

**Bebauungsplan Nr. 200, Meerbusch-Lank-Latum,
Gewerbegebiet "In der Loh"**

Begründung

1. Aufstellungsbeschluß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat bereits in seiner Sitzung am 17.03.1988 beschlossen, für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Lank-Latum sowie des Bebauungsplanes Nr. 61 der Stadt Meerbusch einen neuen Bebauungsplan aufzustellen. Zielsetzung des damaligen Aufstellungsbeschlusses war es, gemäß dem gemeinsamen RdErl. des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr, des Ministers für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie und des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 16.07.1986 sowie der Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 20.07.1987 die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten auszuschließen. In der Folgezeit wurde das Plangebiet mehrfach verändert und erweitert, so daß der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.03.1994 die vorangegangenen Aufstellungsbeschlüsse aufgehoben und erneut einen Aufstellungsbeschluß gefaßt hat.

Für das Plangebiet wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung in der Zeit vom 28.08. bis 11.09.1991 durchgeführt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 06.05. bis 11.06.1993. Über das Ergebnis der Abstimmungen nach § 2 (2) BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 24.06.1993 entschieden.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteiles Lank-Latum, östlich der Uerdinger Straße. Es wird begrenzt im Westen durch die Uerdinger Straße, im Süden durch die Straße "In der Loh" sowie im Osten und Norden durch vorhandene bzw. geplante Wirtschaftswege und hat eine Gesamtgröße von ca. 21,5 ha.

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

Das Plangebiet weist im südlichen Teil an der Straße "In der Loh" eine gewerbliche Nutzung aus, während der nördliche Teil derzeit noch landwirtschaftlich genutzt wird. Auf der Südseite der Straße "In der Loh", teilweise im Plangebiet liegend, schließt sich ebenfalls eine gewerbliche Nutzung an, die dann in eine Wohnbebauung mit teilweise mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern übergeht. Westlich der Uerdinger Straße schließt sich ebenfalls eine Wohnbebauung an.

Die im Plangebiet vorhandene bauliche Nutzung stellt sich im wesentlichen als Klein- und Mittelbetriebe dar. So sind dort metallverarbeitende Betriebe ebenso ansässig wie Großhandelsbetriebe, Reparaturwerkstätten, Büro- und Lagerbetriebe. Teilweise unterschreiten diese Betriebe die nach Abstandserlaß erforderlichen Abstände zu den benachbarten Wohngebieten, die als Reine Wohngebiete einzustufen sind.

Das Plangebiet wird überwiegend durch bereits rechtskräftige Bebauungspläne abgedeckt. Für den südwestlichen Bereich liegt der Bebauungsplan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Lank-Latum vor, der sich auch auf Bereiche südlich der Straße "In der Loh" erstreckt. Für den nördlich sowie östlich angrenzenden Bereich besteht der Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Meerbusch, der am 28.04. 1975 Rechtskraft erlangte. Entgegen dem Bebauungsplan Nr. 5 der ehemaligen Gemeinde Lank-Latum ist der Bebauungsplan Nr. 61 der Stadt Meerbusch nur zu einem Teil realisiert; die erst teilweise Umsetzung des Planungsrechtes war durch die unzureichende Erschließung, insbesondere im Abwasserbereich bedingt. Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebietes gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet dar. Für den nördlich des Wirtschaftsweges "Vorderer Lohweg" gelegenen Teil des Plangebietes sowie einen Teilbereich am östlichen Rand des Plangebietes stellt der Flächennutzungsplan Fläche für die Landwirtschaft bzw. Grünfläche - Ortsrandeingrünung - dar. Diese Flächengliederung entspricht nicht den städtebaulichen

Zielsetzungen für das Plangebiet, so daß gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die 26. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben wird. Inhalt der Änderung ist die Ausweitung der gewerblichen Bauflächen nach Norden bis zu dem im Zusammenhang mit dem Flurbereinigungsverfahren Lank-Latum ausgewiesenen Wirtschaftsweg sowie eine geringfügige Arrondierung des Gewerbegebietes am östlichen Rand im Bereich des Wendehammers "In der Loh". Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist einerseits in dem Erfordernis begründet, die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe für die Bereiche der Plangebiete mit bestehendem Planungsrecht auszuschließen. Einzelhandelsgroßbetriebe an nichtintegrierten Standorten, vor allem außerhalb der Kerngebiete und im Geltungsbereich älterer Bebauungspläne geben nach wie vor große städtebauliche Probleme auf. Durch ihre Auswirkungen können sie die traditionellen Zentren des Handels, wie z.B. das Stadtteilzentrum von Lank-Latum in ihrer Struktur gefährden. Städtebauliche Sanierungen können in Frage gestellt werden, die Entwicklungsziele der Gemeinden können damit konterkariert werden.

Zum anderen fehlt es an gewerblichen Bauflächen im Gebiet der Stadt Meerbusch. Es liegt somit im dringenden öffentlichen Interesse neue Gewerbegebiete zu schaffen bzw. vorhandene Gewerbegebiete maßvoll zu erweitern.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich die Erweiterung des Gewerbegebietes "In der Loh" nach Norden hin an, um die vorhandene Infrastruktur zu nutzen und gleichzeitig Erweiterungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe im Stadtteil Lank-Latum anzubieten. Durch eine Begrünung des Randes des künftigen Gewerbegebietes kann ein harmonischen Übergang zur offenen Landschaft geschaffen werden, der gegenwärtig nicht vorhanden ist.

5. Erschließung und Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Straßenzug "Uerdinger Straße" (ehemals B 222) mit Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz. An diesen Straßenzug angebunden ist die innere Erschließung durch die Straße "In der Loh" mit zwei nach Norden abzweigenden Stichstraßen. Da die Straße "In der Loh" einerseits auch der Erschließung des südlich angrenzenden Wohngebietes und der Kleingartenanlage dient und andererseits der Einmündungsbereich in die Uerdinger Straße mit der gleichzeitigen Anbindung der Mühlenstraße aus verkehrstechnischer Sicht nicht als optimal anzusehen ist, soll das Plangebiet eine weitere Anbindung an die Uerdinger Straße erhalten. Dieser Anbindungspunkt ist so gewählt, daß sich durch Verlängerung der nördlichen Stichstraße "In der Loh" eine wirtschaftlich vertretbare Erschließung und Aufteilung des Plangebietes ergibt. Ausgehend von dieser geplanten Erschließungsanlage sind drei Stichstraßen vorgesehen, die die angrenzenden Bereiche kleinräumig erschließen. Die westliche Stichstraße "In der Loh" soll ebenfalls bis zur geplanten Erschließungsanlage verlängert werden, um die ordnungsgemäße Erschließung der teilweise bebauten Gewerbegrundstücke sicherzustellen.

Der Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße soll anstelle einer T-förmigen Einmündung als Kreisverkehr gestaltet werden. Hiermit wird der Übergang von der freien Strecke in die Ortslage Lank-Latum markiert und dient gleichzeitig als geschwindigkeitsdämpfende Maßnahme im Zusammenhang mit der Verkehrsberuhigung der Uerdinger Straße innerhalb der Ortsdurchfahrt Lank-Latum. Gleichzeitig kann durch diese Art der Knotenpunktgestaltung die Lindenallee entlang der Uerdinger Straße, die im Landschaftsplan - Teilabschnitt III - des Kreises Neuss, als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt ist, weitgehend erhalten bleiben. Lediglich zwei Bäume müssen im Zusammenhang mit der Baumaßnahme gefällt werden. Aufgrund der beabsichtigten Verkehrsführung im Einmündungsbereich - Kreisverkehr mit anschließenden Mittelinseln im Straßenzug "Uerdinger Straße" und der topographischen Verhältnisse - Höhenunterschied von bis zu 1,5 m - setzt der Bebauungsplan entlang der Ostseite der Uerdinger Straße ein Verbot für Zu- und Ausfahrten fest.

Zur Erschließung der nördlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird als Ersatz für den im Plangebiet derzeit vorhandenen Wirtschaftsweg "Vorderer Lohweg" eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" festgesetzt. Diese Fläche wurde bereits im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Lank-Latum der Stadt Meerbusch zugeteilt. Von diesem Wirtschaftsweg aus sind Verbindungen als Fuß- und Radwege in das Gewerbegebiet

vorgesehen, so daß den im Gewerbegebiet Beschäftigten die Möglichkeiten gegeben wird, auf kurzem Weg die freie Landschaft zu erreichen. Durch die Ausweitung des Gewerbegebietes am östlichen Plangebietsrand ist es erforderlich, einen bestehenden Wirtschaftsweg geringfügig zu verschieben. Die Verkehrsflächenfestsetzung stellt hinreichende Fahrbahnbreiten für den gewerblichen Fahrverkehr sicher, die durch begleitende Gehwege und Parkierungsflächen in Form von Längs- und Senkrechtparkern ergänzt werden. Der Ausbau ist nach EAE 85 vorgesehen. Die ÖPNV-Erschließung erfolgt durch die Buslinie 831 mit den Haltestellen "In der Loh" und "Hülser" auf der Uerdinger Straße sowie die Buslinie 838, die ihren Endpunkt selbst im Gewerbegebiet in der Straße "In der Loh" hat.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Nutzungsgliederung des Gewerbegebietes

Unter Berücksichtigung der bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet wurde die gewerbliche Baufläche so gegliedert, daß die abgestuften Nutzungsbeschränkungen

- dem Bestand gerecht werden,
- untergeordnete Änderungen und Ergänzungen ermöglichen und
- bei neuen Vorhaben eine angemessene und den Betrieben zumutbare Verbesserung der Situation initiieren.

Die allgemeine Zulässigkeit richtet sich nach den Abstandserfordernissen aus dem RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 (Abstandserlaß). Ausnahmen sind sowohl vorgesehen für vorhandenen Betriebe der nächsthöheren Abstandsklassen sowie für untergeordnete Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung und Erneuerung für den Fall, daß eine Verschlechterung der Immissionssituation ausgeschlossen werden kann. In sonstigen Fällen kommen Ausnahmen nur in Frage, sofern durch atypische Anlagen die nachhaltige Verbesserung der Immissionssituation erzielt werden kann. Die Planfestsetzungen schöpfen die Möglichkeiten aus, die vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand am derzeitigen Standort zu erhalten, darüber hinaus Verschlechterungen auszuschließen und zukünftige Verbesserungen einzuleiten. Um die Weiterentwicklung und Stärkung der zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsbereiche im Stadtteil Lank-Latum nicht zu gefährden und Flächen für Gewerbe im klassischen Sinne bereitzustellen, sind bestimmte Nutzungen im Plangebiet ausgeschlossen. Dies trifft auf Einzelhandelsgroßbetriebe, aber auch auf die klassischen Einzelhandelsbetriebe zu. Der Gewerbestandort ist wegen seiner peripheren Lage und angesichts der angrenzenden Wohnbebauung nicht zur Aufnahme von Vergnügungsstätten geeignet.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

In allen Gewerbegebieten im Plangebiet wurde die GRZ auf 0,6 festgesetzt, womit der mögliche Höchstwert nach § 17 BauNVO um 0,2 unterschritten wurde. Diese Unterschreitung wird damit begründet, daß der Grad der Bodenversiegelung erhebliche umweltrelevante Auswirkungen hat. Eine der negativsten Effekte der Bodenversiegelung, in diesem Fall der Bau relativ großflächiger Hallen, sonstiger Gebäude sowie befestigter Hofflächen, ist die Verringerung der Grundwasserspende bei gleichzeitig erhöhtem oberflächlichem Abfluß. Ein weiterer negativer Effekt von Gewerbegebieten ist die Verschlechterung des Stadtklimas. Sich aufheizende und reflektierende Baustoffe und Materialien trocknen die Luft aus und heizen sie auf, Temperaturschwankungen werden dadurch verschärft. Diese negativen Auswirkungen können dadurch reduziert werden, daß nicht die gesamte Fläche der gewerblichen Baugrundstücke versiegelt wird und die verbleibenden Freiflächen begrünt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen wurden so festgesetzt, daß einerseits betriebliche Notwendigkeiten bei Erweiterungen und Neuplanung berücksichtigt werden können, andererseits aber auch ein harmonischer Übergang zur offenen Landschaft gewährleistet ist. Dies trifft insbesondere für die beiden Baugebiete am östlichen Plangebietsrand zu, für die lediglich eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt wurde. Hier stehen keine oder nur sehr schmale Grünstreifen zur Einbindung des Gewerbegebietes zur freien Landschaft hin zur Verfügung. Die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist auf die großzügig bemessenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um eine offene, begrünte Zugangssituation der Grundstücke zu erzielen und einer Verlagerung von grundstücksinternen Verkehren in den Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche vorzubeugen.

7. Fläche für die Landwirtschaft

Am östlichen Rand des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Gewerbegebiet an, die mit Ausnahme der Ausgleichsflächen als "Fläche für die Landwirtschaft" im Bebauungsplan festgesetzt sind. Die Konkretisierung im Bebauungsplan dient der eindeutigen Bestimmung des Ortsrandes und der Verhinderung einer weiteren Versiegelung durch Vorhaben nach § 35 (2) BauGB.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf das Plangebiet selbst wirken keine Immissionen ein, die über die Orientierungswerte hinausgehen. Die von der Uerdinger Straße ausgehenden Verkehrsgeräuschemissionen liegen im Bereich der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005. Lediglich die Orientierungswerte, die für die ausnahmsweise zulässigen Betriebsinhaber- und Betriebsleiterwohnungen werden überschritten, so daß in den Gewerbegebieten, die unmittelbar an die Uerdinger Straße angrenzen, die Ausnahmen nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen sind.

9. Umweltverträglichkeit

9.1 Altlasten

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss befinden sich im bzw. unmittelbar an das Plangebiet angrenzend zwei Altablagerungen. Der Altstandort mit der STAWA-Bezeichnung 65 bzw. der Bezeichnung ME 64 des Kreises Neuss liegt zu rund 2/3 innerhalb des Bebauungsplangebietes. Hierzu liegt eine Untersuchung zur Gefährungsabschätzung der Ingenieurgesellschaft mbH Dr. Ing. Steffen vom November 1986 vor. Im Altablagerungsbereich wurde ein Anschüttungshorizont zwischen 0,6 und 6,5 m überwiegend zwischen 4,0 und 5,0 m vorgefunden. Überwiegend besteht die Anschüttung aus Sand, Schluff und bereichsweise Kies. Darin enthalten sind verschiedenhohe Anteile an Schuttbeimengungen. Die Schuttbeimengungen setzen sich aus folgenden Komponenten zusammen: Bauschutt in Form von Ziegel-, Mörtel- und Betonresten, Schlacke sowie Asche. Vereinzelt treten Asphalt, Schotter, Glas und Plastik auf. Hausmüll wurde nicht festgestellt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, daß eine Gesundheitsgefährdung oder -beeinträchtigung ausgeschlossen ist.

Sanierungsbedürftige Belastungen konnten nicht festgestellt werden. Es wurde jedoch empfohlen, den Untersuchungsumfang zur Grundwasserbelastung zu ergänzen und im Bereich hinter den baulichen Anlagen zwei dauerbeprobte Gasüberwachungspegel einzurichten. Aufgrund dieser Empfehlungen wird die Fläche der Altablagerung im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 5 BauGB im Bebauungsplan gekennzeichnet und ein Hinweis auf die Empfehlungen des Gutachtens aufgenommen. Bei dem Altstandort STAWA-Nr. 1812 handelt es sich um eine noch in Betrieb befindliche Kiesgrube an der Mühlenstraße.

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

9.2 Natur und Landschaft (landschaftspflegerischer Begleitplan)

Die Auswirkung des durch die Planung ermöglichten Eingriffes in Natur und Landschaft wurden in einem landschaftspflegerischen Begleitplan untersucht. Gegenstand dieses Begleitplanes waren die Bewertung der vorhandenen Landschaftsbestandteile, die Ermittlung von Umfang und Intensität des Eingriffes einschließlich der Eingriffsbilanzierungs-, Eingriffsvermeidungs- und Minderungsansätze sowie die quantitative und qualitative Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sowie Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen. Die im Begleitplan ermittelten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden in Form entsprechender Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Da der jetzt vorliegende Bebauungsplan-Entwurf in Teilen von der ursprünglichen Fassung abweicht, war eine Überarbeitung des zugehörigen landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderlich. Gleichfalls wurde aufgrund der geänderten gesetzlichen Regelungen durch Einfügung der § 8 a bis 8 c im Bundesnaturschutzgesetz Änderungen an die Ausformung dieses Begleitplanes erforderlich.

Für das Plangebiet wurden als erforderlicher landschaftsästhetischer Ausgleich 1,96 ha Kompensationsfläche ermittelt. Unter Zugrundelegung einer angestrebten mittleren Wertstufe der zu

schaffenden Kompensationsmaßnahmen ergibt sich für den landschaftsökologischen Bereich insgesamt eine Forderung nach 4,52 ha Kompensationsfläche. Zur Kompensation des Eingriffes - Erweiterung eines Gewerbegebietes mit Neuanlegung von Straßen und Betriebsflächen und -gebäuden - auf einer Fläche von 8,82 ha zuzüglich 5,96 ha randlich beeinflusster Flächen ist nach dem Verfahren nach MURL eine Fläche von 4,52 ha so zu gestalten, daß spätestens nach einer Generation eine mittlere Wertstufe erreicht wird mit Entwicklungstendenz zur höheren Stufe. Nachgewiesen werden können im Plangebiet als "Kompensationsflächen" insgesamt 3,92 ha. Somit besteht ein Defizit von ca. 0,5 ha Kompensationsfläche, der im Plangebiet selbst bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet nicht ausgeglichen werden kann, da eine weitere Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen unter dem Gesichtspunkt der Existenzsicherung der landwirtschaftlichen Betriebe nicht möglich ist. Deshalb soll eine Fläche von gleicher Größe innerhalb des Landschaftsraumes, und zwar in der Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Meerbusch-Lank-Latum als Kompensationsfläche hergerichtet werden. Von der Gesamtkompensationsflächenforderung in Höhe von 4,52 ha entfallen 3,8 ha auf die gewerblichen Bauflächen und 0,72 ha auf die öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Der Ausgleich, der durch die gewerblichen Bauflächen erforderlich wird, soll einerseits auf den Baugrundstücken selbst erbracht werden, indem 20 % der Grundstücksflächen nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet und bepflanzt wird, sowie das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert und somit dem Grundwasser wieder zugeführt wird. Da hierdurch eine volle Kompensation des Eingriffes nicht gegeben ist, sind entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Der für die Herrichtung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Ausgleich kann nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Es soll deshalb eine ca. 0,5 ha große Fläche außerhalb des Plangebietes, jedoch noch im entsprechenden Landschaftsraum, so von der Stadt gestaltet und hergestellt werden, daß sie den Anforderungen der Ziffer 6.3.1 Nr. 2 des landschaftspflegerischen Begleitplanes gerecht wird. Diese Fläche liegt innerhalb der Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum der Stadt Meerbusch und befindet sich bereits im Eigentum der Stadt. Der teilweisen Kompensation außerhalb des Plangebietes wurde der Vorzug vor einer vollständigen Kompensation im Plangebiet gegeben, da einerseits eine erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken besteht und andererseits die angrenzenden landschaftlichen Flächen erst vor kurzem durch die Flurbereinigung Lank-Latum neu geordnet worden sind und somit der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten werden sollen, zumal es sich um teilweise hofnahe Ackerflächen handelt. Gleichzeitig erfolgt eine Zuordnung zwischen den einzelnen Eingriffsflächen - öffentliche Verkehrsflächen bzw. Gewerbegebieten - und den jeweils dafür erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Ergänzend werden Festsetzungen zur Versiegelung der privaten Flächen und deren Bepflanzung getroffen.

10. Technische Infrastruktur

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

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch. Die Abwässer werden über das städtische Abwassersystem der Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeführt, so daß eine schadlose Abwasserbeseitigung gewährleistet ist.

Die Versorgung mit Energie ist durch das Rheinisch Westfälische Elektrizitätswerk sowie durch die Rheinische Energie AG sichergestellt. Zur Versorgung mit elektrischer Energie sind im Plangebiet zwei Flächen für Transformatorenanlagen vorgesehen.

11. 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 und in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

12. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 21,5 ha.

Davon entfallen auf

Gewerbegebiete	14,7 ha
davon bebaut	7,3 ha
Verkehrsfläche	3,0 ha
Ausgleichsfläche	2,5 ha
landwirtschaftliche Fläche	1,2 ha

13. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Für die Neuordnung der Grundstücke hat der Rat der Stadt am 16.12.1991 die Umlegung angeordnet. In diesem Verfahren sollen die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen für die Eingriffsvorhaben) der Stadt übertragen werden. Sollte dieser Weg nicht zum gewünschten Erfolg führen ist, soweit erforderlich, der Weg der Enteignung zu beschreiten.

14. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten der Erschließung sind im Investitionsplan 93/97 der Stadt mit insgesamt überschläglich 1,95 Mio. DM enthalten und zu den vorgesehenen Zeitpunkten in die Haushaltsplanung einzubeziehen. Für die Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind überschläglich 0,5 Mio. DM anzusetzen, die jedoch vollständig über Beiträge an die Stadt zurückfließen.

15. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Der im Landschaftsplan des Kreises Neuss Teilabschnitt III festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteil an der Uerdinger Straße ist in dem Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Auf die noch nicht festgestellte Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Werthhof der Stadtwerke Krefeld ist im Bebauungsplan hingewiesen; ebenso auf die Musterschutzgebietsverordnung und den damit verbundenen Genehmigungspflichten bzw. Verbotstatbeständen.

Aufgestellt am:

Meerbusch, den 14. März 1994

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

gez.

Dipl.-Ing. Loskant
Erster Beigeordneter

16. 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: