

Entwurfsbegründung gem. § 2 a (6) BBauG
zum Bebauungsplan Nr. 57 in Meerbusch-Büderich, Mauritiusstraße
der Stadt Meerbusch, Kreis Neuss

1. Aufstellungsbeschluß und Aufstellungsverfahren

Bereits am 03. 02. 1971 hat der Rat der Stadt für den rückwärtigen Bereich der Dorf- und Düsseldorfer Straße nahe der Mauritiuskirche in Büderich einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluß im Sinne des § 2 (1) BBauG gefaßt.

Der Planungsausschuß des Rates hat dem Gestaltungsentwurf am 03. 12. 1980 zugestimmt. Eine öffentliche Bürgeranhörung gem. § 2 a (2) BBauG wurde am 08. 12. 1980 durchgeführt.

Weiterhin beschloß der Rat der Stadt am 21. 07. 1981, das Plangebiet um die Grundstücke der Gemarkung Büderich, Flur 44,

Flurstücke: 54, 169, 182, 236, 283, 284, 285, 286, 289, 367, 368,
377 tlw., 441 und 442

zu erweitern, um zusätzliche Parkflächen im Bereich der Düsseldorfer Straße planungsrechtlich abzusichern.

2. Lage und Umfang des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Kern des Stadtteiles Büderich und hat eine Größe von ca. 11,3 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 wird in etwa wie folgt begrenzt:

im Westen: durch die Düsseldorfer Straße (B 9) zwischen Poststraße und Dorfstraße einschließlich der Grundstücke der Flur 44, Flurstücke 54, 169, 182, 236, 283, 284, 285, 286, 289, 367, 368, 377 tlw., 441 und 442 der Gemarkung Büderich;
(Grundstücke auf der Westseite der Düsseldorfer Straße zwischen Haus Nr. 13 und 25) und

im Norden: durch die Dorfstraße (L 30) zwischen Düsseldorfer Straße und Feldstraße

im Osten: durch die Feldstraße zwischen Dorfstraße und Alter Kirchweg, weiter durch ein Teilstück der Straße Alter Kirchweg sowie die Hausgrundstücke Alter Kirchweg 13 (Flur 22, Flurstück 8) und Poststraße 22 (Flur 22, Flurstück 53) und

im Süden: durch die Poststraße von Hausgrundstück Nr. 20 bis
Düsseldorfer Straße.

3. Bestand und örtliche Verhältnisse

Es handelt sich hier um den Kernbereich des Stadtteils Büberich mit vorhandenen Wohnfolgeeinrichtungen. Der umschließende Gesamtbereich wird geprägt durch die zwei- und dreigeschossige Mischbebauung an der Düsseldorfer Straße (B 9) und der Dorfstraße (L 30).

In vielen an diese beiden Straßen angrenzenden Gebäuden befinden sich im Erdgeschoß Geschäftslokale und Handwerksbetriebe.

Die Bebauung an der Feld-, Mauritius- und Poststraße stellt sich als überwiegend zweigeschossig dar. Die Nutzung besteht hier fast ausschließlich aus Wohnungen. Der Innenbereich, der durch die Bebauung entlang der o. g. Straßen gebildet wird, ist gänzlich unbebaut und liegt z.Z. im wesentlichen brach, da eine ausreichende Erschließung fehlt.

Wohnfolgeeinrichtungen (Schulen, Rathaus, Dienstleistungszentren) sind im näheren Umkreis ausreichend vorhanden.

Bei der kath. Pfarrkirche St. Mauritius handelt es sich um ein in Aussicht genommenes Baudenkmal, für das das Unterschutzstellungsverfahren noch nicht endgültig abgeschlossen ist. Für diese Gebäude hat der Rat der Stadt Meerbusch in seiner Sitzung am 12. 06. 1980 die vorläufige Unterschutzstellung gem. § 4 des Denkmalschutzgesetzes beschlossen.

4. Veranlassung zur Planaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 ist Bestandteil der Bauleitplanung der Stadt Meerbusch, mit der die Zielsetzung verfolgt wird, die nichterschlossenen Innenbereiche in den Stadtteilen der Stadt Meerbusch einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die Anlieger, insbesondere die an der Düsseldorfer Straße, haben sich in jüngster Zeit vermehrt um eine Bebauung dieser im Innenbereich gelegenen Grundstücksteile bemüht, da sie seit mehr als 20 Jahren auf eine bauliche Nutzung warten. Bereits der Baustufen- und Bauzonenplan der ehemaligen Gemeinde Büberich aus dem Jahre 1960 sah diesen Bereich als Baugebiet vor.

Unmittelbar nach Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes im Jahre 1961 hat der Rat der ehemaligen Gemeinde Büderich für den Planbereich einen Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefaßt. Die Vorstellungen einer bis zu 7geschossigen Wohnbebauung konnte jedoch nicht aufrecht erhalten werden, da das Plangebiet gänzlich im Lärmschutzbereich - Lärmzone II - des Verkehrsflughafens Düsseldorf-Lohausen liegt. Der Bebauungsplan wurde vom Regierungspräsidenten im Jahre 1969 wegen der wesentlichen Verdichtung der Bebauung gegenüber dem bestehenden Ortsbaurecht nicht genehmigt.

Im Jahre 1971 wurde durch den Rat der Stadt Meerbusch ein erneuter Aufstellungsbeschluß für den o.g. Bereich gefaßt. Jedoch ist hier in Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung lediglich an eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung gedacht. Ebenfalls schreibt der seit dem 14. 11. 1980 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan eine Geschoßflächenzahl von max. 0,5 für die bislang nichtverplanten Innenbereiche in Büderich vor.

5. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Die Stadt Meerbusch verfügt seit dem 14. 11. 1980 über einen rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind entlang der Dorf- und Düsseldorfer Straße gemischte Bauflächen vorgesehen. Der Innenbereich ist als Grün- bzw. Wohnbaufläche dargestellt, wobei die Grünflächen ca. 1,6 ha betragen. Diese Grünflächen sind Teil einer parallel zur Düsseldorfer Straße/Moerser Straße (B 9) geführten verkehrsberuhigten Wohnzone, wobei diesen Grünflächen multifunktionale Bedeutung zukommt. So sind sie einerseits Teil der Erschließungsanlagen der verkehrsberuhigten Wohnquartiere, andererseits dienen sie dem Freizeit- und Spielbedürfnis der dort wohnenden Bevölkerung (Spiel- und Ruhezonen). Die im Bebauungsplan-Entwurf ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen einschließlich der inneren multifunktionalen Erschließungsanlagen unterschreiten geringfügig (0,3 ha) diese Größenangaben. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, daß aufgrund der geringen baulichen Ausnutzung im Innenbereich (GFZ 0,5) großzügig begrünte Hausgärten entstehen, die die umfangreichen öffentlichen Grünflächen ergänzen, so daß insgesamt die planerische Grundkonzeption einer großzügigen Durchgrünung der Wohnbereiche gewährleistet ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, Baumpflanzungen in die Erschließungsanlagen zu integrieren. Es ist somit sichergestellt, daß der Bebauungsplan-Entwurf unter besonderer Berücksichtigung der vorhandenen Art der baulichen Nutzung und der Siedlungsstruktur aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

6. Erschließung und Verkehr

6.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet ist über die Moerser Straße/Düsseldorfer Straße (B 9) sowie über die Dorfstraße (L 30) an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen und über klassifizierte Straßen auch direkt bzw. indirekt mit den anderen Stadtteilen verbunden.

Die Einmündung der Stichstraße in die Dorfstraße (L 30) soll in der Örtlichkeit baulich erkennbar als abgesenkter Hochbord und Verbundpflaster ausgebaut sowie verkehrsrechtlich als Zufahrt gesichert werden.

Um die Verkehrsbelastung dieser Zufahrt zu minimieren, soll ein Poller auf dem westlichen Erschließungsweg in Höhe des Verbindungsweges zur B 9 errichtet werden.

6.2 Innere Erschließung

6.2.1 Fahrerschließung

Um ein vom Durchgangsverkehr freies Wohnquartier schaffen zu können (verkehrsberuhigter Wohnbereich), ist die Erschließung des Plangebietes so konzipiert, daß ein Durchfahren des Gebietes mit PKW's von der Dorfstraße (L 30) zur Poststraße ausgeschlossen ist. Dies soll dadurch erreicht werden, daß zwei möglichst kurze Stichstraßen von Norden bzw. Süden (Mauritiusstraße) in das Plangebiet geführt werden, an deren Ende Wendeanlagen mit großzügigen Parkmöglichkeiten entstehen sollen; die den Besucherverkehr abfangen sollen. Die Lage der Stichstraßen ist durch die beiden noch einzigen Baulücken in der Rückbebauung, die auch bereits im Eigentum der Stadt sind, vorgegeben. Eine Führung der südlichen Stichstraße von der Poststraße aus, ist verkehrstechnisch nicht sinnvoll, da die Einmündung einer solchen Stichstraße in den Staubebereich der Poststraße zur Düsseldorfer Straße hin fällt. Außerdem steht hier ein nicht ausreichender Querschnitt wegen der vorhandenen bzw. bereits genehmigten Bebauung zur Verfügung. Zu diesem Bereich soll lediglich eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer erfolgen.

Die eigentliche Erschließung der Wohnbereiche soll über befahrbare Wohnwege, die nur durch die Anlieger befahren werden, erfolgen. wobei durch bauliche Maßnahmen (Poller etc.) ein Durchfahren des gesamten Gebietes auch für diesen Personenkreis ausgeschlossen werden soll.

Lediglich Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Notfahrzeuge sind berechtigt, die verschließbaren Sperren zu öffnen, da durch das schmale Wegenetz bedingt, eine Wendemöglichkeit ausgeschlossen ist.

6.2.2 Fußläufiger Verkehr

Das Zentrum des Plangebietes soll als sogenannte verkehrsberuhigte Zone ausgebildet werden. Der Ausbau dieses Bereiches ist so vorgesehen, daß in erster Linie die Sicherheit und Leichtigkeit des Fußgängers und Radfahrers gewährleistet ist. Dem KFZ-Verkehr kommt nur eine nachgeordnete Bedeutung zu.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Wohnwege sowie Fuß- und Radwege sind Teil eines über diesen Wohnbereich hinausgehenden Fuß- und Radwegenetzes, welches über die Funktion als fußläufige Verbindung der einzelnen Wohnquartiere untereinander bzw. mit den Ortsteilzentren (Dorfstraße/Deutsches Eck) insbesondere der Schulwegsicherung, der täglichen Feierabenderholung (Spaziergehen) sowie als Wegeverbindung zu den Erholungsgebieten in den angrenzenden Freiräumen dient. Die auf diese Weise neu geschaffenen verkehrsberuhigten Bereiche können darüber hinaus schwerpunktmäßig zu Spielzonen erweitert werden. In Verbindung mit Schulhöfen, Grünflächen, verkehrsarmen Straßen sowie einem Verband von Fußwegen entsteht ein funktionsfähiges Gesamtnetz, daß sich mit einem Angebot an Spielflächen unterschiedlicher Art und Intensität auch wandelnden Bedürfnissen anpassen kann. Um die Geschäftszone an der Düsseldorfer Straße fußläufig und gefahrlos aus dem Wohnbereich erreichen zu können, sind zwei Fußwege (Abstand ca. 100 m) im Bereich vorhandener Baulücken vorgesehen.

6.2.3 Ruhender Verkehr

a) private Stellplätze

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.

Der private Stellplatzbedarf kann aufgrund der kleinteiligen geplanten Bebauung fast ausschließlich auf den eigenen Grundstücken nachgewiesen werden.

b) Öffentliche Stellplätze

Öffentliche Stellplätze sind am Ende der Stichstraße von der Dorfstraße sowie in der Verlängerung Alter Kirchweg in ausreichender Anzahl vorgesehen. Der Besucherverkehr soll hiermit gezwungen werden, frühzeitig zu parken und den Rest der Strecke fußläufig zurückzulegen. Für den Geschäfts- und Dienstleistungsbereich an der Düsseldorfer Straße sind in Höhe des Hausgrundstückes Nr. 13 zusätzliche öffentliche Parkplätze auf der Westseite der Düsseldorfer Straße vorgesehen. Dies hat sich als erforderlich herausgestellt, da der auf der Ostseite der Düsseldorfer Straße befindliche Längsparkstreifen bei weiterem Einkaufsverkehr nicht ausreichen und deshalb immer wieder die Fuß- und Radwege durch parkende Autos verstellt werden; zumal das Einkaufen während der Verkehrsspitze in den Nachmittagstunden erfolgt.

7. Art und Maß der baulichen Nutzung

7.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung sind entlang der Düsseldorfer Straße und Dorfstraße "Mischgebiete" (MI) festgesetzt. Eine städtebaulich geordnete Nutzung läßt sich hier jedoch nur durch eine unterschiedliche Gliederung des Baugebietes erreichen, wenn Nutzungskonflikte von vornherein ausgeschlossen werden sollen. An der Düsseldorfer Straße sind aus diesem Grunde Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 (4), (5) und (7) BauNVO unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen getroffen worden und in den textlichen Festsetzungen detailliert dargestellt. Die zusätzlich getroffene Einschränkung; die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulassen (§ 6 (3) BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Ställen für Kleintierhaltung) ergibt sich nach gerechter Abwägung der zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange untereinander, da bei Zulassung der ausgeschlossenen Nutzungen der bestehende Gebietscharakter in unzumutbarer Weise beeinträchtigt wird.

Unter Anpassung an den Charakter der angrenzenden Nachbarbebauung wird der übrige Planbereich als "Reines Wohngebiet" (WR) bzw. als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) festgesetzt.

Die geplanten Festsetzungen für den Innenbereich erlauben die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhaushausgruppen, die mit Ausnahme der MI -Gebiete jedoch, um eine zu dichte Besiedlung zu vermeiden, je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen haben dürfen.

Um bei Gartenhofhäusern eine optimale Ausrichtung der Gartenhöfe zu erhalten, wurde bei den WR- und WA-Gebieten mit abweichender Bauweise - Gartenhofhäuser - die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BBauG) festgelegt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

In den festgesetzten "Mischgebieten" werden die in der Baunutzungsverordnung angegebenen Höchstwerte nicht überschritten. In den bereits vorhandenen WR- und WA-Gebieten werden die Höchstwerte aufgrund des bestehenden Gebietscharakters geringfügig unterschritten. Lediglich im Bereich der neu ausgewiesenen Wohngebiete in diesem bisher unverplanten Innenbereich wird abweichend von den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung unter Abstimmung mit der Landesplanung eine GFZ von maximal 0,5 festgesetzt. Diese Einschränkung wurde bereits im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens als Ziel für die städtebauliche Entwicklung des Stadtteils Buderich von der Landesplanung vorgegeben.

7.3 Besondere Schallschutzanforderungen

Nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04. 03. 1974 (BGBl I S. 657) liegt das gesamte Plangebiet in der Schutzzone II des Lärmschutzbereiches (vgl. § 2 des Fluglärmgesetzes vom 30. 03. 1971, BGBl I S. 282). Nach § 6 des Fluglärmgesetzes dürfen hiernach im gesamten Plangebiet Wohnungen nur errichtet werden, sofern sie den besonderen Schallschutzanforderungen nach der Schallschutzverordnung vom 05. 04. 1974 (BGBl I S. 903) genügen. Das bewertete Bauschalldämm-Maß der Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen muß hiernach mindestens 45 dB (A) betragen (§ 3 (2) SchallschutzVO). Darüber hinaus gilt der Grundsatz, daß die baulichen Anlagen und die Räume in den baulichen Anlagen möglichst so anzuordnen und zu errichten sind, daß der Schallpegel vor Aufenthaltsräumen durch Abschattung niedrig gehalten wird.

Im gesamten Plangebiet werden die Planungsrichtpegel der Vornorm (Schallschutz im Städtebau) DIN 18 005 (3), insbesondere durch den Fluglärm und den Straßenverkehrslärm der klassifizierten Straßen L 30 und B 9 überschritten. Die prognostizierten Mittelungspegel nach der Fortschreibung des Generalverkehrsplanes der Stadt Meerbusch im Nahbereich der klassifizierten Straßen (B 9 und L 30) beträgt max. 70 dB (A) am Tage, so daß

die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile in jedem Fall mit den ohnehin zwingend erforderlichen Maßnahmen zum Schutz gegen Fluglärm erfüllt werden (siehe hierzu die als Anlage beigefügte lärmtechnische Untersuchung, Lärmgutachten vom Okt. 1981), Eine besondere Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG kann somit entfallen.

/* Ergänzt durch Ratsbeschluß vom 30.03.92

*Für den Fall, daß sich die Gesamtlärmsituation im Plangebiet aufgrund einer Abnahme des Fluglärms ändert, ist zu prüfen, ob bei dem dann noch herrschenden Straßenverkehrslärm Festsetzungen nach § 9 (1) Nr. 24 BBauG erforderlich sind. Sollte die Überprüfung eine Überschreitung der dann gültigen Planungsrichtpegel ergeben, muß der Bebauungsplan der geänderten Schallsituation durch Festsetzung von entsprechenden Schallschutzmaßnahmen angepaßt werden.

8. Grün- und Freiflächen

8.1 Spielplätze

Im Bebauungsplan Nr. 57 ist im Zentrum des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche als Kinderspielplatz (Typ B gem. RdErl. des Innenministers vom 31. 07. 1974) ausgewiesen. Die Festsetzung an dieser Stelle ist aus dem Spielflächensystemplan für Büderich und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch entwickelt worden. Die Spielflächen sind gefahrlos über die befahrbaren Wohnwege und Fußwege zu erreichen. Die Entfernungen für die Wohnungen liegen zum Teil unter 250 m.

Um dem Ruhebedürfnis der unmittelbaren Anwohner Rechnung zu tragen, sollen bei der Ausbauplanung für die Spielflächen entsprechende Schutzmaßnahmen in Form von Abpflanzungen vorgesehen werden.

Aufgrund der gegebenen Grundstücksstruktur und der überwiegenden Bebauung mit Einfamilienhäusern kann auf die Erfüllung der im RdErl. angegebenen Richtwerte hinsichtlich der Ausstattung dieses Wohnbereiches mit eigenständigen Kleinkinderspielplätzen verzichtet werden.

In Ergänzung zu dem geplanten Spielplatz Typ B sind Spielzonen für Kleinkinder, die in Fußwegen und Grünflächen integriert sind, vorgesehen.

8.2 Private Grünflächen

Im Bebauungsplan ist eine private Grünfläche festgesetzt. Diese bereits bestehende Grünfläche ist den Einrichtungen der kath. Kirche St. Mauritius zugeordnet.

8.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25 a BBauG

Die im Bebauungsplan-Entwurf vorgesehenen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der privaten Stellplätze östlich der Düsseldorfer Straße sollen dazu dienen, die angrenzende Bebauung gegen diese Stellplatzfläche abzuschirmen.

Es sollen nur Bäume und Sträucher zur Verwendung kommen, die nach dem landschaftsökologischen Gutachten der Frau Dr. Bauer als potentielle, natürliche Vegetation für diesen Bereich anzusehen sind.

9. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

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

Die Wasserversorgung wird entsprechend den Erfordernissen durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch sichergestellt.

Die benötigte elektrische Energie wird durch das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk bereitgestellt.

Die Abwässer können den städtischen Abwasserbeseitigungsanlagen mit Anschluß an die Kläranlage Düsseldorf-Nord zugeführt werden.

10. Hinweise auf nachrichtlich übernommene Festsetzungen aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BBauG

Das Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone II des Flughafens Düsseldorf (Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Düsseldorf vom 04. 03. 1974 (BGBl I Nr. 23 vom 13. 03. 1974, S. 657). Zum Schutz gegen Fluglärm sind deswegen im gesamten Planbereich besondere Schallschutzmaßnahmen notwendig. Auf die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 05. 04. 1974 (Schallschutzverordnung BGBl I Nr. 39, S. 903) wird hingewiesen.

Bauschutzbereich gem. § 12 Luftverkehrsgesetz (Luft VG) vom 14. 01. 1981 (BGBl I S. 61)

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luft VG festgesetzten Höhen überschreiten sollen, - auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw. - bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der zuständigen Luftfahrtbehörde).

11. Flächenbilanz

	vorh.	gepl.	gesamt	%
Gesamtfläche des Plangebietes			11,3 ha	100
Gesamtstädtische Gemeinbedarfsflächen	0,65 ha	0,65 ha	0,65 ha	
gesamtstädtische Grünflächen	/ ha	/ ha	/ ha	/
sonstige überörtliche Flächen	0,64 ha	0,64 ha	0,64 ha	
Bruttobauland			10,01 ha	
Verkehrsflächen (einschl. Verkehrsgrün)	/ ha	0,83 ha	0,83 ha	
Grünanlagen, Spielflächen	/ ha	0,64 ha	0,64 ha	
Ver- und Entsorgungsflächen	/ ha	/ ha	/ ha	
Sonstige Flächen (der inneren Erschließung)	/ ha	/ ha	/ ha	
Nettobaufläche			8,74 ha	
davon Wohngebiete (WR, WA)			4,60 ha	
Mischgebiete (Mi, MD)			4,14 ha	
Einwohnerzahl	Stand: 01. 01. 1981 553 EW, Nettowohndichte			97 EW/ha
angestrebtes Einwohnerpotential (2,7 Einwohner /WE	845 EW, Bruttowohndichte			85 EW/ha

12. Überschlägliche Kostenermittlung

12.1	Straßenbau	1.600.000 DM
12.2	Entwässerungsanlagen	750.000 "
12.3	Wasserversorgung	300.000 "
12.4	Grünflächen	250.000 "
		"
12.5	Grunderwerb	1.300.000 "
12.6	Gesamtkosten:	<u>4.200.000 DM</u> =====

Bei der Durchführung einer Baulandumlegung gem. § 45 ff. BBauG entfallen die Grunderwerbskosten von 1,3 Mio DM. Die Gesamtkosten belaufen sich dann lediglich auf 2,9 Mio DM.

13. Finanzierungsübersicht

13.1	Gesamtkosten	4.200.000 DM
13.2	Erschließungsbeiträge nach § 127 ff. BBauG	1.496.000 "
13.3	Erschließungsbeiträge nach § 8 KAG	
	für Entwässerungsanlagen	300.000 "
	für Wasserversorgungsanlagen	68.000 "
13.4	Beiträge insgesamt	<u>1.864.000 DM</u>
13.5	Kostenanteil der Stadt	2.336.000 DM

Bei der Durchführung einer Baulandumlegung beträgt der Kostenanteil der Stadt 1.036.000 DM

Die Bereitstellung der Mittel ist vorgesehen.

14. Verwirklichung der Planung

14.1 Bodenordnende Maßnahmen

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 nicht zum Erfolg führen wird, hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 12. 02. 1981 ein Umlegungsverfahren (§ 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.

14.2 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 6. 5. 82

DER STADTDIREKTOR

Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:


(Dr.-Ing. Grabe)
Techn. Beigeordneter



Diese Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG
in der Zeit vom 18. 06. 82 bis einschl.
18. 07. 82 mit dem Änderungsplan
zum Bebauungsplan 57 öffentlich ausge-

Meerbusch, den 20. 07. 1982

Der Stadtdirektor

L.A.

