

## **Begründung**

### 1. Aufstellungsbeschluß und Planverfahren

Der Rat der Stadt hat am 30.09.1993 die Aufstellung dieses Änderungsplanes gemäß § 2 (1) und (4) Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13 (1) BauGB und § 2 (7) Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) für den Bereich des geplanten Parkplatzes innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 219 in Meerbusch-Osterath beschlossen.

Da die Bebauungsplanänderung im unmittelbaren Zusammenhang mit der Schaffung von Wohnraum steht, ist der dringende Wohnbedarf nach dem BauGB-MaßnahmenG gegeben. Die Bebauungsplanänderung wird daher im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 (1) BauGB durchgeführt. In Kapitel 4 - Umweltbelange - dieser Begründung wird dargestellt, daß eine Betroffenheit im Sinne des § 13 (1) Satz 2 BauGB nicht gegeben ist.

Belange benachbarter Gemeinden im Sinne von § 2 (2) BauGB sind ebenso wenig berührt wie die der Träger öffentlicher Belange im Sinne von § 4 (1) BauGB.

### 2. Lage und Umfang des Plangebietes, örtliche Verhältnisse und Einfügung in die Bauleitplanung der Stadt

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt die Flurstück 467 und 468 der Flur 11 der Gemarkung Osterath sowie den östlich angrenzenden Abschnitt der Straße Am Plöneshof.

Die Grundstücke sind nicht bebaut. Sie sind mit einigen Einzelbäumen bestanden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 219 setzt für den Bereich Verkehrsflächen mit den besonderen Zweckbestimmungen Parkplatz, verkehrsberuhigter Bereich, Rad- und Fußweg, Verkehrsgrün sowie Lärmschutzwände fest. Diese Festsetzungen wurden aus dem seit 1980 wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, der für diesen Bereich einen öffentlichen Parkplatz darstellt.

Da die Festsetzungen überwiegend beibehalten werden, ist auch die Bebauungsplanänderung aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.

### 3. Planung

Mit dem Satzungsbeschluß über den Bebauungsplan Nr. 219 hat der Rat der Stadt am 17.07.1991 eine Entscheidungsbegründung mit verschiedenen Anlagen beschlossen. Darin wurde die Gestaltung des Parkplatzes mit 40 öffentlichen Stellplätzen festgeschrieben.

Initiiert durch die begonnenen und geplanten öffentlichen Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung im Ortskern von Osterath sind nunmehr umfangreiche private Baumaßnahmen zur Revitalisierung und damit zum Erhalt des sogenannten Ackershofes (Hochstraße 15, auch "Langelshof" genannt) vorgesehen. Der Bebauungsplan Nr. 219 setzt hierfür ein Mischgebiet nach § 6 Baunutzungsverordnung fest, in dem Wohngebäude allgemein zulässig sind. Der Bauherr beabsichtigt, hier überwiegend Wohnungen zu realisieren, wobei dies in den vorhandenen städtebaulichen Proportionen erfolgen soll. Mit der geplanten größeren Anzahl von Wohneinheiten ist ein erhöhter Stellplatzbedarf verbunden. Da die vorhandenen Gebäude teilweise nur entkernt und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen und insgesamt beengte räumliche Verhältnisse vorliegen, scheidet eine Tiefgarage, vor allem wegen der damit verbundenen Rampen, aus. Da der geplante öffentliche Parkplatz Am Plöneshof Ersatzfunktionen

für den künftig autofreien Kirchplatz übernehmen und eine Parkscheibenregelung erhalten soll, kommen diese öffentlichen Stellplätze als Ablösestellplätze nicht in Betracht. Weitere öffentliche Parkplätze, auf denen die Stellplätze abgelöst werden könnten, sind in angemessener Entfernung weder vorhanden noch geplant.

Es ist daher vorgesehen, in einem Teilbereich des geplanten öffentlichen Parkplatzes Am Plöneshof eine einreihige Garagenzeile mit Doppelstockboxen zu bauen. Die Garagenzeile soll so angeordnet werden, daß ihre östliche Rückwand an die Stelle der geplanten Lärmschutzwand neben dem Fuß- und Radweg tritt und so auch die Lärmschutzfunktion übernehmen wird.

#### 4. Umweltbelange

Aufgrund der nur geringfügigen Änderungen gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan treten keine Veränderungen der Auswirkungen auf die Umwelt auf.

Der erhaltenswerte Baumbestand ist - nach wie vor - als zu erhalten gemäß § 9 (1) Nr. 25 b) BauGB festgesetzt.

Zu dem durch den in Verkehrsflächen- und Garagenbau verursachten Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 4 des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen enthält die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 219 detaillierte Aussagen.

Die geplante Garagenzeile mit der dazwischenliegenden Lärmschutzwand übernimmt die Lärmschutzfunktion der bisher westlich des Rad- und Fußweges festgesetzten Lärmschutzwand. Ein erneuter städtebaulicher Lärmschutznachweis hat ergeben, daß aufgrund dieser Bebauungsplanänderung keine Lärm-Mehrbelastung der angrenzenden Grundstücke auftritt, aufgrund derer die Festsetzungen zur Höhe der übrigen Lärmschutzwände geändert werden müßten. Eine Betroffenheit der umliegenden Grundstücke kann daher nicht erkannt werden.

#### 5. Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange werden durch die Bebauungsplanänderung nicht berührt, da alle diesbezüglichen Hinweise und Aussagen des Bebauungsplanes Nr. 219 und seiner Begründung weiterhin gültig sind.

## 6. Sonstiges

Die bodenordnerischen Maßnahmen sind weitestgehend abgeschlossen.

Finanzielle Auswirkungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung insofern, als die Kosten zur Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 219 für den öffentlichen Haushalt durch den Wegfall einer Lärmschutzwand reduziert werden.

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen kann nicht erwartet werden, daß sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im wirtschaftlichen und sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in den benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen im Sinne des § 180 BauGB sind daher nicht erforderlich.

Meerbusch, den 02. September 1993

Der Stadtdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt  
In Vertretung:

gez.

Dipl.-Ing. Loskant  
Erster Beigeordneter

## 7. Verfahrensvermerk

Die vorstehende Begründung wurde vom Rat der Stadt am 30.09.1993 als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Meerbusch, den 01.10.1993

Der Stadtdirektor  
Planungs- und Vermessungsamt  
Im Auftrag:

gez.

Hüchtebrock