sowie festgesetzt werden. Mit Umsetzung der auf Ebene des Bebauungsplans erarbeiteten und festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die in den Starkregengefahrenkarten des Landes NRW und der Stadt Meerbusch prognostizierten Einstauungen und Wassertiefen sich künftig nicht mehr oder nicht mehr so stark einstellen werden.

6.8 Archäologie

Südwestlich des Änderungsbereichs befindet sich auf der südwestlichen Seite der Düsseldorfer Straße ein als Bodendenkmal gekennzeichnetes römisches Brandgrab. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 271 wurde aufgrund von Hinweisen vom LVR-Amt für Bodendenkmalpflege durch das Büro für Prospektion, Duisburg im Jahre 2003 eine qualifizierte archäologische Prospektion innerhalb eines etwa 120 m breiten und etwa 220 m langen Streifens durchgeführt. Dabei wurden einige Funde gesichert, die jedoch weit verstreut innerhalb des Untersuchungsgebietes auftraten und nur eine geringe Befunderhaltung aufwiesen. Die archäologisch relevanten Funde lassen sich in die römische Epoche datieren. Bei sechs durchgeführten Sondagen traten eine Grube und zwei fast vollständig zerpflügte Reste von Brandgräbern zutage. Das LVR konnte nicht zweifelsfrei ausschließen, dass sich auch nördlich der Düsseldorfer Straße ebenfalls Gräberfelder oder Siedlungsreste befinden könnten.

Der Bebauungsplan Nr. 271 enthält daher zum sachgerechten Umgang mit eventuellen Bodenfunden bei Erarbeiten einen Hinweis auf § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen. Es muss weiterhin davon ausgegangen werden, dass bei Erdbewegungen archäologische Substanz aufgedeckt wird.

7. 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: