



STADT MEERBUSCH
DER AUSSCHUSS-
VORSITZENDE

Niederschrift

über die Sitzung des **Ausschusses für Planung und Liegenschaften** am 22. November 2011

Tagesordnung		Seite
Anwesenheit		3
I.	ÖFFENTLICHE SITZUNG	4
1.0	Hauhalt 2012; Beratung des Entwurfs	4
2.0	Bebauungsplan Nr. 281, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp / Kreisstraße K 9n, 2. Bauabschnitt Bericht der Verwaltung	6
3.0	1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Am Strümper Busch / Schul- und Sportzentrum	6
3.1	Zustimmung zum Vorentwurf	6
3.2	Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	6
4.0	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	7
5.1	Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB	17
5.2	Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB	17
6.0	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße	26
6.1	Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB	26
6.2	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	26
7.0	Gestaltungssatzung Nr. 32 für den Blockinnenbereich des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße; Wahl der Art der Gestaltungssatzung	42
8.0	Bebauungsplan Nr. 296, Meerbusch-Osterath, Gewerbegebiet Insterburger Straße	42
8.1	Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB	42
8.2	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	42
9.0	Bebauungsplan Nr. 297, Meerbusch-Osterath, Gartenzentrum Krefelder Straße	44
9.1	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB	44
9.2	Einordnung in die Planungsprioritäten	44
10.0	Stadt Kaarst, 67. Flächennutzungsplanänderung „Verlagerung IKEA“ 66. Flächennutzungsplanänderung „Bereich K 37n - Büttgen“; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB	45
10.A	Bauvorhaben Niederlöricker Straße Ecke Grabenstraße; Zustimmung zur denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 b) DSchG NRW	46
11.0	Termin der nächsten Sitzung	46
12.0	Bericht der Verwaltung	46
12.1	Wohnbebauung im Krankenhauspark in Meerbusch-Lank-Latum	46
12.2	Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 im Bereich der Gärtnerei am Friedhof	47
12.3	Fluglärmschutzverordnung Düsseldorf	47

12.4	Niederschrift der letzten Sitzung	47
13.0	Verschiedenes	47
13.1	Anfrage von Bündnis90/Die Grünen zur Böhler-Siedlung	47
13.2	Antrag gemeinsame Sitzung mit dem Bau- und Umweltausschuss	47

Anwesenheit

Sitzungsort: Bürgerhaus, Meerbusch-Lank-Latum, Wittenberger Str. 21, Raum 103 im 1. OG

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 20:45 Uhr

Anwesend

sind unter dem Vorsitz von Rats Herrn Jürgens

von der CDU-Fraktion:

Ratsfrau Kox,

Rats Herren Becker, Damblon, Jung (bis TOP 4/18:10 Uhr), Stüttgen, Wehrspohn

Sachkundiger Bürger Rustemeier (ab TOP 4/18:10 Uhr) ,

von der SPD-Fraktion:

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes,

sachkundiger Bürger Billen,

von der FDP-Fraktion:

Ratsfrau Büchner (ab TOP 10/19:00 Uhr), Wellhausen (bis TOP 9/19:00 Uhr),

Rats Herren Dr. Brennecke, Gabernig, Rettig,

von der Fraktion "BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN":

Rats Herr Peters,

sachkundiger Bürger Behlen,

von der UWG-Fraktion:

sachkundiger Bürger Kroes,

fraktionslos:

Rats Herr Schoenauer,

beratendes Mitglied:

sachkundiger Bürger Hauke,

von der Verwaltung:

Technischer Beigeordneter Dr. Gérard, Dez. III,

Frau Herrmann, Herren Hansen, Hüchtebrock, Lutum, FB 4,

Herr Trapp, FB 5,

Frau Schroeter, Herr Gatzlik, FB 6,

Frau Terstegge, Herr Volmerich, SFI,

Gäste:

Es fehlen:

./.

Schriftführer

Herr Hansen

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung verpflichtet der Ausschussvorsitzende Herrn Jörg Kroes als sachkundigen Bürger.

I. ÖFFENTLICHE SITZUNG

1.0 Haushalt 2012; Beratung des Entwurfs

1.1 Fachbereich 4, Produkt 090.010.010, Räumliche Planung und Entwicklungsmaßnahmen

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, den Entwurf des Haushaltes 2012 für das **Produkt 090.010.010, Räumliche Planung und Entwicklungsmaßnahmen** dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

1.2 Fachbereich 4, Produkt 100.010.010, Bauaufsicht und Denkmalpflege

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, den Entwurf des Haushaltes 2012 für das **Produkt 100.010.010, Bauaufsicht und Denkmalpflege** dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen, jedoch ohne die Ansätze für die Denkmalpflege. Diese werden im Kulturausschuss beraten.

1.3 Fachbereich 6, Produkt 010.140.010, Grundstücksverkehr

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, den Entwurf des Haushaltes 2012 für das **Produkt 010.140.010, Grundstücksverkehr** dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ratsherr Rettig stellt den Antrag, das Produktsachkonto 5714000 von 75.000 € auf 0 € zu setzen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		7	
FDP	4		
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG		1	
fraktionslos		1	
Gesamt:	4	13	

Ratsherr Damblon stellt den Antrag, das Produktsachkonto 571400 von 75.000 € auf 37.500 € zu kürzen und die andere Hälfte einer noch zu beratenden Familienförderung zukommen zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP			4
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos	1		
Gesamt:	11	2	4

Ratsherr Rettig stellt den Antrag, das Produktsachkonto 5714100 von 25.000 € auf 0 € zu setzen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	1	6	
FDP	4		
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG		1	
fraktionslos		1	
Gesamt:	5	12	

1.4 Fachbereich 6, Produkt 090.020.010, Grafische Datenverarbeitung

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, den Entwurf des Haushaltes 2012 für das **Produkt 090.020.010, Grafische Datenverarbeitung** dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

1.5 Fachbereich 6, Produkt 090.020.020, Vermessung

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, den Entwurf des Haushaltes 2011 für das **Produkt 090.020.020, Vermessung** dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

1.6 Fachbereich 6, Produkt 100.020.010, Bodenordnung

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss, den Entwurf des Haushaltes 2012 für das **Produkt 100.020.010, Bodenordnung** dem Rat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ratsherr Rettig stellt den Antrag, das Produktsachkonto U 10002002 von 795.000 € plus VE von 2.750.000 € um die Anteile zu bereinigen, die sich auf die K9n beziehen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		7	
FDP	4		
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG	1		
fraktionslos		1	
Gesamt:	5	12	

Sodann lässt der Ausschussvorsitzende über den gesamten Haushalt des Ausschusses für Planung und Liegenschaften abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		4	
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos	1		
Gesamt:	13	4	

**2.0 Bebauungsplan Nr. 281, Meerbusch-Osterath, Auf dem Kamp / Kreisstraße K 9n,
2. Bauabschnitt
Bericht der Verwaltung**

Keine Beschlussfassung

**3.0 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 278, Meerbusch-Strümp,
Am Strümpfer Busch / Schul- und Sportzentrum
3.1 Zustimmung zum Vorentwurf
3.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB**

Beschluss:

3.1 Zustimmung zum Vorentwurf

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stimmt dem Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 278, Meerbusch-Strümp, Am Strümpfer Busch / Schul- und Sportzentrum in der Fassung vom 20.10.2011 zu.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsfrau Wellhausen stellt den Antrag, die Beteiligung der Öffentlichkeit mit Versammlung durchführen zu lassen.

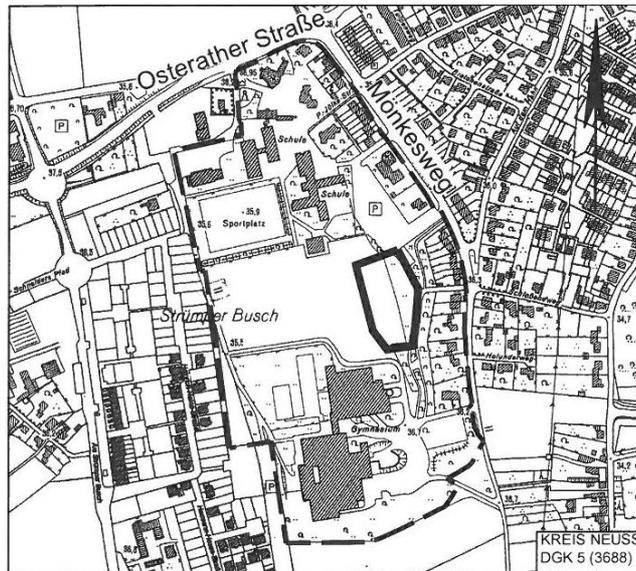
Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU			7
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos			1
Gesamt:	9		8

3.2 Form der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, auf der Grundlage des Vorentwurfes der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 20.10.2011 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung in der Beteiligungsform 2 (mit Versammlung) gemäß den allgemeinen Richtlinien durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung umfasst die Flurstücke 348 (tlw.) und 456 (tlw.) der Flur 5 der Gemarkung Strümp und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Änderungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 278 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

4.0 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten Ergebnis der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Ratsfrau Niederdellmann-Siemes stellt den **Antrag**, in der Abwägung bezüglich des vom Rat beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts das Wort „mehrheitlich“ einzufügen, da die SPD-Fraktion dem EHZK nicht zugestimmt habe und dies dadurch deutlich gemacht werden solle.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		7	
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG			1
fraktionslos		1	
Gesamt:	6	10	1

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt stellt fest:

Am 11. Mai 2011 fand auf der Grundlage der Vorentwurfsplanung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB eine Bürgerversammlung statt.

Der Vorentwurf der 110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten, hat anschließend vom 12. Mai 2011 bis einschließlich 19. Mai 2011 öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurden die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten und als Anlage in Kopie beigefügten Äußerungen vorgebracht.
Ebenso liegt das Protokoll der Bürgerversammlung vom 11. Mai 2011 bei.

Über die eingegangenen Äußerungen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten		
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
<p>Einwender Nr. 1</p> <p>Sammelschreiben vom Datum: verschiedene 2011</p> <p>47 Einwender</p>	<p>110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten</p> <p>Hier: Widerspruch gegen die Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches in Meerbusch Osterath.</p> <p>Hiermit beantrage ich, den zentralen Versorgungsbereich für Osterath nicht auf den Bereich östlich der Bundesbahn auszuweiten, sondern in der vom GMA- Gutachter vorgeschlagene Begrenzung durch die Bahnlinie zu belassen.</p> <p>Begründung: Die jetzige Planung mit der Ausweitung auf den Bereich östlich der Bundesbahn dient lediglich dem Bau eines 4100 qm großen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes ('Frischemarkt'). Dieser wird den Osterather Ortskern in seiner vorhandenen Struktur zerstören.</p> <p>Das durch den Frischemarkt verursachte und zu erwartende Verkehrsaufkommen von zusätzlich mehr als 4000 PKW/Tag belastet die Straßen Meerbuscher Str., Winkler Weg, Strümper Str. und Bahnhofsweg und führt zu einer deutlichen Verschlechterung der Verkehrssituation in Osterath und zu einer erheblichen Verschlechterung der Lebensqualität.</p> <p>Die vom Frischemarkt ausgehenden negativen Auswirkungen auf den Ortskern Osterath sind so massiv, dass ein Festhalten an der Planung unverantwortlich ist.</p> <p>Ich bitte daher die Planung dahingehend abzuändern, dass der östlich der Bahnlinie liegende Bereich aus dem zentralen Versorgungsbereich für Osterath ersatzlos gestrichen wird.</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für Meerbusch wurde in einem aus Vertretern der Politik, Verwaltung, des örtlichen Einzelhandels, des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes, der IHK, der Bezirksregierung und der GMA besetzten projektbegleitenden Arbeitskreis diskutiert.</p> <p>Im Juli 2009 wurde das Konzept fertig gestellt und in den öffentlichen Gremien der Stadt vorgestellt.</p> <p>Das Konzept gründet auf die Ergebnisse und Empfehlungen der GMA-Untersuchung und berücksichtigt bzw. integriert die Beschlüsse des Rates der Stadt Meerbusch. (siehe. www.meerbusch.de / Stadtplanung / Einzelhandels- und Zentrenkonzept)</p> <p>In seiner Sitzung am 20. Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch – einschließlich der Abweichungen – als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar.</p> <p>Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen.</p> <p>Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich somit um die Darstellung schon beschlossener Abgrenzungen. Zur damaligen Beschlussbegründung bezügl. der Abgrenzung in Osterath vergl. Einwender Nr. 2.</p> <p>Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.</p> <p>Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln.</p> <p>Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.</p>	
<p>Einwender Nr. 2</p> <p>Am Gutort [REDACTED] 40670 Meerbusch</p> <p>Schreiben vom 15.5.2011</p>	<p>Einwendungen gegen die geplante Bebauung des Ostara-Geländes</p> <p>ich erhebe hiermit - auch im Namen meiner Familie - Einwendungen gegen die geplante Bebauung und Nutzung des Ostara-Geländes.</p> <p>Der geplante Frischemarkt stellt nicht nur eine Bedrohung des Einzelhandels im Ortskern Osterath dar, sondern die sowieso bestehenden Verkehrsprobleme werden sich erheblich verstärken, angesichts des erhöhten Pkw-Aufkommens für den großen Frischemarkt. Die Lage an der Meer-</p>	<p>Der Anregung wird nicht gefolgt.</p> <p>In seiner Sitzung am 20. Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch – einschließlich der Abweichungen – als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen.</p> <p>Der Beschluss (Variante A) beinhaltete zur Ergänzung und Erweiterung des Nebenversorgungszentrums entlang der Meerbuscher Straße nach Osten über die Bahnlinie folgende Begründung:</p>	

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten		
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	
	<p>buscher Straße Abzweigung Wienenweg und an der Strümper Straße Abzweigung Winklerweg stellt sich bereits jetzt insbesondere am Spätnachmittag so dar, dass ein Abbiegen in den Winklerweg aus Fahrtrichtung Strümp oder aus Fahrtrichtung Boverth kommend in den Wienenweg nicht möglich ist, weil sich der Verkehr von den geschlossenen Schranken zurückstaut. Ohne eine Lösung der Verkehrsprobleme sollte die Planung keinesfalls verwirklicht werden.</p> <p>Wie eingangs schon erwähnt, ist auch der Einzelhandel im Ortskern bedroht. Zur Zeit kann man im Ortskern alle Besorgungen zu Fuß erledigen. Sollte der Rewe-Markt dem Verdrängungswettbewerb nicht standhalten, wäre im Ortskern keine Möglichkeit zum Einkauf von Lebensmitteln mehr. Dieses wäre auch von großem Nachteil für die übrigen Geschäfte.</p>	<p>Beabsichtigt ist hier die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer max. Verkaufsfläche von 4100 m². Nicht auszuschließende negative städtebauliche Auswirkungen auf den westlich der Bahn vorhandenen Ortskern Osteraths werden dabei in Kauf genommen. Der Rat der Stadt lehnt die im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60 indirekt beantragte Ausweitung des Nebenversorgungszentrums über das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 266 hinaus ab.</p> <p>Unter Beachtung der städtebaulichen Ziele der Stadt - die vorgesehene Aufhebung der niveaugleichen Bahnübergänge, die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers mit ca. 240 Wohneinheiten und wohnungsnahen Arbeitsplätzen östlich der Bahn, der geplante Ausbau eines ÖPNV-Halteschwerpunktes mit aufgewertetem Bahnhofsumfeld sowie die Planung eines West-Ost-Grünzuges, der den Rathauspark an das neue Baugebiet fußläufig anbindet und bei Weiterführung künftig als vernetztes grünes Band das Osterather Zentrum mit den Freiflächen „An der Gemeinde/Hoterheide“ verbindet - wird die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes in Form eines so genannten Frischemarktes, dessen wesentliches Merkmal in einem gegenüber konventionellen Lebensmittel-Filialisten besonderen Präsentationskonzept besteht, mit einer u. a. daraus resultierenden max. Verkaufsfläche von 4100 m² befürwortet und der Zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Osterath für diesen Zweck erweitert. Erläuternd ist auszuführen, dass das Gutachten der GMA für das Zentrum (Nebenversorgungszentrum) Osteraths auf Grund der anzutreffenden Kleinteiligkeit der Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen empfiehlt, die künftige Entwicklung auf eine Stabilisierung und bestanderhaltende Maßnahmen zu legen. Das in der östlichen Randlage des Stadtteils gelegene ehemalige Betriebsgelände der Firma Ostara böte dabei keine geeigneten Standortrahmendaten für eine Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur mit nahversorgungs-/ zentrenrelevanten Sortimenten. Das Gutachten der GMA hatte zur Aufgabe, die faktisch nachweisbaren, stadthistorisch geprägten Zentrenbereiche aufzuzeigen. Die tatsächlichen Versorgungsbereiche waren zu definieren, um eine Zentrenorientierung zu stärken. Aufgabe des Gutachtens war es nicht, ein konkretes Vorhaben zu bewerten. Ebenso war es nicht Aufgabe des Gutachtens, die Verfügbarkeit von Flächen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe zu ermitteln. Entsprechend enthält das Gutachten der GMA auch keine Auswirkungsanalyse für den bisher geplanten „Frischemarkt“. Selbstverständlich wurden dem Gutachter alle aktuellen Ansiedlungswünsche und die jeweiligen Einzelfall-Gutachten vor Erstellung des gesamtstädtischen EHVK zur Verfügung gestellt. Im Fazit des GMA-Gutachtens wird dann die Aussage getroffen, dass aus städtebaulicher Sicht mit der Ansiedlung eines Lebensmittelverbrauchsmarktes auf dem Ostara-Gelände mit ca. 4100 m² Verkaufsfläche eine städtebauliche Gefährdung des Versorgungszentrums Osterath bestehe. Dies bedeutet, dass bei einem möglichen Verlust – z. B. des REWE-Marktes als Frequenzbringers im Ortskern</p>	

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

am Bommershöfer Weg – eine tragende Säule der Zentralität und Stadterhaltung wegfielen und sich unmittelbar hierdurch auch die Laufkundschaft für die unmittelbar benachbarten kleineren Einzelhandelsgeschäfte verringert. Die städtebaulichen Auswirkungen können dabei folgende Ausprägung aufzeigen: Es kann dazu führen, dass das Ortszentrum weniger belebt ist, eine Bündelung mit anderen zentralen Einrichtungen im Ortszentrum nicht mehr erreicht werden kann, die Erhaltung und Entwicklung der Stadtgestalt nicht im gewünschten Maße gewährleistet werden kann (Stichwort: Ortskernsanierung, Leerstände, Nutzung durch 1 €-Läden, Verlust von Ladenlokalen durch Umnutzung, „trading-down-Effekte“), dass sich die Attraktivität des öffentlichen Raumes verschlechtert sowie eine nachteilige Verkehrsumverteilung (motorisierter Einkaufsverkehr, ÖPNV, Wirtschaftsverkehr) stattfindet. Städtebaulich negativ zu beurteilen wäre dabei vor allem eine Beeinträchtigung der zentral gelegenen wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung (Handtascheneinkauf).

Dem gegenüber steht die von der Gesellschaft für Konsumforschung -GfK- vorliegende Auswirkungsanalyse für das konkrete Vorhaben, welches für die bestehenden Lebensmittelgeschäfte in Osterath eine bis zu 9,1%ige Kaufkraftverschiebung prognostiziert. Diese führe zwar zu einer deutlich spürbaren Wettbewerbsverschärfung für die bestehenden Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte, jedoch wären die Auswirkungen für die einzelnen Betriebe nicht existenzgefährdend. Unabhängig davon würde dies auch nicht dazu führen, dass die grundsätzliche Versorgungsfunktion des Ortskerns in Frage gestellt werde. Aus Sicht der GfK seien durch das Vorhaben bedingte negative Auswirkungen hinsichtlich der Versorgungssituation, der infrastrukturellen Ausstattung oder der städtebaulichen Situation (Leerstände) nicht zu erwarten.

Durch eine starke Einschränkung der zentrenrelevanten Randsortimente des geplanten Vollsortimenters im Rahmen der Bauleitplanung könne eine Beeinträchtigung sonstiger Einzelhandelsgeschäfte in Osterath ausgeschlossen werden. Nach Aussage des GfK-Gutachtens sei darüber hinaus der spezifische Einzelhandel innerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches weniger stark betroffen, als der in den peripheren Standorten Osteraths, da dort der Wettbewerb unter typengleichen/ähnlichen Wettbewerbern in größerem Umfang zutrefte.

Beide Gutachten sind sich dabei in den grundlegenden Basisdaten einig. So attestieren GMA und GfK, dass die Möglichkeit bestehe, im Bereich des Sortimentes Nahrungs- und Genussmittel eine deutlich verbesserte Kaufkraftbindung zu erreichen. Ebenso sind sich die Gutachter einig, dass dies mit der Ansiedlung eines großflächigen so genannten Vollsortimenters bewirkt werden könne.

Eine Diskrepanz besteht demnach zum Einen in der Einschätzung der Stärke der möglichen städtebaulichen Beeinträchtigen auf das vorhandene Stadtteilzentrum und darauf aufbauend zum Anderen in der Frage nach dem richtigen Standort für einen großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb.

Möglich wäre darüber hinaus eine Reduzierung der Ver-

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

kaufsfläche, durch die sich die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen verringern ließen.

Der Vorschlag der GMA, einen gewünschten Vollsortimenter (4100 m² VK) in dieser Größenordnung auf dem Dr. Franz Schütz-Platz im Stadtteil Büderich anzusiedeln, wird dabei als unrealistisch angesehen und vor allem aus verkehrlichen Gründen – unter Beachtung der vorliegenden verkehrstechnischen Gutachten zur damaligen Planung eines Büro- und Geschäftshauses im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 257 – für kaum realisierbar erachtet. Unabhängig davon ist die Frage zu stellen, ob die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes in Büderich (ggf. an einem anderen Ort) für die zukünftige Entwicklung der Stadt Meerbusch alleine ausreicht, um die Bindungsquote im Bereich Nahrungs- und Genussmittel von nur 54% deutlich zu erhöhen.

Denkbar ist daher, in Kenntnis einer Verschärfung der Wettbewerbssituation und unter Inkaufnahme möglicher Beeinträchtigungen des vorhandenen Stadtteilzentrums Osterath sowie teilweise des ansässigen Lebensmittel-einzelhandels, die Ansiedlung des Edeka-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 4100 m² weiterhin zu verfolgen. Dabei ist zu beachten, dass ein Grundstück heute zur Verfügung steht und ein Investor bereit ist, zu investieren. Somit könnte schon mittelfristig eine deutlich verbesserte Kaufkraftbindung und ein Impuls zur angestrebten Entwicklung des Ostara-Geländes erreicht werden. Das erweiterte Nebenversorgungszentrum Büderichs könnte dann - um eine noch stärkere Kaufkraftbindung zu erreichen - zukünftig an geeigneterer Stelle als am Dr. Franz Schütz-Platz einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb aufnehmen.

Für die Variante A spricht, dass gemäß § 1 (3) BauGB die Gemeinde Bauleitpläne aufstellt, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Was im Sinne dieser Vorschrift erforderlich ist, bestimmt sich nach der jeweiligen planerischen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt sie, die Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die angesprochene Planrechtfertigung ist gegeben, wenn der Bauleitplan nach seinem Inhalt auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung ausgerichtet und nach der planerischen Konzeption der zur Planung berufenen Gemeinde als Mittel hierfür erforderlich ist (vgl. BVerwG, Urteil vom 5. Juli 1994 - IV C 50.92 -, BRS 28 Nr. 4 und Urteil vom 14. Februar 1995 - IV C 21.74 -, BRS 29 Nr. 6.). Auch beim „Wie“ der Planung hat die Stadt ein weiteres Ermessen, dessen Ausübung sich maßgebend nach ihren eigenen städtebaulichen Vorstellungen richtet (OVG Münster, Urteil vom 30.09.2009 - 10 A 1676/08). Eine rechtlich vorgeschriebene oder anderweitig zwingende Bindung an die Empfehlungen des Gutachters GMA besteht auch insoweit nicht.

Eine Bindung der Gemeinde kann sich allerdings aus § 24a LEPro ergeben. In seinem Urteil vom 30.09.2009 (10 A 1676/08) hat das Oberverwaltungsgericht Münster allerdings festgestellt, dass es sich bei § 24a LEPro nicht um ein die Gemeinden bindendes Ziel der Landespla-

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

nung, sondern allenfalls um einen Grundsatz der Landesplanung handelt, der von der Gemeinde im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen ist, bei Vorliegen städtebaulicher Gründe aber auch im Wege der Abwägung überwunden werden kann.

Unabhängig davon enthält § 24a LEPro keine Regelung, die die Ausdehnung des bestehenden zentralen Versorgungsbereiches auf den Flächen östlich der Bahngleise ausschließt. Etwas anderes vertritt auch nicht der Gutachter GMA.

Die Stadt ist danach berechtigt, sowohl in ihrem Einzelhandelskonzept als auch im Wege der Bauleitplanung die Fläche des geplanten Lebensmittelmarktes in den zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Osterath einzubeziehen, wenn dies ihren städtebaulichen Zielvorstellungen entspricht. Diese bestehen in der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Meerbusch, der Erhöhung der aktuell extrem niedrigen Kaufkraftbindung für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel und in der Überwindung der bisher trennenden Wirkung der Bahntrasse, die eine Einbeziehung der in der Vergangenheit von der städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossenen Fläche des ehemaligen Ostara-Geländes in den Stadtteil Osterath bisher verhinderte. Eine Bindung an die insoweit abweichende Empfehlung des Gutachters GMA besteht für die Stadt Meerbusch nicht.

Allerdings muss die Planung dem Abwägungsgebot genügen. Dabei sind insbesondere Auswirkungen auf benachbarte Gemeinden und auf das eigene Stadtgebiet in den Blick zu nehmen.

Die Stadt Meerbusch könnte mit der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes auf dem Ostara-Gelände eine verbesserte Kaufkraftbindung im Bereich des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel erreichen und damit zugleich einen auch von der GMA attestierten Bedarf an bisher in Meerbusch nicht angesiedelten großflächigen so genannten Vollsortimentern decken. Ferner leistet diese Planung einen Beitrag zu der angestrebten Verknüpfung der östlich und westlich der Bahntrasse gelegenen Teile des Stadtteils Osterath. Ein Lebensmittelmarktstandort ist dabei – nach dem bereits realisierten Kulturzentrum „Alter Güterbahnhof“ – ein weiterer Baustein für eine Arrondierung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Osten, der zu einer Stärkung des Ortskerns von Osterath beitragen kann. Zudem böte die Ansiedlung eines leistungsfähigen Frequenzbringers am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches weitaus besser als der vorhandene Discounter (Netto vormals PLUS) die Möglichkeit, den östlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereiches zu stärken. Der Trend zu Mindernutzungen im östlichen Abschnitt der Meerbuscher Straße, die auch vom GMA-Gutachter erkannt wurden, könnte damit umgekehrt werden. Bei Etablierung eines leistungsfähigen Lebensmittelmarktes am östlichen Rand des Ortskerns bestehe die Chance, dass der Einzelhandelsbesatz an der Meerbuscher Straße erhalten bleibt bzw. sich erneuert. Das unbewirtschaftete Parkplatzangebot des Frischemarktes am östlichen Rand des Ortskerns könnte zudem das Potenzial enthalten, dass der Ortskern stärker frequentiert wird. Kunden, die bisher dezentrale, nicht integrierte Standorte („Auf

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

der Grünen Wiese“, im Gewerbegebiet) oder Angebote in Nachbarstädten aufgesucht haben, würde eine attraktive Alternative angeboten. Hiermit könne im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ ein Beitrag zur Verkehrsvermeidung geleistet werden.

Auf Grund der zu erwartenden Umsatzverteilungen sei nach Aussage des GfK-Gutachten ein Verlust des Frequenzbringers (REWE-Markt) im Ortskern eher unwahrscheinlich. Ggf. stelle die Ansiedlung des Frischemarktes sogar eine Motivation für den REWE-Markt dar, in ein zeitgemäßeres Angebot zu investieren, um so seine Magnetfunktion am westlichen Rand des Ortskerns zu optimieren.

Der Netto-Markt stelle schon heute keinen starken Magneten am östlichen Rand des zentralen Versorgungsbereiches dar. Am Standort böte sich auch kein Entwicklungspotenzial, so dass die Gefahr bestehe – ohne Etablierung eines leistungsfähigen Magneten am östlichen Rand des Ortskerns – dass sich schon bestehende trading-down-Tendenzen der Einzelhandelsstruktur in der Meerbuscher Straße zukünftig verstärken und der Einzelhandelsbesatz sich zukünftig ausschließlich auf die Hochstraße beschränkt.

Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln.

Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.

Einwender Nr. 3

Hoterheideweg
40670 Meerbusch

und

Hoterheideweg
40670 Meerbusch

Hoterheideweg
40670 Meerbusch

Hoterheideweg
40670 Meerbusch

Schreiben vom
14.05.2011

als Bewohner des Hoterheidewegs habe ich Einwendungen gegen die Errichtung des Frischemarktes auf dem Ostaragelände mit folgender Begründung:

Durch den Ausbau der Winklerstraße als Zugang zum Frischemarkt und die Umwidmung der Kapellenstr. als Anliegerstraße wird sich das Verkehrsaufkommen auf der Bahnstraße und dem Hoterheideweg weiter zur Breitestraße dann zur Krefelder Straße noch einmal erheblich steigern. Diese Strecke wird schon jetzt als beliebte Abkürzung genutzt. Ich bin der Meinung, dass die Bewohner durch die Bahntrasse bereits jetzt über Gebühr durch Lärm beeinträchtigt werden. Schon jetzt werden die Bewohner durch den Straßenverkehr, die wartenden Fahrzeuge mit laufendem Motor und die anfahrenden Fahrzeuge und das zum Teil chaotische Verhalten der Autofahrer (stehenbleiben im Kreuzungsbereich, nicht einhalten der Tempo 30 Zone, Beschallung mit Diskomusik bei Tag und Nacht) erheblich zusätzlich

Der Anregung wird nicht gefolgt.

In seiner Sitzung am 20. Mai 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch - einschließlich der Abweichungen - als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar.

Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen.

Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich somit um die Darstellung schon beschlossener Abgrenzungen. Zur damaligen Beschlussbegründung bezügl. der Abgrenzung in Osterath vergl. Einwender Nr. 2.

Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten		
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	

durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Ferner sind die Breitestraße und der Hoterheideweg über Tag völlig zugeparkt, so ein üblicher Verkehrsfluss schon jetzt gar nicht gegeben ist. Ich halte daher jede weitere Steigerung des Verkehrsaufkommens in dieser Wohngegend mit vielen Kindern und älteren Menschen für unzumutbar. Auch ich lebe in Osterath und nicht in einem exterritorialen Teilbereich in dem man dem Bürger verkehrstechnisch alles zumuten kann, was man will.

Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln.

Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.

Einwender Nr. 4 Familie [REDACTED] Kolberger Straße [REDACTED] 40670 Meerbusch Schreiben vom 15.5.2011	es sorgt uns, dass: 1) der große Markt die kleinen kaputt macht 2) der Verkehr nicht bewältigt werden kann (Schiene-Schranken-Problematik) in folge die Anlieger durch Ausweichverkehr in Mitleidenschaft gezogen werden. 3) es sich um ein Prestigeprojekt handelt, was der Bürger <u>nicht</u> will (Bürgerbefragung!)	Der Anregung wird nicht gefolgt. In seiner Sitzung am 20 Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch - einschließlich der Abweichungen - als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar. Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich somit um die Darstellung schon beschlossener Abgrenzungen. Zur damaligen Beschlussbegründung bezügl. der Abgrenzung in Osterath vergl. Einwender Nr. 2. Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung. Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln. Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.
---	---	--

Einwender Nr. 5 [REDACTED] Lindenstraße [REDACTED] 40670 Meerbusch Schreiben vom 20.5.2011	hiermit erhebe ich Widerspruch gegen das Planfeststellungsverfahren Ostara-Gelände. Weil: 1) Der aufwendig sanierte Ortskern von Osterath veröden würde. 2) Weil das zusätzliche Verkehrsaufkommen zu den vorhandenen Staus vor den Bahnschranken, noch mehr Staus verursachen würde.	Der Anregung wird nicht gefolgt. In seiner Sitzung am 20 Mai. 2010 hat der Rat der Stadt Meerbusch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Meerbusch - einschließlich der Abweichungen - als konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung für die Stadt Meerbusch beschlossen. Somit stellt das Konzept ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 (6) Nr. 11 Baugesetzbuch dar. Ebenfalls wurde die Darstellung der Zentralen Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan -FNP- der Stadt Meerbusch beschlossen. Bei der Änderung des Flächennutzungsplans handelt es sich somit um die Darstellung schon beschlossener Abgrenzungen. Zur damaligen Beschlussbegründung be-
---	--	---

STADT MEERBUSCH	110. Änderung des Flächennutzungsplanes, Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungszentren und Siedlungsschwerpunkten Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

zügl. der Abgrenzung in Osterath vergl. Einwender Nr. 2.

Die Einwendungen zum Verkehr und zur grundsätzlichen Frage der Ansiedlung eines Frischemarktes sind nicht Inhalt der Flächennutzungsplanänderung.

Die Einwendungen werden dementsprechend an die Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 266, Meerbusch-Osterath, Ostara und an das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 60, Meerbusch-Osterath, Winklerweg/Wienenweg weitergeleitet und sind in diesem Verfahren zu behandeln.

Hierbei werden die verkehrstechnischen Fragen - auf Grundlage gutachterlicher Verkehrs- und Lärmuntersuchungen - beantwortet.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		4	
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG		1	
fraktionslos	1		
Gesamt:	10	7	

5.0 Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg / Römerstraße**5.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB****5.2 Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB****Beschluss:**5.1 _ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Altlasten, Verkehr) hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Altlasten, Verkehr) gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 12. Mai 2011 bis einschließlich 14. Juni 2011 öffentlich ausgelegt. Eine Umweltprüfung war nicht erforderlich.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvor- schläge

Einwender Nr. 1

Landesbetrieb
Straßenbau NRW
Autobahn-
Niederlassung
Krefeld

Schreiben vom
30.5.2011

der Nahbereich entlang der Autobahn unterliegt den Bestimmungen des § 9 Fernstraßengesetz (FStrG), wonach die in den beiliegenden „Allgemeinen Forderungen“ dokumentierten Belange der Straßenbauverwaltung zu berücksichtigen sind.

Die Anbauverbotszone gemäß § 9 Fernstraßengesetz ist korrekt mit einem Abstand von 40 m zum äußersten befestigten Fahrbahnrand der BAB 52 im Bebauungsplan eingetragen.

Erhebliche Bedenken diesseits bestehen allerdings gegen die eingetragene Baugrenze in einem Abstand zwischen 15 - 17 m zum Fahrbahnrand der A 52. Ich weise darauf hin, dass Abweichungen von den Bestimmungen des § 9 FStrG aufgrund der rechtlichen Problematik immer einer Einzelprüfung und -entscheidung durch die Straßenbauverwaltung bedürfen.

Da innerhalb der 40 m Anbauverbotszone Hochbauten nicht errichtet werden dürfen, ist die Baugrenze bis auf 40 m zurückzunehmen. Die vorhandene Bebauung genießt hier Bestandsschutz, sofern diese rechtmäßig innerhalb der Anbauverbotszone mit der dazu erforderlichen Ausnahmegenehmigung errichtet worden ist.

Werbeanlagen jeglicher Art mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sind innerhalb der Werbeverbotszonen grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Auch für die gemäß Pkt. 5 der "textlichen Festsetzungen" erwähnten Pylone bitte ich im konkreten Einzelfall die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und / oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden

Allgemeine Forderungen

Ein Hinweis auf die Schutzzone der Autobahn gemäß § 9 (1 + 2) Fernstraßengesetz (FStrG) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzone in den Plan wird empfohlen.

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind

Der Anregung wird gefolgt.

Selbstverständlich wurde im Bebauungsplanentwurf der 40 m-Abstand thematisiert und aufgezeigt, dass Abweichungen von den Bestimmungen des § 9 FStrG aufgrund der rechtlichen Problematik immer einer Einzelprüfung und -entscheidung durch die Straßenbauverwaltung bedürfen. Siehe hierzu unter Punkt C der textlichen Festsetzung, „Nachrichtliche Übernahmen“ Nr. 2, Anbauverbotszone.

Hinzu kommt, dass es sich beim Plangebiet um ein vorhandenes Baugebiet handelt, in dem die Straßenbauverwaltung schon entsprechende Genehmigungen in den jeweiligen bauordnungsrechtlichen Verfahren erteilt hat. Da keine konkrete Neuplanung Anlass dieses Bebauungsplanes ist, erscheint es sinnvoll, die vorhandenen, genehmigten Gebäude zu sichern. Gemäß Fernstraßengesetz wäre die Zustimmung der Straßenbauverwaltung zu den näheren Baugrenzen in einem Planverfahren grundsätzlich auch möglich.

Siehe hierzu: § 9 FStrG

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

(7) Die Absätze 1 bis 5 gelten nicht, soweit das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplanes entspricht (§ 9 des Baugesetzbuchs), der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen sowie an diesen gelegene überbaubare Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen ist.

(8) Die oberste Landesstraßenbaubehörde kann im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten der Absätze 1, 4 und 6 zulassen, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfalle zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Abweichungen erfordern. Ausnahmen können mit Bedingungen und Auflagen versehen werden.

Im vorliegenden Fall wird darüber hinaus eine maximale Geschossigkeit für die Gebäude im gesamten Baugebiet von 10 m festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Autobahn, die sich in beachtlicher Hochlage, bzw. die Lärmschutzwand mehrheitlich oberhalb der Gebäudedächer befindet, ist hierdurch schon unwahrscheinlich. Dies gilt auch für die eingeräumte Möglichkeit der Aufstellung von Werbepylonen die nur in einer maximalen Höhe von 6 m zulässig sind.

Der Landesbetrieb fordert jedoch die Rücknahme der Baugrenzen bis auf die 40 m Anbauverbotszone. Der Forderung wird gefolgt.

Der Bebauungsplan wird somit beachtenswert geändert. Entsprechend ist eine erneute Offenlage notwendig. Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen. Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvor- schläge

(z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.a.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Licht- einwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.

Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können - z.B. Geräusch- Geruchs- oder Staubbelästigungen, können nicht geltend gemacht werden.

Bei Kreuzungen der BAB durch Versorgungsleitungen und nachrichtlicher Übernahme der Leitungen innerhalb der Schutzzonen gemäß §9 (1+2) FStrG ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Einwender Nr. 2

Handwerkskammer
Düsseldorf

wir haben den o.g. Planentwurf eingesehen und teilen Ihnen mit, dass die vorgesehenen Festsetzungen die von uns zu vertretenden Belange berücksichtigen. Im Plangebiet sind aus handwerklicher Sicht ein Elektrotech-

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Der Landesbetrieb fordert die Rücknahme der Baugrenzen bis auf die 40 m Anbauperbotzone. Dieser Forderung wird gefolgt.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB			
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvor- schläge</i>		
<p>Schreiben vom 09.06.2011</p>	<p>nikerbetrieb und zwei Kfz-Techniker-Betriebe ansässig. Sowohl Art und Umfang dieser Betriebe als auch ihr Emissionsverhalten lassen darauf schließen, dass sie sich in die geplante Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO einfügen und damit planerisch abgesichert sind. Soweit die Betriebe der Abstandsklasse VII zuzurechnen sein sollten, kann u. E. im Einzelfall der Nachweis geführt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten Wohngebieten auszuschließen sind.</p> <p>Hinsichtlich der nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone legen wir Wert darauf, dass die überbaubare Fläche in dem z. Zt. festgesetzten Umfang erhalten bleibt und damit die Nutzung der erfassten Gewerbebauten langfristig gesichert ist.</p> <p>Abschließend begrüßen wir die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels. In diesem Zusammenhang heben wir die Regelungen bei Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben hervor.</p>		<p>Somit kann dem Wunsch, die überbaubare Fläche im bisher festgesetzten Umfang zu erhalten und damit die Nutzung der erfassten Gewerbebauten langfristig zu sichern, nicht nachgekommen werden.</p> <p>Der Bestandschutz für die baulichen Anlagen bleibt unberührt.</p>	
<p>Einwender Nr. 3</p> <p>Rhein-Kreis Neuss Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung</p> <p>Schreiben vom 30.5.2011</p>	<p>Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Landschaftspflege Ich bitte um Darlegung, wie die Erhebungen zum Artenschutz konkret vorgenommen wurden.</p> <p>Wasserwirtschaft Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung von Neubauten und neu zu befestigen Flächen hat analog zum Bestand in den städtischen Kanal zu erfolgen. Die Nutzung von Erdwärme unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht nach Wasserhaushaltsgesetz.</p> <p>Bodenschutz Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung Me-0005,00. Hierauf wird in der Begründung zum B-Plan unter Ziff.5.2 hingewiesen. Die DBB stimmt den Ausführungen hierzu zu. Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p> <p>Hinweise: Ich weise auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hin. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Ansprechpartner ist Herr Bruchertseifer Tel. 02181/601-6821 Auffälligkeiten können sein: - geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, - strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen Die Hinweise sollten in zu erteilende Bauge-</p>		<p>Landschaftspflege Die Dokumentation der Artenschutzprüfung (Stufe 1) wurde dem Rhein-Kreis Neuss zwischenzeitlich zugesandt. Aus Sicht des zuständigen Fachamts bestehen keine weiteren Anregungen.</p> <p>Wasserwirtschaft Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bodenschutz Die Hinweise zum Bodenschutz wurden schon im Bebauungsplanentwurf, textliche Festsetzungen Pkt. B, Kennzeichnungen, Altablagerungen aufgenommen.</p> <p>Immissionsschutz Den Anregungen zum Immissionsschutz wird nicht gefolgt. Richtig ist, dass es sich bei der Planung um die Sicherung eines vorhandenen Baugebiets handelt, keine neuen Baurechte geschaffen werden und auch keine konkrete Neu- oder Umnutzung geplant ist. In den vergangenen bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren wurde jeweils anhand von bauantragsbezogenen Einzelfallprüfungen die jeweilige immissionsrechtliche Zulässigkeit geprüft. Dazu gehören ebenfalls die Fragen nach möglichen Geruchsbelästigungen. Um die vom Rhein-Kreis Neuss aufgeführten Betriebsarten und Unterarten für die Zukunft, unter Beachtung, dass Gerüche durch verfeinerter Filtertechnik oder gar eine geruchslose Herstellungsvariante, nicht in Gänze auszuschließen, wird der Anregung nicht gefolgt.</p> <p>Ebenso wie eine Einzelfallprüfung in bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren bei einem nach Abstanderlass grundsätzlichen zulässigen Betrieb ggf. eine Unzulässigkeit aufgrund von Lärmimmissionen ergeben kann, ist dies auch durch Gerüche oder Nacharbeit möglich. Sobald</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB		
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvor- schläge	
<p>nehmigungen aufgenommen werden.</p> <p>Immissionsschutz Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11.12.2007 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 184, Hessenweg, Stadt Meerbusch, gegeben: Das Plangebiet soll zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO unter Anwendung des Abstandserlasses NRW aus 2007 gegliedert werden. Die Festsetzung sieht vor, dass Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die schutzbedürftige benachbarte Wohnbebauung keinen schädlichen Umwelteinwirkungen ausgesetzt sein wird. Die vorhandenen Abstände sind deutlich kleiner als die im Abstandserlass vorgesehenen Mindestabstände von 100 m. Die Abstandsklasse VII enthält über sog. lärmintensive Anlagen hinaus auch Betriebsformen, die hauptsächlich Geruchsmissionen verursachen können. Eine Einzelfall-Prüfung, wie im Abstandserlass für die Unterschreitung von Abständen vorgesehen, wurde im hiesigen Verfahren nicht durchgeführt. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht werden mit der vorliegenden Überplanung zwar keine neuen Baurechte geschaffen; auch Nachbarbeschwerden liegen der Unteren Immissionschutzbehörde bezüglich der vorhandenen Betriebe zurzeit nicht vor. Ich gehe daher davon aus, dass die vorhandenen Betriebe nachbarschaftsverträglich sind. Es handelt sich nach hiesigen Erkenntnissen bei den vorhandenen Betrieben um Anlagen, die hinsichtlich des Abstandserfordernisses nicht aus geruchstechnischen Gründen dem Abstandserlass unterliegen. Ich rege daher an, im Plangebiet die geruchsintensiven Anlagen der Abstandsklasse VII auszuschließen. Gliederungsvorschlag gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO für das Gewerbegebiete gemäß Abstandserlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007): „Im GE sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz- V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig. Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch</p>		<p>sich im Plangebiet ein Betrieb ansiedeln will, der zu den geruchsintensiven Anlagen der Abstandsklasse VII zählt, ist obligatorisch zur Baugenehmigung ein entsprechendes Gutachten beizufügen, welches den Nachweis erbringen muss, dass der Betrieb nachbarschaftsverträglich ist.</p> <p>Dies ist ausdrücklich und verständlich im Bebauungsplanentwurf festgesetzt: Auszug aus den textlichen Festsetzungen, Gewerbegebiete: <u>Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der nachfolgenden Abstandsliste 2007, wenn im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen nördlich bzw. westlichen gelegenen Wohngebieten ausgeschlossen sind.</u></p> <p>An der vorhandenen Formulierung wird festgehalten.</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvor schläge

besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Folgende geruchsintensive Betriebsformen der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten sind auch ausnahmsweise nicht zulässig:
(siehe nachfolgende Tabelle)

Weitere Untersuchungen nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht erforderlich.

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teile ich Ihnen darüber hinaus mit, dass weitere Informationen welche für den Abwägungsvorgang relevant sein könnten, der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vorliegen.

Ich bitte Sie, mir nach dem Abschluss des Verfahrens eine digitale oder analoge Ausfertigung der Planunterlagen zu übersenden.

200	Kleintierkrematorien
201	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
203	Anlagen zum Schmelzen, Legieren oder zur Raffination von Nichteisenmetallen
204	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinentdienste, Catering-Betriebe)
207	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
216	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
221	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Einwender Nr. 4

Jens und Johlen
Rechtsanwälte

Schreiben vom
16.6.2011

in der vorbezeichneten Angelegenheit möchten wir im Rahmen der Offenlage des o. g. Bebauungsplanentwurfes namens und mit anliegender Vollmacht der Firma Aldi Grundstücksgesellschaft GmbH & Co. KG, Burgstraße 37, 45476 Mülheim an der Ruhr als Eigentümerin des Grundstücks Hessenweg 23 die bereits fristgerecht eingelegten Einwendungen wie folgt konkretisieren bzw. vertiefen

1. Auf dem Grundstück befindet sich eine Einzelhandelsfiliale mit 800 m² Verkaufsfläche. Genehmigt ist dabei ein Betrieb für „Einzelhandel zum Verkauf von Waren aller Art, insbesondere Lebensmittel und freiverkäufliche Arzneimittel“. Für dieses Grundstück ist folgende Festsetzung vorgesehen:

In dem mit Index 2 gekennzeichneten Gewerbegebiet ist gemäß § 1 (10) BauNVO der bestehende Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb ausnahmsweise zulässig, sofern die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird. Die Verkaufsflächen für zentrenrelevante

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Vergleiche Einwender Nr. 1

zu 1.:

Nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes für das vorhandenen Gewerbegebiet sind neben jeder Art von Einzelhandelsbetrieben auch großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig, die an diesem nicht integrierten Standort - unter Beachtung des städtischen Einzelhandelskonzeptes - zu städtebaulich nicht gewollten Auswirkungen führen können und somit für die Zukunft auszuschließen sind.

Selbstverständlich besteht für den vorhandenen Betrieb in seiner jetzigen Ausprägung Bestandschutz. Darüber hinaus wird die langjährige Nutzung des Hessenweges Nr. 23 als kleinflächiger Lebensmittel - Einzelhandelsbetriebes als „Fremdkörper“ im Sinne des § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind weiterhin bauliche Änderungen, wie Instandsetzung oder Modernisierung.

Die Anregung zur Änderung der Begrifflichkeit der Vertriebsform wird nicht gefolgt. Dem Begriff des „Lebensmittel-Discounters“ fehlt die rechtliche Bestimmtheit. Der Begriff

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB		
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvor- schläge	
<p>Sortimente (Randsortimente/Aktionswaren) gemäß der Meerbuscher Sortimentsliste - mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln - dürfen 15 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes nicht überschreiten.</p> <p>Wir bitten diese Festsetzung zu überarbeiten, da diese nicht den Betrieb einer Aldi-Filiale abdeckt. Zum einen wird die Beschränkung auf die Zulässigkeit eines „Lebensmitteleinzelhandelsbetriebes“ nicht dem Inhalt der Genehmigung (Einzelhandel zum Verkauf von Waren aller Art) gerecht. Zum anderen ist bei einem Lebensmittel-einzelhandelsbetrieb nur die Veräußerung von Lebensmitteln zulässig und Randsortimenten, die in einem Verwandtschaftsverhältnis zum Kernsortiment stehen, was bei dem Großteil der Aktionswaren der Firma Aldi gerade eben nicht der Fall ist.</p> <p>Derartige Betriebe werden daher oftmals als Lebensmitteldiscountmärkte definiert, deren Verkaufsfläche für ständig wechselnde Aktionswaren nach Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Münster (Beschluss vom 06.11.2008, AZ: 10 B 1582/08) bis zu 20 % beträgt. Insgesamt bitten wir jedoch den Inhalt der Fremdkörperfestsetzung hinsichtlich des Sortimentes der Genehmigung anzupassen</p> <p>Ebenso ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb über genehmigte 800 m² Verkaufsfläche verfügt. Die Beschränkung Hinblick auf die Größe bis zur Grenze der Großflächigkeit hat daher zur Konsequenz, dass keine Verkaufsfächenerweiterungen mehr vorgenommen werden könnten. Dies ist jedoch im Hinblick auf künftige Entwicklungen im Markt erforderlich. Wir bitten daher in die Fremdkörperfestsetzung aufzunehmen, dass die Erweiterung der Verkaufsfläche zulässig ist, soweit durch die Erweiterung schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche nicht zu befürchten sind</p> <p>2. Hinsichtlich der Festsetzungen betreffend Stellplätze und Nebenanlagen bitten wir deutlicher klarzustellen, dass Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Dies ist nach den bisher ergangenen Festsetzungen nicht hinreichend klargestellt.</p> <p>3. Auf das Verbot betreffend freistehende Werbeanlagen bzw. die Höhenbeschränkungen von Pylonen bitten wir ebenfalls zu verzichten, da sich dies nicht mit den Werbeanlagen einer Aldi-Filiale deckt. Unseres Erachtens ist durch die Beschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen an der Stätte der Leistung ausreichend sichergestellt, dass ein</p>		<p>des Lebensmittel-Discounters fällt im Vergleich zu den anderen Erscheinungsformen aus der Systematik im Einzelhandel heraus. Denn das Discountprinzip ist auf sämtlichen Betriebstypen des Einzelhandels anwendbar.</p> <p>Gerade auch die alte Genehmigungsformulierung „Waren aller Art“ hat in vielen Städten zu städtebaulich negativen Verwerfungen geführt und wird seit längerem und in Zukunft - im Sinne der heute obligatorischen Sortimentsfestlegungen - nicht mehr angewandt.</p> <p>Eine hier gewünschte Verkaufsfächenerweiterung ist aber schon daher nicht genehmigungsfähig, da es sich bei dem Lebensmittelmarkt dann um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb handeln würde, der in einem Gewerbegebiet nicht zulässig ist, weil er sich nach Art, Lage bzw. Umfang ggf. auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung bzw. insbesondere auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung Meerbuschs nicht nur unwesentlich auswirken würde.</p> <p>Gemäß dem Einzelhandelskonzept sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln.</p> <p>Die Unzulässigkeit von Lebensmitteleinzelhandel bzw. der Ausschluss von großflächigem zentrenrelevantem Einzelhandel in den Meerbuscher Gewerbegebieten ist ein seit Jahren verfolgtes und vom Rat der Stadt mehrmals bestätigtes Planungsziel; dies auch schon vor der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes. Hierdurch sollen den faktischen Gewerbeunternehmen ein Vorrang gegeben sowie eine Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch großflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen werden, v. a. um den zentrenrelevanten Einzelhandel in den Zentren zu bündeln. Somit wird für die Zukunft verhindert, dass wohnortnahe Versorgungseinrichtungen verloren gehen und die Versorgung insbesondere der in ihrer Mobilität eingeschränkten Bevölkerungsgruppen sich nicht verschlechtert.</p> <p>Das Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 184 besteht in der Bestandssicherung der gewerblichen Nutzungen, einer differenzierten Festsetzung v.a. der Art und des Maßes der baulichen Nutzung und einer - unter Beachtung des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch - Steuerung des Einzelhandels innerhalb des Gewerbegebietes.</p> <p>Die Begrenzung für die Nebensortimente für zentrenrelevante Sortimente betrifft klassische Randsortimente und eben auch sogenannte „Aktionswaren“ (Non-Food). Der zulässige maximal Flächenanteil von 15 % der Gesamtverkaufsflächen wird, hier außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Büderichs, als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich bewertet. Die Ausnutzungsziffer wird somit auf 120 m² begrenzt, um eine ungeordnete bzw. ungehemmte Ausweitung der zentrenrelevanten Randsortimente zu vermeiden.</p> <p>zu 2. und 3.: Der Landesbetrieb fordert die Rücknahme der Baugrenzen bis auf die 40 m Anbauverbotzone. Dieser Forderung wird</p>	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB		
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvor- schläge</i>	
Wildwuchs von Werbeanlagen unterbleibt.		gefolgt. Somit kann dem Wunsch, Festsetzungen betreffend Stell- plätze und Nebenanlagen deutlicher klarzustellen, nicht nachgekommen werden. Genehmigungen sind von der Zu- stimmung der Straßenbauverwaltung abhängig. Gemäß des Anbauverbotszone dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (§ 9 (1) FStrG) dürfen Hoch- bauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwer- bung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche <u>oder ge- werbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen</u> o.a.). Auch Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmi- gung der Straßenbauverwaltung. Dies trifft auch auf die Werbeanlagen „Pylone“ (100 m Entfernung) zu.	

Abstimmungsergebnis zu 5.1:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		4	
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG		1	
fraktionslos	1		
Gesamt:	12	5	

5.2 _ Beschluss der erneuten öffentlichen Entwurfsauslegung gem. § 13 (2) BauGB
i.V.m. § 4a (3) BauGB

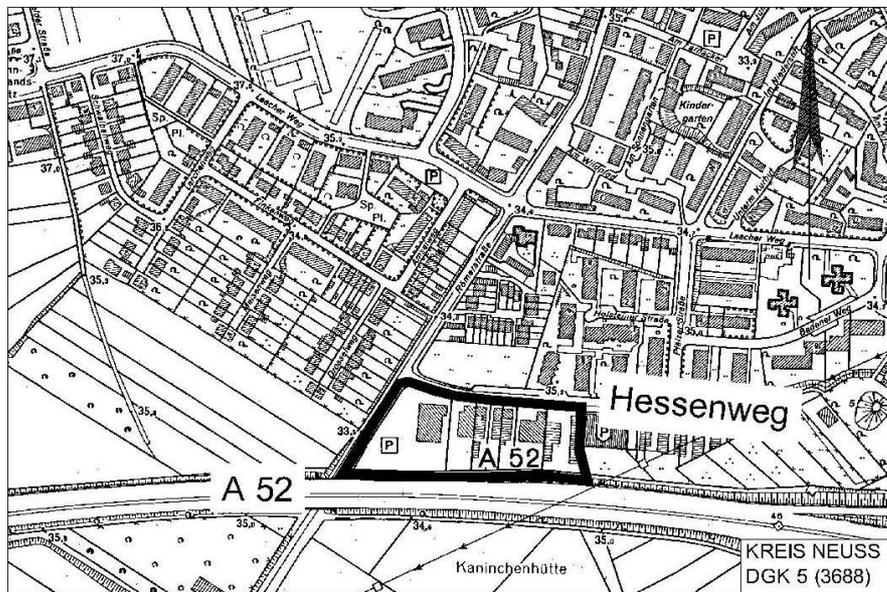
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg / Römerstraße einschließlich der Entwurfsbegründung und wesentlicher Gutachten (Altlasten, Verkehr) gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 4a (3) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung erneut öffentlich auszulegen.

Die Auslegungsfrist beträgt zwei Wochen.

Es wird bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird begrenzt im

- Norden durch die südliche Begrenzung des Hessenweges
- Osten durch die östliche Begrenzung des in der
1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzten Gewerbegebietes
- Süden durch die südliche Begrenzung des in der
1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 festgesetzten Gewerbegebietes
- Westen durch die östliche Begrenzung der Römerstraße
und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

- 6.0** **Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße**
- 6.1** **Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**
- 6.2** **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

Beschluss:

6.1 _ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße hat einschließlich der Entwurfsbegründung mit Umweltbericht sowie den wesentlichen, umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten (Artenschutz, Verkehrsgutachten, schalltechnisches Gutachten, landschaftspflegerischer Begleitplan, wasserwirtschaftliche Erläuterungen, Nachweis M3) gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung vom 16. Juni 2011 bis einschließlich 22. Juli 2011 öffentlich ausgelegt.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Einwender Nr. 1


40667 Meerbusch

E-Mail
vom 21.07.2011

Nach Durchsicht aller Unterlagen der öffentlichen Entwurfsauslegung gem. §3(2) BauGB des Bebauungsplans Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße möchte ich nochmals Einspruch gegen diesen Plan einlegen.

Die geplante Straße würde einen großen Teil unseres Grundstücks einnehmen, auf dem ein ca. 14 qm Blockhaus steht, sowie ein alter Baumbestand.

Der Einspruch wird zur Kenntnis genommen. Mit Schreiben vom 20. Februar 2007 wurde zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung (Einwender Nr. 3) vom selben Einwender folgende Einwendung gemacht:

Wir möchten Ihnen mitteilen, dass wir unser Grundstück Blumenstraße. ■ selber bebauen möchten. D.h., dass wir auf unserem Grundstück ein freistehendes Haus erstellen wollen, ohne Keller, da uns die Grundwasserhältnisse bestens bekannt sind. Das Haus soll rechts und links jeweils Garagen bzw. einen Abstellraum haben. Wir möchten den Garten offen gestalten, so dass das neue Haus und das alte Haus einen gemeinsamen Garten haben. Bitte berücksichtigen Sie dies bei Ihren weiteren Planungen.

Der damaligen Anregung wurde gefolgt.

Die Erschließung des neuen Baurechtes erfolgt dabei über die geplante neue Schleifenerschließung. Dem entsprechend wurde in der Abwägung darauf hingewiesen, dass im Zuge des bodenordnerischen Verfahrens - Umlegung - ggf. noch ein Grundstücksausgleichsankauf durch die Eigentümer erfolgen muss.

Erklärend wurde festgehalten, dass der Bebauungsplan zur Erschließung und Neugestaltung des Blockinnenbereiches die vorhandenen Grundstücke in der Weise überplant, dass nach Lage, Form und Größe für die zukünftige bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete neue Grundstücke entstehen werden. Dabei ist eine tragfähige Erschließung die Grundvoraussetzung für eine Bebauung. Dem entsprechend wird an der geplanten Erschließung festgehalten.

Das bedeutet, dass zur Sicherung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich der angesprochenen Grundstücke vorhandene Grundstücksgrenzen nicht 1 zu 1 übernommen werden können. Aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes ist oftmals nur eine Neuordnung unter Einbeziehung auch von Teilen anderer Grundstücke sinnvoll.

Dabei spielt es für das zukünftig geplante Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff Baugesetzbuch keine Rolle, welche Nutzungen (z. B. Straße) auf dem vorhandenen Grundstück geplant sind, da das Umlegungsverfahren eine Grundstückstauschangelegenheit ist.

Wichtig ist dabei auch, dass eine 1 zu 1-Flächenübertragung des geringerwertigen vorhandenen Ackerlands in höherwertiges Bauland ebenfalls nicht möglich ist. Im Grundstückstauschverfahren erhält der Einwender für seinen Grundstücksteil, welcher von der Planung betroffen ist, ein entsprechend wertiges bebaubares Grundstück zugewiesen.

Hierbei ist es bestimmungsgemäß, soweit es sich um tiefe Grundstücke eines Eigentümers handelt und, soweit gewünscht, auf eine spätere Grundstücksnachbarschaft des verbleibenden Grundstücks mit dem zugewiesenen Grundstück zu achten. Darüber hinausgehende weitere Entschädigungstatbestände werden während des Umle-

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

gungsverfahrens behandelt.
Alle an der späteren Bodenordnung Beteiligten werden von der Stadt persönlich angeschrieben und eingeladen.

Einwender Nr. 2

██████████
██████████

40668 Meerbusch

Schreiben vom
20.07.2011

und

Hofgarten
Rechtsanwälte
Düsseldorf

Schreiben vom
12.08.2011

Hiermit lege ich Widerspruch bezüglich des o.g. Bebauungsplanes ein.
Schriftliche Begründung folgt in Kürze.

wir hatten Ihnen bereits am 14.03.2007 angezeigt, dass wir Herrn ██████████, Kanzlei ██████████ in Meerbusch anwaltlich vertreten, der Eigentümer der Flurstücke ██████████ und ██████████ des Plangebietes ist. Der Unterzeichner ist nun in die Kanzlei Hofgarten Rechtsanwälte eingetreten. Das Mandat besteht weiterhin. Herr ██████████ hat bereits mit Schreiben vom 20.07.2011 Widerspruch gegen die vorliegenden Festsetzungen gegen des Bebauungsplanentwurfes eingelegt und eine schriftliche Begründung ankündigt. Diese übermitteln wir nunmehr nachstehend namens unseres Mandanten:

1.
Der Begründung des Planentwurfes ist auf Seite 5 zu entnehmen, dass das Plangebiet mit einer Fläche von ca. 3,1 ha immerhin ca. 55 neue Wohneinheiten soll. Diese werden im Süden verkehrsmäßig erschlossen an dem Dülsweg, Blatt 25. Bereits mit Schriftsatz vom 14.03.2007 hatten wir für Herrn ██████████ darauf hingewiesen, dass der Dülsweg zwischen der Einmündung der neuen Erschließungsstraße einerseits und der Kanzlei andererseits eine Engstelle aufweist, die mehr oder weniger die gesamte Länge des ca. 45 m langen Bereichs zwischen Kanzlei und Einmündung erfasst. In diesem Bereich ist der Dülsweg entgegen allen gesetzlichen Ausbauforderungen nur einspurig (für beide Fahrtrichtungen) befahrbar.
Schon das bisherige Verkehrsaufkommen auf dem Dülsweg, welches im Wesentlichen auch aus der Blumenstraße herrührt, führt zu unzumutbaren Beeinträchtigungen an dieser Engstelle. Die zusätzlichen Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet werden ein Chaos an dieser Stelle bewirken.

2.
Im Bebauungsplan ist unberücksichtigt, dass sich an der südlichen Ecke der Parzelle ██████████ (hinter der Parzelle ██████████) eine Garage befindet, die zum Wohnhaus unseres Mandanten gehört. Es gibt keinen Grund, diese Fläche der Parzelle ██████████ zuzuschlagen, wie dies offenbar geplant

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

zu 1.

Richtig ist, dass mit der Planung zusätzliche ca. 55 Wohneinheiten in Form von Doppelhäusern und Einzelhäusern im Blockinnenbereich möglich sind. Dies bedeutet faktisch eine Ausweisung von nur 36 neuen Baukörpern.

Bei der Anbindung der Planstraße an den Dülsweg handelt es sich nicht um die einzige Erschließung und nicht um die Haupteerschließung des neuen Wohnquartiers. Die Haupteerschließung wird mit der Anbindung an die Straße Kanzlei im Osten des Plangebietes gewährleistet. Jedoch ist zur rad- und fussläufigen Anbindung der umliegenden Straßenzüge und zur inneren Mikroverteilung der Kfz-Verkehre ein Anschluss an den Dülsweg aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Gründen vorgesehen und angemessen. Bei dem geringen Verkehrsaufkommen im neuen Wohngebiet ist die Anbindung ohne Auswirkungen möglich. Dies wird durch die vorliegende Aussage des Verkehrsgutachters IVV, Aachen, bestätigt.

Der Gutachter führt aus, dass alle Zusatzbelastungen eine Größenordnung von nur DTV ≤ 70 (Kfz-Fahrten am Tag) annehmen. Entsprechend sind sie als absolut vernachlässigbar einzustufen. Die durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 239 ausgelösten Mehrbelastungen betragen auf

- der Friedenstraße + 70 Kfz-DTV
- dem Dülsweg zwischen + 30 und + 60 Kfz-DTV
- dem Brühler Weg + 50 Kfz-DTV
- der 'Kanzlei' (südl. der Stichstr. zum Neubaugebiet) zwischen + 20 und + 40 Kfz-DTV
- der Blumenstraße zwischen + 10 und + 20 Kfz-DTV.

Somit ist eine funktionstüchtige Kfz-Erschließung der geplanten Wohnbebauung gewährleistet. Vorhandene unzumutbare Verkehrsverhältnisse können nicht erkannt werden.

Zur klareren Darstellung, dass es sich beim Straßenast in Richtung Dülsweg nicht um die Haupteerschließung handelt, wurde eine sichtbare Einengung durch Reduzierung des Fahrbahnquerschnitts in den Entwurf aufgenommen. Geringfügige Umbauten am verkehrsberuhigenden Ausbau/Engstelle in diesem Bereich des Dülsweges sind dabei möglich; selbstverständlich ohne den vorhandenen Charakter der Straße zu verändern. Diese Maßnahmen sind jedoch nicht Inhalt des Bebauungsplanes.

zu 2.

Der Zuschlag einer vorhandenen Garage zu einem benachbarten Grundstück ist nicht geplant. Grundstücksgrenzen sind nicht Inhalt eines Bebauungsplanes. Die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen im Blockinnenbereich wird mit einer städtebaulichen sinnvollen

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB		
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>	
	<p>ist. Es wird vielmehr angeregt, die in der beigefügten Kopie des Planentwurfs blau gekennzeichnete Fläche mit dem Kürzel „Ga“ der Parzelle ■■■ und damit dem Eigentum Kamp zu belassen.</p> <p>3. Der nördliche Bereich der Parzelle ■■■ wird auf der Grenze zum Nachbargrundstück hin abgeschlossen durch eine ca. 4 - 6 m hohe Mauer. Das soll so bleiben. Entsprechend soll das Gebäude, welches in der Mitte belegen ist zwischen der Bebauung Kanzlei einerseits und der Erschließungsstraße andererseits um den Teil zurückgenommen werden, der sich auf der Parzelle ■■■ befindet. Auch insoweit haben wir die relevanten Bereiche in der beigefügten Karte blau gekennzeichnet.</p> <p>4. Damit entfallen auch die weiteren Veränderungen der Grundstücksgrenzen, die im Plan eingezeichnet sind. Es kann nämlich nicht sein, dass der Altbestand des Grundstücks ■■■ (■■■) im Gartenbereich reduziert wird auf einen Schmalstreifen von 2-3 m. Dazu gibt es bauplanungstechnisch und aus sonstigen Erwägungen überhaupt keine Begründung. Damit einher die Anregung, dass die alte Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen ■■■ und ■■■ (zum Dülsweg hin) erhalten bleibt wie bislang. Die Schaffung eines 1,50 m breiten Streifens zugunsten des Grundstücks ■■■ und dessen Erweiterung ist nicht verständlich, zumal der rückwärtige Bereich des Gebäudes auf der Parzelle 109 bislang auch ohne Garten auskommt.</p> <p>5. Für den Eigentümer erbitten wir die Stellungnahme der Stadt, wie sie sich stellt zu der naheliegenden Tatsache, dass der mittlerweile 80 jährige Herr ■■■ und seine Ehefrau weder daran denken geschweige denn die Mittel dafür besitzen, die Halle zu beseitigen - was aber notwendig ist, um immerhin 2 der geplanten Wohngebäude errichten zu können. Hier werden an die unternehmerischen Fähigkeiten eines alten Ehepaares unangemes-</p>	<p>Zuordnung von Stellplätzen begründet. Die privaten Stellplatzflächen für einen Neubau im Bereich des Grundstückes des Einwenders sind dabei sinnvollerweise nördlich des hier möglichen Neubaus festgesetzt. Eine Karte lag dem Schreiben nicht bei.</p> <p>zu 3. Der Bebauungsplan stellt eine Angebotsplanung dar, die für die Zukunft eine angemessene Bauflächenausweisung heute untergenutzter städtischer Innenlagebereiche vorsieht. Ein Baugebot ist hiermit nicht verbunden. Für die Mauer und für alle vorhandenen Gebäude besteht Bestandschutz. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich der angesprochenen Grundstücke können die vorhandenen Grundstücksgrenzen nicht 1 zu 1 übernommen werden. Der angeregten Verschiebung des Baufensters wird aus städtebaulichen und bauordnungsrechtlichen Gründen nicht gefolgt. Sollte in den Verhandlungen zum bodenordnungsrechtlichen Verfahren eine Einigung nicht direkt erzielt werden, kann mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes zuerst im Norden begonnen werden.</p> <p>zu 4. Grundstücksgrenzen werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Eventuell verwechselt der Einwender die festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher planungsrechtlicher Nutzungen (Nr. 15.14 der Planzeichenverordnung) mit einer faktischen Grundstücksneuaufteilung. Dies ist nicht der Fall. Weiterhin besteht für die vorhandenen Grundstückszuschnitte Bestandschutz. Eine spätere Durchführung von Grundstücksneuaufteilungen durch den Bebauungsplan ist nicht verpflichtend. Der Maßstab der Planzeichnung ist 1:500. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsplan. Im angesprochenen Bereich orientieren sich die Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen zwar an den bauordnungsrechtlichen Abstandserfordernissen, diese sind aber im Änderungsfall auch über Baulasten auf den jeweiligen Nachbargrundstücken abzudecken. Erklärend ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan zur Erschließung und Neugestaltung des Innenblockgebietes die vorhandenen Grundstücke in der Weise überplant, dass nach Lage, Form und Größe für die zukünftige bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete neue Grundstücke entstehen.</p> <p>zu 5. Die angesprochenen "Halle" wurde schon in der Abwägung zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung thematisiert. Diese genießt selbstverständlich weiterhin und in Zukunft Bestandschutz und ist auch im Dorfgebiet zulässig. Eine Pflicht zum Abriss der Garage und Realisierung des Baurechtes für ein neues Wohnhaus besteht nicht. Auch nach einer Realisierung der Planstraße verbleiben ausreichend Ein- und Ausfahrtsbereiche vor der Halle und auch vor der Einzelgarage erhalten. Mögliche Entschädigungstatbestände werden während des Umlegungsverfahrens besprochen, zu denen grund-</p>	

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

sene Anforderungen gestellt.
Ist geplant, eine Beseitigung der Halle gegen Entschädigung lenkend zu begleiten?

6.
Wir bitten dringend um Berücksichtigung der Anregungen unseres Mandanten. Hierzu suchen wir das gemeinsame Gespräch bei Ihnen, um nach Möglichkeiten zu suchen, alle angesprochenen Punkte im Sinne einer Einvernehmlichkeit zu lösen.

sätzlich alle Betroffenen eingeladen werden. Hierbei können alle Problemstellungen angesprochen werden. Möglich ist auch eine Beteiligung der Kinder des Einwenders, die ebenfalls in der Verwaltung vorstellig waren.

zu 6.
Das bodenordnungsrechtliche Verfahren gemäß Baugesetzbuch wird voraussichtlich nach Rechtskraft des Bebauungsplanes eingeleitet. Damit ist die Beteiligung der Betroffenen obligatorisch. Alle an der Bodenordnung Beteiligten werden von der Stadt persönlich angeschrieben und eingeladen. In den dann folgenden Einzelgesprächen können alle Optionen angesprochen werden. Auch die Fragen nach angemessenen Zeiträumen bis zur Umsetzung sind möglich. Der Anregung einer Umplanung des Entwurfs auf den reinen Erhalt des vorhandenen Status Quo wird nicht gefolgt.

Einwender Nr. 3



40667 Meerbusch

Schreiben vom
20.07.2011

Ebenso wie unsere Eltern E. und W. ■■■ ■■■ lehnen wir den Bebauungsplan, insbesondere des Grundstücks Nr.: ■■■, Kanzlei ■■■, grundsätzlich ab.

Auf dem Grundstück befindet sich nach wie vor die Betriebsstätte unseres landwirtschaftlichen Betriebes und wird auch zukünftig für die Betriebsstätte benötigt. Der auch nur teilweise Verlust dieses Grundstücks bedeutet eine erhebliche Existenzgefährdung des landwirtschaftlichen Betriebes.

Diese kann nicht hingenommen werden.

Die uns im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes entstehenden Kosten in Form von Erschließungs- und Anschlussbeiträgen würden den landwirtschaftlichen Betrieb zusätzlich stark belasten und dessen Existenz zusätzlich bedrohen.

Da das vorbezeichnete Grundstück betriebsnotwendig ist, könnten diese Kosten auch nicht durch eine evtl. Veräußerung des Grundstücks gedeckt werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Beim Flurstück Nr. ■■■ handelt es sich um die Straßenrandbebauung der Straße Kanzlei, um einen Innenhof und hinterstehender Nebengebäude. Hierbei unterliegt die Betriebsstätte (Hof und Nebengebäude) dem Bestandschutz und wird planungsrechtlich gesichert, wobei im vorhandenen rückliegenden Nebengebäude zukünftig eine Wohnnutzung möglich ist.

Nachweislich der Bauakte ist im Jahre 1993 von der Eigentümerin des Grundstückes eine Anfrage auf eine Wohnnutzung in einer hinterstehende Scheune gestellt worden, die jedoch nicht weiter verfolgt wurde.

Eine Überplanung des Flurstückes Nr. ■■■ mit ggf. neuen Straßenverkehrsflächen oder zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ist darüber hinaus nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Dem entsprechend kann eine Existenzgefährdung nicht erkannt werden, zumal die vorhandene Nutzung innerhalb des Dorfgebietes weiterhin zulässig ist. Des Weiteren besteht keine Pflicht zur Bebauung oder gar zur Erneuerung vorhandener Gebäude. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um eine Angebotsplanung, mit der auch für die an den Blockinnenbereich angrenzenden Bestandsbereiche eine städtebauliche Ordnung abgebildet und gesichert wird.

Selbst wenn das Flurstück Nr. ■■■ später in einen Umlageplan aufgenommen werden sollte, ist zum jetzigen Zeitpunkt die Erfordernis von Erschließungskosten oder Anschlussbeiträgen für den Bestand eher nicht wahrscheinlich.

Einwender Nr. 4



40667 Meerbusch

Schreiben vom
15.07.2011

Als Anwohner der Kanzlei und Betroffene des Bebauungsplans 239 Moerser Str. / Kanzlei / Blumenstr. geben wir zu den Bauplänen folgende Stellungnahme ab;

Ihre Planungen sehen eine Stichstraße vor, die vom Dülsweg abzweigend das neue Wohngebiet erschließen soll. Für den Bau dieser Stichstraße wird man voraussichtlich Teile unseres Grundstücks - Flur-

Die Tauschbereitschaft wird zur Kenntnis genommen.

Richtig ist, dass der Bebauungsplan zur Erschließung und Neugestaltung des Blockinnenbereiches die vorhandenen Grundstücke in der Weise überplant, dass nach Lage, Form und Größe für die zukünftige bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete neue Grundstücke entstehen. Dabei ist eine tragfähige Erschließung die Grundvoraussetzung für eine Bebauung.

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

stück ■■■ - benötigen.

Wir sind gerne bereit, den Bau der Straße zu unterstützen, würden die betreffende Fläche unseres Grundstücks jedoch nicht verkaufen sondern nur im Rahmen eines Grundstückstauschs gegen eine geeignete und bebaubare Fläche im Innern des Baugebiets tauschen. Sollten die zu tauschenden Flächen nicht gleich groß sein, lässt sich über eine Ausgleichszahlung sprechen. Bitte nehmen Sie diese Stellungnahme zu den Akten und benachrichtigen Sie uns bitte, sobald in dieser Angelegenheit weiterer Gesprächsbedarf besteht.

Mögliche Tauschoptionen oder sonstige Entschädigungstatbestände werden während des Umlegungsverfahrens besprochen, zu denen alle Betroffenen eingeladen werden.

Dabei spielt es für das zukünftig geplante Umlegungsverfahren nach §§ 45 ff Baugesetzbuch keine Rolle, welche Nutzungen (z. B. Straße) auf dem vorhandenen Grundstück geplant sind, da das Umlegungsverfahren eine Grundstückstauschgelegenheit ist.

Richtigerweise wurde vom Einwender erkannt, dass eine 1 zu 1-Flächenübertragung des geringerwertigen vorhandenen Ackerlandes in höherwertiges Bauland ebenfalls nicht möglich ist. Im Grundstückstauschverfahren erhält der Einwender für seinen Grundstücksanteil, welcher von der Planung betroffen ist, ein entsprechend wertiges bebaubares Grundstück zugewiesen. Dabei sind auch Zukäufe, um die notwendige Größe für ein neues Baugrundstück zu erreichen, möglich.

Einwender Nr. 5

40547 Düsseldorf

Schreiben vom
20. Juli 2011

im Rahmen der Offenlegung des Entwurfs des o.a. BPlans nehme ich wie folgt Stellung:

Ich bin Inhaber eines Gartenbaubetriebes und befasse mich im Vollerwerb mit der Produktion von Beet- und Balkonpflanzen sowie dem Gemüseanbau.

Zu den Betriebsflächen gehören unter anderem die Grundstücke Gemarkung Büderich, Flur ■■■, Flurstücke ■■■, ■■■, ■■■, ■■■, ■■■, ■■■, ■■■ sowie ■■■, die sämtlich innerhalb des Plangebietes {zwischen Kanzlei und neuer Planstraße sowie jenseits des Baches liegen.

Die Grundstücke ■■■ und ■■■ werden derzeit ausschließlich für den Freilandanbau von Gemüse genutzt. Auf den Grundstücken ■■■, ■■■, ■■■, und ■■■ sowie ■■■ (teilweise) befinden sich derzeit drei Gewächshäuser, die sowohl der Pflanzenproduktion als auch Verkaufszwecken für den saisonalen Verkauf der sowohl vor Ort als auch auf anderen Betriebsflächen produzierten Beet- und Balkonpflanzen sowie Gemüse dienen. Dieser Verkauf bildet ein nicht zu vernachlässigendes Standbein meines Betriebes.

Durch die Planung und die vorgesehene Bebauung mit Wohnhäusern bzw. der Anlage der Planstraßen verliere ich die rund 2.500 m großen Freilandproduktionsflächen auf den Parzellen ■■■ und ■■■ und (über den bloßen Bodenwert hinaus) insbesondere die mit diesen Flächen verbundenen Ertragsmöglichkeiten auf Dauer. Dieser Verlust ist zu entschädigen und/oder durch die Zuteilung von Tauschflächen, die jedoch nicht zu weit von mei-

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Herr ■■■, Garten- und Landschaftsbau aus Düsseldorf ist Nutzer der aufgezählten Flurstücke und nur Eigentümer des Flurstückes Nr. ■■■ (253 m²).

Die anderen Flurstücke sind im Eigentum von Frau ■■■.

Dabei stehen die angesprochenen Gewächshäuser auf den Grundstücken: Nr. ■■■, Nr. ■■■, Nr. ■■■, Nr. ■■■, Nr. ■■■ und tlw. auf dem Flurstück ■■■. Die Gewächshäuser in der Größe von ca. 170 m², ca. 235 m² und ca. 60 m² = gesamt ca. 465 m² wurden genehmigungsfrei errichtet. Jedenfalls liegt der Bauakte kein gesonderter Nutzungsantrag bei. Demnach ist gemäß § 65 BauO NRW die Nutzung der Gewächshäuser als Verkaufsstätte - die einem landwirtschaftlichen Betrieb oder einem Betrieb, der der gartenbaulichen Erzeugung dient - nicht zulässig und der Bauaufsicht eine derartige Nutzung auch nicht bekannt.

Verkaufsräume, auch die dahingehende Neuaktivierung vorhandener Räumlichkeiten im Bereich des eigentlichen Hofes und seiner Nebengebäude (Flurstück Nr. ■■■), sind jedoch möglich. Es handelt sich dabei weiterhin um die Wirtschaftsstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäuden mit Verkaufsflächen, die dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig untergeordnet sind und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO unterschreiten.

Eine Vergrößerung in Richtung „Gartencenter“ mit einem damit verbunden wesentlich höheren Verkehrsaufkommen durch Kundenverkehre ist nicht Ziel und durch Festlegung im Bebauungsplan ausgeschlossen. Demnach stellt sich die hier teilweise beschriebene Konkurrenzsituation nicht.

Die angesprochenen betroffenen Freilandanbauflächen, Flurstücke Nr. ■■■ mit eine Größe von 857 m² und Nr. ■■■ mit einer Größe von 691 m² ergeben gesamt nur 1548 m².

Der Einwender hatte ebenfalls bei der Landwirtschafts-

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

ner Hofstelle entfernt liegen dürfen, zu kompensieren.

Entsprechendes gilt für die in den Gewächshäusern vorhandenen Produktionsflächen.

Darüber hinaus verliere ich die in den Gewächshäusern betriebene Verkaufsstelle. Dabei ist es zweifelhaft, ob der Verlust der Verkaufsstelle durch die Neuerrichtung eines entsprechenden Geschäfts an anderer Stelle kompensiert werden kann. Im Hinblick auf die Vielzahl vorhandener Blumengeschäfte, Hofverkaufsstellen und Bau- und Verbrauchermärkte mit abgeschlossenem Pflanzenverkauf ist nämlich damit zu rechnen, dass je nach der örtlichen Lage eines neuen Ladenlokals ein mehr oder weniger großer Teil meines bisherigen Kundenstammes dauerhaft verloren geht und ein entsprechender Umsatzrückgang aus der Verkaufstätigkeit eintritt.

Ich bitte, meine Bedenken bei der Planung zu berücksichtigen.

kammer NRW vorgeschrieben (siehe Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung). Dabei wurde vom Eigentümer vorgebracht, seine gartenbaulichen Kulturen ausschließlich auf den von der Baumaßnahme betroffenen Flächen hinter der Hofstelle anzubauen. Betriebliche Ausweichflächen kämen für diese Form der Vermarktung nicht in Frage, da diese dann räumlich zu weit entfernt lägen.

Unter Beachtung der Grundstückverhältnisse direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Straße „Kanzlei“ wird dieser Aussage widersprochen. Hier ist Frau [REDACTED] Eigentümerin einer ca. 3709 m² großen landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Straße Kanzlei und der Moerser Straße (Flur 64, Grundstück Nr. [REDACTED]).

In einer Entfernung von nur 1200 m, am Apelter Feld, ist Frau [REDACTED], Kanzlei [REDACTED] Eigentümerin großer landwirtschaftlicher Flächen. Dazu gehören der Eigentümerin zur Hälfte folgende landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Stadtgebietes Meerbusch:

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 7457 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 25 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 651 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 669 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 26 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3435 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 26 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3435 m² Ackerland

in Gänze:

Flurstück [REDACTED], Das Niederfeld, ca. 4426 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Bleek, ca. 2220 m² Grünland

Flurstück [REDACTED], Rheindamm, ca. 190 m² Deich

Flurstück [REDACTED], Rheinfeld, ca. 2190 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Hülsenbusch, ca. 11135 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 325 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3193 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 2925 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 75 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 1658 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 618 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3199 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 92 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 291 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 168 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 50 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 50 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 1607 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 199 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 1244 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 1255 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 3385 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 339 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 155 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 13093 m² Ackerland

Flurstück [REDACTED], Apelter Feld, ca. 4074 m² Ackerland

Herr [REDACTED] ist ebenfalls selbst noch Teileigentümer an Ackerflächen im Löricker Feld und Im Pützgrunde in einer Größe von ca. 8836 m².

Sehr wohl wird der durch die Planung ausgelöste Planungs- und Veränderungsdruck gesehen, jedoch eine hier befürchtete Kompensationsunmöglichkeit bezweifelt.

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschluss- vorschläge</i>

Mögliche Entschädigungstatbestände werden während des Umlegungsverfahrens behandelt, zu denen grundsätzlich alle Betroffenen eingeladen werden. Hierbei können alle Problemstellungen angesprochen werden. Auch eine Zuteilung von landwirtschaftlichen Tauschflächen ist möglich.

Unter Beachtung sonstiger Flächen des Einwenders, auch auf Düsseldorfer Stadtgebiet, ist der Verlust der landwirtschaftlichen Restflächen innerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers verkraftbar. Aus diesen Gründen und auf Grund dessen, dass die Nutzung der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Kleinstfläche aus städtebaulicher Sicht problemträchtig und vor allem nicht zweckmäßig ist, wird an der Planung festgehalten.

Zwischenzeitlich hat der Einwender das direkt an den Hof von Frau [REDACTED] angrenzenden Wohngrundstück Kanzlei [REDACTED] erworben. In einem Informationsgespräch erkundigte sich darüber hinaus ein vom Einwender beauftragter Planer nach den Möglichkeiten der Neubauoptionen auf diesem und auf dem Grundstück des heutigen Hofes von Frau [REDACTED]. Angesichts des Volumens des getätigten Grundstückskaufes und des angesprochenen Neubauvorhabens kann kein Zweifel daran bestehen, dass die vom Einwender angemahnten Wirtschaftlichkeitseinbußen im Vergleich zu den möglichen Wertsteigerungen im Bestand und den Tauschoptionen in der Umlegung städtebaulich zumutbar und wirtschaftlich verhältnismäßig sind.

Eine Belassung der im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Kleinstflächen ist ohnedies aus städtebaulicher Sicht mit den Zielen der vorliegenden Bauleitplanung nicht in Übereinstimmung zu bringen. Zwar ist gerade im Dorfgebiet auf die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten vorrangig Rücksicht zu nehmen, jedoch wird hier dem Allgemeinwohl – der Realisierung eines attraktiven Familien-Wohnquartiers – gegenüber dem Erhalt einer nur 2000 m² großen landwirtschaftlichen Fläche den Vorrang gegeben.

Dabei wird noch einmal darauf hingewiesen, dass die Überplanung des Blockinnenbereiches seit langem eine Grundsatzkonzeption der Stadt ist und dies im Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1980 mit der Darstellung einer Wohnbaufläche ausgedrückt wurde. Darüber hinaus wurde der Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan schon im Jahre 1995 gefasst.

Der Bebauungsplan bezieht dabei rechtmäßig die Grundstücke in das Plangebiet mit ein. Die Erforderlichkeit der Festsetzung des Planes hinsichtlich der Gebietsabgrenzung richtet sich, wie die Erforderlichkeit des Planes selbst, nach §§ 1 (3) und 1 (6) Nr. 2 BauGB, da die Grundstücke in engstem Zusammenhang mit der planerischen Konzeption stehen.

Dies entspricht der präventiv konfliktmindernden Vorgehensweise, Lücken in der offenen Straßenrandbebauung zu vermeiden. Eine Herangehensweise, Grundstücke nicht zu beplanen, deren Eigentümer eine Bebaubarkeit

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

nicht anstreben, würde dazu führen, dass die Gemeinde ein Plankonzept nicht mehr widerspruchsfrei verwirklichen könnte. Es würde ein Flickenteppich von Bauflächen und nicht überbaubaren Flächen entstehen, der sehr konfliktanfällig wäre und einen hohen Flächenverbrauch auslösen würde. Dabei ist das planungsrechtliche Konfliktpotenzial zwischen verschiedenen Nutzungen größer, als dasjenige zwischen Nutzungen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes.

Einwender Nr. 6

██████████
40667 Meerbusch

Schreiben vom
20. Juli.11

Ich bin Eigentümerin u.a. der Grundstücke Gemarkung Büderich; Flur 47: Flurstücke ██████████.

Mein Grundbesitz liegt im Plangebiet zwischen der Straße Kanzlei und der neuen Planstraße,

Auf der Parzelle ██████ steht derzeit eine genehmigte und funktionsfähige Scheune nebst einem Anbau.

Beide Gebäude genießen zwar Bestandschutz, sie liegen allerdings außerhalb eines Baufensters, Der Planentwurf sieht drei Baufenster nördlich und südlich der Scheune, in jedem Falle aber außerhalb der Parzelle ██████ vor.

Damit entsteht für mich zum Einen die Gefahr, dass die Ausübung der bestandsgeschützten Nutzung und die sonstigen Möglichkeiten einer wirtschaftlichen Verwertung erschwert werden oder gar verloren gehen. So könnten die Gebäude im Falle eines Verlustes nicht mehr neu errichtet werden. Ebenso wenig ist es möglich, die Gebäude einer Nutzungsänderung zuzuführen, die über die bisherige Spannweite hinausgeht. Auf längere Sicht gesehen ist eine wirtschaftlich sinnvolle Verwertung der Gebäude unmöglich, sie wären dem langsamen Verfall preisgegeben.

Darüber hinaus ist für die Parzelle ██████ und den nördlichen Teilbereich der Parzelle ██████ keinerlei Baurecht vorgesehen. Bei einem Wegfall der Scheune verbliebe eine sehr große Grundstücksfläche, die baulich nicht genutzt werden kann. Ich rege an, entweder die konzipierten Baufenster zu vergrößern oder aber ein zusätzliches Baufenster vorzusehen, so dass auch diese Grundstücksfläche einer (Ersatz-) Bebauung zugeführt werden kann.

Ich bitte, meine Bedenken bei der Planung zu berücksichtigen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Bei den Flurstücken Nr. ██████ und Nr. ██████ handelt es sich um die Straßenrandbebauung der Straße Kanzlei, mit hinterstehenden Nebengebäuden um einen Innenhof. Hierbei unterliegt die Wirtschaftsstelle (Hof und Nebengebäude) dem Bestandschutz und wird planungsrechtlich gesichert, wobei im vorhandenen rückliegenden Nebengebäude zukünftig eine Wohnnutzung möglich ist.

Auf dem benachbarten Flurstück Nr. ██████ befindet sich zusätzlich eines Gewächshauses die angesprochene Scheune (ca. 77 m²)/Schuppen aus dem Jahre 1948.

Innerhalb des Bestandsgebietes wird eine Festsetzung hinsichtlich der Verortung privater Stellplätze für nicht erforderlich erachtet, um flexible Lösungen bei zukünftigen Eingriffen und Umplanungen des Bestandes zu ermöglichen. Private Stellplätze, die bauordnungsrechtlich jeweils auf den eigenen Grundstücken nachzuweisen sind, können im Altbestand auf den nicht überbaubaren sowie innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nachgewiesen werden.

Da es sich bei der Scheune um eine klassische Garage für landwirtschaftliche Fahrzeuge handelte und diese auch früher so genutzt wurde, ist diese auch weiterhin für den ruhenden Verkehr verwendbar. Wie jede andere Garage ist sie, bei einem befürchteten Vollverlust (Brand) auch wieder errichtbar.

Die Ausübung der Bestandnutzung ist nicht in Gefahr. Für die Unterhaltung des Gebäudes ist der Eigentümer verantwortlich, so dass einem langsamen Verfall entgegengewirkt werden kann.

Bei der Parzelle ██████ handelt es sich um eine der o. g. Scheune vorgelagerte Parkfläche an der Straße Kanzlei von ca. 90 m², wobei der südliche Teilbereich in der Abstandsfläche des Wohnhauses Kanzlei Nr. ██████ liegt.

Die Anregung des Einwenders, erweitere Baurechte auch an diesem Standort auszuweisen, wird nicht gefolgt. Weitere bzw. vergrößerte Wohnbaurechte – im Sinne einer Verbesserung der „wirtschaftlichen Spannweite“ – würden die Nutzbarkeiten nachteilig erschweren.

Dies wird zum Einen damit begründet, dass unter Beachtung der möglichen Anzahl von Wohneinheiten auf den Grundstücken und der daraus resultieren Bedarf für den ruhenden Verkehr ausreichend Fläche benötigt wird, zum Anderen hinsichtlich einer zukünftig möglichen Variabilität der Grundstückszuschnitte und einhergehender Ausnutzbarkeit der festgesetzten Baurechte; dies auch unter Beachtung der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im Dorfgebiet.

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Hinzu kommt die ungeordnete Erschließungssituation des Wohnhauses Kanzlei Nr. ■■■, welches heute über das Grundstück der Eigentümerin erschlossen wird. Auch für dieses Wohnhaus sind private Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und die Zugänglichkeit für Versorgungs- und Rettungsdienste zu erhalten.

Einwender Nr. 7

■■■■■■■■■■
40667 Meerbusch

Schreiben vom
21.07.11

Ich, ■■■■■■■■■■, Eigentümerin des Hauses Blumenstr. ■■■, widerspreche hiermit der Planung, die mein Flurstück Nr. ■■■ betrifft.

Das auf dem Nachbargrundstück eingezeichnete Haus nimmt einen wesentlichen Teil meines Flurstücks weg.

Dies ist mir nicht zumutbar. Es wäre ein Leichtes, das geplante Haus so einzuzichnen, dass kein anderes Flurstück davon betroffen ist.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Richtig ist, dass der Bebauungsplan zur Erschließung und Neugestaltung des Blockinnenbereiches die vorhandenen Grundstücke in der Weise überplant, dass nach Lage, Form und Größe für die zukünftige bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete neue Grundstücke entstehen. Dabei ist eine tragfähige Erschließung die Grundvoraussetzung für eine Bebauung.

Das Grundstück der Einwenderin könnte mit ca. 90 m² am bodenordnungsrechtlichen Verfahren teilnehmen.

Der Bebauungsplan schreibt gleichwohl keine neuen Grundstücksgrenzen fest.

Auch bei einer Verschiebung des Baufensters um z. B. 4 m in Richtung der Erschließungsstraße wird ein Neubau Abstandflächen auslösen, die auf dem sehr tiefen Grundstück der Einwenderin liegen würden. Somit stellt sich die Frage nach Baulasten und Grunddienstbarkeiten unabhängig von der Lage des Baufeldes an dieser Stelle. Grundsätzlich wäre eine Verlagerung der gesamten Erschließungskonzeption möglich. Dies würde dann aber eine Neuordnung des gesamten südlichen Planbereiches nach sich ziehen und einen städtebaulichen sinnvollen Grundstückszuschnitt unterbinden.

Mögliche Tauschoptionen oder sonstige Entschädigungstatbestände werden während des Umlegungsverfahrens besprochen, zu denen alle Betroffenen eingeladen werden.

Einwender Nr. 8

■■■■■■■■■■
40667 Meerbusch

13.08.2010

Bezug nehmend auf Ihr beiliegendes Schreiben muss ich Ihnen leider mitteilen, dass mit der Nachbarin Frau ■■■■■ keine Einigung erzielt werden konnte. Wir ziehen deshalb unseren Antrag zurück.

Vielen Dank für die Mühe aller Beteiligten.

Die Rücknahme des Antrags wird zur Kenntnis genommen.

Das aus städtebaulichen Gründen nicht geforderte Baurecht wurde im offengelegten Entwurf nicht mehr dargestellt.

(Vergleiche hierzu die Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 8. Dezember 2009, Abwägungsbeschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, Einwender 4)

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Einwender Nr. 9
Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom
29.07.08
und
25.07.11

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Wasserwirtschaft

Die Planung sieht die Verlegung eines derzeit 370 m langen Abschnitts des Schackumer Bachs vor. Die geplante rd. 400 m lange neue Gewässertrasse soll einen leicht geschwungenen Verlauf aufweisen und ist mittig in die Wohnbebauung eingebunden. Die Planung weist für das neue Gewässerprofil 4 Verrohrungen (Kastenprofil 1,2 m x 0,75 m) mit einer Gesamtlänge von 55 m zuzüglich der anschließenden ober- und unterstromigen befestigten Böschungsbereiche auf. Direkt gewässerbegleitend, in einem Abstand von weniger als 2 m zur Böschungsoberkante, werden beidseitig Retentionsräume in Form von Erdbecken zur Rückhaltung und Versickerung des im Plangebiet anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers mit gedrosselter Einleitung (4 Einleitstellen) und Notüberläufen in den Schackumer Bach angelegt.

Der Schackumer Bach dient somit der Niederschlagswasserbeseitigung und der Erholungsfunktion/Erlebbarkeit von Wasser, so dass sich für das Gewässer ein nicht unerheblicher Nutzungsdruck ergibt, dessen negative Einflüsse in der vorgelegten Umweltverträglichkeitsstudie nicht ausführlich beleuchtet werden.

Insgesamt handelt es sich bei der vorgelegten Planung aus gewässerökologischer Sicht m. E. nicht um eine naturnahe Verlegung des Gewässers. Bei gleichzeitiger Berücksichtigung der derzeitigen Ausprägung des Gewässers als gerades, strukturarmes Profil bedeutet die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand zumindest keine Verschlechterung des ökologischen Gewässerzustandes und kann daher toleriert werden.

Die Gewässerverlegung und die Errichtung der Retentionsräume bedarf eines Zulassungsverfahrens gem. § 68 WHG.

Im Verfahren sind die o. g. Einflüsse der Nutzungen auf die Umweltschutzgüter noch einmal detailliert darzustellen. An Stelle eines Planfeststellungsverfahrens kann ein Plangenehmigungsverfahren durchgeführt werden, wenn die Untere Wasserbehörde im Rahmen der erforderlichen allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls (§ 3 i. V. m. Nr. 13.16 der Anlage 1 UVPg und Ziffer 3 der Anlage 1 UVPg

Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Begründung:

Wasserwirtschaft

Sehr wohl werden in den übersandten Gutachten und Berichten der heutige desolate Zustand des Baches und der gegenwärtige Nutzungsdruck durch die umliegenden Gärten und landwirtschaftliche Flächen eindeutig beschrieben.

Auszug aus dem Umweltbericht:

Der Untersuchungsraum umfasst einen offen geführten Abschnitt des Schackumer Baches, der geradlinig von Süden nach Norden durch den Untersuchungsraum verläuft und an einer Verrohrung im Norden der Blumenstraße endet. Das lediglich temporär wasserführende Gewässer ist schmal ausgebildet und tief eingeschnitten. Die Uferböschungen sind weitestgehend gehölzfrei. Die angrenzenden Gärten reichen teilweise bis an die Böschungsoberkante. Insgesamt ist der Schackumer Bach durch Strukturarmut und monotone Geradlinigkeit gekennzeichnet.

Dass der ehemalige Abzugsgraben durch die Planung nicht den ökologischen Status eines frei im Außenbereich mäandrierenden Gewässers erreichen kann, ist schon an der Lage im dicht besiedelten Bereich Büderich erkennbar. Eine derartige Aufwertung war auch nicht Planungsziel. Vielmehr wird mit der Regenwassereinleitung dem Bach eine ökologische Funktion zugeführt, so dass im Siedlungsbereich Meerbusch, in dem über Jahrzehnte Verrohrungen durchgeführt wurden, ein Anteil offener Gewässer gesichert bleibt bzw. wird. Vom Einwender wird ein Idealziel verfolgt, welches mit dem Planungsziel und einer damit einhergehenden infrastrukturellen kostenneutralen und flächensparenden Blockinnenverdichtung im vorhandenen Siedlungsbereich nicht in dem gewünschten Maße vereinbar ist. Die Verlegung und Umgestaltung des Schackumer Baches erfolgt unter Ausschöpfung der vorhandenen Möglichkeiten zur gewässerökologischen Verbesserung und bewirkt eine im Vergleich zum Vorzustand naturnähere Gestaltung des Gewässers (gewundene Linienführung, geringere Einschnittstiefe usw.).

Die Tolerierung durch das Fachamt wird zur Kenntnis genommen.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung, sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen wurden u. a. folgende Maßnahmen festgelegt:

- Zur Sicherung der Grundwasserneubildung wurde die Versiegelung der Bodenflächen im Plangebiet minimiert;
- das Regenwasser wird nicht der Kanalisation zugeleitet, sondern in ein vorhandenes Gewässer eingeleitet;
- dabei ist ergänzend eine Abflussentschleunigung vorgesehen;
- geringe Straßenbreiten, private Stellplätze/Garagen in Straßennähe (Neubaugebiet), um kurze

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

NW) zu dem Schluss kommt, dass erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu erwarten sind und daher auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet werden kann.

Aus wasserrechtlicher Sicht kann der vorgelegten Planung mit Einleitung von Niederschlagswasser in den Schackumer Bach darüber hinaus nur zugestimmt werden, wenn

durch hydraulische Berechnungen nachgewiesen wird, dass im Schackumer Bach ein schadloser Abfluss des HQ100 im Bereich der Wohnbebauung sichergestellt ist und

von der Einleitung von Niederschlagswasser ins Gewässer nachweislich kein negativer Einfluss auf die Grundwasserverhältnisse für die stromunterhalb vorhandene Bebauung ausgeht.

Auf die Möglichkeit geländenah anstehender Grundwasserstände ist hinzuweisen.

Unterkellerungen sind mit wasserdruckhaltender Abdichtung auszuführen. Sofern Grundwasserhaltungen für die Bauphase erforderlich oder die Nutzung von Erdwärme geplant sind, unterliegen diese Maßnahmen der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht.

Zufahrtswege zu gewährleisten.

Die Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss vom 29.07.2008 sagt aus, dass der s genannte M3-Nachweis für die geplante Gewässereinleitung schlüssig geführt wurde. Die Grundwasserproblematik wird im Bebauungsplan behandelt und unter „D. Hinweise, Punkt 5“ ausdrücklich darauf hingewiesen. Im Plangebiet selbst werden somit durch entsprechende bautechnische Maßnahmen Vernässungsschäden vorbeugend verhindert.

Der Kreis fordert darüber hinaus den Nachweis, dass von der Einleitung von Niederschlagswasser in den Schackumer Bach kein negativer Einfluss auf die nördlich liegende Bebauung außerhalb des Bebauungsplanes ausgeht („Hochwasserschutz“ / hydraulischer Nachweis für HQ100/hundertjähriges Hochwasser).

Der Nachweis des schadlosen Abflusses für ein Hochwasserereignis HQ100 ist nach dem Landeswassergesetz für Risikogebiete (z. B. Überschwemmungsgebiete) zu führen.

Eine Einordnung des Plangebietes selbst oder der tiefer liegenden Bereiche am „Brühl“ als „überschwemmungsgefährdetes Gebiet“ ist hier nicht bekannt.

Der Gutachter führt dazu aus:

Das (ehemalige) StUA Krefeld konnte Abflussspenden für den Schackumer Bach bis HQ50 zur Verfügung stellen. Auf dieser angemessenen Grundlage wurde vom Fachgutachter folgende hydraulische Bewertung vorgenommen:

Hydraulische Belastung bei HQ50: 41,2 l/s.

Dem gegenüber steht die hydraulische Leistungsfähigkeit des Schackumer Bachs:

- offener Querschnitt: 602 l/s

- verrohrter Querschnitt: 376 l/s

Die Leistungsfähigkeit des Bachs liegt also ca. 9-fach höher als der Abfluss bei HQ50 im verrohrten Querschnitt. Obwohl für den Lastfall HQ100 keine Daten vorlagen, ist davon auszugehen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit des Schackumer Bachs ausreicht.

Die Einleitungsmenge aus den Rückhaltebecken ist dabei auf 28 l/s begrenzt. Der Schackumer Bach ist fast ganzjährig trocken. Es ist zu erwarten, dass die eingeleiteten Niederschlagsmengen im Bachbett auf kurzer Strecke zur Versickerung kommen.

Eine detaillierte Betrachtung durch ein aufwendiges Grundwassermodell erscheint nicht zielführend. Maßgebend für die Beurteilung des Einflusses der Grundwasserverhältnisse auf die benachbarte Bestandbebauung ist und bleibt nach Einschätzung des Fachgutachters der durch den Rhein bestimmte höchste Grundwasserstand von 34,00 m NN im Süden bzw. 33,30 m NN im Norden bei Geländehöhen von ca. 34,50 m NN.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde wird jedoch aus Vorsorgegründen die Maßgabe HQ 100 zum Schutz vorhandener Bebauung auf vergleichbare Fälle außerhalb definierter Risikobereiche übertragen.

Im Zuge der zukünftigen wasserrechtlichen Genehmi-

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Immissionsschutz

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 (1) und (2) BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11.12.2007 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 239, Moerser Straße/ Kanzlei/ Blumenstraße, Stadt Meerbusch, gegeben. Mit diesem Bebauungsplan wird das Gebiet überplant und eine Innenraumverdichtung ermöglicht.

Mit der Festsetzung MD und dem Ausschluss von Gartenbaubetrieben, werden die z. T. vorhandenen Betriebe planungsrechtlich unzulässig (Gärtnerei), bzw. allenfalls ausnahmsweise zulässig (Zimmerei, Restauration von Antiquitäten) und damit auf den Bestandsschutz reduziert. Betriebsweiterungen sind danach am vorhandenen Standort nicht mehr möglich. Zu dem Bebauungsplan hat die Ingenieurgesellschaft Brauns, Straetmanns Partnerschaft, bsp. ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet.

Die Ausführungen des Gutachters über die Auswirkungen der vorhandenen und damit bestandsgeschützten Betriebe sind hinsichtlich aus diesen resultierenden Geräusche für die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Konfliktsituation nicht ausreichend. Der Gutachter führt aus, dass durch die heranrückende Wohnbebauung Einschränkungen der Betriebe entstehen könnten. Angaben zu den zu erwartenden Geräuschen und dessen Größenordnungen macht er nicht.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist es Aufgabe des Gutachtens in Bebauungsplanverfahren, diese Konfliktsituation bei vorhandenen Betrieben konkret, in besonderen Einzelfällen prognostisch, zu untersuchen und zu beurteilen, damit möglicherweise entstehende Abwehrrechte der Betriebe erkannt und mittels Festsetzungen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden können. Durch die durch den Gutachter selbst geäußerten Bedenken, dass hier mit der heranrückenden Wohnbebauung Abwehrrechte der Betriebe begründet werden könnten, werden die mit der Planung möglicherweise entstehenden immis-

sionsplanung gemäß § 31 WHG wird dieser Nachweis dem Rhein-Kreis Neuss erneut vorgelegt. Ein Gutachterbüro wurde zwischenzeitlich beauftragt.

Dabei wird nochmals nachgewiesen, dass es nicht zu einem spürbaren Anstieg des Gewässerpegels kommt. Das mit der Realisierung der baulichen Anlagen einhergehende „neue“ Hochwasserschutzniveau muss in seiner Gesamtheit dem bisherigen entsprechen. In eine solche Bewertung sind alle sonstigen Schutzmaßnahmen einzubeziehen.

Immissionsschutz

Die notwendigen, gutachterlich ermittelten Schallschutzmaßnahmen sind als textliche Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen worden.

Der ehemalige Zimmereibetrieb wird nicht mehr betrieben. Hier hat zwischenzeitlich eine Umnutzung zur Lagerhalle stattgefunden. Im bauordnungsrechtlichen Umnutzungsverfahren wurde die Nachbarschaftsverträglichkeit nachgewiesen.

Das bestehende kleine Baustofflager mit Handel ist weiterhin durch eine mäßige Geräuschentwicklung und eine geringe Kundenfrequenz gekennzeichnet und ist nachbarschaftsverträglich. Bei einer zukünftigen Umnutzung wird ebenfalls im bauordnungsrechtlichen Verfahren geprüft, ob die jeweiligen Umnutzungswünsche mit den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen im Dorfgebiet übereinstimmen.

Die bestehenden Wirtschaftsstellen sind weiterhin zulässig, ebenso ein Betrieb zur Restauration von Antiquitäten, der als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb eingestuft wird.

Die Nutzung von Gewächshäusern und Äcker der vorhandenen landwirtschaftlichen zugehörigen Betriebsstellen durch den Gartenbaubetrieb [REDACTED], Düsseldorf hat Bestandsschutz. Die zukünftige Unzulässigkeit von Tankstellen und Gartenbaubetrieben im Dorfgebiet ist kein immissionsrechtlicher Belang. Ein Dorfgebiet ist grundsätzlich durch ein gleichwertiges Nebeneinander der drei Hauptfunktionen Land- und Forstwirtschaft, Wohnen und nicht wesentlich störendes Gewerbe bestimmt. Dabei ist dies nicht von einem anteiligen Verhältnis oder einem prozentualen Mischungsverhältnis abhängig. Entschädigungsansprüche, sofern solche entstehen, werden im späteren bodenordnungsrechtlichen Verfahren geregelt.

Der Gutachter hat durch eine ergänzende Prüfung der seitens des Rhein-Kreis Neuss genannten Anregungen in Bezug auf den ausreichenden Schallimmissionsschutz im Plangebiet hierzu ergänzend Stellung genommen:

:

- Der Hinweis auf die heranrückende Bebauung (Flurstück [REDACTED]) innerhalb des Schalltechnischen Gutachtens der Ingenieurgesellschaft bsp. erfolgte unter der Voraussetzung, dass eine optionale Grundstückstrennung und damit verbunden der hintere Hofbereich des Flurstückes zukünftig gesondert bebaut werden kann. Diese Optimal-Grundstücksteilung ist unter Beachtung der heutigen Bestandsbebauung nicht möglich, so dass eine Konfliktsituation im vorliegenden Fall real nicht gegeben ist. Hier sei insbesondere darauf hingewiesen,

STADT MEERBUSCH	Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

sionsschutzrechtlichen Konflikte nicht erkannt und können demzufolge nicht gelöst werden.

Ich rege daher an, dass Gutachten hinsichtlich der Geräuschproblematik der Betriebe zu überarbeiten und u. U. daraus erkannte Erkenntnisse in der Abwägung und im Plan zu berücksichtigen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann erst auf der Grundlage konkreter Erkenntnisse eine Konfliktbewältigung und gerechte Abwägung der Belange gemäß § 1 (7) BauGB erfolgen.

Die Ermittlung und Beurteilung der anlagenbezogenen Geräusche hat unter Zuhilfenahme und in Anlehnung an die Vorgaben der TA Lärm 1998 zu erfolgen.

Hinweis:

Die von dem Gutachter auf Seite 16 vorgeschlagene Festsetzung ist nicht geeignet, den möglichen immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu lösen. Die in dem Vorschlag skizzierte mögliche Konfliktsituation ist, wie oben ausgeführt, im Rahmen des Verfahrens zu untersuchen und, falls erforderlich, mit konkreten Planfestsetzungen zu lösen.

Weitere Untersuchungen nach § 4 (2) BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht erforderlich.

Gemäß § 4 (2) BauGB teile ich Ihnen darüber hinaus mit, dass weitere Informationen, welche für den Abwägungsvorgang relevant sein könnten, der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vorliegen.

Ich bitte Sie, mir nach dem Abschluss des Verfahrens eine digitale oder analoge Ausfertigung der Planunterlagen zu übersenden.

dass der Hofbereich des Flurstückes [REDACTED] in den Ausmaßen so begrenzt ist (ca. 160 m²), dass im baurechtlichen Sinne aufgrund der mangelnden Hoffläche (Stellplätze, Lagerfläche etc.) eine gleichzeitige Nutzung praktisch ausgeschlossen werden kann. Der vermutete mögliche Konflikt einer möglichen heranrückenden Wohn- und Gewerbenutzung im Bereich der Flurstücke 249, 250 ist praktisch nicht gegeben.

Des Weiteren gehören die beiden genannten Flurstücke zusammen, so dass bei optionaler Trennung der Grundstücksteile die Belange zum ausreichenden Schallimmissionsschutz gesondert im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen sind. Insofern ist - bei vorausgesetzter Beibehaltung der Grundstückseigentumsverhältnisse – ebenfalls eine Konfliktsituation nicht gegeben.

Aus den Erfahrungen der Vergangenheit werden von dem genannten Gewerbebetrieb (kleiner Baustoffhandel mit sehr gemäßigtem Kunden- und Warenverkehr; Flurstück [REDACTED]) keine erkennbar schädigenden Geräuscheinwirkungen auf die Nachbarschaft im Sinne der TA Lärm verursacht.

Auch hat es diesbezüglich in der Vergangenheit keine Beschwerden aus der Nachbarschaft (Flurstücke [REDACTED]) gegeben. Insofern ist davon auszugehen, dass eine Verträglichkeit des Bestandsbetriebs gegenüber der Nachbarschaft im Dorfgebiet (MD-Gebiet) auch weiterhin gegeben ist.

Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die optionale neue Bebauung im Bereich der Flurstücke [REDACTED] gemäß Angabe des Bebauungsplans Nr. 239 nicht näher an die Gewerbefläche heranrückt als die schutzbedürftigen Nutzungen im Bestand. Insofern ist aus sachverständiger Sicht auch in diesem Fall ein ausreichender Schallimmissionsschutz sichergestellt.

Aufgrund der vorgenannten ergänzenden Hinweise zum Schallimmissionsschutz ist aus sachverständiger Sicht eine ausreichende Erkenntnislage zur gerechten Abwägung der Belange gemäß § 1 Abs.7 BauGB gegeben.

Eine quantitative Prüfung der Situation bzw. der Geräuschimmissionen durch den Gewerbebetrieb wäre dahingehend nur durch eine zusätzliche messtechnische Untersuchung im Einzelfall möglich.

Aufgrund der Erkenntnisse vor Ort und der daraus gewonnenen Eindrücke hält der Gutachter eine derartige Untersuchung für nicht erforderlich.

Eine detailliertere Schallschutzuntersuchung ist somit nicht erforderlich.

Abstimmungsergebnis zu 6.1:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG		1	
fraktionslos	1		
Gesamt:	14	3	

6.2. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

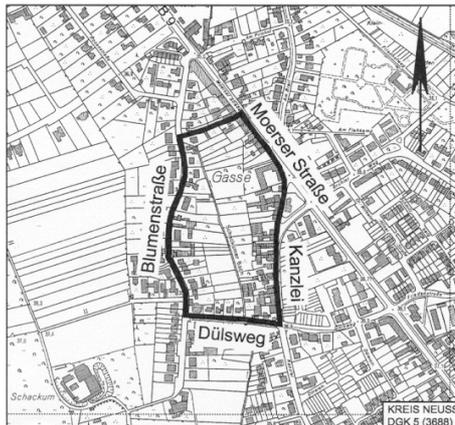
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV.NRW. S. 271).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 wird begrenzt

- im Westen durch die Blumenstrasse,
- im Norden durch die Südgrenzen der Flurstücke 193 und 276, der Flur 47 der Gemarkung Büderich
- im Nordosten durch die Moerser Strasse (B 9),
- im Südosten durch die Strasse "Kanzlei"
- und im Süden durch den Dülsweg,

und ist durch die zeichnerische Festsetzung der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs im Bebauungsplan geometrisch eindeutig bestimmt und im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Dabei machte sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 22. November 2011 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung unter Berücksichtigung der Abwägung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 8. Dezember 2009 zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zu eigen.

Die Abwägungen lagen dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 8. Dezember 2009 und 22. November 2011

vor. Die zu den Abwägungsbeschlüssen des Ausschusses gehörenden Vorlagen mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG		1	
fraktionslos	1		
Gesamt:	14	3	

Sprecher im Rat: Ratsherr Jürgens

7.0 Gestaltungssatzung Nr. 32 für den Blockinnenbereich des Bebauungsplanes Nr. 239, Meerbusch-Büderich, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße; Wahl der Art der Gestaltungssatzung

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt, für den Blockinnenbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 239 eine Gestaltungssatzung der Kategorie C (Gestaltungssatzung mit mittlerer Regelungsdichte), zur Schaffung eines Quartierscharakters mit hohem Wiedererkennungswert erarbeiten zu lassen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		4	
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos	1		
Gesamt:	13	4	

8.0 Bebauungsplan Nr. 296, Meerbusch-Osterath, Gewerbegebiet Insterburger Straße
8.1 Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB
8.2 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschluss:

8.1 _ _ _ Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 296, Meerbusch-Osterath, Gewerbegebiet Insterburger Straße hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Artenschutz, Regenwasserversickerung) gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 3 (2) BauGB vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zurzeit geltenden Fassung vom 4. Juli 2011 bis einschließlich 5. August 2011 öffentlich ausgelegen. Eine Umweltprüfung war nicht erforderlich.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. stw - wbm

Schreiben vom 4. Juli 2011

Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, als die Leitung nach ihrer erforderlichen Verlegung grundbuchlich gesichert wird. Die Festlegung der neuen Leitungstrasse, z. B. in die Achse der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsgrenze zwischen den Teilflächen A und B, erfolgt in Abstimmung mit den stw-wbm. Die Kostenträgerschaft der Verlegung wird einvernehmlich geregelt werden.

2. IHK

Schreiben vom 21. Juli 2011

Der Anregung, in den textlichen Festsetzungen lediglich die Spalte der zentrenrelevanten Sortimente aufzunehmen, wird nicht gefolgt. Im Festsetzungstext ist deutlich formuliert, dass der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente nicht zulässig ist. Das Abdrucken der sog. „Meerbuscher Sortimentsliste“ im Bebauungsplan dient der Klarstellung der inhaltlichen Abgrenzung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Eine irreführende Wirkung ist nicht erkennbar.

Der Anregung, die Begründung hinsichtlich der Lage des Plangebietes zum zentralen Versorgungsbereich oder eines sonstigen für Einzelhandel vorgesehenen Bereichs zu ergänzen, wird gefolgt. Inhaltliche Änderungen ergeben sich aus dieser, dem besseren Verständnis dienenden Ergänzung nicht. Eine erneute Entwurfs offenlegung ist damit nicht verbunden.

3. LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Schreiben vom 26.07.2011

Den vorläufigen Bedenken wird gefolgt.

Die Stadt hat gemäß der Empfehlung eine archäologische Untersuchung in Auftrag gegeben. Die zur Durchführung erforderliche Grabungserlaubnis wurde beantragt und von der Oberen Denkmalbehörde beim Rhein-Kreis Neuss erteilt.

Die Untersuchung wird derzeit durchgeführt. Archäologische Funde werden dokumentiert.

In der Vergangenheit wurden im näheren und weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes bereits archäologische Untersuchungen durchgeführt, die teilweise Bodenfunde zu Tage brachten. Auf Grund dieser Funde ist im vorliegenden Plangebiet nicht damit zu rechnen, dass es zu Bodenfunden kommt, die die Bebauungsplanung und die spätere Realisierung in Frage stellen. Sollte es wie im benachbart liegenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 295, Meerbusch-Osterath, Kindergarten Insterburger Straße zu Funden kommen, werden diese nach Abschluss der Untersuchung dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege bzw. dem Rheinischen Landesmuseum des LVR in Bonn unentgeltlich zur dauerhaften Archivierung und ggf. weiteren Auswertung übergeben.

Damit ist den Belangen der Bodendenkmalpflege umfänglich Rechnung getragen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird in diesem Sinne angepasst. Eine erneute Entwurfs offenlegung ist damit nicht verbunden.

4. Bezirksregierung Düsseldorf, KBD

Schreiben vom 01.08.2011

Der Empfehlung, auf Grund eines diffusen Kampfmittelverdachts eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche mit Baubeginn durchführen zu lassen, wird gefolgt. Die Empfehlung wird an den Bauherrn zur Kenntnisnahme und Beachtung weitergeleitet. Planungsrechtliche Belange werden von der Anregung nicht berührt.

Abstimmungsergebnis:

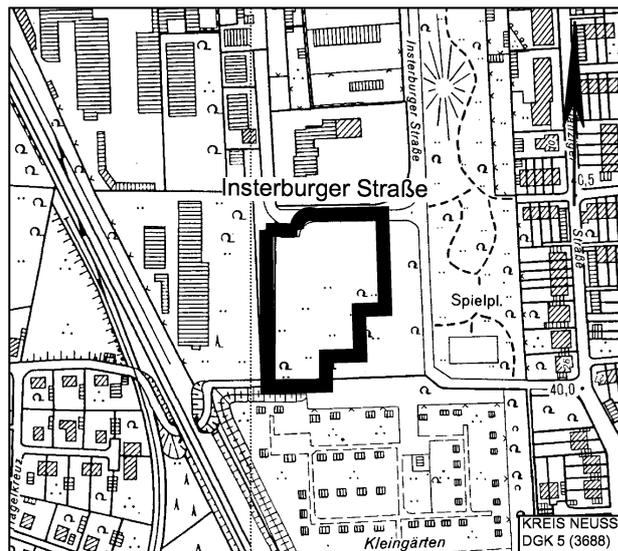
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		4	
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos	1		
Gesamt:	13	4	

8.2. _ Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt den Bebauungsplan Nr. 296, Meerbusch-Osterath, Gewerbegebiet Insterburger Straße, als Satzung gemäß § 10 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666/SGV.NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Mai 2011 (GV.NRW. S. 271).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst das Flurstück 1377 (teilweise) der Flur 5 der Gemarkung Osterath und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Gleichzeitig wird die Entwurfsbegründung einschließlich ihrer Änderungen auf Grund vorgebrachter Stellungnahmen als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 (8) BauGB beschlossen.

Dabei machte sich der Rat ergänzend die vom Ausschuss für Planung und Liegenschaften am 22. November 2011 beschlossene Abwägung zur öffentlichen Entwurfsauslegung zu eigen.

Die Abwägung lag dem Rat der Stadt in der Fassung der Niederschrift der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften vom 22. November 2011 vor. Die zu dem Abwägungsbeschluss des Ausschusses gehörende Vorlage mit den eingegangenen Stellungnahmen war dem Rat bekannt.

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 53 A und Nr. 173 A außer Kraft.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		4	
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos	1		
Gesamt:	13	4	

Sprecher im Rat: Ratsherr Jürgens

- 9.0 **Bebauungsplan Nr. 297, Meerbusch-Osterath, Gartenzentrum Krefelder Straße**
- 9.1 **Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB**
- 9.2 **Einordnung in die Planungsprioritäten**

Beschluss:9.1 _ _ Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB i.V.m. § 13a BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 297, Meerbusch-Osterath, Gartenzentrum Krefelder Straße. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB.

Ziel der Planung ist die Sicherung des vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes durch Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Gartenzentrum“.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1252 und 1344 der Flur 2 der Gemarkung Osterath und ist im Übersichtsplan gekennzeichnet.



Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 231 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Sprecher im Rat: Ratsherr Jürgens

9.2 _ _ Einordnung in die Planungsprioritäten

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, das Projekt der Planungspriorität C zuzuordnen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

10.0**Stadt Kaarst,****67. Flächennutzungsplanänderung „Verlagerung IKEA“****66. Flächennutzungsplanänderung „Bereich K 37n - Büttgen“;****Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB****Beschluss:**

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt beschließt die

Stellungnahme der Stadt Meerbusch zur 66. Flächennutzungsplanänderung „Bereich K 37n - Büttgen“ und 67. Flächennutzungsplanänderung „Verlagerung IKEA“

67. Flächennutzungsplanänderung „Verlagerung IKEA“

Die Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ mit den Festlegungen einer maximalen Verkaufsfläche 25.500 m² und maximal 2500 m² für zentrenrelevante Sortimente wird begrüßt.

Da es sich bei IKEA um einen Betrieb von regionaler Bedeutung handelt, wird die Kundschaft auch aus den umliegenden Städten und Gemeinden herangezogen. Somit wird angeregt, nicht nur die zentrenrelevanten Sortimente der Kaarster Sortimentsliste, sondern auch die zentrenrelevanten Sortimentslisten der direkt benachbarten Gemeinden abzugleichen und mit einzubeziehen. Anstelle der Bezeichnung: *maximal 2500 m² für zentrenrelevante Sortimente gemäß Kaarster Liste* sollte hier eine gemeinsame Regionalliste definiert und zugrunde gelegt werden.

Weiterhin wird davon ausgegangen, dass am Altstandort IKEA keine weiteren, ergänzenden großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Eine Umsiedlung der vorhandenen IKEA-begleitenden Fachmärkte in die zukünftig geplanten angrenzenden neuen Gewerbegebiete „Hüngert II“ sollte angestrebt werden. Zentrenrelevanten Sortimente sollten in diesem Gewerbegebiet auf 10 % der maximalen Verkaufsfläche begrenzt werden.

In den Gewerbegebieten „Kaarst Ost“ und „Kaarst West“, ist - unter Beachtung des Bestandsschutzes für den vorhandenen Einzelhandel (ggf. Fremdkörperfestsetzungen erforderlich) - eine Weiterentwicklung zu Gewerbebeständen unter Ausschluss von Einzelhandel angezeigt. Dies sollte zukünftig durch Bauleitplanung gewährleistet werden.

66. Flächennutzungsplanänderung „Bereich K 37n - Büttgen“

Gegen die 66. Flächennutzungsplanänderung „Bereich K 37n - Büttgen“ bestehen grundsätzlich keine Bedenken.

Hierbei wird schon jetzt angeregt, im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 93 „Bereich K 37n - Büttgen“, in den vorhandenen Gewerbegebieten und in den hinzukommenden arrondierten gewerblichen Bereichen Einzelhandel insgesamt auszuschließen.

Unter diesen Voraussetzungen wird keine Gefährdung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Meerbusch, insbesondere im Stadtteil Büberich, erkannt.

Sonstige relevante Auswirkungen auf das Stadtgebiet Meerbuschs werden nicht gesehen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**10.A Bauvorhaben Niederlöricker Straße Ecke Grabenstraße;
Zustimmung zur denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 Abs. 1 b) DSchG NRW**

Ratsherr Rettig stellt den **Antrag**, die Angelegenheit in die Fraktionen zu verweisen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

11.0 Termin der nächsten Sitzung

Die nächste Sitzung findet laut Langzeitplan am 1. Februar 2012 statt.

12.0 Bericht der Verwaltung**12.1 Wohnbebauung im Krankenhauspark in Meerbusch-Lank-Latum**

keine Beschlussfassung

12.2 Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 im Bereich der Gärtnerei am Friedhof

keine Beschlussfassung

12.3 Fluglärmschutzverordnung Düsseldorf

keine Beschlussfassung

12.4 Niederschrift der letzten Sitzung

keine Beschlussfassung

13.0 Verschiedenes

13.1 Anfrage von Bündnis90/Die Grünen zur Böhler-Siedlung

keine Beschlussfassung

13.2 Antrag gemeinsame Sitzung mit dem Bau- und Umweltausschuss

Die Mitglieder des Ausschusses für Planung und Liegenschaften sprechen sich für eine gemeinsame Sitzung mit dem Bau- und Umweltausschuss zum Thema Windenergie aus.
Die Verwaltung wird kurzfristig einen Termin abstimmen.

Meerbusch, den 23. November 2011

Jürgens
Ausschussvorsitzender

Hansen
Schriftführer