

## **1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37, Meerbusch-Osterath, Mollsfeld**

---

### **Begründung**

#### 1. Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 27.06.1996 die Aufstellung der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 37 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 30.08.1996 bis 09.09.1996 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 08.07.1996. Über das Ergebnis der Beteiligungen hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss des Rates der Stadt am 02.10.1996 beraten und entschieden.

#### 2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 285, 605, 1012, 1117, 1122, 1123, 1138 und 1152 der Flur 2 der Gemarkung Osterath.

Es handelt sich um eine unbebaute Ackerfläche. Im nordöstlichen Teil des Plangebietes ist eine ehemals geplante Straße provisorisch befestigt. Nördlich grenzt das bebaute Gewerbegebiet "Mollsfeld" an, südlich eine Wohnbebauung sowie das Betriebsgebäude einer ehemaligen Brauerei, in dem zur Zeit vorübergehend ein Schützenverein Räume nutzt sowie asylbegehrende ausländische Flüchtlinge untergebracht sind. Im Westen wird das Plangebiet von der Krefelder Straße/Bundesstraße 9, im Osten von einem Fußweg zwischen den Gemeindestraßen "Mollsfeld" und Gerhard-Bacher-Straße sowie der Stadtbahnlinie Düsseldorf <-> Krefeld begrenzt.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für diesen Bereich gewerbliche Baufläche dar.

Der seit 1987 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 setzt ein Gewerbegebiet sowie zur Wohnbebauung hin eine private Grünfläche fest.

Gemäß § 8 (3) BauGB wird mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Der Flächennutzungsplan stellt in seiner 65. Änderung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Baumarkt/Baustoffhandel/Gartencenter" mit jeweils maximalen Verkaufsflächen dar.

#### 3. Planungsziele, Planungserfordernis

Der Rat der Stadt ist am 29.05.1980 durch Beschluss einer interkommunalen Absprache zwischen den Städten Düsseldorf, Dormagen, Haan, Kaarst, Korschenbroich, Neuss und Ratingen zur Verhinderung von Verbrauchermärkten an städtebaulich nicht integrierten Standorten beigetreten. Im Laufe der Zeit wurde dieser Beschluss mehrfach in Frage gestellt, da sich in den umliegenden Städten Verbraucher-, Fach- und Baumärkte in Gewerbegebieten

angesiedelt haben, die nachweislich Auswirkungen auf die Stadt Meerbusch und zu einem Kaufkraftabfluss geführt haben.

Der Rat der Stadt hat deshalb am 25.01.1996 seinen Beschluss vom 29.05.1980 bezüglich der Ablehnung jeglicher Ansiedlungen von Verbrauchermärkten aufgehoben und durch den Beschluss ersetzt, dass sämtliche bei der Verwaltung eingehenden Anfragen von Investoren oder Interessenten für großflächige Märkte dem Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss zur Beratung vorzulegen sind.

Nach mehrfachen Beratungen im Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss sowie in den Fraktionen des Rates der Stadt hat der v.g. Ausschuss am 18.04.1996 der Ansiedlung eines Baumarktes mit Gartencenter an der Krefelder Straße vom Grundsatz her zugestimmt und die Einleitung entsprechender Bauleitplanverfahren dem Ergebnis der gutachterlichen Untersuchungen nach § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorbehalten.

Das Gutachten zur "Verträglichkeitsanalyse für die Errichtung eines Baumarktes mit integriertem Gartencenter und Baustoffhandel in 40670 Meerbusch" vom Mai 1996 mit Nachtrag vom August 1996 und einer Ergänzung vom September 1996 (Anlagen 1 bis 3 zur Begründung) zeigt auf, dass das geplante Vorhaben stadtstrukturell verträglich ist. Es dient der Versorgung vorrangig der Meerbuscher Bevölkerung - insbesondere mit Sortimenten eines Baumarktes in Ergänzung zu den vorhandenen und weiterzuentwickelnden Einzelhandelsstrukturen im Ortskern des Stadtteils Osterath - und soll helfen, den Kaufkraftabfluss zu stoppen bzw. Kaufkraft zurückzugewinnen und an den Stadtteil Osterath und die Gesamtstadt zu binden. Darüber hinaus sollen Verkehre, die heute zur entsprechenden Bedarfsdeckung Nachbarstädte aufsuchen müssen, reduziert werden.

Diesen Zielen dient die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Das Planungserfordernis ergibt sich daraus, dass aufgrund des derzeitigen Planungsrechtes an diesem Standort die Ansiedlung des geplanten Vorhabens nicht möglich wäre.

#### 4. Erschließung

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt ausschließlich über eine Grundstückszu- und -ausfahrt mit Anschluss an die Krefelder Straße/B 9. Die B 9

erhält zu diesem Zweck eine Linksabbiegerspur von Norden, wobei die nach Süden führende Geradeausspur innerhalb der Straßenparzelle nach Westen verschwenkt wird. Diesem Konzept liegt eine mit dem Straßenbaulastträger abgestimmte Vorentwurfsplanung zugrunde. Vor dem Straßenumbau wird der Ausbautwurf mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt und vertraglich gesichert. Der vorhandene Wendehammer der Gemeindestraße "Mollsfeld" ist lediglich zum Wenden größerer LKWs vorgesehen, die den Baumarkt über dessen Grundstück ebenso zur Krefelder Straße hin verlassen wie der gesamte übrige Andienungs- und Kundenverkehr.

Der Anschluss der öffentlichen Planstraße ist ebenfalls mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Die Planstraße wird im Zusammenhang mit der Umgestaltung des ehemaligen Brauereigeländes nach Abstimmung des hierfür geltenden Ausbautwurfs realisiert.

Eine Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die Nähe des Haltepunktes "Görgesheide" der Stadtbahnlinie Düsseldorf <-> Krefeld am Meyersweg gegeben.

#### 5. Festsetzungen

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung wird mit der Ableitung aus den Darstellungen der im Parallelverfahren aufgestellten 65. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Ableitung aus den Zielen der Bebauungsplanänderung und -ergänzung begründet (s. a. Kap. 3 dieser Begründung).

Die Sortimentsfestbeschreibung nach der sog. Kölner Liste für Baumärkte und Gartencenter sowie die Einschränkung des sog. Randsortiments, letztere sowohl bezüglich der Warengruppen als auch der Größe der Verkaufsfläche, werden mit der Verhinderung potentieller negativer städtebaulicher Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO begründet. Der in Zentren und besonders im Stadtteil Osterath, wo erhebliche öffentliche Investitionen im Ortskern ein wieder lebenswertes Wohnumfeld geschaffen haben und weiterhin schaffen sollen, erwünschte vielfältige Einzelhandel ist - neben vielem anderem - unabdingbar für die angestrebte Wiedererlangung von Urbanität. Beim Fehlen derartiger Festsetzungen müsste von einer Beeinträchtigung der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht nur in der Stadt Meerbusch, hier vor allem der des Ortskerns von Osterath, sondern auch in anderen, d. h. umliegenden Städten ausgegangen werden.

Aufgrund der festgesetzten Begrenzung von Verkaufsflächen und der Einschränkung des Randsortiments auf nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Warengruppen sind negative städtebauliche Auswirkungen weder auf die Nachbarstädte noch auf das Zentrum von Osterath bzw. die Zentren von Meerbusch zu erwarten. In den zulässigen Sortimenten des Vorhabens wird vielmehr eine Ergänzung des örtlichen Einzelhandels und damit eine Verstärkung der Entwicklung des Versorgungsbereiches Osterath bzw. der Versorgungsbereiche der Stadt gesehen.

### 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden mit der Ableitung aus einem konkreten Bebauungs- und Nutzungsvorschlag begründet.

Die Verkaufsflächen befinden sich ausschließlich im Erdgeschoss. Die in Teilbereichen zulässigen Obergeschosse sind für Verwaltung und Sozialräume vorgesehen.

Die maximale Bauhöhe ist einerseits aus dem Bebauungsvorschlag entwickelt; die Festsetzung ist andererseits notwendig, um das Bauvorhaben in das Ortsbild zu integrieren. Dies kann mit der Festsetzung allein der Geschossigkeit nicht erreicht werden.

### 5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise würde das geplante Vorhaben unzulässig machen. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist nicht erforderlich, da es sich um nur ein Vorhaben handelt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche wird mit der Ableitung aus dem konkreten Bebauungsvorschlag begründet.

Sie folgt einem Gebäuderaster und beinhaltet Überdachungen der Freifläche auf der Nordseite des Gebäudes.

### 5.4 Nebenanlagen und Stellplätze

Der Ausschluss von Nebenanlagen - mit Ausnahme von Einfriedungen in Teilbereichen und einer Werbeanlage - außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird damit begründet, die Freiflächen des Grundstücks nicht weiter zu bebauen und sämtliche Nutzungen für potentielle Nebenanlagen im (Haupt-)Gebäude anzuordnen. Die Zulässigkeit einer Einfriedung südlich des Gebäudes und ihre Lage entspricht dem Wunsch von Anliegern der Gerhard-Bacher-Straße nach einer weiterhin möglichen Zugänglichkeit der angrenzenden, von ihnen teilweise gärtnerisch gestalteten Grünfläche (s. a. Kap. 5.9 dieser Begründung).

Die Beschränkung der Stellplätze auf die dafür festgesetzten Flächen wird mit der notwendigen städtebaulichen Ordnung derartiger Anlagen, hier zudem einer relativ großen, begründet.

### 5.5 Anschluss an Verkehrsflächen

Die festgesetzten Zu- und Ausfahrtsverbote werden entlang der Krefelder Straße mit den Belangen des Straßenbaulastträgers der klassifizierten Straße - B 9 - , entlang der Planstraße mit einer von dort städtebaulich nicht gewollten Stellplatzzufahrt, entlang des Wendehammers der Gemeindestraße "Mollsfeld" mit den Belangen der Nutzer des Büroparks in Verbindung mit dem Querschnitt dieser Straße begründet (s. a. Kap. 4 dieser Begründung).

### 5.6 Grünflächen

Die Festsetzung einer Grünfläche entlang des vorhandenen Rad- und Fußweges zwischen den Gemeindestraßen "Mollsfeld" und Gerhard-Bacher-Straße wird damit begründet, die stark genutzte Wegeverbindung optisch relativ breit und übersichtlich zu erhalten, damit keinen Angstraum zu schaffen, wie er ansonsten bei einem stärkeren Heranrücken des Baumarktes, sowohl des Gebäudes als insbesondere auch der Grundstückseinfriedung, nicht auszuschließen wäre.

Die Festsetzung der Grünfläche als öffentliche wird damit begründet, auf diese Weise einfachere Zugangsmöglichkeiten zu dem in diese Fläche zu verlegenden Kanal und der zu verlegenden Wasserleitung zu haben.

Aus den o. g. Gründen ist eine nur niedrig wachsende Bepflanzung ohne Bäume vorgesehen.

### 5.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung zum Material der privaten Verkehrsflächen ("Stellplätze und ihre Zufahrten") wird mit heute ökologischen Standards zur - hier gleichwohl aufgrund bestehender Baurechte nicht erforderlichen - Eingriffsminimierung begründet ( s. a. Kap. 7 dieser Begründung). Dies geschieht insbesondere vor dem Hintergrund, dass der Boden das Wasser großflächig aufnehmen kann und für den Bauherrn/Investor keine Mehrkosten, weder in der Herstellung der Anlagen noch in ihrer Unterhaltung, erkannt werden können.

### 5.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die entsprechenden Festsetzungen werden mit den Belangen einer gesicherten Ver- und Entsorgung des Plangebietes und insbesondere der umgebenden Siedlungsbereiche begründet (s. a. Kap. 8 dieser Begründung).

Eine Beeinträchtigung der geplanten Nutzungsmöglichkeiten des Plangebietes ist damit nicht verbunden.

### 5.9 Anpflanzungen und Erhaltungsbindungen

Die Festsetzung einer Fläche mit zu erhaltenden Gehölzen wird zum einen damit begründet, dass durch den Bewuchs ein ortsbildprägender Gehölzstreifen entstanden ist, zum andern, dass hier - im Einvernehmen mit dem künftigen Grundstücksnutzer - ohne eine Änderung der Eigentumsverhältnisse die in diesem Bereich entstandene gärtnerische Nutzung (durch Teile der anliegenden Wohnbebauung) gesichert werden soll.

Die Festsetzung einer Anpflanzungsfläche südlich der überbaubaren Grundstücksfläche erfüllt die Funktion eines Abstandsgrüns zwischen Wohngebiet und Gewerbe- bzw. Sondergebiet (mit gewerblicher Nutzung).

Die übrigen Festsetzungen dienen der Einfügung des Vorhabens in das Ortsbild.

Weder nach Art noch nach Umfang der anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze werden für den Bauherrn/Investor unzumutbare Kosten erkannt.

### 5.10 Regenwasserversickerung

Die Festsetzung der Regenwasserversickerung wird mit den Vorschriften des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) begründet.

Da der Boden geeignet ist, das Wasser aufzunehmen und die Voraussetzungen des § 51a (4) LWG in diesem Bereich nicht zutreffen, wäre ein Abweichen von der Erfüllung der gesetzlichen Forderung nicht begründbar.

Eine finanzielle Mehrbelastung des Investors bzw. Betreibers kann nicht erkannt werden, da sich die Kanalgebühren reduzieren.

## 6. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

### 6.1 Wasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum sowie eines Hinweises zur Regenwasserversickerung der Stellplätze wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für den Investor begründet.

### 6.2 Lärmschutz

Der Hinweis auf die Lage des Holzzuschnittes wird mit der Anstoßfunktion für den Investor begründet.

## 7. Landschaftspflege

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 lässt im Bereich der vorliegenden Planänderung und -ergänzung aufgrund seiner Festsetzungen zur Grundflächenzahl und überbaubaren Grundstücksfläche eine Bebauung von rund 13800 m<sup>2</sup> zu. Aufgrund der im Altplan geltenden BauNVO könnten weitere rund 2800 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche sowie rund 3400 m<sup>2</sup> für Stellplätze mit Zufahrt befestigt, mithin 20000 m<sup>2</sup> voll versiegelt werden.

Dem stehen aufgrund der Festsetzungen der Bebauungsplanänderung und -ergänzung eine Bebauung von max. rund 9700 m<sup>2</sup> und eine weitere Befestigung von max. rund 10200 m<sup>2</sup> für Freiflächen und Stellplätze mit Zufahrten, zusammen rund 19900 m<sup>2</sup>, gegenüber.

Damit werden durch die Planung gegenüber dem bisherigen Baurecht keine weiteren Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen vorbereitet, die auszugleichen wären.

Dennoch sieht die Planung weitreichende Verbesserungen der nach Ausschöpfung des Baurechts entstehenden ökologischen Situation durch eine Minimierung der tatsächlich möglichen, gleichwohl - wie zuvor ausgeführt - nicht auszugleichenden Eingriffe, vor. Durch die Festsetzungen zum Material der (privaten) Verkehrsflächen und Feuerwehrbewegungsflächen sowie zur Regenwasserversickerung der Dachflächen wird der Versiegelungsgrad reduziert bzw. kompensiert (s. a. Kap. 5.7 und 5.10 dieser Begründung).

## 8. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altlasten

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk des Kreises Viersen. Im Plangebiet verläuft eine Wasserleitung DN 150, die Bestandteil des Leitungszuges der Gemeindestraßen "Mollsfeld" und Gerhard-Bacher-Straße ist. Der Plan sieht eine teilweise Überbauung dieser Leitung vor. Sie wird daher zum überwiegenden Teil in die geplante öffentliche Grünfläche verlegt. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Investors für das Sondergebiet.

Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das ausreichend dimensionierte Netz des RWE. Eine besondere Ausweisung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist damit nicht notwendig. Vorhandene Leitungen des RWE im Plangebiet sind durch Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert (s. a. Kap. 5.8 dieser Begründung). § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Im Plangebiet verläuft ein Mischwasserkanal DN 700, der Bestandteil des Kanalzuges der Gemeindestraßen "Mollsfeld" und Gerhard-Bacher-Straße ist. Der Plan sieht eine teilweise Überbauung dieses Kanals vor. Er wird daher zum überwiegenden Teil in die geplante öffentliche Grünfläche verlegt. Die Kosten hierfür gehen zu Lasten des Investors für das Sondergebiet.

Nach Verlegung erfolgt der Anschluss des Schmutzwassers des Sondergebietes an diesen Kanal.

Das Schmutzwasser wird über die vorhandenen Kanalnetze Osterath und Büderich-Nord der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt. Im Generalentwässerungsplan Osterath von November 1980 ist für das Plangebiet eine Mischentwässerung für eine bis zu 80 % befestigte Fläche vorgesehen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl, zum Verkehrsflächenmaterial und zur Regenwasserversickerung wird dieser Wert unterschritten.

Das Dachflächenwasser wird entsprechend den Bestimmungen des LWG versickert, ebenso die Oberflächenwässer der Freiflächen. Über die Art und Weise der Versickerung enthält der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen (s. a. Kap. 5.7 und 5.10 dieser Begründung).

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

In Entfernungen bis 500 m liegen außerhalb des Plangebietes die Altstandorte ME 02, 74, 75, 76 und 77. Aufgrund von gutachterlichen Gefährdungsabschätzungen für die genannten Standorte ist festzustellen, dass für die geplante Nutzung keine Gefährdungen oder Belästigungen von diesen Altstandorten ausgehen.

Die Verdachtsfläche ME 16 liegt südöstlich des Plangebietes östlich der Gerhard-Bacher-Straße. Für diese Fläche wurde 1988 ebenfalls eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, der eine Gasmessung in den Kellern der benachbarten Wohngebäude sowie eine halbjährliche Grundwasserüberwachung folgten. Danach besteht keine Gefährdung durch Grundwasserbelastungen. Die Gasuntersuchungen haben gezeigt, dass eine Gefährdung der Anwohner durch migrierende Deponiegase nicht gegeben ist. Damit sind auch für das Plangebiet keine Gefährdungen oder Belästigungen zu erwarten.

Die Gutachten für alle genannten Standorte liegen den Fachbehörden vor.

Bei der Verdachtsfläche ME 53 handelt es sich um eine ehemalige Geländevertiefung, die beim Bau der dortigen Häuser mit Bodenaushub teilweise aufgefüllt wurde. Deponiegasmigrationen sind aufgrund des Auffüllmaterials der Fläche und der Entfernung der Fläche zum Plangebiet im Zusammenhang mit der Topographie über diese Strecke auszuschließen. In Bezug auf das Plangebiet liegt die Fläche im Grundwasserabstrom. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben. Somit ist eine Verträglichkeit der Planung mit den umliegenden Altstandorten gegeben.

## 9. Immissionsschutz

Zur Untersuchung der Frage, ob und inwieweit die südlich des Plangebietes gelegene Wohnbebauung an der Gerhard-Bacher-Straße und die gemischt genutzte Bebauung an der Krefelder Straße sowie die Bürobebauung nördlich des Plangebietes Lärmimmissionen erfahren, wurde ein schalltechnisches Gutachten (Anlage 4 zur Begründung) erstellt. Das Gutachten ergibt, dass keine der angrenzenden Nutzungen durch das geplante Vorhaben oder den durch ihn zu erwartenden Kfz-Verkehr Lärmimmissionen erfährt, deren Werte über den in Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil I, Ausgabe Mai 1987 empfohlenen schalltechnischen Orientierungswerten liegen.

Festsetzungen von aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

## 10. Infrastruktur

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten werden aufgrund der geplanten Nutzung nicht erforderlich.

## 11. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2,54 ha/100,0%

davon:

Sondergebiet	2,40 ha/ 94,5%
öffentliche Verkehrsfläche	0,04 ha/ 1,6%
öffentliche Grünfläche	0,10 ha/ 3,9%

## 12. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sein.

## 13. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Weitere finanzielle Auswirkungen auf die Stadt entstehen nicht, da die Kosten für alle Erschließungsmaßnahmen (Straßenumbau Krefelder Straße, Kanalverlegung "Mollsfeld", Wasserleitungsverlegung "Mollsfeld") vom Investor für das Sondergebiet übernommen werden und dies vertraglich gesichert wird.

## 14. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 27.10.1996

Der Stadtdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

gez.  
Dipl.-Ing. Loskant  
Erster Beigeordneter



### 15. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom 20.11.96 bis einschließlich 20.12.96 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Meerbusch, den 21.12.96

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

gez.  
Hüchtebrock

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am 27.2.97 beschlossen worden.

Meerbusch, den 28.2.97

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

gez.  
Hüchtebrock