

STADT MOERS



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Moers „Klever Straße / Baerler Straße“
gemäß § 13a BauGB

Begründung

21. März 2014

INHALT

<u>1.</u>	<u>LAGE DES PLANGEBIETES</u>	<u>4</u>
<u>2.</u>	<u>RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH</u>	<u>4</u>
<u>3.</u>	<u>PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH</u>	<u>5</u>
3.1	Gebietsentwicklungsplan -GEP-	5
3.2	Landschaftsplan	5
3.3	Flächennutzungsplan -FNP-	5
3.4	Planungsrecht	6
<u>4.</u>	<u>PLANUNGSANLASS</u>	<u>7</u>
<u>5.</u>	<u>VERFAHREN</u>	<u>7</u>
5.1	Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB	7
5.2	Verfahrensstand	8
<u>6.</u>	<u>BESTANDSSITUATION</u>	<u>9</u>
6.1	Städtebauliche Situation	9
6.2	Landschaftliche Situation	10
6.3	Infrastrukturelle Situation	10
6.3.1	Verkehr	10
6.3.2	Ver- und Entsorgung	11
6.4	Immissionen	11
6.5	Altablagerungen	11
6.6	Kampfmittel	12
6.7	Besitz- und Eigentumsverhältnisse	12
<u>7.</u>	<u>ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	<u>12</u>
7.1	Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	12
7.2	Vorhabenbeschreibung	13
<u>8.</u>	<u>INHALT DES BEBAUUNGSPLANES</u>	<u>14</u>
8.1	Sonstiges Sondergebiet „Drive-In-Schnellrestaurant“	14
8.2	Nebenanlagen	15
8.3	Infrastruktur	16
8.3.1	Verkehr	16
8.3.2	Ver- und Entsorgung	17
8.4	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen	17
8.5	Pflanzmaßnahmen	20
8.6	Bau- und Bodendenkmalpflege	21
<u>9.</u>	<u>WEITERE GUTACHTEN UND UMWELTBEZOGENE BELANGE</u>	<u>21</u>
9.1	Immissionen	21
9.1.1	Geruchsmissionen	21
9.1.2	Lichtmissionen	21

9.1.3	Störfall- und Unfallrisiko	22
9.2	Umweltleitplan der Stadt Moers	22
9.3	Weitere Umweltbelange	22
9.3.1	Tiere und Pflanzen	22
9.3.2	Boden sowie Altablagerungen und Kampfmittel	23
9.3.3	Klima / Luft	24
9.3.4	Wasser	25
9.3.5	Landschaft	25
9.3.6	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	25
10. KENNZEICHNUNGEN		25
11. HINWEISE		26
12. AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE		26
12.1	Nachhaltigkeit der Bauleitplanung	26
12.2	Bodenordnung	26
12.3	Kosten und Finanzierung, Durchführungsvertrag	27
12.4	Fachgutachten	27
12.5	Flächenbilanz	28

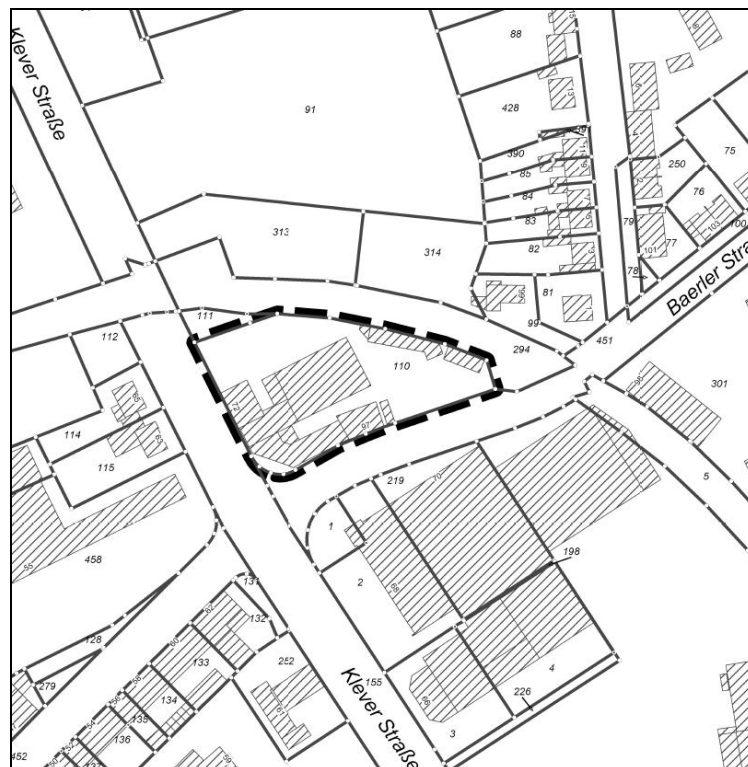
1. LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt 700 m nordöstlich der Moerser Innenstadt, nordöstlich an die Kreuzung Klever Straße / Baerler Straße angrenzend. Das Areal wird im Norden durch eine Gleisanlage der Niederrheinischen Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft (NIAG) begrenzt, an die sich das baumbestandene Freigelände des Krankenhauses Bethanien anschließt. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich jenseits der Gleisanlage eine 1-2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung. Im Westen begrenzt die Klever Straße das Plangebiet, hier befinden sich freistehende Einfamilienhäuser und ein Gewerbebetrieb. Im Südosten verläuft die Baerler Straße mit angrenzenden Gewerbehallen.

2. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 110, Flur 2 der Gemarkung Moers und ist deckungsgleich mit dem des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von ca. 0,4 ha auf und ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch Kennzeichnung mit einer grauen Planzeichenlinie eindeutig festgesetzt. Lage und Abgrenzung des Geltungsbereiches sind in der nachfolgenden Übersichtskarte durch eine gestrichelte Linie gekennzeichnet.



Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich parallel zum Verlauf von Klever Straße und Baerler Straße ein L-förmiger 1-2-geschossiger überwiegend gewerblich genutzter Gebäudekomplex mit Flachdach. Mittig im Geltungsbereich liegt eine Lagerhalle. Am nord-östlichen Rand unmittelbar an den Gleisanlagen befinden sich Garagen. Der Rest des Grundstücks ist

durch Stellplätze versiegelt, Zufahrten bestehen sowohl an der Klever Straße als auch an der Baerler Straße.

3. PLANERISCHE VORGABEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

3.1 Gebietsentwicklungsplan -GEP-

Im Gebietsentwicklungsplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP '99) ist die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Errichtung eines Drive-In-Schnellrestaurants, vgl. Kapitel 7) entspricht der Darstellung des GEP.

3.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des seit dem 14.08.2013 rechtskräftigen Landschaftsplans Raum Kamp-Lintfort/Moers/Neukirchen-Vluyn.

3.3 Flächennutzungsplan -FNP-

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Moers ist für den vorgesehenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klever Straße / Baerler Straße“ ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt.

Nördlich des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan eine Fläche für Bahnanlagen dar, nördlich daran anschließend eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Krankenhaus. Nordöstlich und südwestlich des Projektgebiets sind Wohnbauflächen dargestellt, westlich und südöstlich wiederum eingeschränkte Gewerbegebiete.

Ein Bebauungsplan muss aus den Inhalten und Darstellungen des übergeordneten Flächennutzungsplanes, der für das ganze Stadtgebiet die langfristige Siedlungs- und Freiraumentwicklung aufzeigt, entwickelt werden. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan weicht mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Drive-In-Schnellrestaurant“ von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ab. Im angestrebten beschleunigten Verfahren darf jedoch gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht. Die zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes wird im Wege der Berichtigung den Inhalten und Zielen der verbindlichen Bauleitplanung angepasst.

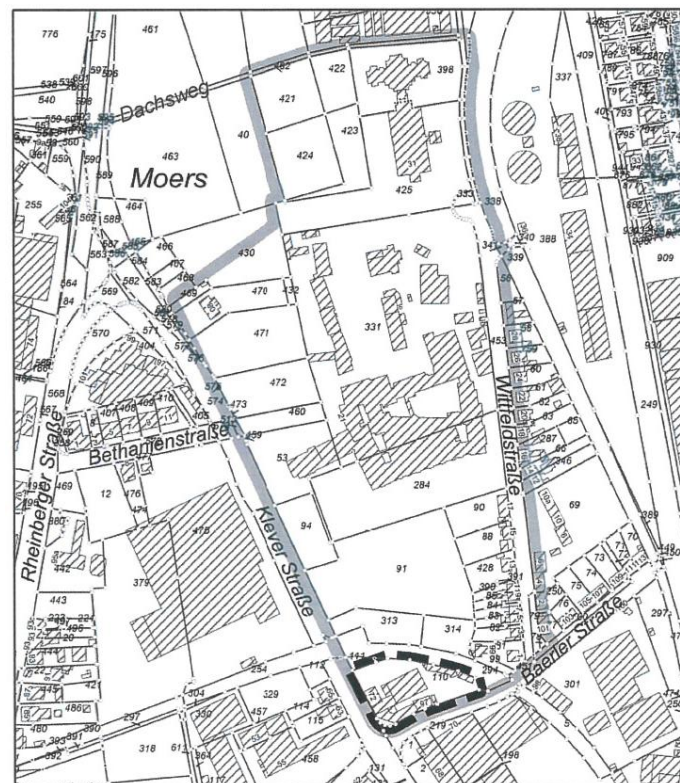
Derzeit erfolgt die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Moers. Im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes soll das für die Überplanung vorgesehene Flurstück als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Drive-In-Schnellrestaurant“ dargestellt werden. Damit entspricht die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfolgte Planung den Zielen des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes.

3.4 Planungsrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 101 „Moers-Bethanien“ (Rechtskraft 03.03.1983). Dieser Bebauungsplan erstreckt sich zwischen Baerler Straße, Klever Straße, Wittfeldstraße und Dachsweg. Der Geltungsbereich geht aus dem nachfolgenden unmaßstäblichen Übersichtsplan hervor. Dieser verbindliche Bauleitplan setzt neben einem Allgemeinen Wohngebiet, einem eingeschränkten Gewerbegebiet und einer Fläche für Bahnanlagen überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf (Krankenhaus, Altenheim) fest. Im Bereich des Projektgebiets setzt der Bebauungsplan Nr. 101 das eingeschränkte Gewerbegebiet fest. Gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO sind hier nur Kfz-Werkstätten ohne Karosseriebetriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (innerhalb der Baugrenzen modifiziert-offene Bauweise mit mehr als 50 m Länge, zwei Geschosse als Höchstgrenze, GRZ 0.4, GFZ 0.7). Nach aktuellem Planungsrecht ist das nun geplante Vorhaben eines Drive-In-Schnellrestaurants nicht zulässig und daher ist die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bauleitplanverfahrens erforderlich.

Für die Bahnanlagen der NIAG nördlich des Plangebietes hat der Rat der Stadt Moers am 09.12.2009 einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 315 (Gebiet Bahnanlagen der NIAG) gefasst. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 315 ist es, die Bahntrasse der NIAG als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Sicherung der städtebaulichen Ziele im Zusammenhang mit der Wiederinbetriebnahme der NIAG-Trasse als SPNV-Verbindungsstrasse (Schienenpersonennahverkehr) festzusetzen.

Das übrige nähere Umfeld des Plangebietes ist unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB.



hellgraue Linie: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Moers-Bethanien“
gestrichelte Linie: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
„Klever Straße / Baerler Straße“

4. PLANUNGSANLASS

Die Mc Donald's GmbH möchte im Plangebiet ein Drive-In-Schnellrestaurant mit dazugehöriger Stellplatzanlage errichten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 101 lässt durch die Festsetzung der eingeschränkten gewerblichen Nutzung dieses Vorhaben nicht zu. Die Mc Donald's GmbH hat mit ihrem Schreiben vom 25.10.2012 beantragt, ein Verfahren zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans einzuleiten. Festgesetzt werden soll für das Plangebiet ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Drive-In-Schnellrestaurant“. In seiner Sitzung am 31.10.2012 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt (ASPU) der Stadt Moers dem Antrag stattgegeben.

Zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht ein städtebauliches Erfordernis. Die aktuellen Festsetzungen des eingeschränkten Gewerbegebiets im Bebauungsplan 101 entsprechen nach Fortfall des ehemals ansässigen Kfz-Betriebs nicht mehr vollumfänglich den heutigen Gegebenheiten und Erfordernissen. Als Folgenutzung haben sich im teilweise sanierungsbedürftigen Gebäudebestand zwar u. a. ein Getränkemarkt und ein Matratzenfachgeschäft angesiedelt. Insgesamt liegen jedoch ein städtebaulicher Missstand und - im Sinne der Grundstückseigentümerin - eine wirtschaftliche Unternutzung des Grundstücks vor. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll eine Neubebauung mit einem Drive-In-Schnellrestaurant ermöglicht und zugleich dem Immissionsschutz gegenüber der umliegenden Wohn- und Krankenhausnutzung sowie dem Ziel der Vernetzung von Grünstrukturen gemäß des Moerser Umweltleitplans Rechnung getragen werden (vgl. dazu auch Kapitel 7).

Mit dem Abschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens „Klever Straße / Baerler Straße“ wird im Bereich der Überlagerung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 neues Recht geschaffen.

5. VERFAHREN

5.1 Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Klever Straße / Baerler Straße“ ist gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ anzusehen, da er eine Neuordnung der innerhalb des Siedlungsbereiches liegenden Gewerbefläche vorsieht. Der bestehende Gebäudekomplex soll abgerissen und das Areal als Sondergebietsfläche neu strukturiert werden.

Für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ein beschleunigtes Verfahren durchgeführt werden, sofern für die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO eine Größe von weniger als 2 ha festgesetzt wird, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind.

Derzeit wird nördlich des Plangebietes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Klever Straße / Baerler Straße“ der Bebauungsplan Nr. 100 der Stadt Moers, „Bethanien“, gemäß § 2 BauGB aufgestellt, der in erster Linie die Modernisierung und Erweiterung des Krankenhauses ermöglichen soll. Zwischen den Plangebietes verläuft die Bahntrasse der NIAG. Die beiden Plangebietes stehen somit in keinem engen sachlichen und räumlichen Zusammenhang. Der vorhabenbezo-

gene Bebauungsplan „Klever Straße / Baerler Straße“ setzt zudem eine versiegelte Fläche von weniger als 2 ha fest.

Weiterhin begründet der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Klever Straße / Baerler Straße“ nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens, das der Pflicht der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter liegen nicht vor.

Insofern erfüllt der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Klever Straße / Baerler Straße“ die Vorgabe gemäß § 13a Abs. 1 BauGB.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend, das heißt u. a. dass von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen wird.

Bei diesem Verfahren kann zudem von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Allerdings wurde es in diesem Verfahren als sinnvoll angesehen eine frühzeitige Beteiligung durchzuführen.

5.2 Verfahrensstand

Aufstellungsbeschluss

Zur Einleitung des förmlichen Verfahrens hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Umwelt in seiner Sitzung am 31.10.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Klever Straße / Baerler Straße“ der Stadt Moers gemäß § 12 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 1 BauGB sowie § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sowie die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für einen Zeitraum von drei Wochen im Fachbereich Stadtplanung und Grünflächen beschlossen. Die Beschlüsse wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Moers am 13.12.2012 bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand für 3 Wochen in der Zeit vom 03.01.2013 bis einschließlich 24.01.2013 im Fachbereich Stadtplanung und Grünflächen der Stadt Moers statt. Es bestand die Gelegenheit, die Planunterlagen einzusehen bzw. mit fachkundigen Vertretern des Fachbereichs Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung zu erörtern. Während dieser Anhörungsfrist wurden drei Stellungnahmen in schriftlicher Form vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2012 beteiligt, um Stellungnahmen zum Planvorhaben bis einschließlich 24.01.2013 abgeben zu können. Es sind 12 abwägungsrelevante Stellungnahmen eingegangen.

Die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange wurden in das Verfahren eingestellt und führten nach Abwägung zu keiner Änderung der Planung.

Es wurden außerdem gutachterliche Untersuchungen zu verschiedenen Themenbereichen erstellt und bei der weiteren Planung berücksichtigt. Die Ermittlung der Immissionen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung machte eine Nordverschiebung des Restaurantgebäudes und die Verlegung des Parkplatzes nach Süden erforderlich. So können die Immissionen auch am nördlich des Plangebiets gelegenen Krankenhaus Bethanien und unter Berücksichtigung einer dort geplanten baulichen Erweiterung auf das nach TA-Lärm zulässige Maß minimiert werden.

Auf Grundlage der konkretisierten Vorhabenplanung wurde der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstellt. Bestandteil ist der Vorhaben- und Erschließungsplan, der durch seine Inhalte das konkrete Vorhaben bestimmt.

Als nächster Verfahrensschritt wird die Billigung des Planentwurfs und der Beschluss der öffentlichen Auslegung angestrebt.

6. BESTANDSSITUATION

6.1 Städtebauliche Situation

Umfeld

Der Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt innerhalb einer heterogenen Bebauungs- und Nutzungsstruktur.

Im Norden grenzt das Projektgebiet an die Gleisanlage der NIAG an. Nördlich der Bahn schließt das baumbestandene Freigelände des Krankenhauses Bethanien an. Nordöstlich des Plangebietes jenseits der Gleisanlagen befindet sich entlang der Wittfeldstraße eine 1-2-geschossige Ein- und Mehrfamilienhausbebauung mit Satteldächern. Die Wohngebäude Baerler Straße Nr. 99 und Wittfeldstraße Nr. 1 stehen nördlich der Gleisanlagen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet.

Westlich des Plangebietes verläuft die Klever Straße, an deren Westseite auf Höhe des Plangebietes eine Kfz-Werkstatt mit Flachdach sowie zwei freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldach (Klever Straße Nr. 63 und Nr. 65) angesiedelt sind. Im Südosten begrenzt die Baerler Straße das Plangebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind Gewerbehallen (u. a. ein Reifen- und Autoservice sowie eine Werkstatt für Schienenfahrzeuge) angesiedelt. Südwestlich der Kreuzung Klever Straße / Baerler Straße befindet sich ein Wohngebiet, nahe des Projektgebietes befinden sich hier 3-4-geschossige Wohngebäude mit Satteldächern und eine Tankstelle.

Insgesamt wird das nahe städtebauliche Umfeld an der Kreuzung Klever Straße / Baerler Straße besonders durch die vorhandenen Gewerbehallen mit vorgelagerten Stellplätzen geprägt.

Plangebiet

An der Ecke Klever Straße / Baerler Straße befindet sich heute parallel zum Straßenverlauf ein L-förmiger Gebäudekomplex mit Flachdach. Im östlichen Bereich ist der Baukörper 2-geschossig, im westlichen Bereich 1-geschossig. Das Gebäude wird von einem Matratzen-Fachgeschäft und einer Gaststätte genutzt, im Obergeschoss befindet sich Wohnnutzung.

Der L-förmige Gebäudekomplex fasst eine nördlich angrenzende Lagerhalle ein, in der ein Getränkehandel betrieben wird.

Am nord-östlichen Rand des Grundstücks unmittelbar an den Gleisanlagen befinden sich Garagen.

Der Rest des Grundstücks ist durch Stellplätze versiegelt, eine Zufahrt besteht sowohl an der Klever Straße als auch an der Baerler Straße.

Im Bereich der Zufahrten befinden sich freistehende Werbeanlagen der ansässigen Betriebe.

6.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet weist eine Höhenlage von ca. 26,50 m und ca. 27,10 m ü. NHN auf und steigt von Westen nach Osten um rund 0,60 m an. Es ist durch die vorhandene bauliche Nutzung nahezu vollständig versiegelt. Prägende oder als hochwertig anzusehende Vegetationsstrukturen fehlen. Der das Plangebiet umgebende Straßenraum weist einen Mangel an grünen Strukturen auf. An das Plangebiet grenzen nördlich der Park und das Rahmengrün des Krankenhauses Bethanien an, die das Plangebiet mit prägenden Grünstrukturen räumlich fassen.

6.3 Infrastrukturelle Situation

6.3.1 Verkehr

Individualverkehr

Das Plangebiet grenzt an den signalisierten Knotenpunkt Klever Straße / Baerler Straße an. Die Klever Straße (L137) und die Baerler Straße (L475) sind Bestandteil des Vorrangstraßennetzes der Stadt Moers und haben die Funktion von Hauptverkehrsstraßen mit überwiegend überörtlicher Verbindungsfunktion. Insbesondere die Klever Straße ist mit rund 14.800 Kfz pro Tag stark frequentiert, auf der Baerler Straße verkehren täglich rund 7.100 Kfz. Über die Klever Straße wird in südlicher Richtung die rund 2,5 km entfernte A 40 erreicht, in nördlicher Fahrtrichtung die etwa 4 km entfernte A 42. Über die Baerler Straße gelangt man in westlicher Richtung zur etwa 3 km entfernt verlaufenden A 57. Gleichfalls erreicht man über Baerler Straße die knapp 1 km südöstlich des Plangebietes gelegene Moerser Innenstadt.

Das Plangebiet ist derzeit über eine Zu- und Ausfahrt an der Baerler Straße und an der Klever Straße zu erreichen.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des Geltungsbereiches weist das Grundstück entsprechende Stellplätze für die bestehenden Gewerbeeinrichtungen und Wohnbebauungen auf. Zur Realisierung des Bauvorhabens werden diese entsprechend zurückgebaut.

Im Zuge der Errichtung des Schnellrestaurants werden die hierfür erforderlichen Stellplätze innerhalb des Plangebietes neu hergestellt.

Fuß- und Radwege

Sowohl entlang der Klever Straße als auch entlang der Baerler Straße sind bauliche Geh- und Radwege vorhanden, welche die Fuß- und radläufige Erschließung des Grundstücks sichern.

Bahnverkehr

Angrenzend an das Plangebiet im nördlichen Bereich, verläuft eine private Wirtschaftsbahn von Moers nach Neukirchen-Vluyn. Derzeit wird die Strecke zum Abstellen von Güterwagen genutzt. Die Zustellung und Abholung geschieht nach Bedarf der Kunden. Der Bereich zwischen den Bahnübergängen Baerler Straße und Klever Straße wird darüber hinaus noch für Rangierfahrten der ansässigen Firma genutzt. Die Rangierfahrten kommen unregelmäßig vor, können aber durchaus mehrmals in der Woche stattfinden. Das Projekt Niederrheinbahn (Personenverkehr Vluyn-Neukirchen-Moers-Duisburg) wird politisch weiterhin diskutiert. Vor diesem Hintergrund könnte eine zukünftige stärkere Frequentierung der Strecke möglich sein.

ÖPNV

In einem Radius von etwa 400 m Luftlinie befinden sich die Haltestellen "Baerler Straße" und "Bethanien" an der Rheinberger Straße. Beide Straßen werden von den Linien 32 (Moers Geldern), 911 (Kamp-Lintfort - Moers - Duisburg Ruhrort) und 68 (Moers - Wesel) angefahren. Die höchste Taktfrequenz weist mit einem 15-Minuten-Takt (tagsüber) die Linie 911 auf. Von der Haltestelle "Baerler Straße" ist die Moerser Innenstadt in wenigen Fahrminuten zu erreichen. Die Anbindung des Plangebietes an das ÖPNV-Netz ist somit gewährleistet.

6.3.2 Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet besitzt Anschlüsse an die bestehenden Wasser-, Niederspannungs- und Gasleitungen, die im Bereich der Klever Straße und Baerler Straße verlaufen. Die Abwasserbeseitigung (Schmutz- und Regenwasser) erfolgt in diesem Siedlungsbereich im Trennsystem. Das Abwasser wird zur Kläranlage Moers-Gerdt geführt. Die Ver- und Entsorgung der Neubebauung kann über das bestehende Netz realisiert werden.

6.4 Immissionen

Auf das Plangebiet wirken Schallimmissionen ein, hervorgerufen v. a. durch Straßenverkehr auf den umliegenden Straßen. Da zudem vom geplanten Vorhaben Lärmemissionen ausgehen werden, wurde eine gutachterliche Untersuchung der Geräuschsituation erforderlich. Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt dementsprechend eine schalltechnische Untersuchung vor (vgl. dazu Kapitel 8).

6.5 Altablagerungen

Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster des Kreises Wesel verzeichnet. Teilbereiche wurden jedoch früher durch ein Autohaus mit einer Kfz-Werkstatt genutzt. Das Autohaus wurde vor mehr als 10 Jahren geschlossen. Seitdem sind am Standort nur Einzelhandelsunternehmen ansässig. Eine Tankstelle oder Betriebstankstelle ist auf dem Grundstück nicht bekannt. Auf Grundlage einer Nutzungsrecherche wurden im Jahr 2010 Rammkernsondierungen am Standort durchgeführt und dabei teilweise Verunreinigungen festgestellt. Auch aufgrund der Unwägbarkeiten der Recherche zur Art der gewerblichen Nutzungsbereiche ist es daher vorgesehen, die Rückbauarbeiten der heute im Plangebiet vorhandenen Versiegelungsschichten unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen.

6.6 Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Vor Baubeginn ist eine Überprüfung des Bombenblindgängers und der Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Geschützstellung und militärische Anlage) unter Beteiligung eines Mitarbeiters des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) erforderlich. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder dem Fachbereich Ordnung und Bürgerservice der Stadt Moers abzustimmen.

6.7 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Plangebiet (Flurstück 110, Flur 2, Gemarkung Moers) befindet sich mit der darauf liegenden Bebauung in Privatbesitz. Die Räumlichkeiten in den Gebäuden sind derzeit vermietet. Rechtzeitig vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Vorhabenträgerin Mc Donald's GmbH das Plangebiet mit dem Gebäudebestand erwerben.

7. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

7.1 Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind

- der Abbruch der vorhandenen Gebäude
- die Schaffung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung eines Drive-In-Schnellrestaurants mit Stellplätzen und Außengastronomie für einen Betrieb an 7 Tagen in der Woche zur Tag- und Nachtzeit
- Berücksichtigung von Lärmschutz
- optimale Grundstücksausnutzung
- Schaffen von Grünverbindungen entsprechend der Ziele des Moerser Umweltleitplans
- ansprechende Außengestaltung durch Begrünung und Architektur

Die Stadt Moers verfolgt grundsätzlich das allgemein geltende Ziel einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Bei dieser städtebaulichen Leitidee wird mit Vorrang die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung betrieben. Der Grund dafür liegt u. a. darin, dass verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Innenbereich der Städte bereits vorhanden sind. Zudem reduziert sich der Flächenbedarf für Neubauf Flächen, was dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden entspricht und Eingriffe in Natur und Landschaft minimiert.

Die zentrale Lage des Plangebietes in einem in weiten Teilen gewerblich geprägten Umfeld und die Möglichkeit einer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur bilden gute Voraussetzungen zur Errichtung eines Drive-In-Schnellrestaurants bei gleichzeitiger Beseitigung des städtebaulichen Missstandes durch die aktuelle bauliche Nutzung auf dem Grundstück.

7.2 Vorhabenbeschreibung

Städtebau / Architektur

Die Vorhabenträgerin, Mc Donald's GmbH, plant die Errichtung eines Drive-In-Schnellrestaurants mit Außengastronomie und Stellplatzanlage auf dem Flurstück 110, Flur 2 in der Gemarkung Moers.

Das Hauptgebäude mit ca. 528 m² Grundfläche wird mit der langen Gebäudekante parallel zur nördlich des Plangebiets verlaufenden Bahnstrecke der NIAG angeordnet. Die Gastraumfläche und die vorgelagerte Terrasse sind nach Westen zur Klever Straße orientiert. An der nördlichen Gebäudeseite befinden sich die Autoschalter („Drivefenster“), auf der südlichen Seite der Haupteingang für die Gäste und auf der östlichen Seite die Anlieferung und der Zugang zu den Nebenräumen. Es handelt sich um ein eingeschossiges Gebäude mit Flachdach und einer Höhe von ca. 5,40 m. Östlich des Hauptgebäudes befindet sich ein ebenfalls eingeschossiges Nebengebäude, das vorrangig als Lagerfläche dient. Das Nebengebäude wird architektonisch dem Hauptgebäude angeglichen.

Die Architektur und Gestaltung des Hauptgebäudes kann den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan entnommen werden. Bei dem Hauptgebäude handelt es sich um ein eingeschossiges Massivgebäude in Stahlbetonfertigteiltbauweise.

Die Fassade wird über die Flachdachfläche hinausgeführt, um technische Anlagen auf der Flachdachfläche optisch zu verdecken, und oberseitig mit einem Attikablech abgedeckt.

Großzügige Fensteranlagen geben Einblicke in den Gastraum und verbinden Gastraum und Terrasse miteinander.

Der Terrasse zugeordnet ist ein Außenspielgerät, welches entsprechend der Zulassung mit einem Fallschutzboden ausgestattet wird.

Zum Schutz der Kinder wird die Terrasse von Parkplatz und Drive-Spur mit einem Zaunelement gesichert.

Verkehr

Die Erschließung erfolgt durch eine Zu- und Ausfahrt über die Klever Straße (L137) und durch eine Ausfahrt über die Baerler Straße (L475), um eine geordnete Abwicklung des Kundenverkehrs zu ermöglichen.

Für die fußläufige Anbindung der Baerler Straße ist ein Gehweg auf Höhe der östlichen Gebäudekante des Drive-In-Schnellrestaurants vorgesehen. Die fußläufige Anbindung an die Klever Straße erfolgt direkt über die geplante Parkplatzanlage zum Haupteingang.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Stellplatzanlage mit 36 Stellplätzen und einer einbahnstraßengeführten Umfahrung geplant. Entlang des nördlichen Rands des Plangebietes verläuft die Zufahrt zu den Autoschaltern („Drive-Spur“). Sie führt um das Hauptgebäude herum und dann einerseits wieder auf den Parkplatz und andererseits zur Zu- und Ausfahrt an der Klever Straße. Die Verkehrs- sowie die Parkplatzflächen werden in wasserundurchlässigen Oberflächen ausgeführt.

Im Bereich der Terrasse sind Fahrradabstellplätze geplant.

Schallschutzanlagen

Im Norden des Plangebiets wird eine 79 m lange und etwa 4,50 m hohe Schallschutzwand errichtet, um die angrenzende Krankenhaus- und Wohnnutzung vor Lärmimmissionen vom Drive-In-Schnellrestaurant zu schützen. Auch im Westen an der Klever Straße wird eine Schallschutz-

wand errichtet, sie ist 26 m lang und - je nach Geländeneiveau - etwa 2,00 m - 2,50 m hoch. Insbesondere auch durch die vorgesehene Eingrünung an der Klever Straße wird sie gestalterisch eingebunden.

Pflanzflächen

Ein wichtiger Bestandteil des Projekts ist die Ausgestaltung der Pflanzflächen auf dem Grundstück. Entlang der Klever Straße wird ein ca. 2 m breiter Pflanzstreifen angelegt. Er fasst das Plangebiet gegenüber dem öffentlichen Straßenraum mit prägenden Bäumen und trägt gemäß einer Zielsetzung des Moerser Umweltleitplans zur Vernetzung vorhandener Grünflächen im Stadtgebiet bei. Auch entlang der Baerler Straße wird ein baumbestandener Pflanzstreifen angelegt. Größere Pflanzflächen befinden sich zudem im Nordwesten und im Osten des Plangebietes sowie im Süden im Kreuzungsbereich von Klever Straße und Baerler Straße. Die Parkplatzflächen werden ebenfalls durch eine Begrünung aufgelockert. Alle nicht versiegelten Freiflächen werden gärtnerisch durch Rasenflächen und Bepflanzungen gestaltet. Das heute nahezu komplett versiegelte Grundstück wird somit gestalterisch und ökologisch aufgewertet.

Werbeanlagen

Als Aufmerksamkeit erzeugende Werbeanlagen für das Schnellrestaurant sind ein 7,50 m hoher Werbepylon an der Einfahrt Klever Straße, sowie drei Werbefahnen an der Baerler Straße vorgesehen.

Umspannstation

Innerhalb der Pflanzfläche im Osten des Plangebietes wird in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen eine kleine Umspannstation angeordnet, die für die Versorgung des Restaurants mit Elektrizität erforderlich ist.

8. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Sonstiges Sondergebiet „Drive-In-Schnellrestaurant“

Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Plangebietes ist nur das im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisierte Vorhaben eines Drive-In-Schnellrestaurants mit Autoschaltern zwecks Bestellung und Servierung, Außenbewirtung und dazugehörigen Stellplätzen zulässig.

Als Zweckbestimmung ist für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sonstiges Sondergebiet „Drive-In-Schnellrestaurant“ (SO) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Für das sonstige Sondergebiet „Drive-In-Schnellrestaurant“ wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 bestimmt. Diese Ausschöpfung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für sonstige Sondergebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist erforderlich, um das geplante Vorhaben mit Gebäuden und Stellplätzen bei den vorliegenden beengten Grundstücksverhältnissen realisieren zu können. Insgesamt ist die GRZ von 0,8 jedoch als verträglich einzustufen, auch da das Vorhaben gegenüber dem heutigen Zustand auf dem Grundstück zu einer Entsiegelung führt.

Für das Vorhaben wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe der Oberkante - OK - des Gebäudes auf 33,00 m über Normalhöhennull (ü. NHN) begrenzt, um eine der näheren Umgebung angepasste Höhenentwicklung zu gewährleisten und die Errichtung des im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Restaurantgebäudes zu ermöglichen (voraussichtliche Höhe der Oberkante Fertigfußboden: 27 m ü. NHN).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO gilt als Höhe der Oberkante -OK- der baulichen Anlagen das Maß von der Bezugsebene Normalhöhennull (NHN) bis zum oberen Abschluss der Attika.

Die festgesetzte Höhe der Gebäudeoberkante darf durch haustechnische Anlagen oder sonstige untergeordnete Dachaufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden, um beispielsweise auch die Nachrüstung einer Solaranlage zu ermöglichen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf ein Vollgeschoss begrenzt. Dadurch soll die städtebauliche Einbindung in das bauliche Umfeld, das von ein- bis dreigeschossigen Gebäuden bestimmt wird, erreicht werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Im Plangebiet wird ein Baufeld geschaffen, das das Hauptgebäude des Drive-In-Schnellrestaurants mit seinen Dachüberständen und dem östlich angrenzenden Nebengebäude zu Lager- und Anlieferungszwecken aufnimmt. Die Maße des Baufeldes betragen 39,96 m x 18,04 m für das Hauptgebäude und ergänzende 6,26 m x 6,00 m für das Nebengebäude.

Die Lage der überbaubaren Grundstücksfläche wurde u. a. aufgrund des schalltechnischen Prognosegutachtens vom 14.03.2014 im nördlichen Teil des Plangebietes festgesetzt. So trägt der Baukörper dazu bei, Emissionen vom Parkplatz gegenüber der nördlich des Plangebietes gelegenen Krankenhausnutzung abzuschirmen.

8.2 Nebenanlagen

Die Festsetzungen zu Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO werden einerseits getroffen, um eine gestalterisch verträgliche Einbindung der Werbeanlagen in die Umgebung sicherzustellen. Des Weiteren sollen im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte ausgewählte Nebenanlagen ausnahmsweise innerhalb von festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ermöglicht werden.

Werbeanlagen wie insbesondere Menü-, Informations- oder ähnliche Anzeigetafeln sind als Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur bis zu einer Höhe von maximal 3,20 m über Gelände zulässig. Ausgenommen davon sind die unter Pflanzfläche P1 genannten Werbeanlagen.

Im Durchführungsvertrag werden weitere Regelungen zu Werbeanlagen im Plangebiet getroffen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind ausnahmsweise folgende im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nebenanlagen zulässig:

Pflanzfläche P1:

Ein Werbepylon mit den maximalen Abmessungen 7,50 m x 1,45 m x 0,41 m (Maximalhöhe der Oberkante = 34,50 m ü. NHN).

Drei Werbefahnen mit einer maximalen Höhe von 8,00 m (Maximalhöhe der Oberkante = 35,00 m ü. NHN)

Pflanzfläche P3:

Eine Umspannstation mit den maximalen Abmessungen 3,00 m x 2,50 m x 2,50 m nebst Zuwegung.

Weitere Ausnahmen können in den Pflanzflächen für betriebsnotwendige Kleinelemente wie Müllbehälter oder Verkehrszeichen zugelassen werden.

8.3 Infrastruktur

8.3.1 Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den Kfz-Verkehr ist durch die Lage unmittelbar am Knotenpunkt von Klever Straße und Baerler Straße gesichert. Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die IGEP Verkehrstechnik GmbH beauftragt. Das Gutachten vom 17.03.2014 resümiert, dass der signalisierte Knotenpunkt Klever Straße / Baerler Straße die durch das Drive-In-Schnellrestaurant erzeugten Zusatzverkehre leistungstechnisch in guter bis befriedigender Qualität abwickeln kann. Hierzu ist eine Modifikation der Grünzeiten in dem Programm der Lichtsignalanlage erforderlich.

Zur Sicherstellung des betriebsbedingten verkehrlichen Ablaufs ist an der Klever Straße eine Ein- und Ausfahrt und an der Baerler Straße eine weitere Ausfahrt vorgesehen. Aufgrund der direkten Nähe des Plangebiets zur Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Klever Straße / Baerler Straße sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Lage der Ein- und Ausfahrt an der Klever Straße und der Ausfahrt an der Baerler Straße verbindlich festgesetzt. Dies dient dazu, die Leichtigkeit des Verkehrs im Umfeld des Knotenpunkts nicht zu gefährden.

Auf die stark frequentierte Klever Straße (über 14.000 Kfz / Tag) soll aus dem gleichen Grund vom Plangebiet nur nach rechts (stadtauswärts) ausgefahren werden dürfen. Die Ausfahrt an der Baerler Straße soll in beide Richtungen möglich sein, wodurch auch die Innenstadt angefahren werden kann. Diese Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Ausfahrt an der Baerler Straße weist getrennte Spuren für Rechts- und Linksabbieger auf. Hintergrund sind die oftmals langen Schließzeiten des rund 300 m östlich gelegenen 6-gleisigen Bahnübergangs „Bismarckstraße“ (verlängerte Baerler Straße) v. a. aufgrund von Rangierverkehr. Die Länge der Schließzeiten in Kombination mit dem Kfz-Verkehrsaufkommen auf der Baerler Straße kann zur Folge haben, dass sich ein Rückstau bildet, der über die Ausfahrt des geplanten Drive-In-Schnellrestaurants an der Baerler Straße hinaus, bis zum Knotenpunkt Klever Straße / Baerler Straße reicht. Aufgrund der getrennten Spuren für Rechts- und Linksabbieger an der Ausfahrt Baerler Straße können auch bei Rückstau die rechtsabbiegenden Fahrzeuge das Betriebsgelände verlassen, Linksabbieger können auf dem Plangebiet auf die Öffnung der Schranke und den Abbau des Rückstaus warten.

In der Verkehrsuntersuchung werden die geplanten Ein- und Ausfahrten als leistungsfähig und unkritisch beschrieben mit der Einschränkung, dass linksausfahrende Quellverkehre an der Ausfahrt Baerler Straße zeitweise mit Behinderungen durch den Bahnübergang zu rechnen haben.

Die beschriebenen Rückstauerscheinungen vom Bahnübergang bis in den Knotenbereich Klever Straße / Baerler Straße gehören jedoch zur Bestandssituation und werden durch das geplante Vorhaben nur unerheblich beeinflusst. In der Verkehrsuntersuchung werden in der Spitzenstunde jeweils 41 neugenerierte Fahrten im Quell- und Zielverkehr ermittelt. Im Vergleich zur bestehenden Verkehrsbelastung sind damit die durch das Planvorhaben zu erwartenden neu erzeugten Verkehre als äußerst gering einzustufen.

8.3.2 Ver- und Entsorgung

Aufgrund der Lage und der bereits vorhandenen Bebauung kann die Versorgung des Plangebietes mit Gas und Wasser gewährleistet werden. Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist nach Auskunft des Versorgers eine neue Umspannstation erforderlich (maximale Abmessungen 3,00 m x 2,50 m x 2,50 m), die in einer Pflanzfläche im östlichen Bereich des Plangebiets angeordnet wird (vgl. Kapitel 8.2 Nebenanlagen). Die Abstimmung der genauen Lage der Umspannstation innerhalb der Pflanzfläche in Absprache mit dem Versorgungsunternehmen und der Stadt Moers wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Das auf dem Grundstück anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in das Trennsystem der Klever Straße und Baerler Straße abgeführt. Die Vorschriften der Entwässerungssatzung der Stadt Moers sind zu beachten. Dieser Hinweis wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

8.4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmimmissionen

Schallschutz

Aufgrund der bestehenden Nutzungen außerhalb und der geplanten Nutzung innerhalb des Plangebietes sind Konflikte in Bezug auf Lärmimmissionen/-emissionen nicht auszuschließen. Außerhalb des Plangebietes befinden sich die Klever Straße und Baerler Straße sowie eine derzeit nur für gelegentliche Rangierarbeiten genutzte Wirtschaftsbahn. Schutzwürdige Wohnnutzungen befinden sich nordöstlich der Wirtschaftsbahn und westlich der Klever Straße. Nördlich des Plangebietes befindet sich das Krankenhaus Bethanien. Im Plangebiet selbst soll ein Drive-In-Schnellrestaurant mit den entsprechend notwendigen Stellplätzen einschließlich Außengastronomie realisiert werden. Der Betrieb soll an 7 Tagen in der Woche zur Tag- und Nachtzeit erfolgen. Vor diesem Hintergrund ist durch das Ingenieurbüro Graner + Partner, Bergisch Gladbach ein schalltechnisches Prognosegutachten (14.03.2014) durchgeführt worden. Ziel der Untersuchung ist die Prognose der durch den Gewerbebetrieb zu erwartenden Geräuschimmissionen für die angrenzende Wohnbebauung und das Krankenhaus Bethanien (inkl. der geplanten baulichen Erweiterung) sowie die Ausarbeitung ggf. erforderlicher Schallschutzmaßnahmen, damit die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden. Die wesentlichen Ergebnisse der schalltechnischen Beurteilung werden wie folgt zusammengefasst:

Die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte gegenüber der angrenzenden schutzbedürftigen Wohnbebauung und des Krankenhausgebietes (hierbei wurde die geplante bauliche Erweiterung des Krankenhauses nach Süden bereits mit berücksichtigt) werden in der TA-Lärm wie folgt festgesetzt und dürfen zu keiner Tages- und Nachtzeit überschritten werden:

Für das allgemeine Wohngebiet nordöstlich des Plangebietes beträgt der Immissionsrichtwert

tags: 55 dB(A) (06.00 - 22.00 Uhr)
nachts: 40 dB(A) (22.00 - 06.00 Uhr)

für das Mischgebiet westlich des Plangebietes beträgt der Immissionsrichtwert

tags: 60 dB(A) (06.00 - 22.00 Uhr)
nachts: 45 dB(A) (22.00 - 06.00 Uhr)

und für das Krankenhausgebiet nördlich des Plangebietes beträgt der Immissionsrichtwert

tags: 45 dB(A) (06.00 - 22.00 Uhr)
nachts: 35 dB(A) (22.00 - 06.00 Uhr)

Für "Tageszeiten mit erhöhten Empfindlichkeiten" wird für Wohn- und Krankenhausbebauung ein Ruhezeitzuschlag von + 6 dB(A) für folgende Zeiträume in Ansatz gebracht:

werktags: 06.00 - 07.00 Uhr
20.00 - 22.00 Uhr
sonn- / feiertags: 06.00 - 09.00 Uhr
13.00 - 15.00 Uhr
20.00 - 22.00 Uhr

In der schalltechnischen Beurteilung wurden der Kfz – Verkehr, der Anlieferungsverkehr, die haustechnischen Einrichtungen sowie die Außengastronomie/Terrassennutzung untersucht. Die Stellplatzanlage umfasst 35+1 Stellplätze. Es wird von einer Frequentierung des Parkplatzes mit ca. 30 Pkws und der Drive-Spur mit 18 Pkws für die ungünstigste Nachtstunde ausgegangen. Die gleichen Frequentierungen werden zur Tageszeit je Stunde angesetzt. Der Anlieferungsverkehr wird mit einer Anlieferung pro Kalendertag, die nur tagsüber vorkommt, vorgenommen. Die Terrassennutzung erfolgt ebenfalls nur zur Tageszeit.

Die durchgeführten schalltechnischen Prognoseberechnungen zeigen, dass unter den genannten Bedingungen die Anforderungen der TA Lärm nur mit aktiven Schallschutzmaßnahmen erfüllt werden können. Der Gutachter geht bei der Bestimmung der notwendigen Höhen der Lärmschutzwände von Höhenquoten des Parkplatzes und der Fahrspuren von rund 27 m über Normalhöhennull (ü. NHN) aus. Diese dürften in der Ausbauplanung insbesondere im östlichen Plangebiet erreicht werden, während v. a. die rund 0,50 m tiefer gelegene Klever Straße mit der dortigen Zufahrt ein Gefälle nach Westen erfordert. Um trotz solcher Gefällesituationen eine ausreichende Höhe der Lärmschutzwände sicherzustellen, wurde die Mindesthöhe ihrer Oberkante - OK - in m ü. NHN festgesetzt. Gemäß dem Gutachten sind folgende Schallschutzwände zu realisieren:

Im Bereich der zentralen Ein- und Ausfahrt an der Klever Straße wird zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung (Klever Straße 63 und 65) eine 26 m lange Schallschutzwand mit einer Mindesthöhe OK von 29,00 m ü. NHN (LSW 1) erforderlich. Sie muss ein Schalldämmmaß von mind. 24 dB(A) einhalten. Gemäß des schalltechnischen Prognosegutachtens können Glasflächen in diese Wand integriert werden, nach Abstimmung mit dem planenden Architekturbüro werden konkrete Ausführungspläne zu gegebener Zeit bewertet und im schalltechnischen Sinne zur Ausführung freigegeben.

Weiterhin ist parallel zur Drive-Spur im Norden eine 79 m lange Schallschutzwand (LSW 2) mit einer Mindesthöhe OK von 31,50 m ü. NHN (die oberen 1,50 m als Schenkel unter 45° abgewinkelt) erforderlich, die zur Schallabsorbierung zur geplanten Krankenhauserweiterung nördlich des Plangebietes und zugleich zum Schutz der Wohnbebauung (Wittfeldstraße 1 und Baerler

Straße 99) nord-östlich des Plangebietes erforderlich ist. Die Schallschutzwand (LSW 2) ist auch aufgrund einer eventuellen Reaktivierung der Kreisbahn für den Personenverkehr beidseits hochabsorbierend auszuführen, um Reflexionen zu vermeiden. Für den Schrägschenkel der Schallschutzwand LSW 2 gelten nicht die Forderungen der Schallabsorption, hier wird ein Schalldämmmaß von mind. 24 dB(A) gefordert.

Die erforderlichen aktiven Schallschutzmaßnahmen (hier die Lärmschutzwände LSW 1 und LSW 2) sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch die „Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB lagerichtig festgesetzt. Die Anforderungen bezüglich Schallabsorption und Schalldämmmass sind ergänzend dazu textlich festgesetzt.

Neben den erforderlichen Schallschutzwänden benennt das Gutachten insbesondere folgende Punkte, die zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes umzusetzen sind:

- Ausführung einer ebenen Parkplatzoberfläche mit Asphalt oder Verbundstein ohne Fase
- Keine Nutzung der Außenterrasse und keine Warenanlieferung in der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr
- Einhaltung der Vorgaben zu haustechnischen Anlagen

Die Umsetzung aller im schalltechnischen Prognosegutachten benannten baulichen und betriebsablaufbezogenen Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes gemäß TA-Lärm werden im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt und sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entsprechend Punkt 7.4 der TA Lärm 1998 sind Fahrzeuggeräusche, welche durch den Betrieb der Anlage auf öffentlichen Verkehrsflächen induziert werden, nach der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen. Bezüglich des Verkehrsaufkommens der Klever Straße mit 14.826 Kfz/24h und Baerler Straße mit 7.071 Kfz/24h im IST-Zustand sind Pegelerhöhungen von mind. 3 dB(A) durch den induzierten Kfz-Verkehr durch das Drive-In-Schnellrestaurant ausgeschlossen, so dass der Punkt 7.4 der TA Lärm in vollem Umfang erfüllt wird: Bei Mc Donald's geht man von 48 Pkw/h tagsüber aus, so dass eine Zusatzbelastung von $16 \times 48 = 768$ Kfz tagsüber zu erwarten ist, womit angesichts des IST-Zustandes mit 14.826 Kfz/24h eindeutig die Anforderungen gemäß Punkt 7.4 der TA Lärm erfüllt werden. Außerdem ist an den Immissionspunkten IP 2 (Klever Straße 63) und IP 3 (Klever Straße 65) eine Vorbelastung durch den Verkehrslärm tags/nachts zu erwarten (siehe Anlage 4 und 5 im schalltechnischen Prognosegutachten), so dass hier die von Mc Donald's ausgehenden Geräusche überlagert werden. Dessen ungeachtet wird die schalltechnische Ausbreitungsberechnung unter Berücksichtigung von Schallschutzmaßnahmen so ausgelegt, dass die Immissionsrichtwerte für Gewerbelärm auch nachts an allen Punkten erfüllt werden.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen des Hauptgebäudes zur nächstliegenden Flurstücksgrenze werden gemäß Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen eingehalten. Die Abstandsflächen der geplanten Lärmschutzwand LSW 2 fallen jedoch zum Teil auf das Flurstück 294, Flur 2 in der Gemarkung Moers.

Dies wird von der Eigentümerin des Flurstücks 294 geduldet und durch Eintragung einer Baulast gesichert. Eine entsprechende Absichtserklärung wurde zwischen der Vorhabenträgerin und der

Eigentümerin des Flurstücks 294 unterzeichnet. Gleichfalls wird darin das Betreten des Flurstücks 294 gestattet, um die Rückseite der Lärmschutzwand zu warten und zu pflegen. Die Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Die Einhaltung der Abstandsflächen und die Eintragung der Baulast sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.5 Pflanzmaßnahmen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden nur die städtebaulich relevanten Pflanzflächen geometrisch eindeutig festgelegt. Dazu zählen die Begrünungen entlang der Klever- und Baerler Straße sowie die große Pflanzfläche im Osten des Plangebiets. Die Detailausführung dieser Flächen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Innerhalb der mit P1 gekennzeichneten Flächen sind straßenbegleitend mindestens 9 Laubbäume aus der nachstehenden Pflanzliste im Abstand von 10,00 m - 20,00 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In der mit P3 gekennzeichneten Fläche ist ein Laubbaum aus der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zusätzlich sind außerhalb der festgesetzten Pflanzflächen 4 Laubbäume aus der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzflächen P1 – P3 sowie alle weiteren nicht versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind bodendeckend zu bepflanzen oder als Rasenfläche vorzuhalten.

In der mit P2 gekennzeichneten Fläche ist die Bewuchshöhe auf maximal 0,50 m über Gelände zu begrenzen. Am nördlichen Rand dieser Pflanzfläche ist davon abweichend eine Formhecke gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Diese Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung werden getroffen, um im Sinne der Verkehrssicherheit dauerhaft eine gute Einsehbarkeit des Kreuzungsbereichs zu gewährleisten. Die Verpflichtung zur Durchführung von Pflanz- und Pflegemaßnahmen auf Grundlage einer mit der Stadt abgestimmten Planung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Pflanzliste:

Acer platanoides `Columnare`	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides `Ölmstedt`	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer campestre `Elsrijk`	Feldahorn
Aesculus carnea	Purpurkastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	Säulenhainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Quercus cerris	Zerreiche
Tilia cordata `Greenspire`	Stadt-Linde

Heckenpflanze:

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

8.6 Bau- und Bodendenkmalpflege

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat keine Auswirkungen auf die Bau- und Bodendenkmalpflege. Allerdings wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, in dem auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW hingewiesen wird.

9. WEITERE GUTACHTEN UND UMWELTBEZOGENE BELANGE

9.1 Immissionen

9.1.1 Geruchsimmissionen

Die Lüftungsgeräte werden auf dem Dach des eingeschossigen Gebäudes in wetterfester Ausführung aufgestellt.

Es sind für die Küchenabluft und Gebäudezuluft inkl. Gastraum abluftgetrennte Geräte vorgesehen. Die WC-Räume werden ohne Außenfenster über die Abluftanlage mit entlüftet.

Lüftungsgeräte:

Mechanische Be- und Entlüftungsanlagen mit Luftfiltrierung, Luftherwärmung und Luftkühlung. Ventilatoren für Zu- und Abluft mit drehzahlregulierten Antrieben für konstanten Volumenstrom.

Ventilatoren für Zu- und Abluft sind mit Frequenzumformern ausgestattet.

Fortluft:

Die Fortluft des Objektes wird mittels Fortluftdüse in den freien Luftraum ausgeblasen. Bedingt durch die hohe Luftaustrittsgeschwindigkeit ($> 20 \text{ m/s}$) wird eine Geruchsbelästigung nahezu ausgeschlossen.

Filtrierung der Küchenabluft:

Die Küchenabluft wird an den Stationen direkt mittels Hauben abgesogen. Hier sind Flamm-durchschlagfilter und Aerosolabscheider eingebaut. Oberhalb der Hauben, vor dem Eintritt in den Hauptkanal ist eine weitere Filterstufe (Labyrinthfilter o. ä.) eingesetzt. Hierdurch wird eine Verfettung des Kanalnetzes sowie des Gerätes minimiert.

Da die Anlagen nach den einschlägigen Richtlinien gefertigt werden und den DIN-Normen entsprechen, sind aufgrund dieser Aussagen keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Verwendung entsprechender Anlagen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

9.1.2 Lichtimmissionen

Für das Bauvorhaben sind neben üblicher baulicher Objektbeleuchtung auch Beleuchtungsanlagen für Verkehrswege, Parkplatzflächen sowie für die Terrassenfläche erforderlich.

Für diese Beleuchtungsanlagen sind die Empfehlungswerte des Länderausschusses für Immissionschutz (LAI) aus 2012 für die zulässige Raumaufhellung und Blendung für die Immissionsort-Gewerbegebiete, Wohnbauflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (hier: Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) (Gebietsart nach BauNVO) mit der Beleuch-

tungsstärke EF in Ix (Beurteilungsgröße für die Raumaufhellung am Immissionsort in der Fenserebene) einzuhalten.

Die Einhaltung dieser Werte muss im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden.

9.1.3 Störfall- und Unfallrisiko

Im Moerser Stadtgebiet befindet sich die Sasol Solvents Germany GmbH/Sasol-Huntsmann GmbH & Co. KG, welche der Störfall-Verordnung - 12. BImSchV unterliegt. Bei städtebaulichen Entwicklungen - insbesondere Neuplanungen - ist sicherzustellen, dass zwischen diesen sogenannten Seveso-Betrieben einerseits und schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen andererseits entsprechende angemessene Abstände eingehalten werden, um dem § 50 BImSchG Rechnung zu tragen. Im Auftrag der Stadt Moers wurde durch den TÜV Rheinland am 18.10.2013 ein Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Abstandes für den Betriebsbereich der Firma Sasol ermittelt. Unter Beachtung sämtlicher zu betrachtender Aspekte sieht der Sachverständige einen Abstandswert von 160 m als angemessen an. Außerhalb des angemessenen Abstands von 160 m bestehen gegenüber einer Neuplanung aus gutachterlicher Sicht keine Bedenken. Das Plangebiet ist ca. 900 m vom Betriebsbereich entfernt.

9.2 Umweltleitplan der Stadt Moers

Im Rahmen der FNP-Neuaufstellung hat die Stadt Moers als planerische Grundlage einen Umweltleitplan aufgestellt. Darin wurden anhand einer umfassenden Bestandsaufnahme und -analyse ein Zielkonzept sowie Handlungsempfehlungen zur Aufwertung der Umwelt sowie der Freizeit- und Erholungsnutzung erarbeitet. Das Zielkonzept Freizeit und Erholung stellt im Bereich des Projektgebiets die Entwicklung einer Nord-Süd-Grünwegeverbindung dar. Diese hat neben gestalterischen Aspekten vor allem auch einen stadtklimatischen und ökologischen Nutzen, indem bestehende Grün- und Waldflächen (wie z. B. auch jene auf dem südlichen Krankenhaugelände) miteinander vernetzt werden. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden in diesem Sinne parallel zur Klever Straße und auch zur Baerler Straße begleitende Grünstreifen mit Baumpflanzungen angelegt.

9.3 Weitere Umweltbelange

9.3.1 Tiere und Pflanzen

Aufgrund der heute nahezu vollständigen Versiegelung des gesamten Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die Eingriffe in Natur- und Landschaft insgesamt als gering einzuschätzen. Eine Beseitigung von geschützten Bäumen ist nicht erforderlich. Im Rahmen des Planvorhabens werden Pflanzflächen angelegt und Bäume gepflanzt, die deutlich über das heute vorhandene Maß hinausgehen und das Grundstück ökologisch und gestalterisch aufwerten (vgl. Kapitel 7.2).

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB handelt, sind gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB weder eine Umweltprüfung noch ein Umweltbericht erforderlich. § 13a Abs. 1 stellt i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung mit einer zulässigen Grundfläche bis 20.000 m² im Sinne des § 19 Abs. 2

BauNVO von einer naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung frei. Für diese Bebauungspläne wird angenommen, dass die Eingriffe vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 erfolgt oder zulässig sind.

Für den Schutz von Baumbeständen gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Moers. Ein entsprechender Hinweis ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Belange wurde am 11.02.2014 durch das Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers für den Bereich des neu zu bebauenden Grundstückes und der dazu parallel verlaufenden Bahntrasse ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt. Bei der Untersuchung wurden folgende potenzielle Habitatfunktionen an den bestehenden Gebäuden innerhalb des Geltungsbereiches festgestellt:

- Sommerquartier, Wochenstube oder Zwischenquartier für Breitflügelfledermaus, Kleine Bartfledermaus und / oder Zwergfledermaus.

Eine Betroffenheit weiterer planungsrelevanter Arten wurde ausgeschlossen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sollen die Bestandsgebäude im Plangebiet außerhalb der Jungenaufzucht der benannten Fledermausarten abgerissen werden. Diesbezüglich wird folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Zum Schutz der potentiell vorkommenden Fledermäuse dürfen die vorhandenen Gebäude nur im Zeitraum vom 01. August bis 15. Mai abgerissen werden. Vor dem Abriss ist auf Grundlage einer Besatzkontrolle durch die ökologische Baubegleitung nachzuweisen und zu dokumentieren, dass die artenschutzrechtlichen Verbote gem. § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.“

Ein entsprechender Hinweis ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden.

9.3.2 Boden sowie Altablagerungen und Kampfmittel

Boden

Das Plangebiet ist aktuell in hohem Maße versiegelt und überbaut. Im unmittelbaren Eingriffsbereich befinden sich aufgrund dieser anthropogenen Überformung keine schützenswerten Böden. Da zudem durch das Planvorhaben der Versiegelungsgrad auf dem Grundstück sinkt, sind erhebliche negative Auswirkungen für das Schutzgut Boden nicht gegeben.

Die Borchert Ingenieure GmbH & Co.KG, Essen erstellten im August 2010 ein Baugrundgutachten / eine orientierende Gefährdungsabschätzung.

Im Plangebiet stehen holozäne bis pleistozäne Sedimente an, die oberflächennah aus schwach schluffigen Sanden bestehen. Darunter folgen kiesige Sande der pleistozänen Niederterrasse. Hierbei handelt es sich um Böden der Bodenklasse 3 (nach DIN 18300). Grundwasser konnte in einer Tiefe von 8,00 m unter Gelände nicht gemessen werden. Vernässungen an bei ca. 7,00 m unter Gelände können jedoch auf einen geschlossenen Grundwasserkörper hinweisen. Teilweise wurde auch Sickerwasser festgestellt.

Die oberflächennah anstehenden Böden sind in die Frostempfindlichkeitsklasse F2 (mittel bis gering frostempfindlich), und die gewachsenen Böden in die Frostempfindlichkeitsklasse F1 (nicht frostempfindlich) zu stellen.

Altablagerungen

Teilbereiche des untersuchten Grundstücks wurden früher durch ein Autohaus mit einer Kfz-Werkstatt genutzt. Das Autohaus wurde vor mehr als 10 Jahren geschlossen. Seitdem sind am Standort nur Einzelhandelsunternehmen ansässig. Eine Tankstelle oder Betriebstankstelle ist auf dem Grundstück nicht bekannt.

Auf Grundlage einer Nutzungsrecherche wurde eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchgeführt (Baugrundgutachten / orientierende Gefährdungsabschätzung vom August 2010, Borchert Ingenieure GmbH & Co.KG, Essen). Dabei wurden weder organoleptische noch chemische Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt. Die Analysenergebnisse zeigen keine Überschreitung der Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Die in den Bodenluftproben nachgewiesenen Konzentrationen an leichtflüchtigen Schadstoffen (LHKW, BTEX) liegen jeweils im Bereich der analytischen Nachweisgrenze.

Aufgrund der Unwägbarkeiten der Recherche zur Art der gewerblichen Nutzungsbereiche sind die Rückbauarbeiten der Versiegelungsschichten des Standortes unter fachgutachterlicher Begleitung durchzuführen. Eine Dokumentation über die gutachterliche Begleitung ist der Stadt Moers vorzulegen. Ein diesbezüglicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Vor Baubeginn ist eine Überprüfung des Bombenblindgängers und der Militäreinrichtungen des 2. Weltkriegs (Geschützstellung und militärische Anlage) unter Beteiligung eines Mitarbeiters des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) erforderlich. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dann mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder dem Fachbereich Ordnung und Bürgerservice der Stadt Moers abzustimmen.

Ein diesbezüglicher Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9.3.3 Klima / Luft

In der Klimaanalyse der Stadt Moers ist das Plangebiet maßgeblich dem "Stadtrandklima" zugeordnet. Stadtrandklima besteht in Bereichen mit einer aufgelockerten und gut durchgrünten Bebauung (z. B. in bzw. im Umfeld von Wohnsiedlungen). Es liegen dort nur schwache Wärmeinseln, ein ausreichender Luftaustausch und meist gute Bioklimate vor.

Das Plangebiet wird klimatisch positiv durch die nördlich angrenzende Parkanlage des Krankenhauses Bethanien beeinflusst. Stadtklimatisch und lufthygienisch nachteilig wirken sich jedoch die westlich und südöstlich angrenzenden gewerblich-industriellen Lasträume sowie die stark frequentierte Kreuzung Klever Straße / Baerler Straße aus. Von Vorbelastungen des Plangebietes in Form von verkehrsbedingten Schadstoffemissionen ist auszugehen.

Die Klimaanalyse empfiehlt für den weiteren Bereich des Plangebietes, vorhandene Wald- und Freiflächen in Form einer Nord-Süd-Grünvernetzung entlang der Klever Straße zu verbinden und z. B. für vorhandene Gebäude Dach- und Fassadenbegrünung anzustreben.

Das Planvorhaben ist an diesen Zielen gemessen aufgrund seines Begrünungskonzepts stadtklimatisch positiv auch für das nähere gewerblich geprägte Umfeld zu bewerten.

9.3.4 Wasser

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt unterhalb des Pegels des Bemessungshochwassers des Rheines und damit in einem durch Deiche vor Hochwasser geschützten Gebiet. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vor Beginn der Bauarbeiten ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG), Kamp-Lintfort, zu erfragen. Dieser Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Plangebiet existieren keine Oberflächengewässer. Durch den hohen Versiegelungsgrad ist die Versickerungsrate von Niederschlagswasser sehr gering. Mit der vorliegenden Planung erhöht sich die unversiegelte Fläche auf dem Flurstück. Hinsichtlich des Umgangs mit dem Niederschlagswasser ist die Entwässerungssatzung der Stadt Moers zu beachten, ein entsprechender Hinweis ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

9.3.5 Landschaft

Aufgrund der zentralen Lage im Stadtgebiet und der deutlichen anthropogenen Überformung ist das Plangebiet selbst landschaftsästhetisch als eher unbedeutend zu bewerten. Eine prägende Wirkung geht jedoch vom Baumbestand auf dem nördlich angrenzenden Krankenhausgelände aus.

Das geplante Vorhaben fügt sich in seiner Maßstäblichkeit in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild ein. Durch die straßenbegleitenden Begrünungsmaßnahmen erfolgt eine gestalterische Aufwertung.

9.3.6 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wirkung eines Vorhabens im Naturhaushalt besteht in der Regel in der Versiegelung von Boden und der Zerstörung von Biotopen. Als sekundäre Auswirkungen der Bodenversiegelung sind die Verringerung des Lebensraums für Flora und Fauna, die Verhinderung der Neubildung / Speicherung von Grundwasser sowie die Beeinträchtigung der Luft- und Klimaregulation, der von intaktem Boden abhängigen Funktionen für die land- oder forstwirtschaftliche Produktion oder der Funktion als Lebens- und Erholungsraum zu nennen.

Die benannten Wechselwirkungen sind bei dem hier vorliegenden Vorhaben irrelevant. Im Zuge des Neubauvorhabens kommt es insgesamt zu Verringerung der Versiegelung und zu zusätzlichen Baumpflanzungen.

10. KENNZEICHNUNGEN

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb der Flächen, unter denen der Bergbau umging. Es befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinpreußen“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoff verliehenen Bewilligungsfeld „Rheinpreußen-Gas“. Eigentümerin der Bergbauberechtigung „Rheinpreußen“ ist die RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne. Eigentümerin des Bewilligungsfeldes „Rheinpreußen-Gas“ ist die Mingas-Power GmbH, Rüttenscheider Str. 1-3 in 45128 Essen.

Auf Anregung der RAG Aktiengesellschaft wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB aufgenommen, dass im Bereich des Plangebietes in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind.

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planungen zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1 in 44623 Herne Kontakt aufzunehmen.

Gegen das Planvorhaben bestehen seitens der Mingas-Power GmbH keine Einwände. Die Gewinnung des gasförmigen Bodenschatzes in dieser Bergbauberechtigung hat keine erkennbaren Auswirkungen auf die Tagesoberfläche.

11. HINWEISE

Ergänzend zu den sonstigen Inhalten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden Hinweise zu folgenden Punkten aufgenommen:

- Entdeckung von Bodendenkmälern
- Baumschutzsatzung der Stadt Moers
- Entwässerungssatzung der Stadt Moers
- Erfragung des höchsten zu berücksichtigenden Grundwasserstandes
- Kampfmittel im Boden
- Hochwasser
- Artenschutz
- Altlasten
- Fernmeldekabeltrasse der RAG Aktiengesellschaft
- Angewandte Gutachten, Richtlinien und Verordnungen

12. AUSWIRKUNGEN / PLANUNGSRELEVANTE BELANGE

12.1 Nachhaltigkeit der Bauleitplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gewährleistet eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung.

Das Vorhaben fügt sich in die vorhandene Siedlungsstruktur ein und trägt u. a. auch durch die Entwicklung von Grünstrukturen in Einklang mit den Zielen des Moerser Umweltschutzplans zu einer städtebaulichen Aufwertung des näheren Umfelds bei.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann leistungsgerecht über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Die durch das Vorhaben ausgelösten Emissionen werden durch entsprechende Schutzmaßnahmen (u. a. Lärmschutzwände) für das Umfeld verträglich gestaltet.

Durch den Betrieb des Drive-In-Schnellrestaurants wird voraussichtlich die Wirtschaftlichkeit der Grundstücksnutzung erhöht und es werden Arbeitsplätze in der Gastronomie geschaffen.

12.2 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen im Plangebiet sind zum Vollzug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich.

12.3 Kosten und Finanzierung, Durchführungsvertrag

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen keine Kosten für die Stadt Moers. Die Vorhabenträgerin wird sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand u. a. zur Durchführung der folgenden Maßnahmen bzw. der dadurch entstehenden Kosten verpflichten:

- Fachgutachterliche Begleitung und Dokumentation der Entsiegelungs- und Erdarbeiten hinsichtlich Altlasten und erforderlichenfalls deren Beseitigung.
- Untersuchung des Baugrundes auf Kampfmittel / Beseitigung gefundener Kampfmittel unter Hinzuziehung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes
- Erforderlichenfalls weitere artenschutzrechtliche Schutzmaßnahmen im Zuge der Abbrucharbeiten
- Umsetzung der im schalltechnischen Prognosegutachten genannten baulichen und betriebsablaufbezogenen Maßnahmen zur Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes
- Pflanz- und Pflegemaßnahmen im Plangebiet auf Grundlage einer mit der Stadt Moers abgestimmten Planung
- rechtmäßiger Erwerb des Flurstücks 110, Flur 2 in der Gemarkung Moers sowie der vorh. Bebauung
- Eintragung einer Baulast auf dem Flurstück 294, Flur 2 in der Gemarkung Moers bezüglich Abstandsflächen
- Festlegen der genauen Lage der Umspannstation nebst Zuwegung auf Grundlage einer mit dem Versorgungsunternehmen und der Stadt abgestimmten Planung.
- Anpassung / Umgestaltung des angrenzenden öffentlichen Straßenraums (soweit erforderlich) auf der Grundlage einer mit der Stadt abgestimmten Planung

12.4 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten und Untersuchungen sind im Zuge des Planverfahrens erarbeitet worden:

- Baugrundgutachten / orientierende Gefährdungsabschätzung vom 25.08.2010, Borchert Ingenieure GmbH & Co.KG, Essen
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 11.02.2014, Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR, Moers
- Gutachten zur Umsetzung des §50 BImSchG bzw. des Artikels 12 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie): Ermittlung des angemessenen Abstandes des Betriebsbereiches der Sasol Solvents Germany GmbH/Sasol-Huntsmann GmbH & Co. KG in Moers, Standort: Römerstraße 733, 47443 Moers vom 18.10.2013, TÜV Rheinland Industrie Service GmbH
- Schalltechnisches Prognosegutachten vom 14.03.2014, Ingenieurbüro Graner + Partner, Bergisch Gladbach
- Verkehrsuntersuchung vom 17.03.2014, IGEPA Verkehrstechnik GmbH

12.5 Flächenbilanz

Sondergebiet	=	3.919 m ²	100,00 %
Plangebiet	=	3.919 m ²	100,00 %

BRENDEBACH INGENIEURE GmbH

in Abstimmung mit der Stadt Moers, Fachbereich 6, Stadtplanung und Grünflächen