Stadt M e e r b u s c h

Bebauungsplan Nr. 60

Meerbusch-Osterath, Winklerweg / Wienenweg

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

1. **Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren**
2. **Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse, Einfügung in übergeordnete Planungen**
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalt**
   4.1 Festsetzungen
   4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise
5. **Landschaftspflege**
6. **Immissionsschutz**
7. **Altstandorte**
8. **Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange,**
9. **Flächenbilanz**
10. **Bodenordnende Maßnahmen, Realisierung der Planung**
11. **Finanzielle Auswirkungen**
12. **Soziale Maßnahmen**
13. **Verfahrensvermerke**

1. Aufstellungsbeschluss und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 27. Juni 1996 unter Aufhebung seiner Beschlüsse vom 28. März 1990 und 23. Mai 1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 60 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch –BauGB– beschlossen. Dieser Beschluss wurde am 17. Dezember 1996 öffentlich bekanntgemacht.
Vom 17. bis 25. Juni 1996 fand eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt. Über das Ergebnis dieser Beteiligung hat der damalige Ausschuss für Planung, Umwelt, Wirtschaftsförderung des Rates der Stadt am 3. Februar und 18. März 1999 beraten und am 22. April 1999 darüber befunden.
Am 2. September 1999 hat der Rat der Stadt seinen Aufstellungsbeschluss geändert. Dieser Beschluss wurde am 9. September 1999 öffentlich bekanntgemacht.
Vom 20. September bis 4. Oktober 1999 fand eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB erfolgte im August/September 1999. Über die Ergebnisse der Beteiligungen hat der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften des Rates der Stadt am 14. September 2000 befunden und die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse, Einfügung in übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Osterath zwischen dem Betriebsgelände der Firma Laufen/Ostara im Westen und der Wohnbebauung an der Kornstraße im Osten sowie zwischen Winklerweg und Wienenweg im Norden und Meerbuscher Straße im Süden.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 wird gemäß des Ratsbeschlusses vom 2. September 1999 in etwa begrenzt im

- Norden durch die nördliche Begrenzung des auf der Nordseite des Wienenweges geplanten Geh- und Radweges
- Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 399 der Flur 3 der Gemarkung Osterath und der gedachten Verlängerung bis zum Wienenweg
- Süden durch die Meerbuscher Straße
- Osten durch die östliche Grenze des Flurstücks 285 der Flur 3 der Gemarkung Osterath bis zur nördlichen Seite der vorhandenen Garagen sowie von der östlichen Begrenzung der geplanten Lärmschutzanlage.

Die geometrisch eindeutige Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan Nr. 60 zeichnerisch fest.

Das Plangebiet ist unbebaut. Ein kleinerer Teil – im Westen – wird als Lagerfläche des o. g. Betriebs genutzt, ein weiterer kleinerer Teil – im Südosten an der Meerbuscher Straße – wird für von dem dort vorhandenen Betrieb genutzt. Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt sich als brachliegendes Grünland dar.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan –FNP– stellt für das Plangebiet überwiegend gewerbliche Baufläche, für kleinere Teile Grünfläche und Mischgebiet dar. Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes diesen Darstellungen größtenteils entsprechen, kann er als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden.
Der Winklerweg, der nordwestliche Abschnitt Wienenweg und die geplante Verschwenkung nach Süden sollen jedoch die Funktion einer örtlichen Hauptverkehrsstraße erfüllen. Deshalb wird – mit der entsprechenden Verkehrsflächendarstellung – die 76. FNP-Änderung im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB aufgestellt. Die landesplanerische Zustimmung gemäß § 20 (1) Landesplanungsgesetz zu dieser FNP-Änderung wurde in Aussicht gestellt.

3. Planungsziele, Planungserfordernis

Das vorrangige Planungsziel besteht in der verkehrlichen Entlastung des ‚mittleren' und südöstlichen Abschnitts des Wienenweges und der Kornstraße mit ihren nahezu ausschließlichen Wohnnutzungen. Trotz in der Vergangenheit durchgeführter straßenbaulicher Maßnahmen zur unmittelbaren Geschwindigkeitsdämpfung und mittelbaren Verkehrsmengenreduzierung konnten weder Wienenweg noch Kornstraße spürbar entlastet werden.
Der Verkehrsentwicklungsplan –VEP– der Stadt von 1995 weist dem im Norden vorhandenen und Süden geplanten Straßenzug eine Straßennetzfunktion zu, die insbesondere der Wienenweg im Bereich seiner anliegenden Wohnbebauung stadtverträglich nicht erfüllen kann.

Ein weiteres Planungsziel besteht in der Entwicklung der im FNP in diesem Bereich vorgesehenen Gewerbeflächen. Durch die entsprechende Gewerbegebietsgliederung wird der Übergang vom Industriegebiet östlich der Osterather DB-Anlagen (Laufen/Ostara) zur Wohnbebauung an der Kornstraße erreicht. Dadurch wird auch dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Boden insofern entsprochen, als der Außenbereich nach § 35 BauGB für bauliche Entwicklungen nicht in Anspruch genommen wird.

Da es sich nicht um den Ausbau vorhandener Straßen handelt, sondern um die als notwendig erachtete Neutrassierung eines Teils einer örtlichen Hauptverkehrsstraße und um die Entwicklung eines Gewerbegebiets im unbeplanten Innenbereich ist ein Planungserfordernis im Sinne von § 2 (1) BauGB gegeben.

4. Planinhalt

4.1 Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung von Gewerbegebieten wird mit der Ableitung aus dem entsprechenden Planungsziel begründet (siehe Kapitel 3 dieser Begründung).

Die Gliederung der Gewerbegebiete nach dem Emissionsverhalten der in ihnen zulässigen Anlagen gemäß der sogenannten Abstandsliste wird mit dem erforderlichen Immissionsschutz für die östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung an Kornstraße und Wienenweg sowie für die Schule am Wienenweg begründet.

Der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten im Gewerbegebiet, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben im überwiegenden Teil des Gewerbegebiets, wird mit der städtebaulichen Unverträglichkeit gegenüber dem Ortskern, der das Haupt-versorgungszentrum für den Stadtteil darstellt, begründet.
Der Nicht-Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in einem kleineren Teil des Gewerbegebiets wird mit der beabsichtigten Umsiedlung eines für die Versorgung des Stadtteils als notwendig erachteten, auf Grund der kleinteiligen Grundstückssituation nicht in den Ortskern integrierbaren SB-Marktes (unterhalb der Schwelle großflächigen Einzelhandels) von seinem bisherigen Standort im Norden der Ortslage in das vorliegende Gewerbegebiet begründet.

Die Festsetzung eines Mischgebiets im Bereich der Meerbuscher Str. 107 wird mit der planungsrechtlichen Sicherung des dortigen, in einem Mischgebiet zulässigen Betriebs begründet. Die Sicherung beinhaltet Erweiterungsflächen gegenüber der bestehenden Grundstückssituation.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung einer Grundflächenzahl –GRZ– von 0,6 wird mit dem städtebaulich gewollten Übergang vom Industriegebiet zum Wohngebiet begründet, der kein hoch verdichtetes Gewerbegebiet zulässt. Im Hinblick auf die durch Nebenanlagen bedingte zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,8 belässt die Festsetzung mehr als ausreichende Gestaltungs- und Ausnutzungsmöglichkeiten auf den gewerblichen Baugrundstücken.

Die Festsetzung der GRZ für das Mischgebiet wird mit der gewollten Einpassung in die sich nach Osten anschließende vorhandene gemischt genutzte Bebauung entlang der Meerbuscher Straße begründet.

Die teilweise differenziert festgesetzte Geschossigkeit wird mit dem Leitgedanken der Straßenraumbildung auch in Gewerbegebieten begründet.

Die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe wird mit der Notwendigkeit in die Einpassung des Ortsbildes und des städtebaulich gewollten Übergangs vom Industriegebiet zum Wohngebiet begründet.

4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der offenen Bauweise in Teilen des Gewerbegebiets, die lediglich den seitlichen Grenzabstand der Baulichkeiten erfordert, wird mit der städtebaulichen Beschränkung der Dichte begründet.
Die abweichende Bauweise, die überwiegend die dem Industriegebiet zugewandten Teile des Gewerbegebiets betrifft und dort städtebaulich vertretbarer ist als nach Osten hin, soll Gebäude- oder Hallenlängen von mehr als 50 m ermöglichen. Sie kann so auch zur Arrondierung des Industriebetriebes mit nichtstörenden Einzelnutzungen dienen.
Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise für das Mischgebiet wird mit der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Grenzbebauung begründet.

4.1.4 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Die differenzierte Festsetzung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen wird mit der notwendigen städtebaulichen Ordnung derartiger Anlagen begründet, die auch in einem Gewerbegebiet oder einem Mischgebiet als geboten angesehen wird.

4.1.5 Grünflächen

Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Planstraße 1 wird mit der für erforderlich gehaltenen Abstandsfunktion zwischen der neuen Hauptverkehrsstraße und den östlich angrenzenden Wohngebieten begründet. Sie erfüllt darüber hinaus landschaftspflegerische Ausgleichsfunktionen. Diese Fläche wäre anderweitig nicht sinnvoll zu nutzen.

Die Festsetzung einer kleinen öffentlichen Grünfläche westlich der Planstraße 2 wird damit begründet, hier langfristig einen Korridor von anderen Nutzungen freizuhalten, um gegebenenfalls – nach einer Bebauungsplanänderung, für die zur Zeit jedoch kein Anlass gesehen wird – eine Erschließung der westlich angrenzenden Flächen durch Fortführung der Straße zu ermöglichen.

4.1.6 Verkehrsflächen

Die Festsetzung der Planstraße 1 folgt der Zielsetzung für den beabsichtigten Straßenzug. Entsprechend seiner Funktion ist die Verkehrsfläche, die aus einem konkreten Straßenbauentwurf resultiert, dimensioniert. Dabei wurden Bushaltebuchten konzipiert, da es ein weiters verkehrliches Ziel ist, die Trasse des Linienbusses aus der Kornstraße heraus auf die neue Straße zu verlegen. Die geplanten Bushaltestellen ersetzen die bisherigen Haltestellen auf dem Wienenweg und gewährleisten durch ihre Lage und die Fußwegverbindung zum Wienenweg nach Osten die Andienung der Schule mit dem öffentlichen Personennahverkehr.
Der Aufweitung der Meerbuscher Straße (Landesstraße L 26, vormals Bundesstraße B 9) resultiert aus dem mit dem Straßenbaulastträger abgestimmten Bauentwurf für den neuen Knotenpunkt.
Die Planstraßen 2 und 3 folgen der Funktion von Erschließungsstraßen für Gewerbegebiete, ihre Dimensionierung resultiert ebenfalls aus einem konkreten Straßenbauentwurf.

Für alle drei Planstraßen sind die Achsen durch Koordinaten entsprechend ihren Straßenbauentwürfen im Bebauungsplan geometrisch eindeutig festgelegt.

4.1.7 Lärmschutzmaßnahmen

Ein schalltechnisches Gutachten *(Dipl.- Ing. Bernd Driesen VDI, Krefeld, 15.08.2000)* stellt fest, dass die Grenzwerte der hier anzuwendenden 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) –16. BImSchV– für die zu schützenden Bereiche von Wohnbebauung und Schule nicht überschritten werden, so dass Lärmschutzmaßnahmen nicht zwingend festzusetzen sind.
Die Festsetzung eines Lärmschutzwalles auf der öffentlichen Grünfläche östlich der neuen Straße wird mit den weitergehenden Empfehlungen des Gutachtens begründet.

Die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen wird mit der Ableitung aus dem Gutachten begründet.

4.1.8 Erhaltungsbindungen und Anpflanzungen

Die Erhaltungsbindungen werden mit der Ableitung aus einem landschaftspflegerischen Begleitplan –LBP– *(Planungsbüro Dipl.-Ing. Lutz Lange BDLA, Moers, Mai/November 2000)* begründet und folgen dem Gebot der Eingriffsminimierung.

Die Festsetzungen über Anpflanzungen werden ebenfalls mit der Ableitung aus dem LBP begründet. Sie erfüllen zum Einen landschaftspflegerische Ausgleichsfunktionen und dienen zum Anderen der städtebaulichen Ortsbildpflege für die neue Straße und das neue Gewerbegebiet. Insbesondere für das Gewerbegebiet wird dies im Hinblick auf den südwestlich benachbarten neu entwickelten Gewerbehof auf dem Gelände und in den umgenutzten Gebäuden der ehemaligen Seilerei Stoessel als notwendig erachtet.
Eine unzumutbare Belastung für die dort Bauwilligen wird hierin nicht erkannt.

4.1.9 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Zuordnung von Ausgleichsflächen und –maßnahmen wird mit der Ableitung aus dem LBP begründet. Die Festsetzung ist notwendig, um die Realisierungsmaßnahmen und ihre Kosten entsprechend verteilen zu können.

4.1.10 Höhen

Die neben der Traufhöhenbeschränkung als ein Maß der baulichen Nutzung getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage sind erforderlich zur Konkretisierung des städtebaulich gewollten Übergangs vom – hoch gebauten – Industriegebiet zur niedrigeren, ortsüblichen Wohnbebauung.
Eine Einschränkung oder unzumutbare Belastung der Bauwilligen wird nicht hierdurch erkannt.

4.1.11 Versickerung von Regenwasser

Die Festsetzungen werden mit der Ableitung aus dem Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen –LWG– und aus einem Versickerungsgutachten *(eco-Umwelt-Management GmbH, Hennef (Sieg), August 1996, Ergänzung April 2000)* begründet.

Abweichend von dem Gutachten ist auch das Versickern des Oberflächenwassers des Wienenweges und der Planstraße 1 festgesetzt. Dies wird damit begründet, dass ein Versickern auch solcher Straßen in der Wasserschutzzone III b möglich ist und der Boden geeignet ist, das Wasser aufzunehmen. Die Untere Wasserbehörde – UWB – hat dieser Versickerung zugestimmt.
Im Bereich des Wienenweges mit dem nördlich anliegenden Festplatz und entlang der Planstraße 1 ist insbesondere bei Veranstaltungen durch geeignete Maßnahmen, z. B. Leitplanken, sicherzustellen, dass die begrünten Seitenstreifen neben der Fahrbahn von jeglichem Parkverkehr freigehalten werden, da ansonsten der Boden verdichtet würde und er seiner Entwässerungsfunktion nicht mehr nachkommen könnte.

4.2 Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

4.2.1 Wasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme der festgesetzten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

4.2.2 Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationsfunktion für Bauwillige begründet.

4.2.3 Bodenaushub

Der Hinweis für Tiefbauarbeiten auf ein Gutachten wird mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationsfunktion für Bauwillige und die Bauordnungsbehörde begründet.

4.2.4 Ergänzende landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Hinweise zu über die Festsetzungen hinausgehenden Maßnahmen zur Begrünung und Erdbehandlung werden mit den Belangen der Landschaftspflege im Sinne eines weitergehenden Eingriffsausgleichs begründet. Sie bilden eine Handreichung für Bauwillige zu ökologisch effektiver und städtebaulich ansprechender Grünflächengestaltung auf den Baugrundstücken.

5. Landschaftspflege

Mit dem Bebauungsplan wird ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes –BNatSchG– und des Landschaftsschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen –LG NW– vorbereitet. Der potentielle Eingriff ist zu kompensieren. Zur Darstellung des unvermeidbaren Eingriffs und Ermittlung der erforderlichen Kompensation wurde ein LBP (siehe Kapitel 4.1.8 dieser Begründung) aufgestellt, der Eingriff und Ausgleich bilanziert. Neben der Eingriffsminimierung wird ein Teil des Ausgleichs im Plangebiet nachgewiesen. Es bleibt ein Rest, der nur außerhalb des Plangebiets erbracht werden kann und wird.

Entsprechend dem LBP verpflichtet sich der Stadt gegenüber der Unteren Landschaftsbehörde –ULB–, vor Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 60 in Abstimmung mit der ULB ein der Stadt zur Verfügung stehendes Grundstück von 3,8 bis 5,7 ha Größe (je nach Art der auf dem Grundstück zu treffenden Maßnahmen) nach Maßgaben des LBP zu bepflanzen.
Durch diese Verpflichtung, durch die Bereitstellung dieses Grundstücks und durch die sukzessive Realisierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf diesem Grundstück wird der Eingriff als ausgeglichen angesehen.

6. Immissionsschutz

Der für die östlich des Plangebiets liegende Wohnbebauung und die Schule erforderliche Immissionsschutz gegenüber gewerblichen Immissionen wird durch die Gliederung des Gewerbegebiets (siehe Kapitel 4.1.1 dieser Begründung), gegenüber Straßenverkehrslärmimmissionen durch aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen (siehe Kapitel 4.1.7 dieser Begründung) sichergestellt.
Der Ausschluss von Wohnungen im Mischgebiet und von Betriebsleiterwohnungen in Teilen des Gewerbegebiets resultiert aus Lärmschutzgründen. Die Zulassung von Wohnungen an diesen relativ immissionsträchtigen Standorten wird als unnötig erachtet, auch im Hinblick auf einen gegenüber einer gewerblichen Nutzung oder Büronutzung erhöhten Schallschutzaufwand.

7. Altstandorte

Westlich des Plangebiets liegt der größte Teil des Geländes des Industriebetriebs Laufen/Ostara. Ein kleinerer Teil dieses Industriegebiets ragt als Lagerfläche in den westlichen Teil des Plangebiets hinein. Das gesamte Betriebsgelände ist als Altstandort Me-0274 AS (Me 274) bzw. Altlastenverdachtsfläche im entsprechenden Kataster des Kreises Neuss klassifiziert. Zur Klärung der Frage, ob von diesem Standort Gefahren oder Beeinträchtigungen für die geplanten Nutzungen zu erwarten sind, wurde ein Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (Erstbewertung) der östlichen Teilfläche des Betriebsgrundstücks des Industriebetriebs Laufen/Ostara *(eco-Umwelt-Management GmbH, Hennef (Sieg), April 2000)* erstellt.

Das Gutachten legt dar, dass von dem Industriebetrieb keine Gefahren oder Beeinträchtigungen für die künftigen Nutzungen (Gewerbegebiet, Verkehrsflächen) ausgehen.
Den Empfehlungen zur Behandlung des Bodenaushubs bei Tiefbauarbeiten im Bereich der heutigen Lagerfläche folgt der Bebauungsplan durch den entsprechenden Hinweis (siehe auch Kapitel 4.2.3 dieser Begründung).

Der Altstandort Me 32 wurde bereits teilweise gutachterlich untersucht. Danach handelt es sich um eine Auffüllung mit Bauschutt und Bodenaushub. In den Bodenluftproben hat das Gutachten keine Belastungen festgestellt. Eine Gefährdung der relevanten Schutzgüter liegt nicht vor. Damit sind auch keine Gefährdungen oder Beeinträchtigungen des Plangebiets zu erwarten.
Der Altstandort Me 55 wurde bereits 1991 ebenfalls gutachterlich untersucht. Die angetroffene Auffüllung wies Erdaushub, Bauschutt und Schlacke sowie vereinzelt Keramik, Draht und Stoffreste auf. Die chemischen Analysen der Bodenproben ergaben eine schwache bis mäßige Belastung durch einige Schwermetalle. Eine Gefahr ging hiervon nicht aus. Die übrigen untersuchten umweltrelevanten Parameter blieben ohne Befund, so dass für das Plangebiet keine Gefährdungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Ausweislich der Stellungnahme des Kreises Neuss nach § 4 (1) BauGB, als deren Ausgangsbasis das Altstandortkataster des Kreises, seine Kenntnis und seine Anwendung unterstellt wird, gehen von weiteren Altstandorten in der Nachbarschaft des Plangebiets keine Gefahren oder Beeinträchtigungen für die künftigen Nutzungen im Plangebiet aus.

Über das Kreiskataster hinausgehende Ermittlungen der Stadt haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

8. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Die Wasserversorgung des Plangebiets erfolgt durch das Wasserwerk des Kreises Viersen. Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.
Die Versorgung mit Erdgas wird durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch –WBM– sichergestellt.
Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch die RWE Energie AG. Entsprechend der Abstimmung mit diesem Versorgungsträger ist eine gegenüber der bestehenden (und künftig wegfallenden) Trafostation geänderte Versorgungsfläche festgesetzt.

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

Das Plangebiet liegt innerhalb des Generalentwässerungsplanes Osterath von 10/1998, der die Grundlage für entwässerungstechnische Erweiterungen bildet. Danach wird das Schmutzwasser sowie das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen der Mischkanalisation zugeführt. Das vorhandene Mischsystem ist hierzu ausreichend dimensioniert. Das Schmutzwasser wird über Sammler der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt.
Das Plangebiet liegt innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage –WG– Lank-Latum.
Gemäß § 51a LWG besteht die Pflicht zur Versickerung von Regenwasser, sofern die örtlichen – rechtlichen (siehe oben genannte Wasserschutzzone) und tatsächlichen (hydrogeologischen) – Gegebenheiten dies zulassen. Zur Klärung dieser Frage wurde ein Versickerungsgutachten erstellt, dessen Ergebnis in Festsetzungen überführt wurde (siehe hierzu und zu zusätzlichen Versickerungen Kapitel 4.1.11 dieser Begründung).

9. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt ca.	4,87 ha /	100 %.
davon:		
Gewerbegebiet	2,98 ha /	61,2 %
Mischgebiet	0,19 ha /	3,9 %
Verkehrsfläche	1,30 ha /	26,7 %
Grünfläche (öffentlich)	0,40 ha /	8,2 %
Versorgungsfläche	0,00 ha /	0,0 %

10. Bodenordnende Maßnahmen, Realisierung der Planung

Es wird davon ausgegangen, dass die zur Realisierung des Bebauungsplanes erforderliche Grundstücksneuordnung kurzfristig und einvernehmlich zwischen den beteiligten Grundstückseigentümern und der Stadt erfolgt.
Sollte dies wider Erwarten nicht möglich sein, ist eine Bodenordnung nach §§ 45 ff BauGB vorgesehen.

11. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Realisierung der öffentlichen Maßnahmen werden wie folgt geschätzt:

Straßenbau einschließlich Kanalisation und Grunderwerb:	3,1 Mio DM
Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen	1,3 Mio DM
	4,4 Mio DM

Die Mittel werden vorbehaltlich der Absehbarkeit der Rechtskraft des Bebauungsplanes in die Jahreshaushalte 2001 und 2002 eingestellt.
Für die Realisierung der Neutrassierung von Winklerweg/Wienenweg werden Zuschüsse nach dem Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz –GVFG– erwartet.

12. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.
Soziale Maßnahmen im Sinne von § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich.

Meerbusch, den 5. April 2001

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4, Bereich Planung
In Vertretung

gez.
N o w a c k
Erster Beigeordneter

13. Verfahrensvermerk

Die vorstehende Begründung ist – unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen – vom Rat der Stadt am 3. Mai 2001 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen worden.

Meerbusch, den 7. Mai 2001

Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez.
Hüchtebrock