Stadt M e e r b u s c h

Bebauungsplan Nr. 241

Meerbusch-Büderich, Gartenstadt Meerer Busch / Am Willer

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Zielsetzung des Bebauungsplanes

2. Siedlungsentwicklung

3. Lage im Raum

4. Bauleitplanung und Planverfahren

5 Städtebauliche Bestandsaufnahme
5.1 Ortsbild und Nutzungen
5.2 Erschließung
5.3 Altlasten

6. Planinhalte
6.1 Planungsziel
6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
6.3 Bauweise
6.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
6.5 Verkehr und verkehrliche Erschließung, privaten Stellplätze und Garagen
6.5 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft
6.7 Immissionsschutzmaßnahmen
6.8 Grünplanung

7. Auswirkungen der Planung
7.1 Städtebauliche Auswirkungen
7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft
7.3 Kosten

8. Flächenbilanz

Begründung

1. Planungserfordernis und Zielsetzung des Bebauungsplanes

Anfang 1980 beschloss der Rat der Stadt Meerbusch, für den Siedlungsbereich der ”Gartenstadt Meerer Busch” in Meerbusch - Büderich, zur Sicherung der hier gewachsenen, besonderen Siedlungstruktur, Bebauungspläne aufzustellen. Der bis dahin für das Plangebiet gültige, auf die Stadt Meerbusch übergeleitete Durchführungsplan Nr. 3 der ehemaligen Gemeinde Büderich konnte diese Sicherung nicht gewährleisten.

Bereits im Jahre 1977 hatte der Rat der Stadt beschlossen, für den nördlichenTeilbereich der ”Gartenstadt Meerer Busch“ einen Bebauungsplan aufzustellen. Das Planungsziel dieses Bebauungsplanes bestand darin, zur Erschließung zusätzlicher Bauflächen, eine den technischen Erfordernissen genügende Straßenführung vorzubereiten, die die bestehende Verkehrskonzeption berücksichtigt und hierbei nicht wesentlich in die gegebenen Grundstücksstrukturen eingreift. Art und Maß der baulichen Nutzung sollten dagegen entsprechend den übergeleiteten Bauleitplänen der Altgemeinde Büderich unverändert beibehalten werden, um eine harmonische Einfügung der Neubebauung in die charakteristische Siedlungsstruktur des umgebenden Wohnhausbestandes zu sichern. Um dieses letztgenannte Planungsziel zu erreichen, sollte - über die Art und das Maß der baulichen Nutzung hinausgehend - pro 1.000 qm Mindestgrundstücksgröße nur ein Einzelhaus mit der Zulässigkeit von max. 2 Wohneinheiten festgesetzt werden.

Diese Regelungen über Art und Maß der baulichen Nutzung wurden auch in die Anfang 1980 aufgestellten Bebauungspläne für die übrigen Siedlungsbereiche der ”Gartenstadt Meerer Busch” übernommen. Der damals für den Bereich Am Willer (westlich Hindenburgstr./ westlich Hildegundisallee / südlich Am Wald / Kieferneck und Eschenweg) aufgestellte Bebauungsplan Nr. 152 erlangte am 13.12.1988 Rechtskraft und löste somit das bis dahin geltende Planungsrecht des Durchführungsplanes Nr. 3 ab.

Im Jahre 1988 wurde gegen den nördlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 123 ein Normenkontrollantrag gestellt, der sich gegen die Festsetzung der Grundstücksmindestgröße von 1.000 qm, die Beschränkung der Zulässigkeit auf nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO, die Festsetzung der Bauweise - ausschließlich Einzelhäuser - sowie die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,4 richtete.

In der Urteilsentscheidung des Oberverwaltungsgerichtes für das Land Nordrhein-Westfalen vom 02. September 1993 wurde der Bebauungsplan Nr. 123 für nichtig erklärt, mit der Begründung, dass das planerische Ziel der Erhaltung und Förderung einer Villenbebauung durch Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf max. zwei, keine ausreichende Ermächtigungsgrundlage in § 3 Abs. 4 BauNVO 1977 finde. Da eine Ermächtigungsgrundlage für die Festsetzungskombination der Grundstücksmindestgröße mit der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzelhäusern fehle, war mit dieser Verknüpfung das planerische Ziel nicht gewährleistet, auf jedem Baugrundstück nur ein einziges Wohngebäude zuzulassen. Darüber hinaus hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Beschluß vom 05. April 1993 festgestellt, daß die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße im Rahmen der planerischen Abwägung keiner besonderen städtebaulichen Rechtfertigung bedarf und somit zulässig war. Eine Beschwerde der Stadt Meerbusch gegen die Nichtvorlage der Rechtssache im Normenkontrollverfahren, in dem das Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 02. September 1993 ergangen ist, wurde durch Beschluß des Bundesverwaltungsgerichtes vom 31. Januar 1995 zurückgewiesen.

Aufgrund dieser Rechtsprechung war klar, dass der Bebauungsplan Nr. 152, fehlerhaft war und förmloich aufgehoben oder neu aufgestellt werden musste.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat unter Beachtung des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes beschlossen, an den im Jahre 1980 formulierten grundsätzlichen Zielsetzungen - der Erhaltung der besonderen Siedlungsstruktur der ”Gartenstadt Meerer Busch” - festzuhalten und zur Sicherung dieser Zielsetzungen neue Bebauungspläne aufzustellen. Dies führte dazu, daß der Rat der Stadt bereits in seiner Sitzung am 30.03.1995 einen Aufstellungsbeschluß zur Sicherung dieser Planungsziele gefaßt hat. Hierbei umfaßt der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan Nr. 241 den Geltungsbereiches des fehlerhaften Bebauungsplanes Nr. 152, ergänzt um die Flurstücke Nr. 264, Nr. 265 und Nr. 266.

2. Siedlungsentwicklung

Aufgrund der Nähe der Altgemeinde Büderich zu den Städten Düsseldorf und Krefeld war dieser Stadtteil und hier insbesondere die ”Gartenstadt Meerer Busch” bereits seit Beginn des Jahrhunderts eine bevorzugte Wohnlage für die angrenzenden Großstädte. Durch eine stetige Bautätigkeit ist seit Anfang des Jahrhunderts das Villengebiet der ”Gartenstadt Meerer Busch” entstanden, das trotz kontinuierlichen Wachstums von Beginn an, den Charakter eines parkähnlich gestalteten Wohngebietes mit durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 1.800 qm beibehalten hat.

Grundlage dieser Art der Bebauung war zunächst, daß ein Großteil der Flächen mit Grunddienstbarkeiten belegt war, mit dem die Mindestgröße eines Baugrundstückes auf 1.500 qm festgelegt wurde. Die zivilrechtliche Grundlage für diese Grunddienstbarkeiten besteht in einer notariellen Urkunde aus dem Jahre 1920.

Im Nutzungsgebietsplan der Sonderbaupolizeiverordnung für die Landgemeinde Büderich wird als besonderes Baugebiet die ”Gartenstadt Meerer Busch” mit einer parkähnlichen Bebauung erwähnt. Auch die Verordnung über die Ausweisung von Baugebieten und Abstufung der Bebauung für das Gebiet der Gemeinde Büderich vom 06.10.1960 hat den besonderen Charakter der parkähnlich gestalteten Wohngebietes mit villenartiger Bebauung dadurch berücksichtigt, daß angeordnet wurde, die bebaute Fläche dürfte abweichend von den Vorschriften des § 7 II 1 der Baupolizeiverordnung für den Regierungsbezirk Düsseldorf zwei Zehntel des gesamten Grundstückes nicht überschreiten.

Aufgrund dieser planerischen Zielsetzungen seit Anfang dieses Jahrhunderts hat die ”Gartenstadt Meerer Busch” ihren typischen Siedlungscharakter erhalten können. Dieser Siedlungscharakter zeichnet sich durch eine ”Villen“ - Bebauung, überwiegend in Form von freistellenden Einzelhäusern mit großzügigen Grundstücken und alten Baumbestand aus. Mit wenigen Ausnahmen handelt es sich dabei um Ein- bzw. Zweifamilienhäusern, was auch an der geringen Einwohnerdichte ablesbar ist.. Dieser Siedlungscharakter wird insbesondere in den älteren Baugebieten der ”Gartenstadt Meerer Busch” deutlich. Die in jüngerer Zeit erschlossenen Baugebiete weisen in aller Regel eine etwas geringere Grundstücksgröße - zwischen 1.000 und 2.000 qm - auf, wobei auch hier eine überwiegend villenartige Architektur umgesetzt wurde.

3. Lage im Raum

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Teil des Siedlungsbereiches ”Gartenstadt Meerer Busch” im Norden von Meerbusch - Büderich. Es umfasst im wesentlichen die Bebauung westlich der Straße Am Wald und der Straße Am Willer sowie die westlichen Teilstücke der Hindenburgstraße und Hildegundisallee und die Straßen Kieferneck und Eschenweg,

Das Plangebiet wird

- im Norden von der Nordgrenze des Flurstücks Nr. 334,
- im Osten von den Ostgrenzen der Baugrundstücke westlich des südlichen Teilstücks der Straße Am Wald, der Nordgrenze des Teilstücks der Hindenburgstraße nördliche der Flurstücke Nr. 151, 150 und Nr. 149 und die Ostgrenzen der Grundstücke östlich der Straße Am Willer sowie die Ostgrenzen des Flurstücks Nr. 134 und in dessen Verlängerung die Ostgrenze des Flurstücks Nr. 95,
- im Süden von den südlichen Grenzen der Grundstücke südlich des westlichen Teilstücks der Hildegundisallee,
- im Westen von den Westgrenzen der Grundstücke westlich des südlichen Teilstücks der Straße Am Wald, den Westgrenzen der Flurstücke Nr. 300 und Nr. 432 und den Westgrenzen der Grundstücke westlich der Straße Eschenweg sowie der Westgrenzen der Flurstücke Nr. 441, 120, 111 und Nr. 430,

  alle Flur 49, Gemarkung Büderich

begrenzt und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches im Bebauungsplan geometrisch eindeutig definiert.

4. Bauleitplanung und Planungsstand

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt von 1980 ist der Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Da der bisherige Bebauungsplan Nr. 152 als fehlerhaft erkannt wurde und der Durchführungsplan Nr. 3 (vergl. Kap. 2. Siedlungsentwicklung), mit der Satzung zum angrenzenden Bebauungsplan Nr. 242 parallel aufgehoben wurde, besteht für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 241 der derzeitige Status einer Rechtslage nach § 34 BauGB.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 04.06.1996 bis 20.12.1996 durchgeführt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (1) BauGB im Februar 1999 an der Bauleitplanung beteiligt. Belange der Nachbargemeinden sind nicht betroffen.

5. Städtebauliche Bestandsaufnahme

5.1 Ortsbild und Nutzungen

Das westlich angrenzende Umfeld wird durch die Waldflächen des „Meerbusch“ geprägt. Im Norden und Osten erstrecken sich die weiteren, der Gartenstadt zugehörigen Wohnbauflächen bis an die Meerbuscher Straße und Moerser Straße. Im Süden, hinter der südlichen Bebauung der Hildegundisallee grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Das Plangebiet sowie auch die gesamte Gartenstadt ist überwiegend mit eingeschossigen freistehenden Einzelhäusern bebaut. Über diese Bebauung hinaus wird das Gesamtbild der ”Gartenstadt Meerer Busch” überwiegend durch parkartig angelegte, in Teilbereichen reich struktuierte Gärten geprägt. Von der Art der baulichen Nutzung ist die Bebauung im Plangebiet als reine Wohnbebauung einzustufen.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hindenburgstraße, die im Osten an die Moerser Straße (B9) anbindet. Darüber hinaus ist der Ausbau des östlichen Abschnitts der Hildegundisallee mit Anschluß an die Moerser Straße vorgesehen.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt und ist durch die vorhandene Station an der Willerstraße / Ecke Eschenweg sichergestellt. Die Fläche ist entsprechend festgesetzt. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die WBM. Die Versorgung mit Telekommunikationsangeboten erfolgt durch die Deutsche Telekom und ist gesichert.

Das Plangebiet liegt innerhalb des am 01.07.1991 genehmigten Generalentwässerungsplanes. Die gesamte vorhandene Bebauung ist zur Entwässerung an die vorhandenen, ausreichend dimensionierten und kürzlich sanierten Sammler im Mischsystem angeschlossen. Über die Hauptsammler in der Hindenburgstraße und der Hildegundisallee werden die Abwässer der Kläranlage Düsseldorf - Nord in Meerbusch - Ilverich zugeführt.

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

5.3 Altlasten

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des Landrates des Kreises Neus befinden sich keine derartigen Standorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder in dessen Nähe. Zusätzliche eigene Ermittlungen haben keine Anhaltspunkte für weitere Verdachtsflächen mit Altablagerungen oder Altlasten im Bebauungsplanbereich oder in dessen Nähe ergeben.

6. Planinhalte

6.1 Planungsziel

Übergeordnetes Planungsziel für die ”Gartenstadt Meerer Busch” ist die Erhaltung und Sicherung der besonderen städtebaulichen Eigenart dieses Siedlungsbereiches, die durch eine großzügige aufgelockerte Villenbebauung mit parkartig, gärtnerisch angelegten Grundstücken und ihrer Waldrandlage (Landschaftsschutzgebiet) geprägt ist. Unter Berücksichtigung dieses übergeordneten Planungszieles für die ”Gartenstadt Meerer Busch” soll für den Planbereich des Bebauungsplanes Nr. 241 eine behutsame städtebauliche Entwicklung auf den größeren Grundstücken, die über die erforderliche Mindestgrundstücksgröße hinausgehen, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes ermöglicht werden.

6.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Zur Umsetzung der Planungsziele und somit unter Beachtung der prägenden Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, wurde die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) für alle Teilbereiche des Plangebietes getroffen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung wird zur beibehaltung der aufgelockerten Siedlungsstruktur die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0.2 und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf I festgesetzt. Anlehnend an die vorhandenen Gebäudehöhen wird eine Höhe baulicher Anlagen von 10 m über Oberkante (Straßenkrone) der zugehörigen Erschließungsstraße (gemessen in Höhe des Hauseinganges) als Höchstmaß festgesetzt. Mit der textlichen Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm in Verbindung mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird der vorhandenen Siedlungsstruktur einer großzügigen, aufgelockerten Villenbebauung auf parkartig gestalteten Grundstücken Rechnung getragen.

6.3 Bauweise

Die Festsetzung der Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig - wurde in Anlehnung an die im Plangebiet und auch darüber hinaus angrenzende Bebauungsstruktur getroffen. Insbesondere die Festsetzung von Einzelhäusern, der Mindestgrundstücksgröße von 1.000 qm sowie der Beschränkung der Wohneinheiten auf max. zwei pro Wohngebäude sichern das Planungsziel nachhaltig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, daß der vorhandene Wohngebäudebestand planungsrechtlich gesichert wird. An vier Standorten, wo aufgrund einer ausreichenden Grundstücksgröße eine Baulückenschließung aus städtebaulichen Gründen sinnvoll ist, wurden jeweils neue Baufenster festgesetzt. Mit den Gebäuden direkt zugeordneten und eng geschnittenden Baugrenzen, ist der Erhaltung der großzügigen Gartenflächen gedient.

6.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Mit der Begrenzung der Zahl der zulässigen Wohnungen von max. zwei pro Wohngebäude soll eine unerwünschte Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Siedlungsbereiches der ”Gartenstadt Meerer Busch” von einem ausschließlich durch Ein- bzw. Zweifamilienhäusern geprägten Gebiet in ein Mehrfamilienhausgebiet verhindert werden. Ohne eine derartige Festsetzung würde es durch Einrichtung einer größeren Zahl von Wohnungen in den einzelnen Gebäuden unter Einhaltung des zulässigen Bauvolumens, zu Beeinträchtigungen der städtebaulichen Funktion dieses Siedlungsbereiches kommen.

6.5 Verkehr und verkehrliche Erschließung, private Stellplätze und Garagen

Die Haupterschließungsstraßen im Plangebiet (Hindenburgstraße, Am Wald, Am Willer, Hildegundisstraße und Kieferneck) werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der Eichenweg (Privatstraße) wird mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht und daran gebundenen Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Darüber - hinaus ist zur Sicherung der Erschließung des Baugrundstückes Eichenweg Nr. 5 und Nr. 7, ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten dieses Baugrundstückes sowie Leitungsrechte mit den daran gebundenen

Geh- und Fahrrechten zu belasten. Eine Verbreiterung des Eichenweges oder die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche ist aufgrund einer gegenüber dem Alt - Plan zusätzlichen Baufensters und der damit nur geringfügigen verkehrlichen Mehrbelastung nicht erforderlich.

Öffentliche Parkplätze für Besucher stehen in ausreichender Anzahl in den bereits vorhandenen vollständig ausgebauten öffentlichen Erschließungsstraßen im Straßenraum zur Verfügung. Private Stellplätze sind auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisen, wobei die Anordnung und Anzahl der Garagen und Stellplätze im Baugenehmigungsverfahren geregelt wird. Ein Erfordernis für Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird nicht gesehen.

Im Südwesten des Plangebietes ist ein öffentlicher Rad- und Fußweg zur Anbindung an den im Bebauungsplan Nr. 193 (Golfplatz) geplanten öffentlichen Rad- und Fußweg festgesetzt.

6.6 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft

Die Festsetzung einer Versorgungsfläche im Bereich der südlichen Verlängerung der Straße Am Willer (Flurstück 98 und tlw. 105), mit der Zweckbestimmung ”Gas” ist mit der planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Leitungstrasse einer Gas-Fernleitung begründet.

Nach § 51 a Landeswassergesetz NW (LWG) besteht die Pflicht zur Regenwasserversickerung. Der wirtschaftliche Aufwand für den Einzelnen zur Umsetzung dieser Pflicht wäre jedoch für die - überwiegend - bebauten und an die Kanalisation angeschlossenen Bereiche unverhältnismäßig.Gegenüber den Alt - Plan entsteht nur ein zusätliches Baurecht.

Nach § 51 a (4) Satz 2 LWG wird daher auf Festsetzungen zur Regenwasserversickerung verzichtet. Wenngleich das Kanalsystem des gesamten Plangebietes so dimensioniert ist, daß eine geplante Bebauung schadlos in die öffentliche Kanalisation entwässert werden kann, wird für Neubauvorhaben empfohlen, das Regenwasser von Dach-, Hof- und Wegeflächen aus ökologischen Gründen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

6.7 Immissionsschutzmaßnahmen

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Schutzzone II des Lärmschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Der südliche Teilbereich des Plangebietes liegt jedoch innerhalb der nach dem Landesentwicklungsplan IV (LEP IV) festgelegten Lärmschutzzone C. Danach können äquivalente Dauerschallpegel bis zu 67 dB(A) auftreten.

Zum Schutz vor Luftverkehrslärm ist ein Mindestschalldämmmaß von 35 dB für Aussenbauteile von Aufenthalträumen gemäß der Abgrenzung des LEP IV (Landesenwicklungsplan) festgesetzt.

Das Plangebiet wird von keinen klassifizierten Straßen oder örtlichen Hauptverkehrsstraßen berührt. Maßnahmen gegen Straßenverkehrslärm sind nicht erforderlich.

6.8 Grünordnung

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen enthält der Bebauungsplan Regelungen zum Erhalt der Bäume und Hecken nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB. Wenngleich diese Festsetzungen denen einer Baumschutzsatzung nach § 45 Landschaftsgesetz NW ähneln, dienen sie erst in zweiter Linie ökologischen Anforderungen. Vorrangig begründet werden sie durch die dauerhafte Erhaltung des parkartigen Charakters des Plangebietes.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Städtebauliche Auswirkungen

Aufgrund einer überwiegenden Bestandssicherung im Plangebiet, ist mit wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen nicht zu rechen.

Mit einer Höhenbegrenzung der Neubebauung auf max. 10 m wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

Mit der vorhandenen Austattung des Plangebiets mit öffentlichen Parkplätzen ist dem Besucherparken Rechnung getragen.

Mit der Festsetzung eines bewerteten mind. Bauschalldämmmaß für Außenbauteile von 35 dB werden gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet.

Soziale Infrastruktureinrichtungen, wie Schulen und Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in noch angemessener Erreichbarkeit im Ortskern von Büderich sowie in der Nähe an der Moerser Straße. Eine Ausweisung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Mit der Verwirklichung dieses Bebauungsplanes sind im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich keine nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem oder in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind deshalb nicht erforderlich**.**

7.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Da es sich bei diesem Bauleitplanverfahren lediglich um die Neuaufstellung eines fehlerhaften Bebauungsplanes handelt und der Eingriff durch versiegelte Flächen gegenüber der ursprünglichen Planung um nur ein Baufenster nicht wesentlich vergrößert wird, darüber hinaus der Geltungsbereich des Bebauungsplanes zum jetzigen Zeitpunkt nach § 34 BauGB zu beurteilen ist, sind Ausgleichmaßnahmen im Sinne des BNatSchG und des LG NW nicht erforderlich.

7.3 Kosten

Der Stadt Meerbusch entstehen durch die Planungen zum Bebauungsplan Nr. 241 lediglich Verwaltungskosten

8. Flächenbilanz

Die Größe des Plangebietes beträgt	ca. 11,5 ha	/ 100 % davon:
Reines Wohngebiet	ca. 10,3 ha	/ 89,6 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1,2 ha	/ 10,4 %

Meerbusch, den 07.06.1999
Der Stadtdirektor
Dezernat III, FB 4 - 61.2
in Vertretung:

Nowack
Erster Beigedordneter

Die vorstehende Begründung 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