

**1. Ergänzung und Teilaufhebung  
des Bebauungsplanes Nr. 211 B,  
Meerbusch-Osterath, Wohngebiet nördlich Bommershöfer Weg**

---

**Begründung**

1. Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 22.02.1995 die Aufstellung der 1. Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 211 B gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Der Rat der Stadt hat am 22.02.1995 gemäß § 3 (1) Satz 2 Nr. 2 BauGB beschlossen, von der Unterrichtung der Bürger und der Erörterung der Planung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB abzusehen, da sich die Bebauungsplanergänzung und -teilaufhebung nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirkt.

Die Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB erfolgt gemäß § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Entwurfsauslegung.

Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 (2) BauGB ist entbehrlich, da deren Belange nicht berührt sind.

Der Rat der Stadt hat am 22.02.1995 die öffentliche Auslegung des Entwurfs gemäß § 3 (2) BauGB beschlossen.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung und Teilaufhebung umfaßt den neugeplanten Einmündungsbereich des Schweinheimer Weges in die Krefelder Straße/B 9 sowie den bisher geplanten Einmündungsbereich des Schweinheimer Weges.

Der Schweinheimer Weg mündet derzeit von Westen kommend spitzwinklig in die B 9 nördlich des Hausgrundstückes Krefelder Straße 79 als Gemeindestraße bzw. landwirtschaftlicher Weg ein. Die Verkehrsverhältnisse (Sichtflächen, Einmündungsradien) sind schlecht.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 211 B hat dementsprechend eine veränderte nunmehr rechtwinklig auf die B 9 aufstoßende Einmündung des Schweinheimer Weges festgesetzt. Ebenso wurden einige öffentliche Parkplätze in diesem Bereich festgelegt.

Der seit 1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für diesen Bereich eine sonstige überörtliche Hauptstraße (B 9) sowie Fläche für die Landwirtschaft dar. Da es sich bei der Planergänzung um die Festsetzung einer Verkehrsfläche zur Erschließung von landwirtschaftlichen Flächen handelt, ist sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Planungsziele, Grundzüge der Planung, Planungserfordernis

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 211 B setzt im Bereich der Einmündung der Haupteerschließungsstraße des Wohnbaugebietes nördlich des Bommershöfer Weges bzw. der Westumgehung Osterath in die B 9 vor den Hausgrundstücken Krefelder Straße 71 bis 79 öffentliche Verkehrsfläche fest. Vor den Anwesen Krefelder Straße 75 und 77 befindet sich ein Privatparkplatz, der durch diese Festsetzung überplant ist. Für diesen Privatparkplatz ist Ersatz zu schaffen. Die Ersatzfläche soll nördlich des Hausgrundstückes Krefelder Straße 79 im Bereich der jetzigen Einmündung des Schweinheimer Weges und der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 211 B festgesetzten Parkplätze als Vorhaben nach § 35 (4) BauGB realisiert werden.

Hierzu ist die Aufhebung der bisher festgesetzten öffentlichen Parkplätze und bislang geplanten Einmündung des Schweinheimer Weges erforderlich.

Damit der Schweinheimer Weg dennoch verkehrlich ordnungsgemäß an die Krefelder Straße/B 9 angebunden werden kann, wird die Einmündung um ca. 20 m nach Nordwesten verschoben. Hierzu ist die Ergänzung des Bebauungsplanes erforderlich.

### 4. Festsetzungen

Dem in Kapitel 3 beschriebenen Planungsziel folgend wird im Bereich der Planergänzung eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Festsetzung eines Bereiches ohne Ein- und Ausfahrten wird mit den Belangen des Verkehrs und des Straßenbulasträgers der B 9 begründet. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, daß die Erschließung der künftigen privaten Stellplätze nur über die Trasse des bisherigen Schweinheimer Weges und nicht im unmittelbaren, neu geplanten Einmündungsbereich erfolgt.

### 5. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachrichtliche Übernahme einer Wasserschutzzone wird mit den Belangen der Wasserwirtschaft und der Hinweisfunktion für den privaten und öffentlichen Bauherren begründet.

### 6. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange, Altlasten

Belange der Ver- und Entsorgungsträger werden nicht berührt, da für die Verlegung von vorhandenen Leitungen im Schweinheimer Weg aufgrund der Bebauungsplanergänzung und -teilaufhebung kein Erfordernis besteht.

Zusätzliche Baurechte werden nicht geschaffen.

Nach der Karte über Altlastenstandorte und Altablagerungen des OKD Neuss befinden sich östlich des Plangebietes in einer Entfernung von 400 bis 600 m die Altstandorte ME 74 bis 76. Erstbewertungen dieser Standorte haben ergeben, daß von Ihnen keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Umwelt ausgeht.

Ca. 300 m östlich des Plangebietes liegt der Altstandort ME 16. Auch hier hat eine Untersuchung ergeben, daß eine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Umwelt nicht gegeben ist.

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

### 7. Bodenordnende Maßnahmen und Verwirklichung der Planung

Mit der Verwirklichung der Planung soll unmittelbar nach Rechtskraft der Bebauungsplanergänzung und -teilaufhebung begonnen werden. Aufgrund einer Umlegungsvereinbarung werden zusätzliche bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

### 8. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Realisierung der Bebauungsplanergänzung und -teilaufhebung entstehen keine Mehrkosten gegenüber

der Realisierung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 211 B.

#### 9. 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 22.02.1995

Der Stadtdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt

In Vertretung:

Dipl.-Ing. Loskant  
Erster Beigeordneter

10. Verfahrensvermerke

Diese Begründung hat vom            bis einschließlich            zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage:

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

Meerbusch, den

Der Stadtdirektor  
Im Auftrage: