



INHALTSVERZEICHNIS

1. **Plangebiet**
 - 1.1 Lage im Raum
 - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
2. **Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen**
 - 2.1 Bestandsaufnahme
 - Lage im Stadtgefüge
 - Ortsbild und Nutzungen
 - Erschließung / ÖPNV
 - 2.2 Flächennutzungsplan
 - 2.3 Bebauungsplanung
3. **Planungsziele, Planungserfordernis**
4. **Planinhalte**
 - 4.1 Festsetzungen
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - Nebenanlagen und Stellplätze
 - Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Versorgungsflächen
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - Grünflächen
 - Flächen zum Anpflanzen
 - Pflanz- und Erhaltungsbindungen
 - Regenwasserversickerung
 - Werbeanlagen
 - 4.2 Kennzeichnung
 - Erdbebenzone
 - 4.3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
 - Bauschutzbereich Flughafen
 - Fluglärm
 - Bodenschutz und bodenschonende Gestaltung
 - Bodendenkmalpflege
 - Grundwasser / Baugrund
 - Erneuerbare Energien
 - Altablagerung
 - Meerbuscher Sortimentsliste
5. **Auswirkungen der Planung**
 - 5.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen
 - Ver- und Entsorgung
 - Erschließung
 - Immissionsschutz
 - Einzelhandelsversorgung
 - Bodenordnende Maßnahmen
 - Realisierung der Planung
 - Flächenbilanz
 - Finanzielle Auswirkungen
 - 5.3 Auswirkungen auf die Umwelt
 - Landschaftspflege/Eingriffsbilanzierung
 - Klimaschutz
 - Altablagerungen
6. **Verfahren**
7. **Verfahrensvermerke**

1. Plangebiet

1.1. Lage im Raum

Das ca. 0,89 ha große Plangebiet liegt im Süden von Meerbusch-Büderich östlich der Römerstraße, ca. 200 m von der Stadtgrenze zu Neuss und etwa 800 m von der Stadtgrenze zu Düsseldorf entfernt. Das Stadtteilzentrum von Büderich an der Dorfstraße ist etwa 2,0 km entfernt. Bis zum Nebenversorgungszentrum am Deutschen Eck beträgt die Entfernung ca. 900 m.

1.2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke der Flur 35 der Gemarkung Büderich:

- Gebiet des Vorhabens: Nr. 991 bis Nr. 1011
- Hessenweg/Römerstrasse: tlw. Nr. 85, 637, tlw. 727, 734, 735 und tlw. Nr. 920

Der Geltungsbereich umfasst neben dem Grundstück des Vorhabenträgers die Flächen der öffentlichen Erschließung. Deren Abgrenzung resultiert aus den erforderlichen Flächen zum planungsbedingten Umbau des Knotenbereiches Römerstrasse/Hessenweg. Die nördliche Begrenzung an der Römerstrasse berücksichtigt die Anbindung eines Fußweges in den vorhandenen, westlich angrenzenden Wohnsiedlungsbereich (sogenannte „Vogelsiedlung“). Die südliche Begrenzung des Geltungsbereiches betrifft Flächensicherungen für das südliche Ausbauen des erforderlichen Knotenumbaus Hessenweg/Römerstrasse. Referenzpunkte hierfür sind jeweils vorhandene Flurstücksgrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich ist durch die zeichnerische Festsetzung im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt.

2. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen

2.1. Bestandsaufnahme

Lage im Stadtgefüge

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Randbereich des Stadtteiles Büderich und ist nach Westen, Norden und Osten Teil einer wohngebietsgeprägten Nachbarschaft. Südlich grenzt am Hessenweg eine gewerbliche Bebauung in einer Grundstückstiefe an. Die weiter südlich anschließende Bundesautobahn BAB A 52 markiert gleichzeitig die Grenze der Gemarkungen von Neuss, Düsseldorf und Meerbusch.



Ortsbild und Nutzungen

Das Plangebiet stellt sich zurzeit als innerörtliche Brachfläche dar. Von 1943 bis zum Jahr 1962 wurde südlich und nördlich des Hessenweges Kies abgebaut. Die Kiesgrube wurde danach mit Boden und Bauschutt sowie untergeordnet mit weiteren Abfällen verfüllt (s.a. Kapitel Altablagerungen). Die Grundstücke liegen seitdem brach.

Das Planungsgebiet weist im Norden eine zweigeschossige giebel-, bzw. traufständige Reihenhausbebauung des Westfalenweges auf. Die Hausgärten orientieren sich nach Süden zum Plangebiet. An der Römerstrasse befinden sich die der Wohnbebauung zugeordneten Gemeinschaftsgaragen in Grenzbebauung.

Die östliche Nachbarschaft wird durch dreigeschossigen Mehrfamilienwohnungsbau in Nord-Süd-Zeilenbauweise geprägt. Die Erschließung erfolgt fahrseitig über den Hessenweg und fußläufig über die Gebäudeostseite.

Im Süden schließt zwischen Hessenweg und Bundesautobahn BAB A 52 ein grundstückstiefer Bebauungsstreifen mit gewerblicher Nutzung an. Die Gewerbestruktur ist gekennzeichnet durch Kfz-Betriebe, Metallverarbeitung/Küchenbau sowie einen Motormaschinenbetrieb. An der Einmündung Hessenweg/Römerstrasse befindet sich ein Lebensmittel-Discounter der Firma Aldi.

Westlich der Römerstrasse grenzen die Privatgärten wohngenutzter Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke in zweigeschossiger Bauweise an.

Das Planungsgrundstück ist unbebaut mit entsprechendem Ruderalbewuchs.



Schrägluftbild (Quelle: www.bing.de)

Erschließung / ÖPNV

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Hessenweg. Der Hessenweg ist im Einmündungsbereich der Pfälzer Strasse für eine Durchfahrt mit Kfz gesperrt.

Der Hessenweg mündet im südwestlichen Teil des Plangebietes in die Römerstrasse, die die Anbindung an das örtliche und überörtliche Straßennetz sichert. In ca. 1,0 km Entfernung besteht mit der Anschlussstelle Meerbusch / Neuss eine direkte Anbindung an die BAB A 52.

Die Anbindung an das ÖPNV-Netz ist mit zwei Haltestellen gesichert. In etwa 200 m fußläufiger Entfernung befindet sich in der Autobahnunterführung die Haltestelle Meerbusch Autobahn. Sie wird von der Buslinie 828 (Oberkassel-Neuss Stadthalle – Oberkassel) angefahren. Die Haltestelle Am Wildpfad befindet sich im Kreuzungsbereich der Römerstrasse und des Laacher Weges in ca. 300 m Entfernung. Sie wird von den Buslinien 828, 830 (Meerbusch-Lank-Neuss Stadthalle – Meerbusch Lank) angedient.

An der Römerstraße mündet im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereiches der Finkenweg, der das westlich angrenzende Wohngebiet für Fußgänger und Radfahrer mit dem Planungsgebiet verbindet.

2.2. Flächennutzungsplan

Der zurzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 12 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren im Wege der Berichtigung angepasst. Dadurch wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt. Gegenstand der Berichtigung ist es, den bisher als Wohnbaufläche dargestellten Bereich in ein Mischgebiet zu ändern.

2.3. Bebauungsplanung

Der für das Plangebiet bestehende rechtskräftige Änderungsplan Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 48 aus dem Jahr 1979 weist ein Allgemeines Wohngebiet - WA –aus und setzt eine dreigeschossige Bauweise und eine GRZ von 0,4 fest.

Dieser Teil des Bebauungsplanes wird durch das Planungsvorhaben überplant. Die Änderung der Planinhalte erfolgt im Rahmen der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 für die betroffenen Grundstücke.

Der nördlich angrenzende Bereich ist als reines Wohngebiet bei zweigeschossiger Bauweise und einer GRZ von 0,4 festgesetzt (2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 aus dem Jahr 1990).

Auf Initiative der Anwohner im Bereich des Westfalenweges fand am 8. Oktober 2010 eine private Bürger-Information des Vorhabenträgers zur beabsichtigten Planung statt.

3. Planungsziele, Planungerfordernis

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dem Planungsgrundstück einen Lebensmittel Discountmarkt der Handelsgruppe PENNY zu errichten.

Das Vorhaben folgt den gängigen baulichen Formen für Verbrauchermärkte. Es handelt sich um ein eingeschossiges Bauwerk mit Satteldach. Die Giebelseite orientiert sich dabei zur Römerstrasse. Der Eingangsbereich ist durch einen Nebengiebel betont. Das Gebäude ist weiß verputzt (Wärmedämmverbundsystem), die Dachdeckung besteht aus Dachziegeln/Dachsteinen, die Giebelverkleidung besteht aus Aluminium-Wellprofiltafeln.

Zwischen dem Gebäude und der Römerstrasse ist die notwendige Stellplatzanlage geplant.

Insgesamt umfasst der Markt max. 799 qm Verkaufsfläche bei einer Bruttogeschoßfläche von max. 1.195 qm. Neben dem Discounter ist in einem baulich selbstständigen Anbau ein Backshop mit einer max. Verkaufsfläche von 40 qm geplant. Der Backshop verfügt über einen eigenen Zugang.

Für den Kundenverkehr werden insgesamt 72 Stellplätze angeboten. Ihre Erschließung erfolgt über den Hessenweg im Bereich der heutigen Senkrechtplätze.

Zur Römerstrasse erfolgt eine Wegeerschließung für Fußgänger und Radfahrer, die axial aus einer hier vorgesehenen Querungshilfe auf das Planungsgrundstück verlängert wird.

An der südlichen Gebäudeseite befindet sich die Warenanlieferung.

Das Planungsziel besteht in der Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich unter gleichzeitiger städtebaulicher Inwertsetzung des seit langen Jahren brachliegenden Grundstückes. Dadurch kann weitere Kaufkraft in Meerbusch-Büderich gebunden werden und ein Teil abgeflossener Kaufkraft zurückgeführt werden. Die lokalen Versorgungsstrukturen wurden im Rahmen einer Verträglichkeitsstudie gutachterlich untersucht.¹

Die derzeit planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung hat sich aufgrund der Standortbedingungen (ehemalige Bauschuttdeponie, Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung, Nähe zur Autobahn) in den vergangenen Jahrzehnten als nicht realisierbar herausgestellt. Die Ansiedlung eines SB-Marktes sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Brachgrundstückes, bildet einen standortgerechten städtebaulichen Übergangsbereich zwischen vorhandener Gewerbenutzung und vorhandener Wohnbebauung, gliedert die benachbarten Nutzungen in städtebaulich zielführender Weise und trägt zu einer nachhaltigen Verbesserung der Nahversorgung dieses überwiegend wohngenutzten Teilbereiches bei.

¹ BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH: Verträglichkeitsanalyse Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes am Standort Meerbusch, Hessenweg, Köln April 2010

Zur verkehrlichen und planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens ist deshalb ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich.

Aufgrund der lokalen Besonderheiten wurden neben der Verträglichkeitsanalyse der Einzelhandelsversorgungsfunktion folgende Aspekte gesondert durch gutachterliche Stellungnahmen und Fachbeiträge vertiefend untersucht:

- Klärung der verkehrlichen Erschließung, der künftigen Belastungssituation sowie der Verkehrsfunktion und Knotenabwicklung Römerstrasse/Hessenweg
- Schalltechnisches Prognosegutachten zur Ermittlung der Immissionen insbesondere der Verkehrsrgeräusche auf dem Grundstück auf die benachbarte Wohnbebauung sowie zur Festsetzung von möglichen Lärmschutzmaßnahmen
- Altablagerungssituation auf dem Baugrundstück und resultierende Vorsorgemaßnahmen.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen sind in die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes integriert. (s.a. Kapitel 5.)

Am 26. Juni 2002 hatte der Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften erstmals dem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf den unbebauten Eckgrundstücken Hessenweg/Römerstraße in Meerbusch - Büderich zugestimmt. Nachdem der Eigentümer der Grundstücke mehrmals wechselte, konnte der Rat der Stadt diesen Einleitungsbeschluss erst am 25. März 2004 beschließen. Der damalige Aufstellungsbeschluss wurde am 15. April 2004 amtlich bekanntgemacht. Die Planung, die ebenfalls einen Discount-Supermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² vorsah, wurde der interessierten Bürgerschaft am 11. Mai 2004 im Sitzungssaal des Verwaltungsgebäudes am Dr.-Franz-Schütz-Platz vorgestellt.

Nach diesem Verfahrensschritt wurde bekannt, dass der damalige Investor Konkurs anmelden musste und Ansprüche Dritter in einem Zwangsversteigerungsverfahren durchgesetzt werden. Am 5. Mai 2009 wurde das Verfahren beim Amtsgericht als Vollstreckungsgericht durchgeführt, in welcher der jetzige Antragsteller die betroffenen Grundstücke ersteigerte.

Der Rat der Stadt hat am 24. Juni 2010 - unter Aufhebung des Beschlusses vom 15. April 2004 - die erneute Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 9. Juli 2010 öffentlich bekanntgemacht. Auf Initiative der Anwohner im Bereich des Westfahlenweges fand am 8. Oktober 2010 eine private Bürger-Information des Vorhabenträgers zur beabsichtigten Planung statt.

4. Planinhalte

4.1. Festsetzungen

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegt die Planzeichenverordnung zu Grunde.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird i.V.m. § 12 (3) Satz 2 BauGB als Lebensmitteldiscounter sowie als Backshop festgesetzt.

Damit wird das geplante Vorhaben planungsrechtlich gesichert und die Zielsetzung der Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung in diesem Ortsteil erreicht.

Die vorhandene Gemengelagensituation der angrenzenden Wohnbereiche zum Gewerbegebiet südlich des Hessenweges wird durch das Vorhaben im Sinne des Trennungsgrundsatzes gegliedert und eine direkte Nachbarschaft zwischen Gewerbebetrieben und Wohnbebauung vermieden.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen des Verbrauchermarktes auf die vorhandenen Versorgungseinrichtungen insbesondere der Dorfstrasse und der Neusser Strasse wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf höchstens 799 qm sowie die Verkaufsfläche des Backshops auf höchstens 40 qm begrenzt. Die Verkaufsflächenbegrenzung sichert die Bedeutung als lokale Nahversorgungseinrichtung und gewährleistet eine Verträglichkeit der Standortentwicklung gegenüber der gesamtstädtischen Versorgungsstruktur des Einzelhandels (Verträglichkeitsanalyse BBE). Durch die bauliche Trennung der beiden Einheiten wird der Schwellenwert zur Großflächigkeit nicht überschritten. Dies wird planzeichnerisch durch die Festsetzung einer Nutzungskordel mit klarer Flächenzuordnung der zwei Nutzungseinheiten und dazugehöriger Begrenzung der Verkaufsflächen entsprechend festgesetzt.

Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente - mit Ausnahme

der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ - gemäß Meerbuscher Sortimentsliste werden auf höchstens 100 qm begrenzt, um den Hauptversorgungsaspekt der Nahversorgung für die örtliche Bevölkerung in den Vordergrund zu stellen.

Das entspricht einem Anteil von 12,5 % der festgesetzten Verkaufsflächen. Nach gutachterlich erstellter Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung und fachlicher Stellungnahme der IHK Niederrhein wird damit den Erfordernissen des modernen Lebensmitteleinzelhandels gerecht und die Ziele des § 24a LEPro nicht ausgehöhlt (s.a. Kapitel 5.1 Einzelhandelsversorgung).

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet durch Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlage (Grundfläche) in Verbindung mit der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlage (maximale Firsthöhe) bestimmt und sichert die bauliche Umsetzung des Vorhabens. Beide Maße sind so festgesetzt, dass im Zuge der Planung kleinmaßstäbliche bauliche Entwicklungsspielräume hinsichtlich der Stellung des Baukörpers sowie der definitiven Höhenfestlegung gewährleistet sind.

Die Grundfläche bemisst sich nach den Vorgaben des Hochbauentwurfes und umfasst die Bruttogeschossfläche des Gebäudes (Außenwandmaße) inklusive Anlieferung und Eingangsbereich.

Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist gemäß den städtischen Vorgaben die Fahrbahn des Hessenweges in Höhe der geplanten Grundstückszufahrt, was etwa dem derzeitigen Geländeniveau entspricht. Die maximale Firsthöhe von 11,0 m gewährleistet eine ortsgerechte städtebauliche Einfügung des Bauwerkes in die Umgebung und entsprechende Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse für die benachbarte Bestandsbebauung. Dies gilt auch für technische Aufbauten, um die Auswirkungen der Höhenentwicklung des Vorhabens zu minimieren. Diese dürfen die Firsthöhe nicht überragen.

Die Festsetzung der Obergrenze der BGF (=Grundfläche) auf 1.195 qm sichert die Ansiedlung eines Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb. Die Grenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO wird nicht überschritten. Anhaltspunkte für eine Großflächigkeit auch unterhalb des Schwellenwertes sind nicht gegeben.

Die sich ergebende Grundflächenzahl liegt mit 0,33 unter den zulässigen Höchstgrenzen für ein Wohn-, Misch- und Gewerbegebiete gemäß § 17 BauNVO (0,4 – 0,8).

Der Gestaltungsspielraum der BauNVO hinsichtlich der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO von 0,8 wird aufgrund der erforderlichen Größe der Stellplatzanlage zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes ausgeschöpft. Damit verbleiben rechnerisch mindestens 20% der Grundstücksflächen unversiegelt.

Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird in Anlehnung an das Bauvorhaben als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind demnach Gebäude mit einer Baukörperlänge bis höchstens 50,0 m mit seitlichem Grenzabstand. Das tatsächliche Außenmaß des Gebäudes wird damit festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen als erweiterte Baukörperfestsetzung festgesetzt. Damit wird der Gebäudeentwurf in Lage, Stellung und Ausdehnung gesichert und kleinteilige Entwurfsänderungen zugelassen ohne die gesamte Baufigur zu verändern. Dabei sind entsprechende Gebäudevor- und -rücksprünge des Baukörpers sowie Dachüberstände in Ableitung des Hochbauentwurfes durch einen entsprechenden Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt. Die festgesetzte Gebäudegliederung gewährleistet eine maßstabsgerechte, städtebaulich verträgliche Einfügung des Vorhabens in die wohnnutzungsgeprägte Nachbarschaft mit vorhandenen Baukörperlängen von etwa 30 m – 40 m.

Nebenanlagen und Stellplätze

Die Zulässigkeit von Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO ist auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt, um eine räumliche klare Zuordnung von Gebäuden und Freiflächen zu erzielen und damit die baulichen Maßnahmen und mögliche Störwirkungen im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung räumlich an einer Stelle zu konzentrieren und negative Auswirkungen auf die vorhandenen Nutzung zu minimieren.

Stellplätze sind nur in den dafür gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Die räumliche Ausdehnung der Stellplatzanlage in der Größe von etwa 44% der Grundstücksfläche wird durch diese Festsetzung auf die Zahl der tatsächlichen Stellplätze beschränkt. Weitere Stellplatzflächen

sind nicht zulässig, dies sowohl aus Gründen des städtebaulichen Erscheinungsbildes als auch zur Vermeidung von Belästigungen durch zusätzlichen Kfz Verkehr.

Darüber hinaus bedeutet die Lagefestsetzung der Stellplätze eine Minimierung der zu erwartenden Lärmauswirkungen durch den Kundenverkehr, da die Stellplätze so möglichst weit von der bestehenden Wohnnutzung entfernt angeordnet werden.

Die Fläche der Warenanlieferung sowie die Fläche für eine Sichtschutzmaßnahme am Hessenweg werden ebenfalls zeichnerisch festgesetzt, um so in Verbindung mit der festgesetzten Baugrenze eine immissionsverträgliche Andienung des Marktes gegenüber der Wohnnachbarschaft sicherzustellen sowie ortsgestalterisch eine entsprechende Eingrünung am Hessenweg vorzusehen.

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

Die im Geltungsbereich gelegenen Teilflächen von Römerstrasse und Hessenweg werden als Verkehrsflächen festgesetzt. Die Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Dies wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Meerbusch und dem Vorhabenträger geregelt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Die Verkehrsflächen auf der Römerstrasse umfassen sämtliche zur Funktionsfähigkeit des Einmündungsbereiches Hessenweg erforderlichen Flächen im Straßenquerschnitt (neue Linksabbiegespur, Querungshilfe etc.).

Die vorhandenen Parkplätze auf dem Hessenweg und auf der Römerstrasse werden mit Ausnahme der planungs- und sicherheitsbedingt entfallenden Stellplätze als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Parkplatz" gesichert. In der Römerstraße entfallen in Abstimmung mit der Stadt Meerbusch durch die optimierte Verkehrsführung des Knotenbereiches Römerstraße/Hessenweg 6 Stellplätze. Im Bereich des neuen Standortes für die Abfallbehälter am Hessenweg (s.u.) entfallen 4 Stellplätze. Gegenüber der Grundstückszufahrt des Lebensmittelmarktes entfällt aus Gründen der Erhöhung der Verkehrssicherheit ein weiterer Stellplatz (Ergebnis Sicherheitsaudit Verkehr, s. Kapitel 5.1, Erschließung).

Für den Hessenweg wird eine Zufahrt für Kfz, Andienung, Fußgänger und Radfahrer planzeichnerisch gesichert. Hier erfolgt die Haupteinschließung des Vorhabengrundstücks für den fließenden Verkehr. Die Bündelung auf eine Zufahrt minimiert das Verkehrsaufkommen.

An der Römerstrasse wird eine weitere Zuwegung gesichert. Diese dient ausschließlich dem Fußgänger- und Radverkehr. Die Lage befindet sich in Verlängerung der geplanten neuen nördlichen Querungshilfe an der Römerstrasse. Dadurch kann der fußläufige Kundenverkehr sowie Radfahrer aus dem westlich angrenzenden Wohnbereich über den Finkenweg sowie aus dem nördlichen Bereich über die Römerstraße mittels der neuen Querungshilfe direkt angebunden werden.

Als Ergebnis des Sicherheitsaudits wird im Bereich der überplanten Stellfläche für Abfallsammelbehälter (Einfahrt Aldi) eine Aufstellfläche für Fußgänger, zur Verbesserung der Fußgängersicherheit bei Querung des Hessenweges zwischen beiden Marktstandorten, geschaffen.

Versorgungsflächen

Die im Bereich der Aldi-Einfahrt gelegene öffentliche Stellfläche für Abfallsammelbehälter (Glas, Papier) wird in ähnlicher Größe auf einen Standort nördlich des Hessenweges im Bereich der Grundstückszufahrt verlegt. Dadurch wird der derzeit verkehrsbehindernde, problematische Standort (Zufahrt Aldi, zukünftig Zufahrt Penny sowie Entladevorgänge an den Sammelbehälter / Blockierung der Fahrbahn durch Nutzer) entflochten. Der Ersatzstandort ist hierfür aus erschließungstechnischen Gründen besser geeignet. Der alte Standort der Sammelbehälter wird als Verkehrsfläche festgesetzt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag den neuen Standort gestalterisch mit einem Rankgitter und entsprechender Begrünung einzufassen. Der Standort ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Einhaltung der für die benachbarte Wohnbebauung festgesetzten Immissionsrichtwerte nach TA Lärm werden verschiedene Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Ihre Anforderungen hinsichtlich Lage, Länge, Höhe und Schalldämmmaßen sind gemäß den Ergebnissen des schalltechnischen Prognosegutachtens festgesetzt². Damit werden die Lärmauswirkungen der Stellplatzflä-

² Graner und Partner Ingenieure, Bergisch-Gladbach 01.06.2010

chen, des Park- und Anlieferverkehrs auf das vorgeschriebene Maß minimiert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Die Berechnungsergebnisse des schalltechnischen Gutachtens dokumentieren, dass die gültigen Immissionsrichtwerte und zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der geforderten Schallschutzmaßnahmen unterschritten bzw. eingehalten werden können und der Betrieb im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgen kann.

Festgesetzt wird demnach eine Einhausung der an die nördliche Grundstücksgrenze angrenzenden Stellplätze (Carport). Die zur Wohnbebauung gerichtete Seite hat eine Länge von 14,30 m und eine Höhe von 2,0 m, im östlichen Anschluss daran folgt bis zum Gebäudeanschluss des Backshops eine 3,0 m hohe Schallschutzwand. Die Einhausung hat an der Stellplatzseite eine Höhe von 3,20 m. Hier sind hinsichtlich der Baukonstruktion entsprechend festgelegte Anforderungen an Schalldämmung und Schallabsorption der Bauteile zu erfüllen. Dies betrifft auch mögliche Türöffnungen für den Fall der Zugänglichkeit der hier gelegenen Grundstücksfreiflächen. Alternativ ermöglicht die Festsetzung der Baugrenzen einen direkten baulichen Anschluss an die Einhausung. So wird in jedem Fall eine geschlossene Lärmschutzwand planungsrechtlich gesichert.

Im Bereich der vorhandenen Garagen sind gemäß Lärmschutzgutachten keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Für die Stellplatzfläche wird ein ebener Fahrbahnbelag festgelegt damit mögliche Geräusche der Einkaufswagen auf der Stellplatzfläche minimiert bzw. vermieden werden. Da die angesetzte Kundenfrequenz im Sinne einer Maximalfallabschätzung als "worst case Fall" angesetzt wurde, lassen die verwendeten Berechnungsverfahren auf eine Prognosesicherheit größer/gleich 3 dB(A) schließen.

Des weiteren werden für Kühl- und Lüftungsgeräte sowie für Kondensatoren entsprechende technische Anforderungen festgelegt, um die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts zu erfüllen.

Die Lage der motorgetriebenen Kühl- und Lüftungsgeräte erfolgt an der zum Hessenweg gelegenen Gebäudeseite. Ebenso sind zur Vermeidung von möglichen Geruchsbelästigungen durch den Backshop Be- und Entlüftungsmaßnahmen über die Dachflächen des Marktes zur wohnabgewandten Seite der nördlich angrenzenden Wohnnutzung vorzusehen und textlich festgesetzt.

Grünflächen

Die nicht durch bauliche und verkehrliche Anlagen des SB-Marktes genutzten Grundstücksflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Damit entsteht gegenüber der vorhandenen baulichen Situation eine alle Grundstückseiten umfassende Eingrünung des neuen Standortes.

Gegenüber der vorhandenen Wohnnutzung in nördlicher und östlicher Nachbarschaft sichern diese privaten Grünflächen eine städtebauliche Gliederung und begrünte Abstandsflächen in angemessener Tiefe, um einen städtebaulich verträglichen Übergang zu wahren.

Flächen zum Anpflanzen

Auf dem Vorhabengrundstück werden unterschiedliche Pflanzfestsetzungen getroffen, um eine stadtgestalterisch abgestimmte Einfügung des Standortes in die vorhandene Bebauungs- und Grünstruktur zu sichern.

Für den Grünstreifen zur Römerstrasse und zum Hessenweg wird ein 0,50 m breiter Grünstreifen mit Anpflanzung einer Hecke als gliederndes Element sowie aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzt, um eine gewisse räumliche Pufferung der angrenzenden Stellplätze an den öffentlichen Straßenraum zu gewährleisten.

Entlang der die öffentlichen Verkehrsflächen begleitenden Grünstreifen wird grundstücksseitig ein 0,80 m hoher Zaun errichtet, um das Gelände zu sichern. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt und wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Eine größere Breite des Grünstreifens an der Römerstrasse ist nicht möglich, da ein etwa 0,90 m breiter Grundstücksstreifen für die Sicherung von erforderlichen zusätzlichen Verkehrsflächen im Zuge einer neuen Linksabbiegerspur an der Römerstrasse in Anspruch genommen werden muss und der Stellplatzbedarf mit Deckung von insgesamt 72 Stellplätzen zu sichern ist.

Die Fläche entlang der nördlich angrenzenden Garagen ist mit Sträuchern (Bodendecker) sowie Rankhilfen für Rank- und Kletterpflanzen festgesetzt, um die Grenzandsituation gestalterisch einzubinden. Die festgesetzte Höhe von 2,50 m entspricht der Höhe der vorhandenen Garagenbebauung, um das Erscheinungsbild der Garagenrückwandsituation städtebaulich zu verbessern.

Die Grünfläche in Mitte der Stellplatzanlage ist aus gestalterischen Gründen ebenfalls mit Sträuchern (Bodendeckern) und mindestens drei Einzelbäumen zu bepflanzen. Durch den geplanten Penny-Markt und die dadurch ausgelöste und erforderliche Umgestaltung des Straßenquerschnittes für eine Linksabbiegespur sowie zwei Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer an der Römerstrasse müssen zwei Straßenbäume weichen. Auch wenn hierfür keine Pflicht zum landschaftspflegerischen Ausgleich besteht (siehe hierzu Kapitel 6), sind drei Bäume zur Begrünung der geplanten Stellplatzfläche, sowie ein Straßenbaum am Hessenweg als neu anzupflanzen festgesetzt. Weiterhin sind entlang des Hessenweges drei Bäume zur räumlichen Gliederung und Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes des Planungsgrundstückes gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen. Hier ist aufgrund des schmalen Pflanzstreifens und der Nähe zu den Stellplätzen auf die Verwendung eines entsprechend standortangepaßten Baumes zu achten.

Die Grundstücksflächen am Hessenweg sowie im hinteren Gebäudebereich sind ebenfalls mit Sträuchern zu bepflanzen.

Aus gestalterischen und Ortsbildgründen ist der Sichtschutz der Warenanlieferung am Hessenweg ebenfalls mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen. Die festgesetzte Mindesthöhe von 2,0 m dient dazu, einen wirksamen Sichtschutz gegenüber der Warenanlieferung des SB-Lebensmittelmarktes zu gewährleisten.

Die Auswahl der Pflanzarten erfolgt in Form einer Pflanzliste, die heimische Arten berücksichtigt.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Innerhalb der Verkehrsfläche sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden die vorhandenen Bäume mit einer Erhaltungsbindung gesichert. Die verbleibenden Bäume sind überwiegend ortsbildprägend und dementsprechend als zu erhalten festgesetzt.

Regenwasserversickerung

Das Niederschlagswasser von Dach-, Verkehrs- und Betriebsflächen wird über den vorhandenen Mischwasserkanal abgeschlagen, wobei weder Abscheider noch Rückhaltevolumina nach Abstimmung mit dem zuständigen Kanalbetrieb erforderlich sind. Im Bereich der Grünflächen anfallender Niederschlag kann dort gemäß Vorabstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rheinkreises Neuss uneingeschränkt versickern. Damit wird ein Teil des Niederschlagswassers dem natürlichen Kreislauf wieder zugeführt.

Werbeanlagen

Zur städtebaulichen Einfügung der Neubebauung sowie zur gestalterischen Einbindung ortsbildverträglicher Werbeanlagen werden Höhe und Größe von Werbeanlagen festgesetzt. Das betrifft für den Fall der Werbeanlagen auch Einschränkungen optisch auffälliger sowie beweglicher und blinkender wie reflektierender Anlagen. Damit werden eine geordnete Einfügung in das städtebauliche Gesamterscheinungsbild des Standortes gesichert, negative Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden sowie mögliche optische Störwirkungen für die Nachbarschaft minimiert. Standort und Größe des Pylons werden im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und im Durchführungsvertrag festgelegt. Dies betrifft auch Regelungen zur Giebelwerbung am Marktgebäude sowie zur Darstellung der Öffnungszeiten (Hinweisstele im Einfahrtsbereich Hessenweg).

Aus Gründen des Ortsbildes wird auch die Materialwahl der Außenfassade des Lebensmittelmarktes in einer Materialbeschreibung festgelegt und im Durchführungsvertrag abgesichert und im Vorhaben- und Erschließungsplan abgebildet. Dies trifft ebenso für die Materialität der Einhausung und der Sichtschutzmaßnahme am Hessenweg zu.

4.2. Kennzeichnung

Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 1. Auf die DIN 4149 wird hingewiesen.

4.3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Die Aufnahme nachrichtlicher Übernahmen in den Bebauungsplan zum Fluglärmgesetz sowie die Hinweise zum Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf wird mit einer möglichst um-

fassenden Information für Bauwillige und Bauordnungsbehörde begründet.

Der Hinweis auf das Bundes-Bodenschutzgesetz, der Bundes-Bodenschutzverordnung und das Landesbodenschutzgesetz werden mit den Belangen des Bodenschutzes und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Der Hinweis auf potentielle archäologische Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für den Bauherrn begründet.

Die Hinweise zum Baugrund, zu Erneuerbare Energie sowie zu den Ablagerungen betreffen im Zuge der konkreten Umsetzung der Baumaßnahmen zu berücksichtigende Hinweise technischer Art.

Bauschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Danach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) erforderlich, wenn Bäume, Freileitungen, Masten, Dämme sowie andere Anlagen und Geräte (z. B. Kräne, Bauhilfsanlagen) bestimmte Höhenbegrenzungen außerhalb oder innerhalb der Anflugsektoren überschreiten.

Auf das Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. August 2009 (BGBl. I S. 2942), wird hingewiesen.

Fluglärm

Im Plangebiet kommt es zu Überflügen des benachbarten Flughafens Düsseldorf. Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C des Landesentwicklungsplanes NRW (Schutz vor Fluglärm), in der mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62-67 dB(A) zu rechnen ist.

Bodenschutz und bodenschonende Gestaltung

Die Belange des Bodenschutzes, die sich aus dem BundesBodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 und des Landesbodenschutzgesetzes (LbodSchG) vom 09.05.2000 ergeben, sind zu beachten.

Der Schutz und die Sicherung erhaltenswerter Gehölz- und Vegetationsbestände durch Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS- LP 4 (Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) während der Bauzeit ist zu gewährleisten.

Die fachgerechte Behandlung von Oberboden nach DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18917 (Rasen- und Saatarbeiten) und 18300 (Erdarbeiten) ist zu gewährleisten.

Es wird empfohlen:

- die Baustelleneinrichtungsflächen auf das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen und diese außerhalb späterer Vegetations- und Grünflächen sowie außerhalb empfindlicher Vegetationsstrukturen anzulegen.
- Mauern zu begrünen. Maschendrahtzaun mit Hinterpflanzung vorzusehen.
- Standplätze für Müllsammelbehälter im Gebäude unterzubringen oder mit Hecken abzupflanzen. Die Hecken sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Meerbusch als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 / 80039, Fax 02206 / 80517, unverzüglich zu informieren. Auf §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird verwiesen.

Grundwasserstand/Baugrund

Baugrundrisiken, insbesondere hinsichtlich des Grundwassers und der Vornutzung als Kiesgrube, sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Erneuerbare Energien

Auf das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz - EEWärmeG) vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658) wird hingewiesen.

Altablagerung

In den durch Randsignatur X X X gekennzeichneten Bereichen befinden sich Altablagerungen. Die technischen Vorgaben zur Errichtung einer Gasdrainage, des Umgangs mit Aushubmassen sowie der Grundwassermesstelle sind gemäß Stellungnahme des Büros Reducta-Beratende Ingenieure vom 09.08.2010 zu berücksichtigen.

Meerbuscher Sortimentsliste

Der Rat der Stadt Meerbusch hat am 20.5.2010 die Meerbuscher Sortimentsliste als Teil des Einzelhandelskonzeptes beschlossen. Hier werden die Sortimente nach zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten entsprechend der Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Meerbusch gegliedert. Diese Sortimentsliste ist bei der städtebaulichen Planung im Hinblick auf die Einzelhandelsentwicklung zu beachten. Sie konkretisiert die Festsetzungen zur Sortimentsgliederung.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität wird durch das RWE sichergestellt.

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch (WBM). Durch Anschluss an das ausreichend dimensionierte Leitungsnetz ist eine ausreichender Druck bzw. Löschwasserdruck gegeben.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung sind die Rückstauenebene der Römerstrasse und die in derselben Strasse auf dem DN 1000 zu errichtenden Anschlussschacht und -kanal zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit Erdgas erfolgt ebenfalls durch die Wirtschaftsbetriebe Meerbusch.

Die Versorgung mit leitungsgebundenen Telekommunikationsangeboten erfolgt durch das Netz der Deutschen Telekom.

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

Die vorhandene Bebauung ist an den vorhandenen Abwasserkanälen der angrenzenden Erschließungsstraßen angeschlossen. Durch die Planung wird keine wesentliche Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens auftreten. Das im Plangebiet anfallende häusliche Schmutzwasser kann an den im Hessenweg liegenden städtischen Mischwasserkanal angeschlossen werden.

Erschließung

Auf Grundlage eines Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 2003, und dessen Aktualisierung im Zuge einer erneuten Verkehrszählung vom April 2010 wurden die Erschließung und verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens untersucht³. Hierin wurde die Belastungssituation des Hessenweges sowie insbesondere die Verkehrsabwicklung des Knotens Römerstrasse/Hessenweg überprüft. In diesem Zusammenhang erfolgte eine Aktualisierung des Verkehrsaufkommens im Planungsgebiet anhand einer Stichprobenzählung.

Demnach hat sich das Verkehrsaufkommen von Römerstraße und Hessenweg im Jahr 2010 gegenüber 2003 insgesamt leicht reduziert. Die Römerstraße hat im Abschnitt bis zum Hessenweg dabei eine Minderung von 952 KfZ/Spitzenstunde im Jahr 2003 auf 919 KfZ/Spitzenstunde erfahren. Die Verkehrsmenge im südlichen Abschnitt der Römerstrasse hat sich ebenfalls leicht verringert (836 zu 806 KfZ). Für den Hessenweg zeigt sich ein ähnliches Bild. Hier hat sich das Verkehrsaufkommen 2010 gegenüber 2003 ebenfalls reduziert (219 KfZ zu 330 KfZ, jeweils für die Spitzenstunde).

Zur Ermittlung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch den Lebensmittelmarkt wurde eine überschlägige Berechnung erstellt. Demnach zeigt sich folgendes Bild⁴:

1, 5– 1,8 Kunden/ qm Verkaufsfläche = 560 - 466 Kunden, angenommen werden 560 Kunden⁵

³ squadra Beratende Ingenieure für Verkehrsbau und Wasserwirtschaft, Mönchengladbach Juli, 2010 und IGS Ingenieurgesellschaft Stolz, Kaarst 2003

⁴ D. Bosserhoff, Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Heft 42 der Schriftenreihe der Hess. Straßenverwaltung

2 PKW Bewegungen je Kunden = 1.120 Fahrten/Tag

Anteil Motorisierter Individualverkehr: 70% = 973 Fahrten/Tag⁶

Besetzungsgrad 1,2 Personen/PKW = 784 Fahrten/Tag

Spitzenstunde (15%, Beschäftigtenverkehr und Anlieferverkehr nicht relevant) = 118 Fahrzeugbewegungen.

Damit würde die Belastung des Hessenweges in der Spitzenstunde 118 Fahrzeuge mehr betragen. Die Verteilung des Verkehrs auf die Römerstraße erfolgt nach der Stichprobenzählung von April 2010 zu etwa 80 % nach Norden (Richtung Meerbusch Ortslage) und 20% nach Süden (Richtung Neuss). Das bedeutet bezogen auf den nördlichen Teilabschnitt der Römerstraße ein Mehrkommen von 95 KfZ in der Spitzenstunde. Das entspricht in etwa einer Mehrbelastung von 10%. Der südliche Teilabschnitt der Römerstraße wird mit 23 PKW um etwa 3 % mehr belastet.

Vor dem Hintergrund der gegenüber 2003 leicht zurückgegangenen Verkehrsmengen auf Römerstrasse und Hessenweg sowie der prognostizierten Mehrbelastung durch Ansiedlung des Lebensmittelmarktes sind keine unzumutbaren Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Der Bebauungsplan sichert die für die Umbaumaßnahmen des Knotens erforderlichen Straßenverkehrsflächen. Der Geltungsbereich ist auf den Straßenabschnitt, der von den Umbaumaßnahmen betroffen ist abgestimmt (Ausbauende). Das betrifft eine Linksabbiegespur auf der Römerstrasse in Richtung stadtauswärts und die Herstellung von zwei Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer. Dadurch wird die fußläufige Erreichbarkeit der beiden Marktstandorte deutlich verbessert und die Verkehrssicherheit in diesem Teilabschnitt der Römerstrasse erhöht. Die Querungshilfen wirken sich zudem geschwindigkeitsreduzierend auf den fließenden Verkehr der Römerstrasse aus.

Die Lage und Dimension der tiefbautechnischen Maßnahmen zum Umbau des Knotenbereiches Römerstrasse / Hessenweg sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und werden im Durchführungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt geregelt.

Die Verkehrsplanung wurde durch einen zertifizierten Sicherheitsauditor überprüft (Ingenieurbüro Stewering, Geldern) und mit der Stadt Meerbusch abgestimmt. Die Ergebnisse sind in die Verkehrsplanung eingeflossen. Dies betrifft vorrangig bauliche Maßnahmen zur Steigerung der Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie die Verbesserung der Querung des Hessenweges für Fußgänger. Die zeichnerische Darstellung der Maßnahmen erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan. Die Sicherung der einzelnen Umsetzungsmaßnahmen erfolgt im Durchführungsvertrag.

Immissionsschutz

Aufgrund der Lage des Vorhabens in wohngeprägter Nachbarschaft wurde zur Klärung der immissionsschutzrechtlichen Belange ein schalltechnisches Prognosegutachten erstellt, das die Freiflächen- und Parkplatzgeräusche durch den Kundenverkehr sowie den Anlieferverkehr prognostiziert⁷.

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

- Die Immissionsrichtwerte (50 dB(A) für reine Wohngebiete und 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete) werden unter Berücksichtigung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen gewährleistet.
- Die Parkplatz-Oberfläche muss einen ebenen Fahrbelag aufweisen, z. B. Asphalt oder Betonsteine ohne Fase, damit Klappergeräusche der Einkaufswagen vermieden und minimiert werden.
- Zur Einhaltung des Immissionsrichtwertes wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ein ca. 13 m langer „Carport“ (Rückwand 2 m hohe Schallschutzwand) erforderlich. Seitlich bis zum Backshop ist eine 3 m hohe und ca. 5 m lange Wand vorzusehen.
- Die Baukonstruktion der Wand des „Carports“ muss die einschlägigen Anforderungen der Schalldämmung und Schallabsorption erfüllen:
 - ZTV Lsw06 - Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von

⁵ Es werden jeweils die oberen Annahmenwerte zu Grunde gelegt, um hinsichtlich der Einschätzung der verkehrlichen Auswirkungen auf der sicheren Seite zu liegen.

⁶ Aufgrund der Wohnortnähe wird der Anteil des Fußgänger- und Fahrradverkehrs auf 30 % angenommen, s.a. IGS 2003

⁷ Graner und Partner, Schalltechnisches Gutachten Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10 am Hessenweg, Bergisch-Gladbach, 01.06.2010

Lärmschutzwänden an Straßen -

- Schalldämmung DL_R größer/gleich 24 dB (B3 nach DIN EN 1793-2)
- Schallabsorption DL_S größer/gleich 8 dB hochabsorbierend.
- Die Geräuschabstrahlung von Kühl- und Lüftungsgeräten muß so ausgelegt werden, daß die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden. Es ist ein Gerät zu berücksichtigen, daß unter Vollast einen Schalldruckpegel von L_r kleiner/gleich 45 dB(A) in 5 m Abstand verursacht, im Nachtbetrieb L_r kleiner/gleich 35 dB(A) in 5 m Abstand.

Folgende Maßnahmen/Festsetzungen sind vorgesehen:

- Geschlossene Lärmschutzeinrichtungen an der nördlichen Grundstücksseite/Stellplatzseite mit Einhausung der Stellplätze und Lärmschutzwand (zeichnerisch und textlich im Bebauungsplan)
- Festlegung einer lärmschonenden Oberfläche der Stellplatzanlage (textliche Festsetzung)
- Anordnung der Lüftungs- und Kühlgeräte an der Südseite des Gebäudes (textliche Festsetzung)
- Weiterhin erfolgt der separate Zugang zum Backshop über die zur Stellplatzanlage orientierte Fassadenseite. Durch die Orientierung des Einganges in südlicher Richtung wird zusätzlich zu den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen eine weitere Vorsorge zur Minderung möglicher Lärmbelastungen getroffen. Der Zugang ist im Vorhaben- und Erschließungsplan zeichnerisch dargestellt.

Damit werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

Einzelhandelsversorgung

Zur Klärung der Versorgungsstruktur und insbesondere der Auswirkungen des Vorhabens auf die bestehende Versorgungssituation wurde eine Verträglichkeitsanalyse durch ein Fachbüro erarbeitet⁸. Neben einer Standortbewertung wurden die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet des Planungsvorhabens sowie die absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens untersucht. Dabei wurde auch eine mögliche Störung der Zentrenfunktionen – und nur eine solche könnte wegen potentieller negativer städtebaulichen Auswirkungen relevant für eine Planungsentscheidung sein, untersucht. Negative städtebauliche Auswirkungen würden sich z.B. dadurch zeigen, dass eine tragende Säule der Zentralität und Stadterhaltung in den benachbarten Versorgungszentren wegfiele und sich unmittelbar hierdurch auch die Laufkundschaft für kleinere Einzelhandelsgeschäfte verringert. Erheblich wäre auch eine Entbündelung von anderen zentralen Einrichtungen im benachbarten Versorgungszentrum, eine negative Entwicklung der Stadtgestalt (Stichwort: Leerstände, Verlust von Ladenlokalen durch Umnutzung, „trading-down-Effekte“), die Verschlechterung der Attraktivität des öffentlichen Raumes oder eine nachteilige Verkehrsumverteilung (motorisierter Einkaufsverkehr, ÖPNV, Wirtschaftsverkehr).

Dies und ein ruinöser Wettbewerb zwischen den vorhandenen Supermärkten und dem beantragten – unter Beachtung des städtischen Zentrenkonzeptes - wird in einer der Stadt vorliegenden gutachterlichen Stellungnahme der BBE Retail Experts, GmbH & CO. KG, Köln verneint und ausgeschlossen.

Die Analyse der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen und der vorhandenen Versorgungsstrukturen hat folgendes ergeben:

- Der Stadtteil Büberich weist erhebliche Versorgungsdefizite im lebensmittelbezogenen Angebot auf. Wichtige ergänzende Versorgungsstandorte für die Bübericher Bevölkerung sind in der Neusser Nordstadt und im Düsseldorfer Stadtteil Heerdt vorhanden.
- Die Umsatz-Kaufkraft-Relation im Einzugsgebiet zeigt mit einem Saldo von 63 % erhebliche Kaufkraftabflüsse.
- Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen der bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten.
- Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Meerbusch oder in Nachbarkommunen sind aus Sicht der Gutachter deshalb auszuschließen.
- Negative Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung der Verbraucher im Einzugsgebiet des Planvorhabens sind ebenfalls nicht zu erwarten.
- Das Planvorhaben ist aufgrund der geplanten Größenordnung mit den Zielen des Einzelhan-

⁸ BBE Retail Experts Unternehmensberatung, Köln April 2010

dels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch vereinbar.

Insgesamt betrachtet wird durch die Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscounters im Bereich Hessenweg die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs in Meerbusch-Büderich nachhaltig verbessert. Negative Auswirkungen auf die vorhandene Versorgungssituation insbesondere im Ortskern sind nach Aussagen der Gutachter durch die Ansiedlung des Marktes nicht zu erwarten. Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Meerbusch sowie auf die wohnungsnah Versorgung im Einzugsgebiet des Planvorhabens sind deshalb auszuschließen. Das Vorhaben ist mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch (Ratsbeschuß v. 20. Mai 2010) vereinbar.

Die festgesetzte Verkaufsfläche für Non-Food-Sortimente von höchstens 100 qm ist als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich zu bewerten. Dies wurde durch eine Auswirkungsanalyse des Gutachterbüros (BBE Handelsberatung, 22.12.2010) überprüft, eine eingeholte Stellungnahme der IHK Niederrhein vom 21.12.2010 bestätigt diese Analyse.

Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Der Vorhabenträger tritt einen 0,90 m breiten etwa 24 qm großen Grundstücksstreifen an der Römerstrasse an die Stadt Meerbusch ab. Diese Fläche ist für die Herstellung der erforderlichen Linksabbiegespur von der Römerstrasse stadtauswärts in den Hessenweg erforderlich, um nach Verschwenkung der Fahrbahn in diesem Teilabschnitt einen ausreichend breiten Weg zu sichern.

Realisierung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Meerbusch und dem Vorhabenträger im Rahmen eines Durchführungsvertrages nach § 12 BauGB geregelt. Hier werden die Festlegungen zur Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen, Kostenübernahme und Fristen fixiert und ausformuliert.

Flächenbilanz

Die Größe des Plangebiets beträgt: davon	ca.	8.875 qm	100 %
Baugebiet SB-Markt, davon	ca.	4.537 qm	51,1 %
Flächen SB-Markt	ca.	1.195 qm	
Flächen für Stellplätze	ca.	2.133 qm	
Flächen für Warenanlieferung	ca.	118 qm	
Private Grünflächen	ca.	1.091 qm	
Verkehrsfläche:	ca.	3.750 qm	42,3 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung-Parkplatz:	ca.	540 qm	6,1 %
Fläche für Versorgungsanlagen - Abfallsammelbehälter	ca.	48 qm	0,5 %

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen für die Stadt Meerbusch entstehen nicht. Die Übernahme der mit der Planung und deren Umsetzung entstehenden Kostenaufwendungen wird im Zuge eines Durchführungsvertrages zwischen der Stadt Meerbusch und dem Vorhabenträger vertraglich geregelt. Das betrifft ebenso Regelungen zur Kostenübernahme der erforderlichen Umbaumaßnahmen im Kreuzungsbereich Römerstrasse / Hessenweg.

5.2. Auswirkungen auf die Umwelt

Landschaftspflege / Eingriffsbilanzierung

Gemäß § 21 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist über den Belang von Naturschutz und Landschaftspflege bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs (BauGB) zu entscheiden.

Da es sich bei dem vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 um ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB handelt, gelten gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne von § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist somit nicht erforderlich (s.a. Kapitel 6).

Klimaschutz

Hinsichtlich des Klimaschutzes sind nach § 1 (5) BauGB die allgemeinen Ziele zu sichern.

Der Bebauungsplan sichert mehrere klimawirksame Gestaltungsmöglichkeiten.

Die Festsetzung der Haupt-Firstrichtung in Verbindung mit geneigten Dächern für das Gebäude unterstützt durch die daraus folgende Südorientierung der Dachflächen die Errichtung solarthermischer und photovoltaischer Anlagen.

Die festgesetzten Grünflächen auf den Grundstücksfreibereichen haben klimaausgleichende Funktion. Dadurch können die klimatisch wirksamen Folgen der Stellplatzfläche (z.B. Aufheizen in den Sommermonaten) insbesondere in unmittelbarer räumlicher Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung minimiert werden.

Im Zuge der geltenden Gesetzgebung sind weiterhin die auf die konkrete Umsetzung von Baumaßnahmen bezogenen gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparung, der Einsatz regenerativer Energien sowie die Energieeffizienz zu berücksichtigen. Neuplanungen unterliegen den gesetzlichen Anforderungen an Energieeinsparung und Klimaschutzanforderungen, wie sie beispielsweise aus der Energieeinsparverordnung für jede Baumaßnahme nachzuweisen sind. Die Einhaltung dieser Anforderungen ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung.

Für das Vorhaben ist die Installation einer Kraftwärmekopplungsanlage als energetisch optimierte Maßnahme im Rahmen der Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmegesetz (EEWärmeG) vorgesehen und somit die Nutzung regenerativer Energie eingeplant.

Altablagerungen

Nach fachgutachterlicher Auswertung und Aktualisierung der Sachverhalte⁹ der Ablagerungen (s. a. Altlastenkataster des Rheinkreis Neuss (RKN) (Me-0005)) handelt es sich hier um eine in Abmaßen und Tiefe eingegrenzte Altablagerung / Verfüllung mit Bauschutt, Böden und Baumischabfällen aus den 1960er Jahren. Es ist lediglich ein sehr geringes Potential zur Bildung methanhaltiger Gase vorhanden.

Die Auffüllungen wurden in einer Tiefe von 5-10 m unter Geländeoberkante erkundet. Eine von dieser Altlast ausgehende Gefährdung wird von der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Bodenschutzbehörde des Rheinkreises Neuss ausdrücklich nicht erkannt.

Folgende Aspekte sind aus Gutachtersicht zu benennen:

- Niederschlagsversickerung auf Grünflächen

Seit der Durchführung einer Gefährdungsabschätzung im Jahr 1986 und einer Gefährdungsumfangsermittlung aus dem Jahr 1989 (Dr. Ing. Steffen Ing. Ges. mbH) finden in einer Grundwassermessstelle auf dem Gelände sowie in einer Grundwassermessstelle im Abstrom des Geländes jährliche Überprüfungen der Grundwasserqualität durch den Kreis Neuss statt. Gemäß der bisher ermittelten Grundwassergüte werden diesbezüglich seitens des Kreises kein weiterer Untersuchungsbedarf und kein Sanierungsbedarf für das Gelände gesehen. Daher findet bisher auf dem Gelände eine flächenhafte Niederschlagsversickerung statt. Durch die Bebauung der Fläche mit dem Gebäude und Parkflächen werden mehr als 3/4 der Fläche (ca. 3.467,75 m²) versiegelt. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über die Mischwasserkanalisation abgeführt und kann nicht mehr in den Untergrund versickern. Hierdurch findet aus Sicht aller Behördenvertreter und Gutachterbüros eine Entlastung, und somit nachhaltige Verbesserung der Gesamt-

⁹ Reducta Beratende Ingenieure GmbH, Düsseldorf 07.07.2010, 09.08.2010 und Mull+Partner Ingenieurgesellschaft, Neuss 14.08.2002

Versickerungssituation statt.

Da auch beim bisherigen Bestand auf Grund der ermittelten Grundwassergüte kein Sanierungsbedarf für das Gelände gesehen wird (s.o.), kann das Niederschlagswasser aus der geplanten Grünfläche weiterhin ohne besondere Maßnahmen versickert werden.

- Grundwassermeßstelle

Die Grundwassermessstelle B2 befindet sich auf dem Flurstück 999 und wird durch den Markt überbaut. Die Messstelle wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 135 „Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen“ fachgerecht zurückgebaut¹.

- Aushubmassen

Bei einem Eingriff in den Untergrund wird eine ordnungsgemäße abfalltechnische Trennung und Entsorgung der anfallenden Aushubmassen gewährleistet.

Dabei wird die Oberbodenschicht aufgenommen, fachgerecht gelagert und einer späteren Nutzung z.B. im Bereich der Grünflächen zugeführt. Das ausgekofferte, belastete Bodenmaterial wird über die Deponie Neuss EGN entsprechend entsorgt.

- Weitere Maßnahmen

Auf dem Gelände wurden in Bodenluftuntersuchungen aus den Jahren 1986 und 1993 (Dr. Ing. Steffen Ing. Ges. mbH) sowie 2002 (Mull & Partner) im östlichen Rand der Auffüllung im östlichen Geländebereich deponietypische Gase –insbesondere Methanhaltige Gase– ermittelt. Insgesamt konnte festgestellt werden, dass die Methan-Gehalte im Laufe der Zeit eine abnehmende Tendenz zeigten und starke kleinräumige Schwankungen vorhanden waren. Der Rhein-Kreis-Neuss hat aufgrund dieser Erkenntnisse bis 2002 als obere Bodenschutz- und Abfallbehörde erklärt, dass von den Methangas-Konzentrationen keine Gefahren ausgehen. Die Behörde regte deshalb aus Vorsorgegründen eine passive Gas-Drainage unterhalb großflächiger Gebäudebebauung an. (s.u.).

Zur Ermittlung der aktuellen Ausgasungen und zur Überprüfung der tatsächlich rückläufigen Methanausgasung aus dem Deponiekörper wurde im Dezember 2010 eine erneute Gasmessung durch das Fachbüro Reducta durchgeführt¹. Im Ergebnis sind folgende Aussagen festzuhalten:

- Die Gasmessungen ergaben keinen nachweisbaren Methangehalt in der bodennahen Luftschicht, auch nicht an Stellen, an denen die Bodenfläche/Vegetation gestört waren (Hilfspegel-Ausbauten; Mäuse oder Maulwurf-Löchern etc.).
- Bei dieser intensiven Begehung und Beobachtung konnten keine Vegetationsschäden erkannt werden, die bei höheren oder regelmäßigen Methangasaustritten andernorts häufig festzustellen sind.
- Die Bodenluft weist an keiner der 5 Hilfspegel relevante Methangas-Konzentrationen auf. An 2 Pegeln konnten sehr geringe Gehalte oberhalb der Bestimmungsgrenze (> 10.000 ppm CH₄ in der Bodenluft), an den 3 anderen nur Werte unterhalb der Bestimmungsgrenze bestimmt werden.
- Die zusätzlichen, chemischen Analysen im akkreditierten Umweltlabor UCL an den 5 gewonnenen Proben haben ebenfalls keine relevanten Belastungen bei BTEX (Aromaten: Benzol/Toluol/Ethylbenzol/Xylol) oder LHKW (leichtflüchtige, halogenierte Kohlenwasserstoffe) ergeben.
- Insofern bestätigen diese aktuellen Messungen, dass die bereits von den Vorgutachtern seit 1986 dargestellte, abnehmende Tendenz der Deponiegasbildung sich fortgesetzt hat.
- Das Gutachterbüro kann keine Gefährdung durch Deponiegase für dieses Grundstück oder seine geplante Umnutzung erkennen.
- Dieser positive Trend wird von der zukünftigen Teilversiegelung der Fläche durch das Neubauvorhaben unterstützt. Die geplante Versiegelung des Grundstückes mindert gegenüber dem heutigen Zustand eine Durchsickerung des Untergrundes mit Niederschlagswasser und damit das Entstehungspotenzial für Deponiegas (= Verbesserung gegenüber dem bereits unkritischen Status Quo).

Aufgrund der Überbauung des östlichen Geländeteils mit einem dauerhaften Gebäude kommt es zu einer horizontalen Abdeckelung des Baugrundes. Sollte sich unter der Bodenplatte ggfls. doch Deponiegas sammeln, wird dieses mit einer geplanten passiven Gasdrainage seitlich abgeführt. Der Vorhabenträger wird vorsorglich die Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Leitungsdurchführungen und Bodeneinläufe gasdicht ausführen. Revisionsschächte sind außerhalb des Gebäudes zu legen. Die Kiesschicht muss an allen Seiten des Gebäudes in einer Breite von ca. 1,0 m bis

¹ Reducta Beratende Ingenieure GmbH, Messungen Deponiegas-Gutachten, Düsseldorf 14.12.2010

zur Geländeoberkante hochgezogen werden. Die Lage der seitlichen Auslässe der Drainagerohre ist zu vermessen und zu dokumentieren. Die Lage der Entlüftungsdrainage wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

Der hier beschriebene Regelaufbau bzw. -ausführung ist nach Vorlage des Baugrundgutachtens und der Gründungsplanung ausführungsfähig zu planen und ist Gegenstand der konkreten Hochbauplanung

6. Verfahren

Gemäß § 13a BauGB wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dies ist möglich, wenn ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt wird. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall gegeben.

Der in § 13a (1) Nr. 1 BauGB genannte Schwellenwert von 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO wird mit der vorliegenden Planung nicht erreicht, da die Plangebietsgröße nur 8.700 m² beträgt.

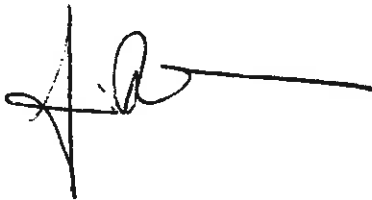
Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen des weiteren keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Demnach ist von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abzusehen. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Im vorliegenden beschleunigten Verfahren wird von den Verfahrensschritten gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen.

Bonn/Meerbusch, den 9. Februar 2011

Stadt & Land & Fluss
Büro für Städtebau und Umweltplanung
Königstraße 32
53113 Bonn



Dipl.-Ing. Guido Wallraven
Stadtplaner AKNW

7. Verfahrensvermerke

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

Meerbusch, den _____

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Kirsten _____

Die vorstehende Entwurfsbegründung ist vom Rat der Stadt am _____ als Entscheidungsbe-
gründung gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch beschlossen worden.

Dabei hat sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung, Wirtschaftsförderung,
Liegenschaften am _____ beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung
zu eigen gemacht.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des
Ausschusses für Planung, Wirtschaftsförderung, Liegenschaften vom _____ vor. Die zu
den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen
Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Meerbusch, den _____

Der Bürgermeister
Dezernat III, Fachbereich 4 – Stadtplanung und Bauaufsicht
- Stadtplanung -
Im Auftrag:

Kirsten _____

Eigentümergeinschaft
Westfalenweg 1-18
Römerstraße 52, 54, 56, 58

ANLAGE 1^A zu TOP 5.0 vom 1.3.2010

40667 Meerbusch, 19. August 2010

45

An den Leiter
des Technischen Dezernats
der Stadt Meerbusch
Herrn Dr. Just Gérard
Wittenberger Str. 21

40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch Dezernat III	
Eing.: 19. Aug. 2010	
FB 4	weiter an: FB 5 FB 6 SB 11
Fachbereich 4	
Eing.: 20. Aug. 2010	
4-61	4-63
weiter an: Ki.	

**Bebauung des Grundstücks Hessenweg/Römerstraße in Meerbusch-Büderich
hier: Vorsorglicher Einspruch**

Sehr geehrter Herr Dr. Gérard,

wie bereits telefonisch mit Ihnen besprochen, erhalten Sie hiermit als Anlage den vorsorglichen Einspruch unserer Eigentümergeinschaft gegen den Planungsentwurf für die Bebauung des o.a Grundstücks mit der Bitte um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung. Wie daraus hervorgeht, stehen Herr [REDACTED] als Vertreter der direkt betroffenen Mitglieder und ich als Vertreter der gesamten Eigentümergeinschaft für evtl. Fragen und/oder Gespräche gerne zur Verfügung.

Für die bisherige sehr gute Zusammenarbeit mit Ihnen und Ihren Mitarbeitern, [REDACTED], möchten wir uns auf diesem Wege herzlich bedanken in der Hoffnung, dass diese Kooperation bis zur Realisierung des Bauprojekts fortgesetzt werden kann.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]
[REDACTED]

Anlage

12

ANLAGE 1^B zu TOP S.O. vom 1.3.2010
46

Eigentümergeinschaft
Westfalenweg 1 – 18, /
Römerstr. 52-58
40667 Meerbusch

40667 Meerbusch, 4. August 2010

Bebauung des Grundstücks Hessenweg/ Ecke Römerstraße in Meerbusch-Büderich
hier: Vorsorglicher Einspruch gegen den aktuellen, der Eigentümer-
gemeinschaft vorliegenden Planungsentwurf

- A. Die direkt betroffenen Mitglieder der Eigentümergeinschaft, d.h. die Grundstückseigentümer Westfalenweg 11 – 18, erheben als unmittelbare Anlieger des Baugrundstücks vorsorglich schon jetzt Einspruch gegen den derzeitigen, noch nicht verbindlichen Planungsentwurf des Technischen Dezernats der Stadt Meerbusch in Verbindung mit der Firma Kubus GmbH.

Folgende Änderungen sind aus Sicht der Anlieger dringend erforderlich und sollten daher von den Bauexperten rechtzeitig und sorgfältig geprüft sowie realisiert werden:

1. Versiegelung/ Methangasaustritt

Durch die vorgesehene nahezu vollständige Versiegelung des Grundstücks wird das im Untergrund sich bildende Methangas auf die Wohnanlage Westfalenweg/Römerstraße geleitet und führt hier zu deutlich vermehrtem Austritt. Bereits jetzt sind auffällig viele Krebserkrankungen bei den Anwohnern dieser Wohnanlage zu verzeichnen.

Konsequenz: Hier ist vor Baugenehmigung ein einschlägiges Gutachten aufgrund aktueller Messungen einzuholen.

2. Erhebliche zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelästigung

Bereits heute wird durch die an der Römerstraße und am Hessenweg gelegenen Supermärkte „Real“ (auf Neusser Stadtgebiet) und „Aldi“ erheblicher An- und Abfahrtverkehr durch die PKW-Besucher bis abends 20.00 Uhr (Real 22.00 Uhr) verursacht.

Hinzu kommt auch während der Nachtstunden erheblicher Lärm wegen der Produktanlieferung und der damit verbundenen An- und Abfahrt sowie insbesondere des Einrangierens der LKWs. Zusätzlich entsteht dabei Lärm durch das Rangieren der Produktpaletten vom LKW in den entsprechenden Vorratsraum.

Durch den geplanten weiteren Supermarkt sowie durch die Bäckerei, die noch näher an unserer Wohnanlage liegt, entstehen in erheblichem Umfang zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelästigung.

Diese zusätzliche Belästigung wird noch dadurch verstärkt, dass die Zahl der an- und abfahrenden PKWs sowie der Fahrradverkehr deutlich zunehmen werden.

Auch ist zu berücksichtigen, dass wegen der unmittelbaren Nachbarschaft das Klappern der Einkaufswagen Lärm verursacht.

Schließlich weisen wir darauf hin, dass Klimaanlage u. ä. Vorrichtungen Lärm und Emissionen verursachen.

Konsequenzen:

2.1 Es ist zu prüfen, ob alternative, weniger lärmbewirkende Nutzungen des Grundstücks möglich sind. Falls nein, ist

2.2 sicherzustellen, dass – wie jetzt bei Aldi – dauerhaft die Öffnungszeiten des Supermarktes und der Bäckerei maximal von 8.00 bis 20.00 Uhr gehen und die Belieferung durch LKW's maximal in der Zeit von 6.00 bis 20.00 Uhr erfolgt.

- 2.3 Wegen des Lärms durch die Einkaufswagen müssen sowohl deren Standplatz als auch die Eingänge zum Supermarkt und zur Bäckerei sowie zur Produktanlieferung am Hessenweg gelegen sein.
- 2.4 Klimaanlage u. ä. Vorrichtungen sind so vorzunehmen und zu installieren, dass sie unsere Wohnanlage nicht durch Geräusche und Emissionen beeinträchtigen.
- 2.5 Die derzeit geplante Bäckerei als selbständige Einheit wird abgelehnt, da sie zu nah an unserer Wohnanlage gelegen ist.
- 2.6 Im übrigen ist durchgängig bis mindestens zur Hälfte der ersten angrenzenden Garage ein Grünstreifen mit Schallschutz in der Breite vorzusehen, wie das nach jetzigem Planungsstand beim Gebäude des Lebensmitteldiscounters vorgesehen ist.
- 2.7 Die jeweils beiden vorgesehenen Mutter-Kind- und Behindertenparkplätze können wegen der unmittelbaren Angrenzung an unsere Wohnanlage nicht an dieser Stelle gebaut werden. Diese Fläche ist vielmehr lärmgeschützt zu begrünen.
- 2.8 Der gemäß derzeitigem Planungsstand vorgesehene zusätzliche Fahrradweg an unserer Seite der Römerstraße wird abgelehnt, da dieser die Ein- und Ausfahrten zum Westfalenweg und zu unseren Garagen erheblich beeinträchtigt und zu einer zusätzlichen Gefahrenquelle werden lässt.
- 2.9 Ferner weisen wir darauf hin, dass der derzeitige Standort der Glas- und Papiercontainer bereits heute wg. der Kurzzeitparker auf dem Hessenweg ein Verkehrshindernis bildet.

3. Grundstücksabgrenzungen sowie Begrünung

Laut bisheriger Planung sind eine Schallschutzmauer sowie eine Begrünung zu unserer Wohnanlage vorgesehen. Unklar ist, was darunter konkret zu verstehen ist und wie die Schallschutzwand genau verläuft.

Konsequenzen:

- 3.1 Es ist an der gesamten Grundstücksgrenze eine (gemauert oder ähnlich dauerhaft) „Abschottung“ unserer Wohnanlage zum demnächst gewerblich genutzten Nachbargrundstück nach näherer Absprache mit uns einschließlich einer lärmdämmenden Begrünung (entsprechende Höhe) vorzunehmen.
- 3.2 Die Begrünung ist regelmäßig zu pflegen, zu reinigen und so „einzuzäunen“, dass Unbefugte sie nicht betreten können.
- 3.3 Nach Geschäftsschluß ist das gesamte Grundstück, insbesondere die Parkfläche so zu verschließen (entsprechende Einzäunung), dass Unbefugte das Grundstück nicht betreten können (siehe Aldi).

4. Linksabbiegerspur und Parkbuchten auf der Römerstraße

Die geplante Linksabbiegerspur auf der Römerstraße in den Hessenweg darf nicht dazu führen, dass die Ausfahrten aus dem Westfalenweg und aus unseren Garagenausfahrten dadurch beeinträchtigt werden.

Ferner darf dies nicht dazu führen, dass sich die Anzahl der jetzt schon knappen Parkbuchten an der Römerstraße dadurch verringert. Wg. des geplanten zusätzlichen Fahrradwegs vgl. oben Nr. 2.8.

Die direkt betroffenen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft beauftragen [REDACTED] als Ansprechpartner für die Vertreter der Stadt Meerbusch sowie ggf. gegenüber der Firma Kubus GmbH., zusammen mit [REDACTED], zur Verfügung zu stehen.

Die unmittelbar betroffenen Eigentümer

Unterschriften

Westfalenweg [REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED] X)	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]
[REDACTED]	[REDACTED]

- B. Die nicht unmittelbar betroffenen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, d.h. die Grundstückseigentümer Westfalenweg 1 – 10 und Römerstraße 52 – 58, nehmen die Initiative ihrer Nachbarn (s. unter A.) zur Kenntnis und unterstützen sie im Grundsatz, wobei die Meinungsbildung jedes Einzelnen unberührt bleibt.

Darüber hinaus erklärt Herr [REDACTED] aufgrund seiner Erfahrungen und Kontakte zu den Behörden usw. seine Bereitschaft, die gesamte Eigentümergemeinschaft wie bisher zu informieren und zu beraten.

Die weiteren Eigentümer

Unterschriften

Westfalenweg [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
Römerstraße [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]
" [REDACTED]	[REDACTED]

X) Unterschrift wird vorab-
bedingt nachgereicht

ANLAGE 2^A zu TOP 5.0 vom 1.3.2010

31

Eigentümergeinschaft
Westfalenweg 1-18
Römerstraße 52,54,56,58

49 40667 Meerbusch, 22. Okt. 2010
Westfalenweg • bzw. •

Tel. [REDACTED]

Tel. [REDACTED]

§ 26.7.10

Fachbereich 4	
Eing.: 25. Okt. 2010	
4-61	4-63
Werkst. an: Ki	

An die Gäste
des am 8.10.2010 geführten Gesprächs
der Eigentümergeinschaft mit
den Vertretern der Stadt Meerbusch,
dem Investor Firma Ten Brinke / Kubus GmbH sowie
den hinzugezogenen Planern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich,
Hessenweg - Pennymarkt am Hessenweg -

Sehr geehrte Herren,

anbei übersenden wir Ihnen eine Zusammenfassung der wesentlichen
Ergebnisse des o.g. Gesprächs.

Wir bedanken uns nochmals für Ihr Kommen und Ihre Auskünfte. Für
weitere Gespräche stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED SIGNATURE]

[REDACTED SIGNATURE]

Anlagen

Eigentümergeinschaft
Westfalenweg 1 – 18
Römerstraße 52 – 58

50

40667 Meerbusch, den 14.10.2010

Fachbereich 4	
Eing.: 25. Okt. 2010	
4-61	4-63
Weiter an: Ki	

fin

Bebauung des Grundstücks Hessenweg/Römerstr. in Meerbusch-Büderich
hier: Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des am 8.10.2010 geführten Gesprächs der Eigentümergeinschaft mit den Vertretern der Stadt Meerbusch (U. Hüchtebrock, H. Kirsten), dem Investor Fa. Ten Brinke /Kubus GmbH (C.von Roda, P. El-Dessouki) sowie den hinzugezogenen Planern und Projektentwicklern (G.Wallraven, P. Finis).

Die mit Schreiben vom 4.8.2010 zusammengestellten Bedenken und Änderungswünsche der Eigentümergeinschaft sowie insbesondere der unmittelbar betroffenen Eigentümer bestehen dem Grunde nach weiter; sie konnten in dem Gespräch am 8.10.2010 nicht ausgeräumt werden. Insoweit wird auf unsere mit Schreiben vom 4.8.2010 deutlich gemachten Anliegen verwiesen.

Die Bedenken und Änderungswünsche betreffen insbesondere folgende Punkte:

Zu 1. Versiegelung /Bodengase/ Kontaminierung des Bodens

Vor Baugenehmigung ist – wie vom Beigeordneten Herrn Dr. Just Gérard im Planungsausschuß der Stadt Meerbusch zugesagt – ein einschlägiges Bodengutachten aufgrund aktueller Messungen einzuholen.

Zu 2. Erhebliche zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelästigung

Die vom Investor geplanten Öffnungszeiten des Supermarktes von morgens 7.00 Uhr? bis abends 22.00 Uhr !! sowie der Bäckerei auch an Sonntagen !! sind untragbar. Vgl. insoweit unsere Ausführungen zu Ziffer 2.2 vom 4.8.2010.

Es bestehen weiterhin erhebliche Bedenken gegen das Betreiben einer Bäckerei als selbständige Einheit sowie deren Lage in unmittelbarer Nähe zu unseren Grundstücksgrenzen.

Zu 3. Grundstücksabgrenzungen sowie Begrünung

Es ist keinesfalls hinzunehmen, dass das gesamte Grundstück – hier insbesondere die Park- und Anlieferungsfläche - nach Geschäftsschluß nicht durch eine entsprechende Einzäunung vollständig abgeschlossen werden soll. Es wird darauf verwiesen, dass somit nach Geschäftsschluß, insbesondere an Sonntagen, durch spielende Kinder (Rollerblades, Rollhockey), wie seinerzeit bei Aldi auch, erhebliche Lärmbelästigungen sowie Verschmutzungen zu erwarten sind.

Weiteres Vorgehen

Herr Gisy bedankte sich zum Schluß der Veranstaltung bei den Vertretern der Stadt Meerbusch und des Investors für ihr Kommen und ihre Auskünfte. Er sagte seitens der Eigentümergemeinschaft weiterhin Gesprächsbereitschaft zu.

Die unmittelbar betroffenen Eigentümer

Westfalenweg [illegible]

Die unmittelbar betroffenen
Eigentümer der Eigentümer-
gemeinschaft Westfalenweg
1-18, Römerstr. 52, 54, 56, 58

Stadt Meerbusch
Dezernat III
Eing.: - 6. Dez. 2010
Weiter an:
R 4 ES 6 A 1 3 93 11 St

Fachbereich 4
Eing.: - 6. Dez. 2010
40668 Meerbusch, 12.2.2010
Westfalenweg 52
66
fin

An den Leiter des Technischen
Dezernats der Stadt Meerbusch
Herrn Dr. Just Gérard
Wittenbergerstr. 21
40668 Meerbusch

ANLAGE 3 zu TOP 5.0 vom 1.3.2010

**Bebauung des Grundstücks Hessenweg/Römerstrasse in Meerbusch-Büderich;
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10**

Sehr geehrter Herr Dr. Gérard,

aus den nachfolgenden Gründen fordern wir hiermit die Stadt Meerbusch nachdrücklichst auf,
die Umwidmung unseres Nachbargrundstücks Hessenweg/Römerstrasse in ein Mischgebiet
nicht weiter zu verfolgen und insoweit auch nicht dem Rat der Stadt Meerbusch zur
endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.

Wir, die unmittelbar betroffenen Eigentümer und die Eigentümergemeinschaft haben
dieserhalb Kontakt mit einer der führenden Rechtsanwaltskanzleien auf dem Gebiet des Bau-
und Bodenrechts aufgenommen und werden ggf. mit allen zur Verfügung stehenden
Rechtsmitteln Einspruch gegen einen entsprechenden Umwidmungsbeschluss des Rats der
Stadt Meerbusch erheben, sowie nach evtl. Ratsbeschluss die Stadt Meerbusch auf
Schadensersatz verklagen.

1. Vertrauensschutz

Zum Zeitpunkt des Kaufs unserer Grundstücke/Reihenhäuser war das o.g. Nachbargrundstück
Hessenweg/Römerstrasse im Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen, was auch dem
derzeitigen Stand entspricht.

Insoweit und aufgrund der Rechtslage sowie der einschlägigen Rechtsprechung ist eine
Umwidmung des o.g. Nachbargrundstücks in ein Mischgebiet nicht zulässig. Zu den
elementaren Grundsätzen städtebaulicher Planung gehört nämlich die räumliche Trennung
von Flächen unverträglicher Nutzung; dies gilt insbesondere für das Verhältnis zwischen
Wohngebieten und Gewerbegebieten.

2. Geplante künftige Flächennutzung

Der derzeit uns bekannte Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, Stand 17.09.2010, sieht für den
Lebensmitteldiscounter-Markt ca. 799 qm. und für die Bäckerei ca. 40 qm. Verkaufsfläche
vor. Zusammengenommen überschreitet das deutlich 800 qm., was nach Baurecht u.
einschlägiger Rechtsprechung nicht zulässig ist.

3. Geplante Umwidmung in ein Mischgebiet

Offensichtlich ist eine Umwidmung des Nachbargrundstücks von Wohngebiet in Mischgebiet geplant. Der derzeitige uns bekannte Planungsstand (Vorentwurf, Stand 13.09.2010) sieht jedoch keine Mischnutzung sondern ausschliesslich eine gewerbliche Nutzung vor. Dies ist jedoch nach Rechtslage u. einschlägiger Rechtssprechung unzulässig.

Aufgrund der Dringlichkeit sehen wir Ihrer kurzfristigen Beantwortung dieses Schreibens mit Interesse entgegen.

Als Ansprechpartner für die unmittelbar betroffenen Eigentümer steht Ihnen Herr [Name], Westfalenweg [Adresse], gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Die unmittelbar betroffenen Eigentümer der Eigentümergemeinschaft Westfalenweg 1-18/Römerstrasse 52,54,56 u.58

Westfalenweg 11 (Gemeinschaft)

Westfalenweg 12 (Gemeinschaft)

Westfalenweg 13 (Gemeinschaft)

Westfalenweg 14 (Gemeinschaft)

Westfalenweg 15 (Gemeinschaft)

Westfalenweg 16 (Gemeinschaft)

Westfalenweg 17 (Gemeinschaft)

Westfalenweg 18 (Gemeinschaft)

sowie die übrigen 14 Eigentümer der Eigentümergemeinschaft, die dieses Anliegen gem. Schreiben vom 19.08.2010 an den Leiter des Technischen Dezernats der Stadt Meerbusch, Herrn Dr. Just Gérard, unterstützen.

Darüber hinaus weisen wir auch auf die Ihnen vorliegende „Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des am 8.10.2010 geführten Gesprächs mit den Vertretern der Stadt Meerbusch und des Investors“ mit Datum vom 14.10.2010 hin.