

**Bebauungsplan Nr. 198 A, Meerbusch-Strümp,
Gewerbegebiet östlich der Fritz-Wendt-Straße**

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 17.03.1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Aufteilung in die Bereiche A und B erfolgte durch Beschluß am 15.02. 1990, eine geringfügige Änderung des Planbereiches A wurde am
beschlossen.

Vom 07. bis 21.05.1990 wurde die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt. Es gingen weder Anregungen noch Bedenken ein.

Über das Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB und der Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB hat der Rat der Stadt am 24.06.1993 entschieden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt westlich des Stadtteiles Strümp, östlich der Bundesautobahn A 57 und umfaßt im wesentlichen die unbebauten Grundstücke östlich der Fritz-Wendt-Straße südlich des Parkplatzes "Tennisclub Strümp".

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,2 ha.

3. Bestand, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung
der Stadt

Südlich des Planbereiches befindet sich ein öffentlicher Parkplatz in der Größenordnung von ca. 0,4 ha zwischen der alten Osterather Straße und der Osterather Straße (L 154). Östlich und westlich hiervon befindet sich im geringen Umfang Wohnbebauung und ein Gaststättenbetrieb.

Westlich und nordwestlich des Plangebietes befindet sich bereits Gewerbe mit Betrieben des Maschinen- und Werkzeugbaus, der Farbband- und Kohlepapierherstellung, der Kunststoffverarbeitung sowie ein Backbetrieb und ein Lagerplatz.

Im Norden wird das Gebiet durch den Parkplatz des "Tennisclubs Strümp" begrenzt.

Die Fläche östlich des Plangebietes ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt, ebenso wie das Plangebiet selbst.

Westlich des Plangebietes liegt der Bereich des rechtskräftigen, übergeleiteten Bebauungsplanes Nr. 9 der ehemaligen Gemeinde Strümp, südlich des Plangebietes der Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 139. Für das

Plangebiet - mit Ausnahme der Fläche der vorhandenen Fritz-Wendt-Straße - besteht kein Bebauungsplan.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit "Fläche für die Landwirtschaft" und "öffentliche Parkplatzfläche" dar. Der 33. Plan zur Änderung des Flächennutzungsplanes stellt "gewerbliche Baufläche" nach § 1 (1) Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dar. Die Planaufstellung erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

4. Planung

Da es an gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet mangelt, liegt es im dringenden öffentlichen Interesse, neue Gewerbegebiete zu schaffen bzw. vorhandene zu erweitern.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine Bebauung der Ostseite der Fritz-Wendt-Straße sinnvoll, um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen, Erweiterungsmöglichkeiten auch für vorhandene Betriebe westlich der Fritz-Wendt-Straße anzubieten und um durch eine Begrünung des Randes des künftigen Gewerbegebietes einen harmonischen Übergang zur offenen Landschaft zu schaffen, der gegenwärtig nicht vorhanden ist.

Der Ausschluß bestimmter Nutzungen wird damit begründet, daß diese sowohl dem Ziel des Bebauungsplanes, nämlich der Bereitstellung von Flächen für Gewerbe im klassischen Sinne, z.B. produzierende Betriebe, widerspricht als auch Zielen der allgemeinen Stadtentwicklung, die von der Weiterentwicklung und Stärkung der zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsbereiche in den vorhandenen Ortslagen ausgeht.

5. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist über die Fritz-Wendt-Straße als Haupteerschließungsstraße an das übergeordnete Straßennetz - L 154 - angebunden. Der Ausbau des Knotenpunktes ist durchgeführt.

Die Fritz-Wendt-Straße behält ihren Querschnitt (Gehsteig auf Westseite, Fahrbahn, Senkrecht-Parkplätze aus Ostseite), der lediglich auf der Ostseite um einen Gehsteig ergänzt wird.

6. Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet ist nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Der Gliederung liegt die sogenannte Abstandsliste zugrunde. Die maßgeblichen Abstände beziehen sich auf die vorhandene Wohnbebauung an der alten Osterather Straße, an der südlichen Fritz-Wendt-Straße, an der Rottfeldstraße sowie auf den Mönkshof. Durch die Gebietsgliederung nach der Abstandsliste wird der Immissionsschutz für die genannten Wohnbereiche und den Mönkshof sichergestellt.

Auf das Plangebiet selbst wirken keine Immissionen ein, die über die zulässigen Gebietsemissionen hinausgehen.

7. Landschaftspflege

Der Bebauungsplan bereitet Maßnahmen - Ansiedlung von Gewerbe - vor, deren Realisierung einen Eingriff in Landschaft und Natur nach dem Bundesnaturschutzgesetz und dem Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen bedeutet.

Zur Ermittlung des Eingriffs und Bestimmung notwendiger Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen trifft ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Anlage zu dieser Begründung) Aussagen. Der Ausgleich kann im Plangebiet realisiert werden, ist in entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan übergeführt und wird im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durchgesetzt.

Zur Durchführung der mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Ersatzmaßnahmen südlich der Forststraße in Meerbusch-Strümp verpflichtet sich die Stadt Meerbusch.

Es wird festgestellt, daß der Eingriff in Landschaft und Natur kompensiert wird.

8. Ver- und Entsorgung, Altlasten

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch. Durch Anschluß an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben. Wasserintensive gewerbliche Betriebe sind aufgrund der Gliederung nach der Abstandsliste nicht zu erwarten.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. Eine besondere Ausweisung von Versorgungsflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da das Plangebiet zum einen von der nördlich gelegenen Kompaktanlage an der Fritz-Wendt-Straße (Flurstück 26) versorgt werden kann; zum anderen dient die südlich des Planbereiches vorhandene Anlage auf dem öffentlichen Parkplatz (Flurstück 15) ebenfalls der Versorgung. Sollte eine Erweiterung dieser Anlage notwendig werden, wird die Stadt die entsprechende Fläche dem RWE zur Verfügung stellen. Sofern der westlich des Plangebietes liegende Maschinen- und Werkzeugbaubetrieb sich in das neue Gewerbegebiet oder Teile davon erweitert, kann die betriebsinterne vorhandene Station die Versorgung mit übernehmen. § 14 (2) BauNVO bleibt durch die Planung unberührt.

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Rheinische Energie AG (Rhenag).

Die Abwässer werden über die vorhandenen Kanäle der Kläranlage Düsseldorf-Nord in Meerbusch-Ilverich zugeführt. Der Hinweis auf die Empfehlung von Regenwasserversickerung dient der Anreicherung des Grundwassers.

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

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum erfüllt die für Bauwillige notwendige Hinweisfunktion.

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss liegen keine derartigen Standorte im Plangebiet oder in dessen näherer Umgebung.

Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

9. Sonstiges

Aufgrund der Größe des Gewerbegebietes und der gewählten Festsetzungen werden sich Betreibe ansiedeln, die nicht das Erfordernis zusätzlicher Wohngebietsausweisungen im Sinne des geänderten Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes mit sich bringen.

Die Verwirklichung der Planung bezüglich der öffentlichen Maßnahmen (Realisierung des Gehsteigs auf der Ostseite der Fritz-Wendt-Straße) soll erfolgen, sobald die Rohbaumaßnahmen der privaten gewerblichen Bauten abgeschlossen sind. Die Ersatzaufforstung wird kurzfristig begonnen.

Aufgrund der vorhandenen Grundstückssituation werden bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Die Kosten für die Realisierung des Bebauungsplanes werden auf ca. 121.000,-- DM geschätzt. Davon entfallen 96.000,-- DM auf den Straßenbau (Gehsteig auf der Ostseite der Fritz-Wendt-Straße und Begrünung der Senkrecht-Parkplätze) und 25.000,-- DM auf die Realisierung der landschaftspflegerischen Ersatzmaßnahmen.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem und im benachbarten Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

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

Meerbusch, den 18. Januar 1994

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

10. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

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 beschlossen worden.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor
Im Auftrage: