

Begründung

1. Aufstellungsbeschuß und bisheriges Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 19.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Vom 30.08.1994 bis 06.09.1994 fand eine vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB statt. Über das Ergebnis hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 05.10.1995 beraten und entschieden.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.07.1994. Über das Ergebnis hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss am 05.10.1995 beraten und entschieden.

Am 26.02.1998 hat der Planungs- und Wirtschaftsförderungsausschuss die öffentliche Entwurfsauslegung gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen, die vom 16.03.1998 bis einschließlich 16.04.1998 durchgeführt wurde.

2. Räumlicher Geltungsbereich, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Meerbusch-Osterath und wird in etwa begrenzt im

- Norden durch die Autobahn A 44,
- Westen durch die westliche Grenze der Gärtnerei Ecke Mollsfeld/L 26, die Ostgrenze der daran nördlich angrenzenden Wasser- und Grünflächen sowie die L 26,
- Süden durch die Straße "Mollsfeld",
- Osten durch die Stadtbahn (K-Bahn).

Das Plangebiet schließt im Süden unmittelbar an ein bereits vorhandenes Gewerbegebiet an. Im weiteren Umkreis erstrecken sich im Norden und Westen ausgedehnte landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich des Plangebietes befindet sich die Wohnsiedlung Görgesheide. Südöstlich befindet sich nahe einer Straßenbahnhaltestelle ein öffentlicher Parkplatz. Die Entfernung zum Stadtteilzentrum beträgt ca. 1,5 km.

Das Plangebiet wird zur Zeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Eckbereich an der Krefelder Straße/Mollsfeld befindet sich bereits ein Gärtnereibetrieb.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt für das gesamte Plangebiet Fläche für die Landwirtschaft dar. Daher wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 231 die 53. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Städtebauliches Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, den bisher als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich in ein Gewerbegebiet zu ändern.

Da zusätzliche, über die Darstellung des rechtsverbindlichen Flächennutzungsplanes hinausgehende, gewerbliche Bauflächen von der Bezirksregierung nicht zugestanden wurden, ist ein Austausch von Gewerbeflächen notwendig. Die gewerbliche Baufläche „Küxpfad/Nibbelsweg“ (siehe Teilbereich II der 53. Änderung des Flächennutzungsplanes) wird aufgehoben und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

3. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Die Stadt Meerbusch verfügt im gesamten Stadtgebiet, mit 13 kleinen verteilten Gewerbestandorten, mit ca. 84 ha gewerblich genutzter Baufläche über einen Gewerbeflächennutzungsanteil von lediglich 1,30 % der Gemeindefläche (6.446 ha). Wenn man bedenkt, daß alleine für Straßen, Wege und Plätze in Meerbusch ca. 452 ha in Anspruch genommen sind, wird die untergeordnete Bedeutung des Gewerbeflächenanteils noch deutlicher.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat bereits im Jahre 1991 einstimmig die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in Meerbusch gefordert.

Im Hinblick darauf, daß die in der Stadt vorhandenen Gewerbeflächenreserven nur zu einem geringen Teil kurzfristig zur Verfügung stehen, ist es notwendig, daß die Stadt Maßnahmen vorantreibt, die Gewerbeflächen für eine sofortige Nutzung bereitstellen.

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen sind überwiegend wegen diffiziler Eigentumsverhältnisse und damit verbundener Forderungen oder wegen fehlender Erschließung z.Z. nicht realisierbar.

Der Büropark Mollsfeld ist bereits mit einer Vermietungsquote von 95 % ausgebucht. Für das geplante Gewerbegebiet liegen bereits konkrete Anfragen vor. Abwanderungstendenzen heimischer Unternehmen werden bereits erkennbar.

Die Stadt bemüht sich, weitere Gewerbeflächen auszuweisen, um u.a. auch ihrer Verantwortung in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein gerecht zu werden. All diese Bemühungen, die sehr vorsichtig vorangetrieben werden, dienen der Schaffung neuer und der Sicherung vorhandener Arbeitsplätze für die Menschen in der Stadt Meerbusch und in der Region. Ferner leisten sie einen Beitrag, die erheblichen Pendlerströme zumindest mittelfristig zu reduzieren. Weiterhin hat die Stadt die Verpflichtung, für die heimische Unternehmerschaft Flächen vorzuhalten, die betriebsnotwendige Erweiterungen und damit den Fortbestand der Unternehmen möglich machen. Darüber hinaus hat die Stadt Meerbusch, ebenfalls in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein, einen Beitrag dazu zu leisten, nationale wie internationale Unternehmen in der Region zu binden.

Die Stadt Meerbusch bietet aufgrund ihrer vorhandenen Infrastruktur und ihrer Lage in der Region Düsseldorf/Mittlerer Niederrhein alle Voraussetzungen für einen attraktiven Standort.

Die infrastrukturellen Gegebenheiten im Umfeld des Plangebietes bedingen eine begünstigte Lage für Ansiedlungen gewerblicher Betriebe.

In zahlreichen Gesprächen mit den Nachbarstädten, dem Kreis Neuss und den für die wirtschaftliche Entwicklung der Region maßgeblichen Institutionen, z.B. IHK und HWK, ergab sich, daß der Standort Osterath wegen

- der hervorragenden zentralräumlichen Lage,
- der direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrswegenetz,
- der unmittelbaren Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (Haltepunkt Görgesheide),
- der Berücksichtigung ökologischer Belange in Verbindung mit der Freiraumpolitik des Landes,
- der harmonischen Einbindung einer Parklandschaft im Gewerbegebiet

eine hohe sachliche Priorität genießt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes ist an eine Fortsetzung des Büroparks ähnlich dem auf dem südlichen Mollsfeld gedacht, allerdings mit einem größeren Angebot für Service- und Lagereinrichtungen.

Im nördlichen Bereich soll auch emissionsarm produzierendes Gewerbe angesiedelt werden.

Da die Stadt Meerbusch zum größten Teil im Besitz der Flächen ist, kann sie über den Verkauf der Grundstücke ungewollte Entwicklungen verhindern, sowie auch die Gestaltung der Gebäude lenken.

Es liegen bereits konkrete Anfragen für Grundstücke vor, die von den architektonischen Ansprüchen eine Signalwirkung auf die nachfolgende Bebauung haben werden.

Die Ausweisung eines weiteren Gewerbegebietes hat auf die Entwicklung des Ortskernes keinen negativen Einfluß, da Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment im Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Somit wird die Weiterentwicklung und Stärkung der zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsbereiche im Stadtteil Osterath nicht gefährdet.

4. Zumutbarkeit für das angrenzende Wohngebiet Görgesheide

Das Wohngebiet Görgesheide ist ohne Zweifel bereits durch die überörtlichen Straßen sowie den Schienenverkehr belastet. Die Neuausweisung eines angrenzenden Gewerbegebietes bedeutet allerdings keine zusätzliche Belastung durch Lärm und Geruch, da sich die Zulässigkeit der Gewerbebetriebe nach den Abstandserfordernissen aus dem sogenannten Abstandserlaß des Ministers für Umwelt,

Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994 richtet. Das angrenzende Wohngebiet wird dadurch ausreichend vor Lärm, Staub, Geruch und Erschütterungen geschützt.

Die Planung im Bereich der Siedlung Görgesheide sieht eine Weiterentwicklung des bestehenden Büroparks Mollsfeld vor. Der Anteil an Serviceflächen u.a., soll im Gegensatz zum bestehenden Büropark angehoben werden.

Allerdings kann auch das neu konzipierte Gewerbegebiet Mollsfeld-Nord die wohnwertmindernden Einflüsse des fehlenden Lärmschutzwalles an der A 44 nicht oder nur teilweise beseitigen.

Die freiwillige Errichtung eines Lärmschutzwalles hat keinen Einfluß auf die einzuhaltenden Abstände der Gewerbebetriebe zu dem Wohngebiet. Die Errichtung eines Lärmschutzwalles stellt nur eine Verbesserung der Lärmbelästigung gegenüber der A 44 dar.

Durch die Beibehaltung des Fuß- und Radweges entlang der Stadtbahn sowie der Festsetzung einer Eingrünung von 20 m, ist ein Abstand von der geplanten Bebauung des Gewerbegebietes zu den Freibereichen der vorhandenen Wohngebäude von ca. 45 m vorhanden.

Weiterhin wurde gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung Görgesheide eine öffentliche Grünzone mit Aufenthaltsbereichen geplant. Die Geschossigkeit im Gewerbegebiet wurde gegenüber der Wohnbebauung auf zwei Vollgeschosse beschränkt.

5. Erschließung und Verkehr

Der Gestaltungsentwurf sah zunächst eine durchgängige Erschließungsstraße mit einer Zufahrt über die Straße Mollsfeld vor. Durch eine Nachuntersuchung der Altlast an der Krefelder Straße hat sich herausgestellt, daß eine Überplanung durch Hochbauten oder Straßenverkehrsflächen nicht realisierbar ist. Die Altlastenfläche wurde somit ganz aus dem Entwurf herausgenommen. Weiterhin wurde durch die zwischenzeitliche Zustimmung des Landschaftsverbandes zu einer zweiten Zufahrt der Plan überarbeitet. Das Gewerbegebiet wird somit nicht nur von der Straße "Mollsfeld", sondern auch über die neugeplante Zufahrt von der Krefelder Straße, gegenüber der Auf- und Abfahrt der A 44, erschlossen und im Mittelbereich nur mit einem Rad- und Fußweg verbunden. Der Verkehr verteilt sich somit auf zwei Erschließungen und der Kreuzungspunkt L 26/Mollsfeld wird entschärft.

Wegen der zu erwarteten hohen Verkehrsbelastung muß der Kreuzungsbereich der Autobahnauf- und -abfahrt mit der L 26 und der neugeplanten Zufahrt durch eine Ampelanlage lichtsignalgeregelt werden. Dadurch entfällt die zuvor geplante Ampelanlage L 26/Mollsfeld.

Weiterhin soll durch die direkte Anbindung an die Stadtbahn die Anfahrt der Mitarbeiter durch öffentliche Verkehrsmittel gefördert werden.

Der Bahnübergang in Höhe des Galgenweges ist bereits vorhanden und soll, allerdings nur als Fuß- und Radweg mit einer zugesteuerten Lichtsignalanlage, erhalten bleiben. Die vorgeschlagene verkehrliche Anbindung des Wohngebietes Görgesheide an die L 26 durch das geplante Gewerbegebiet über den Bahnübergang Galgenweg, wird nicht für notwendig gehalten. Die ausreichende Erschließung des Siedlungsbereiches Görgesheide ist über Galgenweg, Görgesheideweg und Meyersweg/Mollsfeld an die L 26 gegeben. Die Querschnitte reichen für Menge und Art der Verkehre aus. Eine weitere Verbindung zur L 26 würde sich für die Mehrzahl der Bevölkerung im Wohngebiet Görgesheide durch einen zusätzlichen Durchgangsverkehr zwischen Autobahn/L 26 und dem Siedlungsbereich nördlich der Strümper Straße nachteilig auswirken.

Für den landwirtschaftlichen Verkehr ist weiterhin eine Überquerung über den nächstgelegenen nördlichen Bahnübergang - auf Krefelder Stadtgebiet - möglich.

Die Beschränkung der Standorte für Garagen, Stellplätze und unterirdische Garagen auf die hierfür festgesetzten Flächen bzw. auf die überbaubaren Grundstücksflächen wird damit begründet, derartige Anlagen städtebaulich geordnet entstehen zu lassen.

Im Bereich der Anschlußstelle L 26/A 44 wird im Zusammenhang mit der neuen Einmündung eine attraktive Parkplatzanlage (Umsteigeparkplatz, ca. 56 Parkplätze) möglich, der auf Wunsch des Landschaftsverbandes ausgewiesen wird.

Der Parkplatz an der Stadtbahnhaltestelle wurde größer geplant, um die Parkprobleme im vorhandenen Gewerbegebiet Mollsfeld zu lösen. Der Teilbereich, der als private Stellplätze ausgewiesen ist, dient der Versorgung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes. Der als öffentlicher Parkplatz ausgewiesene Bereich dient unter anderem auch als Park + Ride Parkplatz für die Stadtbahnbenutzer.

Die Zufahrt zu diesem Parkplatz wurde entgegen der ersten Planung verlegt und ist nun über die neue Planstraße vorgesehen.

Damit nicht die selben Probleme bezüglich der Parkplatzknappheit wie im angrenzenden Gewerbegebiet entstehen, werden entlang der Erschließungsstraßen beidseitig Senkrechtparker im öffentlichen Straßenraum angelegt.

Die erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Betriebe werden auf den privaten Grundstücksflächen nachgewiesen.

Tiefgaragen sind allgemein in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, werden aber nicht zwingend vorgeschrieben.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechend seiner Zweckbestimmung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Die allgemeine Zulässigkeit der Betriebe und Anlagen im Gewerbegebiet richtet sich nach den Abstandserfordernissen aus dem RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994 ("Abstandserlaß").

Um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, die Weiterentwicklung und Stärkung der zentralen Dienstleistungs- und Versorgungsbereiche im Stadtteil Osterath 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 Gewerbebestandort ist wegen seiner peripheren Lage und angesichts der angrenzenden Wohnbebauung nicht zur Aufnahme von Vergnügungsstätten geeignet.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der höchstzulässigen Gebäudehöhen sowie der höchstzulässigen Geschößzahl bestimmt.

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. Die 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 Umgebung gewährleistet ist.

Angrenzend an das südlich vorhandene Gewerbegebiet und den überörtlichen Erschließungsstraßen ist eine maximal dreigeschossige Bebauung verträglich. Im Bereich des angrenzenden Wohngebietes wurde die Geschossigkeit auf zwei Vollgeschosse reduziert. Weiterhin ist durch die Staffelung zwischen ein- und dreigeschossiger Bebauung an der östlichen Plangebietsgrenze, sowie der starken Untergliederung durch die öffentlichen Grünflächen, ein Übergang zur angrenzenden Landschaft geschaffen.

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. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

7.1 Geschützter Landschaftsbestandteil

Die entlang der L 26 stockenden Linden sind als geschützte Landschaftsbestandteile aufgrund ihrer gliedernden und belebenden Wirkung im Landschaftsplan des Kreises Neuss Teilabschnitt III festgesetzt (Festsetzungs-Nr. 6.2.4.8).

7.2 Wasserschutzzone

Die nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum sowie der Hinweis auf die vorgesehene Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Krefeld V wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für Bauwillige begründet.

7.3 Bodendenkmalpflege

Der Hinweis auf das Denkmalschutzgesetz NW und potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

8. Umweltbelange und Landschaftspflege

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.

Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 231 des Büros Lutz Lange vom September 1997 wird hingewiesen.

Für das Plangebiet wurden als erforderlicher ökologischer Gesamtwert 263.800 ökologische Werteinheiten (ÖWE) ermittelt. Nachgewiesen werden können im Plangebiet insgesamt 167.600 ÖWE. Somit besteht ein Defizit von 96.200 ÖWE, die im Plangebiet selbst bzw. unmittelbar angrenzend an das Plangebiet nicht ausgeglichen werden können. Der teilweisen Kompensation außerhalb des Plangebietes wurde der Vorzug vor einer vollständigen Kompensation im Plangebiet gegeben, da eine erhebliche Nachfrage nach gewerblichen Baugrundstücken besteht.

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 werden. Da hierdurch eine volle Kompensation des Eingriffes nicht gegeben ist, werden im Plangebiet Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, auf denen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Der Ausgleich, der durch die bauliche Nutzung auf den Grundstücken entsteht, kann somit im Plangebiet ausgeglichen werden.

Die Realisierung der notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in privater Hand ist kaum durchsetzbar, insbesondere bezüglich der erforderlichen Pflege der Anpflanzungen. Deshalb bleiben diese Flächen im Eigentum der Stadt und sind im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Der für die Herrichtung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Ausgleich kann nicht im Plangebiet kompensiert werden. Es soll deshalb eine ca. 3 - 5 ha große Fläche (je nach Ausgangszustand) außerhalb des Plangebietes, so von der Stadt gestaltet und hergestellt werden, daß sie den Anforderungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes gerecht wird. Diese Fläche wird im Bereich der Weiterführung der A 44 liegen und kurzfristig im Eigentum der Stadt sein.

Die Realisierung der Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird durch die Stadt Meerbusch übernommen und vor Rechtskraft des Bebauungsplanes über einen Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde gewährleistet.

Die entlang der L 26 stockenden Linden sind als geschützte Landschaftsbestandteile aufgrund ihrer gliedernden und belebenden Wirkung im Landschaftsplan des Kreises Neuss Teilabschnitt III festgesetzt (Festsetzungs-Nr. 6.2.4.8) und nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Für die neue Einmündung von der Krefelder Straße ist die Versetzung von zwei Linden erforderlich. Eine Befreiung von den Festsetzungen des Landschaftsplanes wurde bereits genehmigt.

9. Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt im unmittelbaren Einwirkungsbereich der überregionalen Verkehrswege Autobahn A 44 und Landstraße L 26 sowie an der Stadtbahnlinie-Düsseldorf-Krefeld. Die Bahnstrecke Köln-Krefeld verläuft in 250 bis 500 m Abstand zum Plangebiet.

Immissionen durch Verkehrslärm, die über den in der DIN 18005 empfohlenen Planungsrichtpegel liegen, sind daher zu erwarten. Der notwendige Schutz gegen Verkehrslärm ist durch entsprechend festgesetzte Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet, die aus den Ergebnissen eines schalltechnischen Gutachtens resultieren.

Die Geräuschsituation im Plangebiet wird im wesentlichen durch die A 44 bestimmt. Entlang der A 44 plant das Rheinische Autobahnamt Krefeld die Anschüttung eines Erdwalles. Mit den aus der Neubaumaßnahme A 44 - Rheinquerung Ilverich gewonnenen Überschußmassen, soll am südlichen Rand der vorhandenen A 44 bei Meerbusch-Görgesheide ein Erdwall angeschüttet werden. Die Stadt tätigt für die Straßenbauverwaltung den für die Maßnahme notwendigen Grunderwerb. Die benötigten Bodenmassen werden im Rahmen des Neubaus A 44 gewonnen.

Der geplante Wall bewirkt wegen seiner engen Begrenzungen in Höhe und Lage im Mittel nur eine Minderung um 3-4 dB(A). Abschirmende Lärmschutzanlagen entlang der L 26 sind zum Schutz der gewerblich genutzten Flächen nicht zu empfehlen. Für Büroräume und ausnahmsweise in Gewerbegebieten zugelassenen Betriebsleiterwohnungen kommen in den Bereichen mit Richtwertüberschreitungen bauliche Lärminderungsmaßnahmen in Betracht. In den nicht gekennzeichneten Bereichen werden die Orientierungswerte nicht überschritten oder die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile werden durch die üblichen Konstruktionen auf jeden Fall erfüllt. Festsetzungen bezüglich Schallschutzmaßnahmen werden für diese Bereiche nicht erforderlich.

Es wurden keine flächenbezogenen Schalleistungspegel zur Immissionsbegrenzung festgelegt. Die allgemeine Zulässigkeit der Betriebe im Gewerbegebiet richtet sich nach den Abstandserfordernissen aus dem RdErl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.09.1994 ("Abstandserlaß") und ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Die vorhandene Wohnbebauung "Görgesheide" liegt ca. 45 m östlich von den Baugrenzen der geplanten Gewerbegebiete entfernt. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung und der Schutzbedürftigkeit ist sie zumindest einem allgemeinen Wohngebiet zuzuordnen. Die vereinzelt Wohnhäuser an der Krefelder Straße liegen im Außenbereich und sind einem Dorf-/Mischgebiet zuzuordnen.

Zur Berücksichtigung des Lärmschutzes basieren die Festsetzungen der Abstände auf den Immissionsrichtwerten entsprechend reinen Wohngebieten. Die Abstandsliste ist nicht abschließend. Es fehlen z.B. gewerbliche Anlagen, die selbst in Wohn- oder gemischt genutzten Gebieten zulässig sind.

Es ist davon auszugehen, daß bei Einhaltung der angegebenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen durch Luftverunreinigungen oder Geräusche in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen. Die in der Abstandsliste aufgeführten Abstandswerte wurden unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Lärmschutzes und der Luftreinhaltung erarbeitet. Aufgrund dieser Abstandsregelung ist der Schutz des angrenzenden Wohngebietes vor unzumutbaren Immissionen gewährleistet.

10. Altlasten

Gemäß der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Kreises Neuss liegt unmittelbar zur westlichen Grenze des Plangebietes die Altablagerung ME 01.

Das gesamte Flurstück 267 diente früher als Kiesgrube und wurde teilweise verfüllt. Gutachterliche Untersuchungen haben ergeben, daß die Auffüllung aus Bodenaushub, Bauschutt, Hausmüll sowie Schlacke- und Asphaltresten besteht. Daneben wurden auch verrotbare Anteile abgelagert, wie die Werte für Kohlendioxid und Methan zeigen. Ferner müssen nach den Ergebnissen der Boden- und Grundwasseranalysen auch teer-, phenol-, schwermetall- und mineralöhlhaltige Abfälle deponiert worden sein. Es wurden teilweise hohe Methangaskonzentrationen von bis zu 36,8 Vol.-% in der Bodenluft festgestellt.

Die festgestellten Belastungen treten jeweils in großer Tiefe auf. Sie können nur bei einem direkten Kontakt mit dem Material umweltgefährdend wirken. Da es sich um ein umzäuntes Privatgrundstück handelt, ist es nicht jedermann zugänglich, so daß eine akute Gefährdung der Umwelt hier ebenfalls nicht ersichtlich ist. Durch den Bewuchs des Geländes ist ein Austrag von Material, z.B. durch Staubverwehungen nicht möglich.

Aufgrund der vorgefundenen schlechten Baugrundverhältnisse und der dadurch entstehenden Kosten für den Bau der Erschließungsanlagen wurde von einer Überplanung der Altlast abgesehen. Der Abwasserkanal kann an der Grundstücksgrenze der Altlast verlegt werden. Wegen der im Deponiekörper festgestellten Methangaskonzentrationen sollen mehrere Gasüberwachungspegel eingerichtet werden, die langfristig zu überwachen sind.

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

11. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

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

Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM).

Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verläuft eine Ferngasleitung der Tyssengas GmbH, die mit dem erforderlichen Schutzstreifen von 8,0 m Breite durch ein Leitungsrecht (LR 1) gesichert ist. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Gebäuden aller Art, Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben der

Gasfernleitung, Oberflächenbefestigungen in Beton, Dauerstellplätzen sowie das Lagern von schwertransportablem Material nicht zulässig.

Die Versorgung mit Elektrizität erfolgt durch das RWE. Im Plangebiet sind zwei Versorgungsflächen für Transformatorenstationen vorgesehen.

Außerdem wurden in den öffentlichen Grünflächen Leitungsrechte (LR 3) festgesetzt, welche die Führung der Kabeltrassen und den notwendigen Schutzstreifen von 2,0 m Breite sichern. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken mit einer Gründungstiefe von mehr als 0,80 m unstatthaft. Ebenfalls dürfen Bäume und Sträucher die Kabel nicht gefährden. Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

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

Im Bereich der geplanten öffentlichen Parkplätze im nördlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist jeweils eine Fläche für die Abfallentsorgung dargestellt. Diese Flächen sind als Standort für Wertstoffcontainer vorgesehen.

Die Wasserversorgung erfolgt durch das Wasserwerk des Kreises Viersen. Durch Anschluß an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist ein ausreichender Druck und Löschwasserdruck gegeben.

Der südliche Bereich des Plangebietes liegt in der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Lank-Latum.

Der nördliche Bereich liegt innerhalb der vorgesehenen Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Krefeld V.

Die Ableitung des Abwassers muß auf das Schmutzwasser und das Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen beschränkt bleiben, da das Plangebiet außerhalb des vom RP in 10/82 genehmigten Generalentwässerungsplanes Osterath liegt und das weiterführende Kanalsystem bereits voll ausgelastet ist.

Die Abwasserableitung soll über ein qualifiziertes Mischsystem an den Stauraumkanal im Mollsfeld erfolgen. Nur das Abwasser der Fahrbahnen und das private Schmutzwasser wird an den Kanal angeschlossen. Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Die Abwässer werden über die Kanalnetze Osterath und Buderich der Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeführt.

Nach der Neufassung des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ist das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Eine ortsnahe Versickerung in den ehemaligen Baggersee ist wegen der Altlastverdachtsfläche nicht möglich. Die Grundlage für die Regenwasserversickerung bildet das Gutachten des Ingenieurbüros Friedrich und Krämer vom Juni 1996.

Der Untergrund besteht unter 0,5 - 2,0 m starken Deckschichten aus Sand- und Kiesgemischen und hat damit günstige Versickerungseigenschaften. Der höchste Grundwasserstand liegt etwa 3,60 m unter Flur. Eine zentrale Regenwasserbehandlung ist nicht vorgesehen. Das Niederschlagswasser der öffentlichen Parkplätze und Wege soll breitflächig im Seitenstreifen oder Mulden entwässern. Der Ausbau ist mit Pflasterungen aus Rasenverbundsteinen vorgesehen. Bei zu bindigem anstehenden Boden muß die Sickerleistung durch Bodenaustausch oder Rigolen verbessert werden.

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser der Dächer und sonstigen befestigten Flächen (Stellplätze, Einfahrten, Wege) soll über flächenförmige Sickeranlagen wie Rigolen-, Rohrversickerungen und Versickerungsmulden (dezentrale Versickerungsanlagen) bzw. sickerfähige Oberflächenbefestigung versickert werden.

Sickerschächte sind nicht zulässig, da sie aufgrund ihrer erforderlichen Höhe für den notwendigen Stauraum nicht realisierbar sind.

12. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 14,79 ha, davon:

Gewerbeflächen:	ca. 8,48 ha
Gewerbeflächen neu:	ca. 7,46 ha
Gewerbeflächen vorhanden:	ca. 1,02 ha

Straßenverkehrsfläche:	ca. 2,46 ha
öffentl. Verkehrsfläche neu:	ca. 2,09 ha
öffentl. Verkehrsfläche vorhanden:	ca. 0,09 ha
Fuß- und Radweg:	ca. 0,28 ha
Parkplätze:	ca. 0,53 ha
Umsteigerparkplatz:	ca. 0,21 ha
P+R:	ca. 0,08 ha
private Stellplätze:	ca. 0,24 ha
Grünflächen:	ca. 3,25 ha
Grünfläche L 26:	ca. 0,36 ha
Grünfläche (Ausgleichsfläche):	ca. 2,89 ha
Bahnanlage:	ca. 0,07 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 26.01.1995 die Umlegung angeordnet.

Der größte Teil der Flächen ist bereits im städtischen Eigentum. Die Stadt hat dadurch ein Mitspracherecht bei der Auswahl von Grundstücksbewerbern.

14. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Planung entstehen Verwaltungskosten.

Die Kosten der Realisierung der Planung werden wie folgt geschätzt:

-	Kanalbau:	ca. 860.000,-- DM
-	Erschließung (incl. Grünflächen, Beleuchtung und Bäume):	ca. 5.900.000,-- DM

15. Soziale Maßnahmen

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

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

Meerbusch, den 28.04.1998

Der Stadtdirektor
Fachbereich 4/Produktbereich Planung

gez.

Uhling

16. Verfahrensvermerke

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist - unter Hinzufügung der Abwägung der vorgebrachten Anregungen - als Entscheidungsbegründung gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt am 30.04.1998 beschlossen worden.

Meerbusch, den 04.05.1998

Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

gez. Neitzert