

E n t w u r f s b e g r ü n d u n g gem. § 2 a (6) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 51 B D in Meerbusch-Büderich, Im Bachgrund
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschluß und Aufstellungsverfahren

Bereits im Jahre 1969 hat der Rat der ehemaligen Gemeinde Büderich beschlossen, für den Bereich zwischen Hohegrabenweg, der Straße "Auf den Steinen", der Düsseldorfer Straße und der Anton-Holtz-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Aufgrund der kommunalen Neugliederung im Jahre 1970 wurde dieser Beschluß am 07. 12. 1970 erneut durch den Rat der Stadt Meerbusch gefaßt. Im Jahre 1975 wurde der von einer freien Planergemeinschaft erarbeitete Bebauungsplan-Vorentwurf mit den Trägern öffentlicher Belange sowie mit den benachbarten Gemeinden abgestimmt. Eine Bürgerbeteiligung zu diesem Vorentwurf hat im Jahre 1976 stattgefunden. Die weiteren Arbeiten wurden jedoch eingestellt, da im Rahmen der laufenden Flächennutzungsplanung die Ausnutzung der unverplanten Innenbereiche noch mit der Landesplanung abschließend zu klären waren. Erst als der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch am 14. 11. 1980 rechtsverbindlich wurde, konnte die Fortführung des Aufstellungsverfahrens wieder in Angriff genommen werden. Auf der Grundlage der Vorstellungen für die unverplanten Innenbereiche wurde eine Neuplanung des Gesamtgebietes vorgenommen.

Der Planungsausschuß des Rates hat dem neu erarbeitenden Gestaltungsentwurf am 30. Nov. 1982 zugestimmt. Eine öffentliche Bürgeranhörung gemäß § 2 a (2) BBauG wurde am 22. Febr. 1983 durchgeführt. Die Abstimmung der Bauleitplanung mit den Trägern öffentlicher Belange sowie mit den benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (4) und (5) BBauG hat am 06. Juli 1983 stattgefunden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum des Stadtteiles Büderich und hat eine Größe von ca. 22,4 h. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 B D wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Straße "Auf den Steinen",

im Osten: durch die Düsseldorfer Straße (B 9) und den Stinkesbach,

im Süden: durch die Anton-Holtz-Straße und ein Teilstück des Kirchpfades (einschließlich) und

im Westen: durch eine Grenze im Mittel ca. 100 m parallel westlich des Hohegrabenweges, die durch die westlichen Grundstücksgrenzen der auf der Westseite des Hohegrabenweges gelegenen Hausgrundstücke 57 bis 97 b einschließlich gebildet wird.

3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Es handelt sich hier um einen Grenzbereich des Zentrums im Statteil Büderich mit vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen. Parallel zu den im Plangebiet vorhandenen bzw. tangierenden Straßenzügen Düsseldorfer Straße, "In der Meer", Anton-Holtz-Straße, Hohegrabenweg und "Auf den Steinen" ist bereits eine 1- bis 2-geschossige Bebauung vorhanden und stellt sich überwiegend als Wohnbebauung dar. Lediglich im Kreuzungsbereich der Straßen "Auf den Steinen"/Düsseldorfer Straße/In der Meer ist eine Mischnutzung vorhanden. Weiterhin ist im nordwestlichen Teil des Plangebietes eine Betriebsstelle des Gasversorgungsunternehmens Rhenag sowie der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke AG vorhanden. In dem Bereich der Straße "Auf den Steinen" und der Düsseldorfer Straße befindet sich ein Feuerwehrgerätehaus bzw. im Haus Düsseldorfer Straße 35 ein Kindergarten. Der Innenbereich des Plangebietes ist unbebaut und wird gegenwärtig landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Der Planbereich befindet sich überwiegend in Privatbesitz.

Für die innere Erschließung sind bereits im Bereich der Straße "In der Meer", Anton-Holtz-Straße und Hohegrabenweg Einlässe offengehalten worden. Der Innenbereich wird diagonal von Nordost nach Südwest von einem historischen Prozessionsweg, dem Kirchpfad, durchzogen. Dieser Kirchpfad soll in die Planung mit aufgenommen werden.

4. Veranlassung zur Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 B D ist Bestandteil der Bauleitplanung der Stadt Meerbusch, mit der die Zielsetzung verfolgt wird, die nicht-erschlossenen Innenbereiche in den Stadtteilen der Stadt Meerbusch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Bereits der Baustufen-und Bauzonenplan der ehemaligen Gemeinde Büderich aus dem Jahre 1961 sah diesen Bereich als Baugebiet vor.

5. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Die Stadt Meerbusch verfügt seit dem 14. 11. 1980 über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Der Bereich parallel zu den vorhandenen Erschließungsstraße "Auf den Steinen"/"In der Meer"/Anton-Holtz-Straße und Hohegrabenweg soll entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überwiegend als Wohnbaufläche festgesetzt werden. Ausgenommen von dieser Wohnnutzung sind die Versorgungsf lächen des Gasversorgungsunternehmens Rhenag, der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke AG sowie die Gemeinbedarfsfläche der Feuerwehr. Weiterhin ist im Kreuzungsbereich der Straßen "Auf den Steinen"/Düsseldorfer Straße/"In der Meer" die tatsächlich gegenwärtige Mischnutzung in den Bebauungsplan übernommen worden. Die im Flächennutzungsplan noch dargestellte gewerbliche Nutzung in Bereich der Straße "In der Meer" wird z.Z. durch ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren im Parallelverfahren nach § 8 (3) BBauG in Mischgebiet umgewandelt.

Der Innenbereich soll entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Wohngebiet bzw. Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Aufgrund von Anregungen aus der Bürgerbeteiligung ist der geplante Spielbereich der Kategorie B in das südliche Plangebiet verlegt worden. Die hierfür erforderliche Flächennutzungsplanänderung ist ebenfalls bereits eingeleitet worden und soll im Parallelverfahren nach § 8 (3) BBauG durchgeführt werden (13. Flächennutzungsplanänderung).

Der Bereich westlich der wohngenutzten Grundstücke am Hohegrabenweg, der über die normalübliche Bebauungstiefe hinausgeht, wird gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes als landwirtschaftliche Fläche festgesetzt.

Der historische Prozessionsweg, der Kirchpfad, soll als großzügig begrünter Spazierweg mit integrierten Platzaufweitungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diesem Kirchpfad soll in Verbindung mit dem geplanten angrenzenden Spielbereich "B" eine multifunktionale Bedeutung zukommen. Er hat einerseits die Aufgabe, zukünftige Hausgrundstücke fußläufig zu erschließen, andererseits soll er dem Freizeit- und Spielbedürfnis der

dort wohnenden Bevölkerung (Spiel- und Ruhezone) dienen.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche ist im Bebauungsplan geringfügig erweitert worden. Die Fläche ist erforderlich für andere Hilfsdienste und für die Erneuerung des Besucherparkplatzes der Feuerwehr, der im Bebauungsplan nicht gesichert wird. Ein Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist nicht erforderlich, da es sich um eine sehr geringfügige Änderung handelt, die im Maßstab des Flächennutzungsplanes nicht darstellbar ist.

Es ist somit sichergestellt, daß der Bebauungsplan-Entwurf unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und der Siedlungsstruktur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Der Bebauungsplanentwurf ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden.

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Außere Erschließung

Durch die bestehende Straße "Auf den Steinen"/"Im Bachgrund"/Anton-Holtzstraße und Hohegrabenweg ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz (B 9 - Düsseldorfer Straße, L 30 - Necklenbroicher Straße) angeschlossen und auch direkt bzw. indirekt über klassifizierte Straße mit den anderen Stadtteilen verbunden. Die Straße "Im Bachgrund" soll von Osten nach Westen durch das Plangebiet bis zum Hohegrabenweg weitergeführt werden. Somit wird gemäß dem Verkehrskonzept Buderich-Süd eine Verbindung von der Necklenbroicher Straße (L 30) über die Kanzlei und den mittleren Teilabschnitt des Hohegrabenweges zur Düsseldorfer Straße (B 9) geschaffen. Die Straße "Im Bachgrund" soll im Hinblick auf die zukünftige Realisierung des Bebauungsplanes eine Sammelfunktion erhalten.

Die Forderung des Rheinischen Straßenbauamtes nach Ausbildung des Verkehrsknotens "Auf den Steinen"/Düsseldorfer Straße/Poststraße zu einer "echten" Kreuzung im Rahmen der Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG konnte nicht berücksichtigt werden, da hierdurch die Straße "Auf den Steinen" leistungsfähiger werden würde und wesentlich höher durch Schleichverkehr belastet würde. Der Straßenquerschnitt ist hierfür nicht ausreichend. Darüber hinaus ist zu beachten, daß der Ausbau einer echten Kreuzung "Auf den Steinen"/Düsseldorfer Straße/Poststraße durch bestehende Gebäude und Neubauten nicht mehr zu realisieren ist. Die Belange des Verkehrs müssen hier eindeutig hinter den Wohnbedürfnissen zurücktreten.

6.2 Innere Erschließung

Die Straße "Im Bachgrund" im Bereich zwischen der Straße "In der Meer" und Hohegrabenweg trägt als Wohnsammelstraße die Hauptlast der Erschließung des Innenbereiches. Von hier aus wird das nördlich gelegene Wohn- und geplante Gewerbegebiet durch die Planstraße 1 sowie die unmittelbar an der Straße gelegene Mehrfamilienhausbebauung erschlossen.

Um im südlichen Plangebiet ein vom Durchgangsverkehr freies Wohnquartier zu schaffen, ist die Erschließung dieses Bereiches durch den Schaertzgenweg und den vorhandenen Einlaß von der Straße "In der Meer" so konzipiert, daß ein Durchfahren von PKW vom Schaertzgenweg zur Straße "In der Meer" ausgeschlossen ist. Dies soll dadurch erreicht werden, daß zwei Stichstraßen in den Innenbereich geführt werden, an deren Ende Wendeanlagen mit Parkmöglichkeiten geplant sind, die den Besucherverkehr abfangen sollen. Neben diesen befahrbaren Erschließungsstraßen ist das Gebiet mit ausreichenden Fußwegverbindungen von Norden nach Süden aber auch von Osten nach Westen ausgestattet. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnwege sowie Fuß- und Radwege sind Teil eines über diesen Wohnbereich hinausgehenden Fuß- und Radwegenetzes, welches als fußläufige Verbindung der einzelnen Wohnquartiere untereinander, insbesondere auch als Schulweg, der täglichen Feierabenderholung (Spazierengehen) sowie als Wegeverbindung zu den Erholungsgebieten in den angrenzenden Freiräumen dient. Die auf diese Weise neu geschaffenen verkehrsberuhigten Bereiche können darüber hinaus schwerpunktmäßig zu Spielzonen erweitert werden. In Verbindung mit Schulhöfen, Grünflächen, verkehrsarmen Straßen sowie einem Verbund von Fußwegen entsteht ein funktionsfähiges Gesamtnetz, das sich mit einem Angebot an Spielflächen unterschiedlicher Art und Intensität auch wandelnden Bedürfnissen anpassen kann.

6.2.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die im Bebauungsplan mit GR, FR, LR gekennzeichneten Flächen sollen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger sowie der Ver- und Entsorgungsträger belastet werden, so daß die ständige Zugänglichkeit der Hausgrundstücke Hohegrabenweg 46 a - 46 h und 48 a - h und die Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen nach technischen Grundsätzen der Ver- und Entsorgungsträger sichergestellt ist.

Um die Errichtung einer zusätzlichen Trafostation für das geplante Gewerbegebiet einzusparen, wird ein Leitungsrecht zugunsten des RWE für eine Kabeltrasse im Bereich des Parkplatzes im rückwärtigen Gelände der Firma Sompex im Bebauungsplan festgesetzt, so daß die Stromversorgung vom RWE-Gelände aus erfolgen kann.

Die mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt zu belastende Fläche im rückwärtigen Grundstücksbereich der Feuerwehr dient der besseren Erreichbarkeit des Innenbereiches für Feuerwehrfahrzeuge, insbesondere bei Alarmfahrten.

6.3 Ruhender Verkehr

6.3.1 private Stellplätze

Die privaten Stellplätze und Garagen sind im Baugenehmigungsverfahren in ausreichender Anzahl entsprechend den Richtlinien für den privaten Stellplatzbedarf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den im Plan hierfür vorgesehenen Flächen nachzuweisen.

Der private Stellplatzbedarf kann aufgrund der geringen Ausnutzung fast ausschließlich auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden. Lediglich im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung sind Tiefgaragen bzw. oberirdische Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen. Ebenso sind dem geplanten GE-Gebiet ausreichend private Stellplätze zugeordnet.

Die Anwendung des § 21 a (5) BauNVO ist in den Bebauungsplan mit dem Ziel aufgenommen worden, einen Anreiz zu bieten, notwendige private Stellplätze in unterirdischen Garagenanlagen nachzuweisen.

6.3.2 Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind überwiegend im Bereich der Straße "Im Bachgrund" sowie im Bereich der Planstraße 1 und "In der Meer" in ausreichender Anzahl vorgesehen, um den hier voraussichtlich besonders hohen Bedarf nach Besucherstellplätzen sicherstellen zu können.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

Im nördlichen Innenbereich ist entsprechend den Darstellungen des Flächen-

nutzungsplanes die Ausweisung eines Gewerbegebietes vorgesehen, das über die Planstraße 1 und die Straße "Im Bachgrund" eine direkte Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erhält. Dieses Gewerbegebiet soll in erster Linie der am Ort ansässigen Wirtschaft die Entwicklung an einem anderen Standort ermöglichen sowie die Wettbewerbs- und Leistungsfähigkeit der hiesigen Wirtschaft auf Dauer sichern. Das Konzept sieht aufgrund der Nähe des Gewerbegebietes zu den angrenzenden Wohngebieten und, um auch die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen sicherstellen zu können, ein eingeschränktes Gewerbegebiet für solche Betriebe vor, die das Wohnen in der Nachbarschaft nicht stören. So sind in den Gewerbegebieten gem. § 1 (4) Nr. 2 BauNVO Anlagen der Nummern: 1 - 182 (Abstandsklasse I - VIII) der Abstandsliste zum RdErlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09. 07. 1982 - SMBI NW 280 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Von der Festsetzung eines Mischgebietes wurde abgesehen, da durch eine solche Ausweisung nicht sichergestellt werden kann, daß sich an diesem Standort auch tatsächlich eine gewerbliche Nutzung entwickelt, die aus der Gesamtsituation für den Stadtteil Büberich jedoch unbedingt für erforderlich gehalten wird. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung im Eckbereich "Auf den Steinen"/Düsseldorfer Straße/"In der Meer" erfolgt eine Ausweisung als "Mischgebiet" (MI). Unter Berücksichtigung des bestehenden Gebietscharakters sind Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 (5) und (6) BauNVO vorgesehen und in den textlichen Festsetzungen detailliert dargestellt. Die zusätzlich getroffene Einschränkung, die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO (Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung) nicht zuzulassen, ergibt sich nach gerechter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange untereinander, da bei Zulassung der ausgeschlossenen Nutzung der bestehende Gebietscharakter in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

Unter Anpassung an die angrenzende Nachbarbebauung wird der Innenbereich mit Ausnahme des Gewerbegebietes, der gesamte südliche Planbereich sowie die bestehende und geplante Wohnbebauung parallel zu den Straßen "In der Meer", Hohegrabenweg und "Auf den Steinen" als "Reines Wohngebiet" (WR) bzw. als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Angrenzend an die Wohngebiete westlich des Hohegrabenweges ist entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.

7-3 Besondere Schallschutzanforderungen

Nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04. 03. 1974 (BGBI I S. 657) liegt das gesamte Plangebiet in der Schutzzone II des Lärmschutzbereiches (vgl. § 2 des Fluglärmgesetzes vom 30. 03. 1971, BGBI I S. 282). Nach § 6 des Fluglärmgesetzes dürfen hiernach im gesamten Plangebiet Wohnungen nur errichtet werden, sofern sie den besonderen Schallschutzanforderungen nach der Schallschutzverordnung vom 05. 04. 1974 (BGBI I S. 903) genügen. Das bewertete Bauschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß hiernach mindestens 45 dB (A) betragen (§ 3 (2) SchallschutzVO). Darüber hinaus gilt der Grundsatz, daß die baulichen Anlagen möglichst so anzuordnen und zu errichten sind, daß der Schallpegel vor Aufenthaltsräumen durch Abschattung niedrig gehalten wird.

Im gesamten Plangebiet werden die Planungsrichtpegel der Vornorm (Schallschutz im Städtebau) DIN 18 005 (3), insbesondere durch den Fluglärm und den Straßenverkehrslärm der klassifizierten Straße B 9 überschritten. Die prognostizierten Mittelungspegel nach der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes der Stadt Meerbusch im Nahbereich der klassifizierten Straße (B 9) beträgt max. 70 dB (A) am Tage, so daß die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile in jedem Fall mit den ohnehin zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Fluglärm erfüllt werden. Eine besondere Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG kann somit entfallen.

8. Grün- und Freiflächen

8.1 Spielplätze

Im Bebauungsplan Nr. 51 BD soll im südlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz (Typ B gem. RdErl. des Innenministers vom 31. 07. 1974) ausgewiesen werden. Der Standort des geplanten Kinderspielplatzes ist nach Süden verlegt worden, weil damit zu rechnen ist, daß in diesem Bereich aufgrund der geplanten Mehrfamilienhausbebauung eine größere Nachfrage nach Kinderspielmöglichkeiten sein wird, als am ursprünglichen Standort, der an das Gewerbegebiet grenzt. Darüber hinaus ist der neue Standort, der direkt am Kirchweg liegt, gerade für Kinder gefahrloser zu erreichen, als der ursprüngliche Standort, der von den neuen Wohngebieten nur nach Überqueren der Straße "Im Bachgrund" - die als Sammelstraße anzusehen ist - bzw. der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet zu erreichen ist. Die eventuell zeitweilig vom Kinder-

Die Flächen des Gasversorgungsunternehmens Rhenag sowie eine Teilfläche der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke AG im Bereich des Hohegrabenweges wird im Bebauungsplan zur Sicherung der Energieversorgung als Versorgungsfläche festgesetzt.

Der Bereich der Feuerwehr an der Straße "Auf den Steinen" wird als Gemeinbedarfsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine notwendige Erweiterung für die Feuerwehr und andere Hilfsdienste wird zusätzlich vorgesehen. Eine entsprechende Ausweisung für den ev. Kindergarten ist nicht erforderlich. Das Gebäude wird lediglich im Erdgeschoß als Kindergarten genutzt und stellt für das Gebiet eine untergeordnete Nutzung dar.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In dem festgesetzten Gewerbegebiet und "Mischgebiet" sowie in den bereits erschlossenen WR- und WA-Gebieten werden die in der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte festgesetzt. Lediglich im Bereich der neu ausgewiesenen Wohngebiete in diesem bisher unverplanten Innenbereich wird abweichend von den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung unter Abstimmung mit der Landesplanung aufgrund der Lage des Gebietes im Lärmschutzbereich des Flughafens Düsseldorf eine GFZ von maximal 0,5 festgesetzt. Diese Einschränkung wurde bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens als Ziel für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Büberich von der Landesplanung vorgegeben.

Für den bisher unverplanten Innenbereich sind außerdem noch bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 103 BauO NW i.V. mit § 9 (4) BBauG vorgesehen. Die Beschränkung der Höhe der Oberkante der Eingangsebene, die Festsetzung der Giebelstellung und der Dachneigung soll sicherstellen, daß die Neubebauung sich harmonisch in die vorhandene Bausubstanz einfügt.

Art und Höhe von Einfriedigungen sind im Bebauungsplan detailliert festgesetzt, so daß ausreichender Nachbarschutz sowie eine einheitliche Gestaltung der Baugrundstücke gewährleistet ist.

Die Vorgärten - mit Ausnahme der Einfahrten und Zugänge - sind landschaftsgärtnerisch, z.B. mit Rasen in Verbindung mit Stauden und bodenständigen Gehölzen anzulegen und zu unterhalten. Sofern PKW-Stellplätze im Vorgartenbereich vorgesehen sind, sind als Befestigung nur Rasengittersteine bzw. Verbundpflaster zulässig.

spielplatz ausgehenden Belästigungen der Wohnruhe sind im Interesse der Allgemeinheit von den Anliegern zu akzeptieren. Die Spielflächen sind gefahrlos über die befahrbaren Wohnwege und Fußwege zu erreichen. Die Entfernungen für die Wohnungen liegen zum Teil unter 250 m.

Um dem Ruhebedürfnis der unmittelbaren Anwohner Rechnung zu tragen, sollen bei der Ausbauplanung für die Spielflächen entsprechende Schutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen vorgesehen werden.

Aufgrund der gegebenen Grundstücksstruktur und der überwiegenden Bebauung mit Einfamilienhäusern kann auf die Erfüllung der im RdErl. angegebenen Richtwerte hinsichtlich der Ausstattung dieses Wohnbereiches mit eigenständigen Kleinkinderspielplätzen verzichtet werden.

In Ergänzung zu dem geplanten Spielplatz Typ B sind Spielzonen für Kleinkinder, die in Fußwegen und Grünflächen integriert sind, vorgesehen.

8.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der gewerblichen Bauflächen sollen dazu dienen, die angrenzende Bebauung gegen das Gewerbegebiet abzusichern.

Darüber hinaus ist vorgesehen, Baumpflanzungen in die Erschließungsanlagen zu integrieren. Es sollen nur Bäume und Sträucher zur Verwendung kommen, die nach dem landschaftsökologischen Gutachten der Frau Dr. Bauer als potentielle, natürliche Vegetation für diesen Bereich anzusehen sind.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist als gesichert anzusehen.

Die Wasserversorgung wird entsprechend den Erfordernissen durch das Wassernetz der Stadt Meerbusch sichergestellt.

Die benötigte elektrische Energie wird durch das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk bereitgestellt.

Die Abwässer können den städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen mit Anschluß an die Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeführt werden.

10. Hinweise auf nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BBauG

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II des Flughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04. 03. 1974 (BGBl I Nr. 23 vom 13. 03. 1974, S. 657//. Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05. 04. 1974 (Schallschutzverordnung BGBl I Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen.

Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14. 01. 1981

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 LuftVG festgesetzten Höhen überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde).

11. Flächenbilanz

	vorh.	gepl.	gesamt
Gesamtfläche des Plangebietes			22,38 ha
Gesamtstädtische Gemeinbedarfsflächen	0,46 ha	0,46 ha	0,46 ha
gesamtstädtische Grünflächen	ha	ha	ha
sonstige überörtliche Flächen (landwirtschaftliche Flächen)	1,48 ha	1,48 ha	1,48 ha
Bruttobauland			20,44 ha
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)			2,55 ha
Grünanlagen, Spielflächen			0,37 ha
Ver- und Entsorgungsflächen			0,48 ha
Sonstige Flächen (der inneren Erschließung)			0,44 ha
Nettobaufläche			16,6 ha
davon Wohngebiete (WR, WA)			12,55 ha
Mischgebiete (MI,MD)			1,31 ha
Gewerbegebiete (GE)			2,74 ha
Einwohnerzahl Stand: 01.01.1981	718 EW,	Nettowohndichte	71 EW/ha
angestrebtes Einwohnerpotential (2,7 Einwohner/WE)	1.178 EW,	Bruttowohndichte	58 EW/ha

12. Überschlägliche Kostenermittlung

Straßenbaukosten	2.000.000,-- DM
Kanalbaukosten	580.000,-- "
Wasserversorgung	420.000,-- "
Öffentliche Grünanlagen	40.000,-- "
Spielplatz Typ "B"	300.000,-- DM
Gesamtkosten:	3.340.000,-- DM

Da die Durchführung einer Baulandumlegung gem. § 45 ff. BBauG geplant ist, entfallen die Grunderwerbskosten.

13. Finanzierungsübersicht

Gesamtkosten	3.340.000,-- DM
<hr/>	
Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. BBauG	1.905.000,-- DM
Erschließungsbeiträge nach § 8 KAG	-----
für Entwässerungsanlagen	170.000,-- DM
für Wasserversorgungsanlagen	60.000,-- DM
Beträge insgesamt:	2.135.000,-- DM
<hr/>	
<u>Kostenanteil der Stadt:</u>	1.205.000,-- DM
<hr/>	

Die Bereitstellung der Mittel ist vorgesehen.

14. Verwirklichung der Planung

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

Einer baldigen Verwirklichung der Planungsziele, die im Interesse der Stadtentwicklung ist, steht jedoch die für eine Bebauung ungünstige Grundstücksstruktur entgegen, die es auch den betroffenen Grundstückseigentümern unmöglich machen wird, die vorhandenen Grundstücksgrenzen durch Tausch- oder Kaufverträge der geplanten Bebauung anzupassen. Ferner wird wahrscheinlich eine zügige Realisierung des Bebauungsplanes am Widerstand der Grundstückseigentümer scheitern, auf deren Grundstück überwiegend öffentliche Flächen geplant sind. Dies ist auch schon aus Reaktionen einiger Bürger auf die durchgeführte Bürgerbeteiligung ersichtlich. Deshalb hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24. 11. 1983 ein Umlegungsverfahren (§ 45 ff. BBauG) angeordnet. In diesem Verfahren sollen die erforderlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bereitgestellt werden. Sollte auch dieser Weg nicht zur Realisierung der Planungsabsichten führen, müßte danach, falls erforderlich, der Weg der Enteignung (§ 85 ff. BBauG) beschritten werden.

14.2 Soziale Maßnahmen

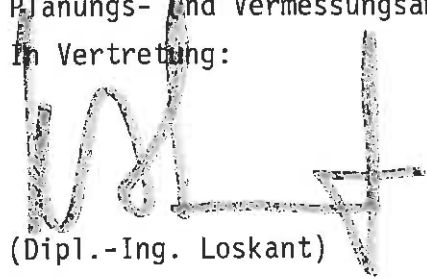
Es ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder im sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Die Überplanung des vorhandenen Wohnhauses "In der Meer" Nr. 15 ist langfristig aus verkehrstechnischen Gründen erforderlich. Eine diesbezügliche Regelung erfolgt im Rahmen des Umlenungsverfahrens. Soziale Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 14 März 1984

DER STADTDIREKTOR

Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:



(Dipl.-Ing. Loskant)

Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. § 2a (6) BBodG
in der Zeit vom 03.08.84 bis einschl.
03.09.84 mit dem ~~Änderungsplan~~
zum Bebauungsplan 5100 öffentlich ausge-
legen.

Meerbusch, den 04.09. 1984

Der Stadtdirektor
L. A.



Greiser