

Die unbebauten Flächen des Plangebietes werden zum Teil landwirtschaftlich genutzt bzw. liegen teilweise brach.

Die Erschließungsanlagen der bereits bebauten Bereiche sind zum größten Teil bereits fertiggestellt. Auch die Stratumer Straße (K 9), die als übergeordnete Hauptverkehrsverbindung derzeit ausgebaut wird, steht kurz vor ihrer Fertigstellung.

4. Dringende Gründe für die vorgezogene Aufstellung des Bebauungsplanes ohne rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan gem. § 8 (4) BBauG

Der Stadtteil Nierst war bis 1970 eine selbständige Gemeinde. Im Zuge der kommunalen Neugliederung 1970 wurde die Altgemeinde Nierst ein Teil der neuen Stadt Meerbusch. Die Flächennutzungspläne der Altgemeinden wurden durch die kommunale Neuordnung unwirksam, so daß die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das gesamte Stadtgebiet erforderlich wurde, um die einzelnen, bisher selbständig entwickelten Ortsteile nach ihrem politischen Zusammenschluß nunmehr auch hinsichtlich aller anderen städtischen Funktionen möglichst zu integrieren.

Der Rat der Stadt Meerbusch hat daraufhin im Jahre 1973 beschlossen, für die neugegründete Stadt Meerbusch einen Flächennutzungsplan gem. § 2 BBauG aufzustellen. Bereits im selben Jahre erfolgte die Abstimmung des Flächennutzungsplan-Entwurfes mit den Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 (5) BBauG. Die Arbeiten an diesem Flächennutzungsplan konnten aufgrund der mehrfach beabsichtigten Auflösung der Stadt Meerbusch sowie sachlicher Schwierigkeiten, verursacht durch die kommunale Neugliederung, jedoch nicht zum Abschluß gebracht werden.

Nachdem der Bestand der Stadt Meerbusch im Jahre 1976 endgültig gesichert war, zeigte sich, daß die Ziele des Flächennutzungsplan-Entwurfes 1973 aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung nicht mehr aufrecht erhalten werden konnte. Der Rat der Stadt beauftragte die Verwaltung, diesen Flächennutzungsplan-Entwurf zu überarbeiten. Am 28. Sept. 1977 verabschiedete der Rat der Stadt ein Leitbild der Entwicklung, auf dessen Grundlage der neue Entwurf des Flächennutzungsplanes gefertigt wurde. In seiner Sitzung am 31. Aug. 1978 hat der Rat der Stadt den Aufstellungsbeschuß von 1973 aufgehoben und faßte erneut den Beschuß, einen Flächennutzungsplan gem. § 2 (1) BBauG für den Bereich der Stadt Meerbusch aufzustellen. Dieser erneute Beschuß war infolge der inzwischen eingetretenen Novellierung des Bundesbaugesetzes notwendig geworden.

Da nunmehr keine weiteren sachlichen Schwierigkeiten zu erwarten waren, wurde das Aufstellungsverfahren mit der gebotenen Zügigkeit vorangetrieben. Die Erörterungen des Entwurfes mit den Bürgern gem. § 2 a BBauG erfolgte in der Zeit von Oktober bis Dezember 1978. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde von Dezember 1978 bis Februar 1979 durchgeführt. In vier Sondersitzungen des Haupt- und Planungsausschusses wurden die eingegangenen Stellungnahmen, Einwendungen und Anregungen eingehend beraten und für die Beschußfassung durch den Rat vorbereitet. Der Rat der Stadt Meerbusch hat in seiner Sitzung am 27. April 1979 die eingegangenen Einwendungen und Anregungen eingehend beraten und den Flächennutzungsplan-Entwurf zur Offenlage bestimmt. Die Offenlegung gem. § 2 a (6) BBauG erfolgte im Zeitraum vom 28. Mai bis einschließlich 28. Juni 1979. Nach zwei gemeinsamen Sondersitzungen des Haupt- und des Planungsausschusses am 22. und 23. Jan. 1980 hat der Rat der Stadt Meerbusch am 13. Febr. 1980 über die während der Offenlegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen beraten und entschieden.

Gleichzeitig wurde der geänderte Flächennutzungsplan-Entwurf zur erneuten Offenlegung nach § 2 a (6) BBauG bestimmt. Die zweite Offenlegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes ist zwischenzeitlich erfolgt. Es ist jedoch nicht sichergestellt, daß kurzfristig ein rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan vorliegen wird.

Wie aus dem im vorigen zeitlichen Ablauf des bisherigen Verfahrens zu ersehen ist, liegt es im besonderen Interesse der Stadt, daß das Flächennutzungsplanverfahren so schnell wie möglich zum Abschluß gebracht wird. Es kann also davon ausgegangen werden, daß die noch ausstehenden Verfahrensschritte nach dem Bundesbaugesetz ebenfalls zügig durchgeführt werden.

Für den westlichen Bereich des Stadtteiles Nierst wurde bislang zur Beurteilung von Vorhaben nach § 29 BBauG der Bebauungsplan Nr. 1 - Nierst - (Genehmigung nach § 11 BBauG vom 03. 09. 1969) herangezogen. Bei einer Überprüfung dieses Bebauungsplanes wurde 1977 festgestellt, daß der vorgenannte Bebauungsplan wegen eines Formfehlers (fehlender Beitrittsbeschuß zu den Auflagen des Regierungspräsidenten in der Genehmigungsverfügung) als nichtig anzusehen ist und Bauvorhaben für diesen Bereich nach den §§ 34 bzw. 35 BBauG zu beurteilen sind.

Die bisherigen Festsetzungen sahen für den z.Z. noch nicht bebauten Bereich eine verdichtete Bebauung (zwei- bis dreigeschossig, GRZ 0,4; GFZ 0,7; teilweise Mehrfamilienwohnhäuser) vor und hätten die Errichtung von ca. 120 Wohneinheiten (WE) ermöglicht. Der gesamte noch nicht bebaute Planbereich hat aufgrund des nichtigen Bebauungsplanes eine erhebliche Bauerwartung. Unter dem Gesichtspunkt des Vertrauensschutzes kann mit einer gewissen Wahrscheinlichkeit sogar unterstellt werden, daß auch der nunmehr nach § 35 BBauG zu beurteilende Bereich als Rohbauland angesprochen und damit § 44 BBauG wirksam wird.

Um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen und Entschädigungsansprüchen nach § 44 BBauG zu begegnen, hat am 28. 09. 1977 der Rat der Stadt Meerbusch beschlossen, für das o.g. Gebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Es besteht in diesem Stadtteil eine besondere Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken. Die Deckung dieser Nachfrage kann nur durch die Aufstellung dieses neuen Bebauungsplanes erfolgen. Aufgrund der fehlenden infrastrukturellen Einrichtungen und der Ziele der Raumordnung und Landesplanung sollen die bislang gegebenen Bebauungsmöglichkeiten auf ein vertretbares Maß reduziert werden. Hierdurch soll eine ungeordnete, städtebauliche Entwicklung verhindert werden, um die für die Landschaft typische Siedlungsstruktur mit ihrem aufgelockerten röflichen Charakter zu erhalten. Ferner sollen die im Zusammenhang bebauten Ortsteile gegenüber dem Außenbereich für die Zukunft planungsrechtlich abgegrenzt werden, um ein Ausufern der Bebauung zu verhindern.

Des weiteren ist beabsichtigt, den abschließenden Ausbau der Stratumer Straße (K 9) sowie der Lanker Straße (K 32) mit dem nördlich davon parallel verlaufenden Geh- und Radweg planungsrechtlich zu sichern. Ebenso soll eine fußläufige Anbindung zu dem im Süden des Plangebietes bereits vorhandenen Freizeitbereich (Bolzplatz) geschaffen werden.

Es ist erforderlich, die beabsichtigten Festsetzungen bereits jetzt zu treffen, um einen unvermeidbaren Schaden in Form einer Zerstörung des typischen Orts- und Landschaftsbildes und der Siedlungsstruktur von der Gemeinde abzuwenden. Aus den v.g. Gründen ist die vorgezogene Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 118 ohne rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dringend erforderlich, da sonst keine Möglichkeit besteht, die Bedingungen für eine gesunde Wohn- und Lebensqualität in diesem Bereich zu erfüllen.

5. Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Am 28. 09. 1977 verabschiedete der Rat der Stadt das Leitbild der Entwicklung, auf dessen Grundlage der Flächennutzungsplan-Entwurf erarbeitet wurde. Dieses Leitbild der Entwicklung sieht das Plangebiet als Wohnbaufläche mit einer umschließenden Eingrünung vor. Der nördliche Teilbereich ist als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der jetzt vorliegende Flächennutzungsplan-Entwurf weist für das Plangebiet folgende Nutzungen aus:

Wohnbaufläche (bis etwa in Höhe der Alten Schule Nierst), Fläche für die Landwirtschaft, eine öffentliche Grünfläche als Spielplatz (Typ B) sowie Festplatz, Feuerwehr und Gebäude für öffentliche Veranstaltungen.

Die städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 118 entspricht somit den kontinuierlich verfolgten Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung.

6. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nach § 18 (1) des Landesplanungsgesetzes i.d.F. vom 03. 06. 1975 hat stattgefunden. Die Bezirksplanungsbehörde hat mit Verfügung vom 02. 08. 1979 den dargestellten Planungsabsichten zugestimmt.

7. Planung

Die allgemeine städtebauliche Zielsetzung ist im wesentlichen durch die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bestimmt, die Nierst sowie die übrigen Rheingemeinden (Langst-Kierst und Ilverich) nicht als entwicklungs-fähige Wohnstandorte vorsehen. Sie sollen primär überörtlich bedeutsame Freiraumfunktionen erfüllen. Die noch nicht bebauten Flächen sollen lediglich teilweise unter Wahrung des aufgelockerten dörflichen Charakters einer städtebaulich geordneten Bebauung zugeführt werden. Ferner sollen die schon im Zusammenhang bebauten Ortsteile durch die Festsetzung des nördlichen Planbereiches als landwirtschaftliche Fläche gegenüber dem Außenbereich planungsrechtlich abgegrenzt werden, um ein Ausufern der Bebauung zu verhindern. Im einzelnen sind folgende Planungsmaßnahmen vorgesehen:

Die E r s c h l i e ß u n g der bereits überwiegend bebauten Gebiete ist derzeit fast vollständig fertiggestellt. Der Ausbau der Stratumer Straße steht kurz vor dem Abschluß. Der noch nicht bebaute, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Bereich zwischen der Hildegundisstraße und der Hochspannungsleitung soll durch eine schleifenförmige Wohnstraße sowie durch ein System von befahrbaren Wohnwegen und Fußgängerbereichen erschlossen werden. Durch die in diesem Bereich ausgewiesene zusätzliche Wohnbebauung entsteht nur eine solch geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens, daß die Verkehrssicherheit auf der Hildegundisstraße nicht beeinträchtigt wird. Eine direkte Anbindung dieses Wohnbereiches unmittelbar an die Lanker Straße (K 32), wie in der Bürgeranhörung gefordert, ist nicht erforderlich. Hierdurch entstünde ein erhöhter Erschließungsaufwand, der wirtschaftlich nicht vertretbar und für die Anwohner nicht zumutbar ist. Ein Ausbau des Wirtschaftsweges und damit eine Anbindung an die K 32 über die Straße "Auf dem Scheid" würde das Verkehrsaufkommen

in ein anderes, nicht betroffenes Wohnquartier verlagern. Unter Berücksichtigung des Abwägungsgebotes (§ 1 (7) BBauG) stellen die nunmehr vorgesehenen, im Bebauungsplan festgesetzten Erschließungsanlagen eine städtebaulich optimale Erschließung der Baugrundstücke und der öffentlichen Freizeitbereiche dar. Ferner ist beabsichtigt, durch verschiedene gestalterische Maßnahmen und bauliche Einrichtungen im Straßenraum ein Höchstmaß an Verkehrsberuhigung zu schaffen. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, besonders für Kinder, wird eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit angestrebt. Dies soll u.a. durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

- Ausbau der Verkehrsflächen als Mischflächen (ohne Hochborde), Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrzeuge genießen untereinander keinen Vorrang.
- Verschwenkung der Fahrspuren in unregelmäßigen Abständen.
- Grünanpflanzungen in Form von größeren und kleineren Bäumen, Hochbeeten, Pflanzscheiben etc.
- Ausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als reine Fußgängerbereiche (auch als Kommunikationsbereiche gedacht).
- gestaffelte Anordnung der Baukörper.

Zwei weitere Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Ziffer 11 BBauG bilden eine fußläufige Anbindung zum Ortskernbereich an der Schule und der Kirche sowie zu dem südlich angrenzenden Freizeitbereich (Bolzplatz).

Die Zugänglichkeit der landwirtschaftlich genutzten Flurstücke wird, sofern sie nicht von öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind, durch Flächen, die mit einem G e h - u n d F a h r r e c h t zu belasten sind, sichergestellt. Die das Plangebiet durchquerende Haupttransportrohrleitung der Stadtwerke Krefeld AG zwischen den Wasserwerken "Werthhof" und "Rheinfähre" verläuft überwiegend in öffentlichen Verkehrsflächen. Lediglich für ein 35 m langes Teilstück ist eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und L e i t u n g s r e c h t ausgewiesen, um die ständige Zugänglichkeit zu gewährleisten. Die Leitungssachse ist im Bebauungsplan n a c h - r i c h t l i c h ü b e r n o m m e n. Ebenfalls nachrichtlich übernommen ist die 110 kV-Hochspannungsfreileitung Bl. 0057 des RWE mit ihren Schutzstreifen. Für diese Leitung befindet sich derzeit eine Ersatzleitung im Bau, die die Ortslage Nierst weiträumig umgeht. Nach Inbetriebnahme dieser Ersatzleitung (380 kV-Leitung, Osterath - Angermund) wird die noch vorhandene, alte Leitung abgebaut, so daß anschließend auf eine Übernahme verzichtet werden kann. Gegen die ausgewiesene Bebauung im Bereich des südlichen Leitungsschutzstreifens bestehen nach Absprache mit dem RWE keine Bedenken. Hierzu ist in dem Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, daß diese Bauvorhaben mit dem RWE abzustimmen sind.

In dem bereits sehr massiv bebauten Bereich entlang der Hildegundisstraße besteht z.Z. ein akuter Parkraumangel. Hier sind zusätzliche ö f f e n t - l i c h e S t e l l p l ä t z e in Form eines Längsparkstreifens sowie verschiedener Querparkstreifen vorgesehen. Um einem Mangel an Parkflächen in dem noch nicht bebauten Bereich vorzubeugen, sind in der gemischt genutzten öffentlichen Verkehrsfläche an verschiedenen Stellen ausreichende öffentliche Parkflächen ausgewiesen. Die notwendigen G a r a g e n u n d S t e l l p l ä t z e der Baugrundstücke sind innerhalb der Baugrenzen oder auf den hierfür vorgesehenen, im Bebauungsplan festgesetzten Flächen nachzuweisen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und der Mindestgrundstückbreiten sollen in ihrer jeweiligen Zusammensetzung dafür sorgen, daß die Ziele der Raumordnung und Landesplanung eingehalten werden. Es soll durch diese Festsetzungen sichergestellt werden, daß nicht mehr zusätzliche Baugrundstücke entstehen als die Bezirksplanungsbehörde für diesen Planbereich zugestanden hat. Um die beabsichtigte städtebauliche Gestaltung besonders im Zusammenhang mit den Verkehrsflächen zu erreichen, sind darüber hinaus teilweise Baulinien festgesetzt. Diese sind jedoch auf das notwendige Maß beschränkt, sodaß nach Abwägen der öffentlichen und privaten Belange untereinander hierauf nicht verzichtet werden sollte. Eine zu starke Beschränkung der Nutzungsmöglichkeiten der Baugrundstücke ist nicht gegeben. Für den bereits bebauten Bereich im Süden und Osten des Plangebietes wurden im wesentlichen die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes Nr. 1 - Nierst - übernommen, um eventuellen Entschädigungsansprüchen von vornherein entgegenzutreten.

Die im Bebauungsplan dargestellte Pflanzfläche ist gemäß § 9 (1) Ziffer 25 BBauG entsprechend den textlichen Festsetzungen zu bepflanzen, damit nach angemessener Zeit (etwa 3 Jahre) eine dichte Ortsrandeingrünung entsteht, die eine schonende Einfügung der Bebauung in die nördlich angrenzende freie Landschaft gewährleistet. Diese Einbindung ist aufgrund des Landschaftscharakters zur Erhaltung des typischen Landschaftsbildes der Flußlandschaft nach Abwägung der natürlichen Gegebenheiten, der Entwicklung der Landschaft als Erholungsraum und der gestalterischen Belange des Orts- und Landschaftsbildes gegenüber den privaten Belangen erforderlich. Zur Bepflanzung sollen nur die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Bäume und Sträucher verwendet werden. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind darüber hinaus Pflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt worden, die aus gestalterischen Gründen und zur Verkehrslenkung erforderlich sind. Auch hierbei handelt es sich nur um die Mindestanzahl der Bäume, die für die beabsichtigte städtebauliche Gestaltung erforderlich sind. Weitergehende Bepflanzungen bleiben dem endgültigen Straßenausbauentwurf vorbehalten. An der südlichen Plangebietsgrenze wurde auf die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung verzichtet, da sich hieran unmittelbar eine bereits vorhandene Eingrünung auf dem anschließenden Bolzplatz befindet. Darüber hinaus ist dieser Bereich bereits bebaut, sodaß die Realisierung eines etwaigen Pflanzgebotes hier sicherlich auf erhebliche Schwierigkeiten stoßen würde.

Lärmschutzmaßnahmen sind, wie das Schalltechnische Gutachten vom Januar 1980 nachweist, für den gesamten Planbereich nicht zwingend erforderlich. Lediglich im Bereich beiderseits der Stratumer Straße (K 9), der als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt ist, können Überschreitungen der Planungsrichtpegel um bis zu 10 dB (A) auftreten. Es ist daher im Bebauungsplan eine entsprechende Kennzeichnung sowie ein textlicher Hinweis angebracht. Der Empfehlung des Gutachtens bezüglich passiver Schallschutzmaßnahmen gegen den Fluglärm folgend, ist auch hierzu ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan angeführt.

Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch das Wasserwerk der Stadt Meerbusch gewährleistet. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der noch nicht festgesetzten Schutzzone III a des z.Z. im Bau befindlichen Wasserwerkes "Rheinfähre" sowie des Wasserwerkes "Werthhof" der Stadtwerke Krefeld AG.

Da diese Schutzzone noch nicht förmlich festgesetzt ist, ist im Bebauungsplan lediglich ein Hinweis auf diese Schutzzone aufgenommen worden. Es sind ferner nur solche Nutzungen zugelassen, die auch in einer förmlich festgesetzten Schutzzone III a zulässig wären oder unter Auflagen zugelassen werden könnten.

Das Plangebiet ist in dem Entwässerungsplan der Gemeinde Nierst vom 11. 06. 1964 erfaßt, der am 11. 06. 1967 - Az. 64/II/59 - vom Regierungspräsidenten genehmigt wurde. Abwassersammler befinden sich in der Stratumer Straße und der Hildegundisstraße. Das Abwasser wird im Gruppenklärwerk Lank zugeführt. Ein Entwurf zum Umbau dieser Kläranlage zu einer Regenwasserkläranlage und Ableitung des Wassers zur Kläranlage Düsseldorf-Nord in Ilverich liegt zwischenzeitlich vor. Die Haushaltsmittel für diesen Bau sind vorhanden. Im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen wird das gesamte Plangebiet an die Abwassersammler angebunden, sodaß die schadlose Beseitigung der Abwässer künftig als gesichert anzusehen ist.

Soziale Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindergärten befinden sich im Ortsteil Lank-Latum in ausreichender Anzahl. Eine eigenständige Ausweisung und Einrichtung von Infrastruktureinrichtungen ist aufgrund des geringen Einwohnerpotentials volkswirtschaftlich nicht vertretbar und wäre darüber hinaus gesamtstädtisch gesehen auch nicht sinnvoll, da hiermit der Stadt Finanzmittel entzogen würden, die an anderer Stelle dringenderen Bedarf decken sollen.

Der bereits durch Beschluß des Rates der Stadt am 29. 09. 1977 vorgesehene Spielplatzbereich (Typ B) hat sich im Laufe des Flächennutzungsplanverfahrens und der Bürgeranhörungen zum Bebauungsplan Nr. 118 bezüglich des Standortes konkretisiert. Eine öffentliche Grünfläche für diesen Spielplatz ist südwestlich anschließend an die Gemeinbedarfsfläche (Alte Schule) festgesetzt.

Das ehemalige Schulgrundstück ist als Gemeinbedarfsfläche mit den Nutzungen Festplatz, Feuerwehr und Gebäude für öffentliche Veranstaltungen ausgewiesen. Eine Feuerwehrgarage und das Gebäude für öffentliche Veranstaltungen sind bereits vorhanden und werden ebenso wie der Schulhof als Festplatz bereits seit mehreren Jahren in dieser Form genutzt. Vom Einzugsbereich her wird hiermit der gesamte Ortsteil Nierst abgedeckt.

Ein Bolzplatz ist unmittelbar südlich an das Plangebiet angrenzend vorhanden. Im Zusammenhang mit dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Spielplatz (Typ B) wird hierdurch der gesamte, im Spielflächensystemplan ermittelte Bedarf für den Ortsteil Nierst voll abgedeckt. Darüber hinaus ist eine Ausweisung von Kleinkinderspielflächen (Typ C) nicht erforderlich, da die Grundstücke aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen so groß sind, daß genügend Spielraum für Kleinkinder auf den privaten Grundstücken vorhanden ist. Ferner besteht die Möglichkeit, in der Mitte des neugeplanten Wohnbereiches auf der vom Fahrverkehr freigehaltenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung kreative Spiel- oder Freizeitaktivitäten stattfinden zu lassen .

8. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes	ca. 16,1 ha
<hr/>	
Nettobauland	ca. 10,0 ha
Verkehrsflächen (interne)	ca. 1,8 ha
öffentliche Grünfläche	ca. 0,2 ha
Gemeinbedarfsfläche (vorh.)	ca. 0,4 ha
<hr/>	
Bruttobaufläche	ca. 12,4 ha
Verkehrsflächen (übergeordnete)	ca. 0,8 ha
landwirtschaftliche Flächen	ca. 2,9 ha
<hr/>	
Besiedelte Fläche	ca. 16,1 ha
<hr/>	
vorhandene Wohneinheiten	ca. 125 WE
zusätzliche Wohneinheiten	ca. 75 WE
Einwohnerkapazität (bei 3 E je WE)	ca. 600 E
davon bereits vorhanden	ca. 375 E
<hr/>	
Bruttowohndichte	ca. 48 E/ha
Nettowohndichte	ca. 60 E/ha

9. Überschlägliche Kostenermittlung

Durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen entstehen folgende überschläglich ermittelten Kosten:

Baukosten:

Straßenbau incl. Straßenbeleuchtung	ca. 2.000.000,-- DM
Entwässerung	ca. 620.000,-- DM
Baumpflanzungen u. Straßenbegleitgrün	ca. 90.000,-- DM
öffentliche Grünfläche mit integriertem Kinderspielplatz	ca. 220.000,-- DM
	<hr/>
Baukosten	ca. 2.930.000,-- DM
	=====

Grunderwerb:

Grünfläche	ca. 30.000,-- DM
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege/Wohnwege)	ca. 41.000,-- DM
Verkehrsflächen	ca. 100.000,-- DM
	<hr/>
Grunderwerb	ca. 171.000,-- DM
	=====

Nach Abzug der Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz und der Beiträge nach der Satzung der Stadt Meerbusch über die Erhebung von Kanalbaubeiträgen verbleibt für die Stadt ein Betrag von ca. 250.000,-- DM.

Die Bereitstellung der Haushaltsmittel zur Deckung dieser Kosten kann erwartet werden.

10. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll alsbald nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden. Die öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) sollen nach Möglichkeit durch den Grundstücksverkehr auf freiwilliger Basis erworben werden, wobei von dem gesetzlichen Vorkaufrecht (§ 24 ff. BBauG) und der Grenzregelung (§ 80 ff. BBauG) seitens der Stadt Meerbusch Gebrauch gemacht werden soll.

Sollten diese Wege nicht zum Erfolg führen, muß eine Baulandumlegung (§ 45 ff. BBauG) eingeleitet oder, soweit erforderlich, der Weg der Enteignung (§ 85 ff. BBauG) beschritten werden.

11. Soziale Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich, die nachteilige Auswirkungen auf die Bewohner und Nutzer des Gebietes zur Folge haben.

Meerbusch, den 30. April 1980

Der Stadtdirektor
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:



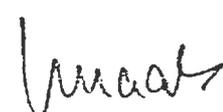
(Dr.-Ing. Grabe)
Techn. Beigeordneter

Diese Begründung hat gem. § 2a (6) BBauG
in der Zeit vom 22. SEP. 1980 bis einschl.
22. OKT. 1980 mit dem ~~Änderungsplan~~
zum Bebauungsplan 118 öffentlich ausge-
legen.

Meerbusch, den 27. 10. 1980

Der Stadtdirektor

L.A.


Ing. grad. Knaab
techn. Angestellter

