

zum Bebauungsplan Nr. 120 A, Meerbusch-Ilverich, Dohlenweg/Dompfaffweg
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschluß des Rates

Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 24. 03. 1977 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 120, Meerbusch-Ilverich, - Ortslage - i.S. des § 30 BBauG beschlossen. In seiner Sitzung am 28. 02. 1980 hat der Rat der Stadt weiter beschlossen, den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zu teilen und für einen östlichen Teilbereich Nr. 120 A das Aufstellungsverfahren weiterzuführen.

2. Räumliche Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Ilverich zwischen der Kreisstraße 9 - "Obere Straße" - und der Altstromrinne "Ilvericher Rheinschlinge" an der Nahtstelle zwischen der natürlich gewachsenen Ortslage und dem Neubaugebiet Sperberweg/Elsternweg.

Das Plangebiet wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Norden: durch die Obere Straße (K 9) und ein Teilstück des Sperberweges,

im Osten : durch ein Teilstück des Elsternweges sowie durch die nördliche bzw. westliche Grenze der Flurstücke 1079 und 1081 der Flur 3, Gemarkung Ilverich,

im Süden : durch die nördliche Grenze des Flurstückes 196 (Kuhweg) und

im Westen : durch die westliche Straßenseite der Straße "Auf dem Band".

3. Bestand

Bei dem Stadtteil Ilverich handelt es sich um einen natürlich gewachsenen Siedlungsbereich, der noch weitgehend den Charakter eines ländlichen Mischgebietes (Dorfgebiet) aufweist. Die Bebauung wird geprägt durch eine Reihe von Baulücken und größere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 120 A selbst ist zu ca. 70 % bereits bebaut. Die Bauweise stellt sich in diesem Teilbereich der Ortslage Ilverich sehr unterschiedlich dar. Am westlichen Rand des Plangebietes, entlang der Straße "Auf dem Band", befindet sich eine zweigeschossige Mietwohnungsbebauung mit einem dazugehörigen, südlich angrenzenden privaten Dauerkleingartengelände. Östlich des Dompfaffweges geht die Bebauung dann von einer zweigeschossigen Reihenhausbauung in eine bis an den Sperber- und Elsternweg reichende eingeschossige Familienhausbebauung

In Form von Einzel- und Doppelhäusern über. Am südlichen Ende des Dompfaffweges sowie zwischen dem Dohlen- und dem Elsternweg befinden sich insgesamt noch drei landwirtschaftliche Anwesen, von denen noch zwei bewirtschaftet werden. Innerhalb des Plangebietes selbst haben diese Betriebe keine hofnah gelegenen Wirtschaftsflächen. Die vorhandene Bebauung des Plangebietes wird von den derzeitigen Straßen in nicht ausreichendem Maße erschlossen. Die Erschließung erfolgt über 6 teilweise noch im Privatesitz befindlichen Stichwegen ohne Wendemöglichkeiten unmittelbar auf die K 9 bzw. den Sperberweg.

4. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Der Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch sieht für das Plangebiet eine Nutzung als Dorfgebiet (MD) vor. An der südlichen Grenze des Planbereiches ist eine öffentliche Grünfläche für die Anlage eines Kinderspielplatzes (TYP B) dargestellt. Der Bebauungsplan-Entwurf, der aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt wurde, konkretisiert nun diese Ausweisungen, indem eine Gebietsausweisung als MD-Gebiet (§ 5 BauNVO) sowie öffentliche Grünflächen für einen Spiel- und einen Bolzplatz vorgesehen sind. Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 120 A entspricht somit den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung der Stadt.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 18 Landesplanungsgesetz (LaPlG i.d.F. von 1975) hat 1978 bereits stattgefunden. Die Bezirksplanungsbehörde hat mit Verfügung vom 28. 09. 1978 mitgeteilt, daß gegen die beabsichtigte Aufstellung des gesamten Bebauungsplanes Nr. 120 - Ortslage Ilverich - keine landesplanerischen Bedenken bestehen, wenn sichergestellt wird, daß durch die Ausweisung eines gegliederten Dorfgebietes keine Beeinträchtigungen für die weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Struktur dieses Bereiches eintreten können. Außerdem sollte geprüft werden, inwieweit im östlichen Teil des Plangebietes die Möglichkeit zur Ansiedlung von an anderer Stelle auszusiedelnden landwirtschaftlichen Betrieben gegeben ist.

In dem hier vorliegenden Teilplangebiet Nr. 120 A ist eine Neuansiedlung von landwirtschaftlichen Betrieben nicht mehr möglich. Die vorhandenen Betriebe haben derzeit schon keine Möglichkeit zur Erweiterung, da die Wohnbebauung im Laufe der Zeit schon sehr dicht an die landwirtschaftlichen Hofstellen herangerückt ist. Eine weitere Entwicklung der landwirtschaftlichen Struktur ohne Beeinträchtigung für das benachbarte "Wohnen" ist nur im Zusammenhang mit den westlich angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 120 B, C und D zu sichern. Diese vier Bebauungspläne sollen jeweils eine detaillierte Gliederung bzw. Nutzungsbeschränkungen erhalten, so daß durch diese Zuordnung untereinander keine Nutzungskonflikte auftreten können. Darüber hinaus sieht der zwischenzeitlich genehmigte Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch auf einem Großteil der noch unbebauten Fläche im Plangebiet Nr. 120 A die Anlage einer öffentlichen Grünfläche für einen Kinderspielplatz (Typ B) vor.

6. Planung

Die noch unbebauten Flächen im Innenbereich des Plangebietes sollen entsprechend den im vorigen geschilderten Prämissen teilweise einer baulichen Nutzung zugeführt werden, wobei die dörfliche Siedlungsstruktur unter besonderer Berücksichtigung der Situation der landwirtschaftlichen Betriebe beibehalten werden soll.

Im einzelnen sind folgende Planungsmaßnahmen vorgesehen:

Innere Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke soll im wesentlichen über öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Ziffer 11 BBauG) erfolgen, wobei die bereits vorhandenen Straßen "Auf dem Band", "Dompfaffweg" und "Dohlenweg" in ihrer derzeitigen Führung grundsätzlich beibehalten werden sollen. Gegenüber dem in der Bürgeranhörung von den Einwohnern vorgeschlagenen Erschließungssystem durch Stichstraßen, die am Ende jeweils sehr flächenintensive Wendepunkte benötigen würden, bietet die schleifenförmige Anbindung an die "Obere Straße" bzw. den Sperberweg den Vorteil, daß zwei der derzeit vorhandenen Zufahrten auf die K 9 für den Kraftfahrzeugverkehr geschlossen werden können. Hierdurch wird die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kreisstraße wesentlich erhöht. Diese wird ferner noch dadurch erhöht, daß gem. § 9 (1) Ziffer 11 BBauG Zu- oder Ausfahrten auf die K 9 durch entsprechende Festsetzung ausgeschlossen sind (Bereich ohne Zu- oder Ausfahrten). Die Führung der Verbindungsstraße zwischen dem Dohlenweg und dem Dompfaffweg nimmt geringere Flächen in Anspruch, als die oben geschilderte Stichstraßenerschließung. Sie ist also auch aus dem v.g. Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit des Erschließungsaufwandes zu bevorzugen. Darüber hinaus sind im Bebauungsplan drei Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BBauG festgesetzt. Die eine hiervon schafft eine kurze fußläufige Anbindung vom Wohnbereich Dompfaffweg zur K 9 hin, die zweite dient zum Erreichen der im südlichen Teil des Plangebietes ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) sowie der weiter südlich angrenzenden Erholungslandschaft (Kuhweg, Rheinaue). Weiterhin ist an der K 9 vor der Einmündung des Sperberweges die Anlegung einer Bushaldebucht vorgesehen. Hier soll der Schulbus eine zusätzliche Haltemöglichkeit zu der bereits vorhandenen auf dem Parkplatz an der "Galerie Ilverich" bekommen, um der großen Anzahl von Kindern aus dem Neubaugebiet Sperberweg/Elsternweg ein gefahrloses Ein- und Aussteigen und kürzere Wegeverbindungen einzuräumen. Ferner besteht die Möglichkeit, bei einer evtl. künftigen Änderung des öffentlichen Personenverkehrskonzeptes für die Rheingemeinden hier auch einen in nördlicher Richtung verkehrenden Linienbus anhalten zu lassen.

Öffentliche Stellplätze sind im Plangebiet in ausreichender Anzahl vorgesehen. Ein Teil davon ist als öffentliche Parkfläche gem. § 9 (1) Ziffer 11 BBauG im Bebauungsplan festgesetzt. Im Straßenraum sollen jedoch noch zusätzlich, durch entsprechende Gestaltung der Fahrbahndecke gekennzeichnet, Längsparker angeordnet werden. Es ergibt sich in etwa ein Verhältnis von einem öffentlichen Stellplatz je zwei Wohneinheiten. Dieses Verhältnis muß aufgrund der Grundstücksgrößen, der Bauweise und des geringen Straßenquerschnittes als angemessen angesehen werden.

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.

Die nicht unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke werden durch zwei private Wohnwege erschlossen. Hierbei handelt es sich um die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In der Planzeichnung sind zwei private Erschließungswege dargestellt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der jeweiligen Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten sind. Der östlich vom "Sperberweg" abgehende Wohnweg erschließt mit Ausnahme eines Grundstückes nur bereits bebaute Grundstücke. Der in die Verbindung Dohlenweg/Dompfaffweg einmündende Wohnweg ist so ausgebildet, daß jeweils im Bereich der Garagenzufahrten Wendemöglichkeiten (am Ende auch für LKW) bestehen. Hieraus ergibt sich in Verbindung mit den dazugehörigen privaten Stellplätzen auch die Form der überbaubaren Grundstücksflächen in diesem Bereich. Im Einmündungsbereich selbst erfolgt eine Aufweitung der privaten Verkehrsfläche, die dazu dient, an den Sammeltagen für die Müllabfuhr das Aufstellen der Mülltonnen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zu ermöglichen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die bereits ausgeführten Ziele der Raumordnung und Landesplanung sollen die noch nicht bebauten Flächen einer aufgelockerten, den dörflichen Charakter und die Belange der Siedlungsstruktur wahrenden Bebauung zugeführt werden.

Um diese zu erreichen, ist eine Gebietsausweisung als Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO vorgesehen. Eine städtebaulich geordnete Nutzung läßt sich nur durch eine unterschiedliche Gliederung der einzelnen Teilbereiche der gesamten Ortslage erreichen, wenn Nutzungskonflikte von vornherein ausgeschlossen werden sollen. In diesem speziellen Planbereich (Nr. 120 A) sind aus diesem Grunde Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 (4) und (5) BauNVO unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen getroffen worden und in den textlichen Festsetzungen detailliert dargestellt. Die zusätzlich getroffene Einschränkung für die landwirtschaftlichen Betriebe (Ausschluß der Intensivtierhaltung) ergibt sich nach gerechter Abwägung der zu berücksichtigenden privaten Belange untereinander. Bei Zulassung der ausgeschlossenen Nutzung würde die Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Emissionen in unzumutbarem Maße gestört.

Ebenso an die vorhandene, oben bereits geschilderte, aufgelockerte Bebauung passen sich die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung (Geschoßzahlen GRZ und GFZ) an. Durch die unterschiedlichen Festsetzungen, die die Höchstwerte des § 17 BauNVO teilweise erheblich unterschreiten, soll eine zu hohe Einwohnerdichte vermieden werden, da dies den bereits erwähnten landesplanerischen Zielsetzungen widersprechen würde. Im gleichen Zusammenhang sind auch die Fest-

setzungen der Bauweise getroffen worden. Hier sollen etwa mitten im Innern des Planbereiches einige Grundstücke einer etwas dichteren Bebauung analog der angrenzenden Nachbarschaft zugeführt werden. Es sind hier in der Form der "besonderen Bauweise" (bG) Gartenhof- oder Atriumhäuser geplant mit einer GRZ von 0,3 und GFZ von 0,5. In den übrigen Bereichen sind die Festsetzungen der Bauweise in Anpassung an den Bestand als "Einzel- oder Doppelhäuser", "nur Einzelhäuser" oder "offene Bauweise" getroffen worden.

Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 8 BBauG

Im Bebauungsplan Nr. 120 A ist am südlichen Rand des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz (Typ B, gem. RdErl. des Innenministers vom 31. 07. 1974) und als Bolzplatz ausgewiesen. Die Festsetzung an dieser Stelle ist aus dem Spielflächensystemplan für Ilverich und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch entwickelt worden. Nach dem o.g. Runderlaß des Innenministers, der Hinweise für die Planung von Spielflächen gibt, erweist sich der Standort als optimal. Er liegt zentral an der Nahtstelle zwischen der historisch gewachsenen Ortslage und dem östlich des Plangebietes angrenzenden dicht bebauten Neubaugebiet. Die Spielflächen sind absolut gefahrlos über Fußwege, die aus den Wohnquartieren auf den südlich der Bebauung verlaufenden "Kuhweg" führen, erreichbar. Dieser Fuß- bzw. Wanderweg stellt darüber hinaus eine Verbindung zu dem südlich der Ortslage Ilverich gelegenen Spielbereich (Typ A) dar und führt weiter in die angrenzende Erholungslandschaft der Rheinaue (Issel).

Um dem Ruhebedürfnis der Anwohner Rechnung zu tragen, ist zwischen der Wohnbebauung und dem Bolzplatz eine mind. 2,0 m hohe Aufschüttungsfläche gem. § 9 (1) Ziffer 17 BBauG festgesetzt. Hierdurch wird zudem eine räumliche Trennung zwischen dem Wohnbereich und der Spielfläche geschaffen.

Die Anordnung der öffentlichen Grünflächen auf dem betreffenden Grundstück ist ferner so gewählt, daß eine größtmögliche Ausnutzbarkeit im Rahmen der im vorigen genannten Prämissen gegeben bleibt.

Private Grünflächen

Im Bebauungsplan sind ferner zwei private Grünflächen festgesetzt. Hierbei handelt es sich um bereits bestehende Dauerkleingärten und einen Trennstreifen zwischen den öffentlichen Stellplätzen im Nordwesten des Planbereiches und der Kreisstraße 9. Diese beiden privaten Grünflächen sind der Mietwohnungsbebauung auf dem Grundstück Gemarkung Ilverich, Flur 3, Flurstück 1100 zugeordnet.

Fläche für die Forstwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 18 BBauG)

Auch die im Bebauungsplan südlich der Kleingartenanlage festgesetzte Fläche für die Forstwirtschaft ist in der Örtlichkeit bereits vorhanden. Sie ist Teilfläche einer südlich entlang der Ortslage Ilverichs verlaufenden Ortsrandeingerünung. Von hohem, dichtem Strauchwerk und Bäumen eingefäßt, verläuft durch diese Fläche ein Wanderweg parallel zum Ortsrand.

Pflanzgebot für Einzelbäume (§ 9 (1) Nr. 25 a BBauG)

Innerhalb der öffentlichen Verkehrs- bzw. Parkflächen ist zur Auflockerung und Durchgrünung des Straßenraumes gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG an verschiedenen Stellen das Anpflanzen von Einzelbäumen im Bebauungsplan festgesetzt.

Lärmschutzmaßnahmen

Eine durch die Stadt Meerbusch durchgeführte "Lärmtechnische Untersuchung", welche dieser Begründung als Anlage beigelegt ist, weist nach, daß Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet aufgrund des Straßenverkehrs auf der Kreisstraße 9 (Obere Straße) nicht erforderlich sind, da die Planungsrichtpegel der DIN 18005 nicht überschritten werden. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Lärmschutzzone C (Landesentwicklungsplan IV) ist jedoch mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen. Da für den Flughafen Düsseldorf ein Nachtflugverbot besteht, ist nur am Tage mit Schallpegelüberschreitungen um bis zu 7 dB (A) zu rechnen. Im Bebauungsplan ist den Belangen des Immissionsschutzes und den Erfordernissen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine entsprechende textliche Kennzeichnung Rechnung getragen.

Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch gewährleistet. Zur Entsorgung befinden sich Abwassersammler in der Kreisstraße 9 (Obere Straße) und im "Kuhweg". Das Plangebiet ist im Entwässerungsplan der Gemeinde Ilverich vom 15. 12. 1962 erfaßt, der am 29. 05. 1967 - Az.: 64.II.59/30 - durch den Regierungspräsidenten genehmigt wurde. Das Abwasser wird dem Gruppenklärwerk Lank zugeführt. Ein Entwurf zum Umbau dieser Kläranlage zu einer Regenwasser-Kläranlage ist zwischenzeitlich fertiggestellt und genehmigt worden. Mittel für diesen Umbau sind im Haushaltsplan enthalten. Nach erfolgtem Umbau wird das Abwasser der Kläranlage Düsseldorf-Nord südlich von Ilverich zugeführt. Im Rahmen der Straßenausbaumaßnahmen wird der noch nicht kanalisierte Teil des Plangebietes an die Abwassersammler angebunden, so daß die schadlose Beseitigung der Abwässer auch künftig als gesichert anzusehen ist.

Soziale Infrastruktureinrichtungen

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich in den Ortsteilen Lank-Latum und Strümp in ausreichender Anzahl. Eine eigenständige Ausweisung und Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen ist aufgrund des geringen Einwohnerpotentials volkswirtschaftlich nicht vertretbar und wäre darüber hinaus gesamtstädtisch gesehen auch nicht sinnvoll, da hiermit der Stadt Finanzmittel entzogen würden, die an anderer Stelle dringenden Bedarf decken sollen.

Ein Spiel- und Bolzplatz (Typ A) ist ca. 300 m südlich von Ilverich in der Verlängerung des "Brockhofweges" bereits vorhanden. Im Zusammenhang mit den o.g. und im Plangebiet festgesetzten Spielflächen, die sowohl im Spielflächensystemplan für Ilverich wie auch im Flächennutzungsplan dargestellt sind, ist damit der gesamte Bedarf für den Ortsteil Ilverich voll abgedeckt. Darüber hinaus ist eine Ausweisung von Kleinkinderspielplätzen (Typ C) nicht erforderlich, da die Grundstücke aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen so groß sind, daß genügend Spielraum für Kleinkinder auf den privaten Grundstücken vorhanden ist (siehe Spielflächensystemplan für Nierst, Langst-Kierst und Ilverich, vom Rat am 28. 09. 1977 verabschiedet).

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 4,82 ha
-------------------------------	-------------

Nettobauland	ca. 3,44 ha
--------------	-------------

Verkehrsflächen (interne)	ca. 0,47 ha
---------------------------	-------------

öffentliche Fußwege	ca. 0,02 ha
---------------------	-------------

private Wohnwege	ca. 0,08 ha
------------------	-------------

öffentliche Grünflächen	ca. 0,29 ha
-------------------------	-------------

private Grünflächen	ca. 0,51 ha
---------------------	-------------

Bruttobaufläche	ca. 4,81 ha
-----------------	-------------

Verkehrsflächen (übergeordnet)	ca. 0,01 ha
--------------------------------	-------------

Vorhandene Wohneinheiten	ca. 43 WE
--------------------------	-----------

Zusätzliche "	ca. 25 WE
---------------	-----------

Einwohnerkapazität (bei 3,6 E/WE)	ca. 245 E
-----------------------------------	-----------

davon bereits vorhanden	156 E
-------------------------	-------

Bruttowohndichte	ca. 51 E/ha
------------------	-------------

Nettowohndichte	ca. 71 E/ha
-----------------	-------------

8. Überschlägliche Kostenermittlung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten:

Baukosten :

Straßenbau (incl. Straßenbeleuchtung)	ca.	550.000,-- DM
Kanalbau	ca.	140.000,-- DM
Bolzplatz (incl. Einfriedigung, Aufschüttung und Abpflanzung)	ca.	200.000,-- DM
Spielplatz (incl. Wegeflächen und Abpflanzung)	ca.	120.000,-- DM

Baukosten :	ca.	1.010.000,-- DM
-------------	-----	-----------------

Grunderwerb :

Straßenverkehrsflächen	ca.	70.000,-- DM
Öffentliche Grünflächen	ca.	90.000,-- DM

Grunderwerb :	ca.	160.000,-- DM
---------------	-----	---------------

Die öffentlichen Grünflächen (Spiel- und Bolzplatz) sind nicht erschließungsbeitragsfähig i.S. des § 127 BBauG, da sie zentralörtliche Bedeutung haben und nicht ausschließlich zur Erschließung dieses Baugebietes dienen sollen. Nach Abzug der Erschließungsbeiträge nach dem BBauG und der Beiträge nach der Satzung der Stadt Meerbusch über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen verbleibt für die Stadt Meerbusch ein Betrag von ca. 472.000,-- DM.

Die Bereitstellung der Haushaltsmittel zur Deckung dieser Kosten kann erwartet werden.

9. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Die Durchführung des Bebauungsplanes soll möglichst durch den Grundstücksverkehr auf freiwilliger Basis erfolgen, wobei von dem gesetzlichen Vorkaufsrecht (§ 24 ff. BBauG) und der Grenzregelung (§ 80 ff. BBauG) seitens der Stadt Meerbusch Gebrauch gemacht werden soll. Da es sich aufgrund der Bürgerbeteiligung bereits abzeichnet, daß dieser Weg in Teilbereichen nicht zum Erfolg führen wird, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 28. 02. 1980 ein Umlegungsverfahren nach den §§ 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.

10. Soziale Maßnahmen

Es ist aufgrund der getroffenen Festsetzungen nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes weder im wirtschaftlichen noch im sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Meerbusch, den 3. 11. 80

DER STADTDIREKTOR

Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:



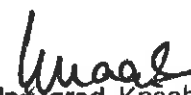
(Dr.-Ing. Grabe)

Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG
in der Zeit vom 09. MRZ. 1981 bis einschl.
09. APR. 1981 mit dem Änderungsplan
zum Bebauungsplan 120 A öffentlich ausge-
legen.

Meerbusch, den 10. 4. 19 81

Der Stadtdirektor
L. A.


Ing. grad. Knaab
techn. Angestellter

