

## **Stadt Meerbusch**

Der Bürgermeister  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
- Stadtplanung -  
Az.: 4.61.26.03.184 ki

21. Oktober 2011

An die  
Damen und Herren  
des Ausschusses für Planung und Liegenschaften

### **Beratungsvorlage**

zu TOP **5.0** der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften  
am 22. November 2011

#### **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**

#### **Beschlussvorschlag:**

##### 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:

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

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 Schutzzonen der Autobahn gemäß § 9 ( 1 + 2 ) Fernstraßengesetz (FStrG) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzonen 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 (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 Lichteinwirkung, 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

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 Hoehlage, 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.

<b>STADT MEERBUSCH</b>	<b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg</b> <b>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b>		
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	
	<p>tigt wird.</p> <p>c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.</p> <p>Zur befestigten Fahrbahn gehören auch die Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und die Anschlussstellen selbst.</p> <p>Entschädigungsansprüche, die sich durch das Vorhandensein oder den Betrieb auf der Autobahn ergeben oder ergeben können - z.B. Geräusch- Geruchs- oder Staubbelastungen, können nicht geltend gemacht werden.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.</p>	<p>Der Bebauungsplan wird somit beachtenswert geändert.</p> <p>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.</p>	
<p>Einwender Nr. 2</p> <p>Handwerkskammer Düsseldorf</p> <p>Schreiben vom 09.06.2011</p>	<p>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 Elektrotechnikerbetrieb 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Landesbetrieb fordert die Rücknahme der Baugrenzen bis auf die 40 m Anbauverbotzone. Dieser Forderung wird gefolgt.</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><b>Landschaftspflege</b> Ich bitte um Darlegung, wie die Erhebungen zum Artenschutz konkret vorgenommen wurden.</p> <p><b>Wasserwirtschaft</b> 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><b>Bodenschutz</b> Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung Me-0005,00. Hierauf wird in der Begründung zum B-Plan unter Ziff.5.2</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</p>	

<p><b>STADT MEERBUSCH</b></p>	<p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg</b></p> <p><b>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b></p>		
<p>Einwender: Anschrift Datum:</p>	<p>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</p>	<p>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</p>	
<p>hingewiesen. Die DBB stimmt den Ausführungen hierzu zu. Ergänzungen sind nicht erforderlich.</p> <p><b>Hinweise:</b></p> <p>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</p> <p>Auffälligkeiten können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,</li> <li>- strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen</li> </ul> <p>Die Hinweise sollten in zu erteilende Baugenehmigungen aufgenommen werden.</p> <p><b>Immissionsschutz</b></p> <p>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:</p> <p>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.</p> <p>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 immissionsschutzrechtlicher Sicht werden mit der vorliegenden Überplanung zwar keine neuen Baurechte geschaffen; auch Nachbarbeschwerden liegen der Unteren Immissionsschutzbehörde bezüglich der vorhandenen Betriebe zurzeit nicht vor.</p> <p>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.</p> <p>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):</p> <p>„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.</p> <p>Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, sind ausnahmsweise zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.</p> <p>Folgende geruchsintensive Betriebsformen der Abstandsklas-</p>		<p>im Bebauungsplanentwurf, textliche Festsetzungen Pkt. B, Kennzeichnungen, Altablagerungen aufgenommen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Den Anregungen zum Immissionsschutz wird nicht gefolgt.</p> <p>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 Abstandserlass grundsätzlichen zulässigen Betrieb ggf. eine Unzulässigkeit aufgrund von Lärmimmissionen ergeben kann, ist dies auch durch Gerüche oder Nachtarbeit möglich. Sobald 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:</p> <p><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>	

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

se 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 Fertigerichten (Kantinedienste, 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 m<sup>2</sup> 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 Sortimente (Randsortimente/Aktionswaren) gemäß der Meerbuscher Sortimentsliste - mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln - dürfen 15 % der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes nicht überschreiten.*

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.

Derartige Betriebe werden daher oftmals als Lebensmittel-discountmärkte definiert, deren Verkaufsfläche für ständig wechselnde Aktionswaren nach Rechtsprechung des Ober-

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Vergleiche Einwender Nr. 1

zu 1.:

Nach den Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes für das vorhandene 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 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.

Gerade auch die alte Genehmigungsformulierung „Waren aller Art“ hat in vielen Städten zu

<p><b>STADT MEERBUSCH</b></p>	<p><b>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg</b></p> <p><b>Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB</b></p>	
<p><i>Einwender: Anschrift Datum:</i></p>	<p><i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i></p>	<p><i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i></p>

verwaltungsgerichts 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

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb über genehmigte 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt. Die Beschränkung Hinblick auf die Größe bis zur Grenze der Großflächigkeit hat daher zur Konsequenz, dass keine Verkaufsflächenerweiterungen 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

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.

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 Wildwuchs von Werbeanlagen unterbleibt.

städtebaulich negativen Verwerfungen geführt und wird seit längerem und in Zukunft - im Sinne der heute obligatorischen Sortimentsfestlegungen - nicht mehr angewandt.

Eine hier gewünschte Verkaufsflächenerweiterung 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.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln.

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.

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.

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 m<sup>2</sup> begrenzt, um eine ungeordnete bzw. ungehemmte Ausweitung der zentrenrelevanten Randsortimente zu vermeiden.

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

zu 2. und 3.:  
Der Landesbetrieb fordert die Rücknahme der Baugrenzen bis auf die 40 m Anbauverbotzone. Dieser Forderung wird gefolgt.  
Somit kann dem Wunsch, Festsetzungen betreffend Stellplätze und Nebenanlagen deutlicher klarzustellen, nicht nachgekommen werden. Genehmigungen sind von der Zustimmung 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 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 (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.a.). Auch Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung. Dies trifft auch auf die Werbeanlagen „Pylone“ (100 m Entfernung) zu.

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

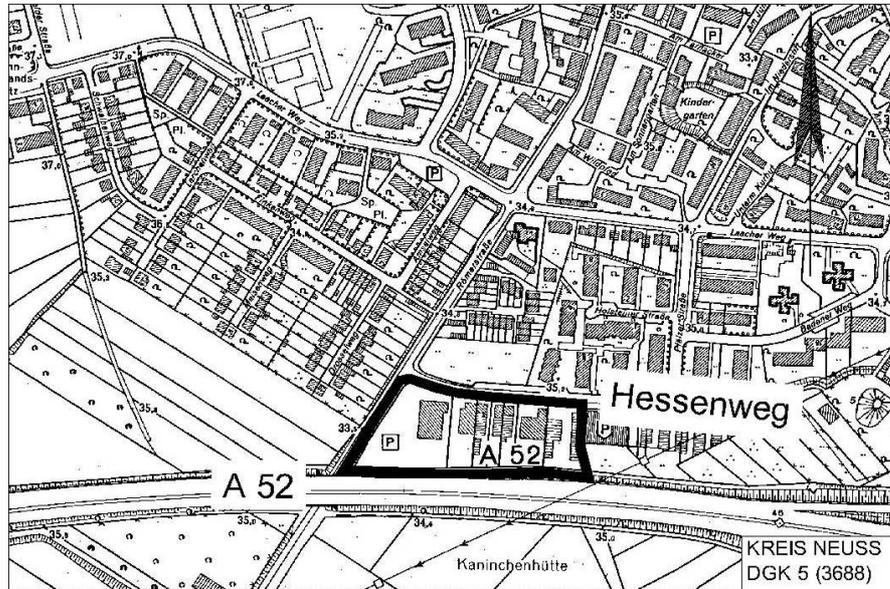
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Entwurf der Bebauungsplanes Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg / Römerstraße einschließlich der Entwurfsbegründung und wesentlicher Gutachten (Altlasten, Verkehr) gemäß § 13 (2) Baugesetzbuch -BauGB- in Verbindung mit § 4a (3) BauGB vom 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.

**Begründung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184 hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Altlasten, Verkehr) vom 12. Mai 2011 bis einschließlich 14. Juni 2011 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Aus der Öffentlichkeit wurde die als Anlage in Kopie beigefügte Stellungnahme vorgebracht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 2. Mai 2011 über die öffentliche Entwurfsauslegung benachrichtigt. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die beteiligten Nachbargemeinden sind der als Anlage in Kopie beigefügten Liste zu entnehmen.

Es wurden die als Anlage in Kopie beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften hat nunmehr über die eingegangenen Stellungnahmen unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander zu entscheiden.

Um das Verfahren fortführen zu können, ist der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung erforderlich.

In Vertretung:

Dr. Just Gérard  
Technischer Beigeordneter