

Bebauungsplan Nr. 184 FNP - ÄnderungMeerbusch - BÜDERICH, HESSELWEG Scoping § 4 (1) + § 2 (2) BauGB § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB

Beteiligung

vom 12. Mai 11 bis 14. Juni 11

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden		Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
1	Rhein-Kreis Neuss	X 30.5.11	
2	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung (über FB 1 Stadt Meerbusch)	X	18.5.11
3	Bezirksregierung / Luftfahrtbehörde		
4	Bezirksregierung / Agrarordnung		
5	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	X	12.5.11
6	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	X	12.5.11
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG		
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB)	X 30.5.11	
9	Landesbetrieb Liegenschaften NRW		
10	Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW	X	—
11	Landesbetrieb Wald und Holz NRW (staatl. Forstamt)		
12	Landwirtschaftskammer Rheinland		
13	Wehrbereichsverwaltung West	X	—
14	Finanzamt Neuss (nur Offenlage)	X	—
15	Industrie- und Handelskammer	X	—
16	Handwerkskammer	X 9.6.11	
17	Kreishandwerkerschaft	X	—
18	Wasser- und Schifffahrtsamt		
19	Deichverband Neue Deichschau Heerdt		
20	Deichverband Meerbusch-Lank		
21	Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Buderich)	X	—
22	Deutsche Telekom AG, PTI 13		
23	Unitymedia (Kabelnetz)		
24	Stadtwerke Service Meerbusch Willich (WBM)	X	—
25	Amprion GmbH (RWE Hochspannungsnetz)	X	
26	RWE Rhein-Ruhr Netzservice (Neuss)	X	23.5.11
27	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice (Dortmund)		
28	Air Liquide, Ferngasleitungen Rhein-Ruhr	X	—
29	Thyssengas GmbH (RWE Transportnetz Gas)	X	4.5.11

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden		58 Anregungen, Hinweise + Vorschläge	keine Anregungen, Hinweise + Vorschläge
30	Open Grid Europe (PLEdoc) (Eon Ruhrgas)	X	—
31	Flughafen Düsseldorf		
32	DFS Deutsche Flugsicherung		
33	Rheinbahn AG	X	—
34	SWK Mobil GmbH (Stadtwerke Krefeld SWK Bus)		
35	BVR - Busverkehr Rheinland		
36	DB - Netz		
37	DB - Bahnhöfe		
38	DB - Services Immobilien (Köln)		
39	Naturschutzverbände (Landesbüro Oberhausen)		
40	BUND (Ortsgruppe Meerbusch)		
41	NABU Kreisverband (Meerbusch)		
42	Stadtverband der Kleingärtner e.V.		
43	Verein Linker Niederrhein (Wanderwege)		
44	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		
45	Oberfinanzdirektion (Köln)		
46	Evgl. Kirchengemeinde Büderich		
47	Evgl. Kirchengemeinde Osterath		
48	Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp		
49	Erzbistum Köln (nur Büderich)		
50	Kath. Kirchengemeinde St. Mauritius und Heilig Geist (nur Büderich)		
51	Verwaltungszentrum der Kirchengemeinden (kath. Immobilien alle außer Büderich)		
52	Neuapostolische Kirche des Landes NRW		
53	Landesverband der Jüdischen Gemeinde (nur Friedhof Laturn)		
54	Stadt Krefeld		
55	Stadt Düsseldorf	X	—
56	Stadt Neuss (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)	X	24.5.11
57	Stadt Kaarst		
58	Stadt Willich		
59	Stadt Duisburg		
60	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband (Geschäftsstelle Mönchengladbach)		
61	Bezirksregierung Regionalentwicklung (FNP-Änderung)		
62	Bezirksregierung Regionalentwicklung (Einzelhandel)		

Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing.: 01. Juni 2011

59  
**Straßen.NRW.**  
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen  
Autobahnniederlassung Krefeld  
Postfach 101352 · 47713 Krefeld

### Autobahnniederlassung Krefeld

Stadt Meerbusch  
- Stadtplanung und Bauaufsicht -  
Postfach 1664  
40641 Meerbusch

Kontakt: Frau Ute Tillmann  
Telefon: 02151-819-347  
Fax: 02151-819-420  
E-Mail: Ute.Tillmann@strassen.nrw.de  
Zeichen: 20200/40400.020/2.10.07.06\_A52  
(Bei Antworten bitte angeben.)  
Datum: 30.5.2011

Fachbereich 4  
Eing.: - 6. Juni 2011  
4-63 | 4-63  
weiter an: Ki

Datum: 30.5.2011

### Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg / Römerstraße

Ihr Schreiben vom 02.05.2011 – Az.: 4.61.26.03/184

Anlage: Allgemeine Forderungen

Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eing.: - 6. Juni 2011  
weiter an:  
FB 4 FB 5

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrter Herr Kirsten,

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 Zu-

Straßen.NRW-Betriebssitz · Postfach 10 16 53 · 45816 Gelsenkirchen  
Telefon: 0209/3808-0  
Internet: www.strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

WestLB Düsseldorf · BLZ 30050000 · Konto-Nr 4005815  
Steuernummer: 319/5972/0701

Autobahnniederlassung Krefeld

Hansastraße 2 · 47799 Krefeld  
Postfach 101352 · 47713 Krefeld  
Telefon: 02151/819-0  
kontakt.anl.kr@strassen.nrw.de

Parken ist im benachbarten, öffentlichen Parkhaus möglich

stimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Ute Tillmann)

## Allgemeine Forderungen

1. 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.
2. 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.ä.). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.
3. 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 wird.
  - c) bedürfen 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 Ständstreifen, 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.

4. 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.
5. 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.
6. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.



Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing.: 14. Juni 2011



Einwender 2

Handwerkskammer Düsseldorf

vorab per Fax: 02150/ 916-39241

Stadt Meerbusch  
Stadtplanung und Bauaufsicht  
Wittenberger Straße 21  
40668 Meerbusch

Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eing.: 15. Juni 2011  
weiter an:  
B 4 FB 5 FB 6 SB 11 SIm

Wirtschaftsförderung  
Standortberatung

Fachbereich 4  
Eing.: 16. Juni 2011  
4-61 4-63

Unser Zeichen: He-hei  
Ansprechpartner: Herr Hermann  
Durchwahl: 0211/8795-322  
Telefax: 0211/8795-344  
e-mail: hermann@hwk-duesseldorf.de  
Zimmer: 223  
Datum: 9. Juni 2011

Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg / Römerstraße

hier: Stellungnahme zur Trägerbeteiligung und zur Offenlage  
Ihr Zeichen: 4.61.26.03/184

Sehr geehrte Damen und Herren,

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.

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.

Abschließend begrüßen wir die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels. In diesem Zusammenhang heben wir die Regelungen bei Verkaufsstätten von Handwerksbetrieben hervor.

Mit freundlichen Grüßen  
HANDWERKSKAMMER DÜSSELDORF

H e r m a n n

Standortberater  
Bauleitplanung/Stadtentwicklung

Georg-Schulhoff-Platz 1  
40221 Düsseldorf  
Postfach 102755  
40018 Düsseldorf

Telefon 0211 8795-0  
Telefax 0211 8795-110  
http://www.hwk-  
duesseldorf.de

Volksbank Düsseldorf Neuss eG  
BLZ 301 602 13 / Konto 200 001 176  
BIC GENODED1DNE  
IBAN DE02 3016 0213 0200 0011 76

Postbank Köln  
BLZ 370 100 50 / Konto 61 18-500  
BIC PBNKDEFF  
IBAN DE48 3701 0050 0006 1185 00



Rhein-Kreis Neuss  
Der Landrat

Stadt Meerbusch  
Poststelle  
Eing.: 31. Mai 2011

63



Kreishaus Neuss  
Oberstraße 91  
D-41460 Neuss  
Telefonzentralen  
Neuss 02131 928 - 0  
Fax 02131 928 - 1330  
Grevenbroich 02181 601 - 0  
info@rhein-kreis-neuss.de  
www.rhein-kreis-neuss.de

Kreishaus Neuss · 41456 Neuss  
 Kreishaus Grevenbroich · 41513 Grevenbroich

Stadt Meerbusch  
Stadtplanung  
Postfach 16 64  
40641 Meerbusch

Fachbereich 4  
Eing.: - 6. Juni 2011

Stadt Meerbusch  
Dezernat III  
Eing.: - 6. Juni 2011  
weiter an:  
FB 4 FB 5 FB 6 SB 11 SIm

, 30.05.2011

**Amt**  
Amt für Entwicklungs-  
Und Landschaftsplanung

**Gebäude**  
Kreis haus Grevenbroich  
Lindenstr. 10

**Auskunft erteilt**  
Herr Temburg  
**Etage / Zimmer**  
4 457  
**Telefon**  
02131 601 6120  
**Telefax**  
02131 601 6199  
**e-mail**  
planung@rhein-kreis-  
neuss.de

**Bankverbindungen**  
Sparkasse Neuss  
Konto 120 600  
BLZ 305 500 00

Postbank Köln  
Konto 301 585 03  
BLZ 370 100 50

Volksbank  
Düsseldorf Neuss eG  
Konto 500 170 001 6  
BLZ 301 602 13

**Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/ Römerstrasse**  
**Hier: Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage**

Datum und Zeichen Ihres Schreibens: 02.05.2011  
Az.: 61.1-14-26

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

**Landschaftspflege**

Ich bitte um Darlegung, wie die Erhebungen zum Artenschutz konkret vorgenommen wurden.

**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.

**Bodenschutz**

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung Me-0005,00. Hierauf wird in der Begründung zum B-Plan unter Ziff. 5.2 hingewiesen. Die UBB stimmt den Ausführungen hierzu zu. Ergänzungen sind nicht erforderlich.

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 Baugenehmigungen aufgenommen werden.

### **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 Geruchsimmissionen verursachen können. Eine Einzelfallprüfung, 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.

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 geruchintensiven 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 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:

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 (Kantinen-dienste, 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

Weitere Untersuchungen nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus Sicht der Unteren Immissions-schutzbehörde 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.

Im Auftrag



Dipl.-Ing. Marcus Temburg  
Techn. Kreisangestellter

Stadt Meerbusch Poststelle Eing.: 20. Juni 2011
---



66

Stadt Meerbusch Dezer Eing.: 22. Juni 2011
weiter an: FB 4 FB 5 FB 6 SB 11 SIm

Einwender 4

Lenz und Johlen  
Rechtsanwälte Partnerschaft

Lenz und Johlen · Postfach 102365 · D 50463 Köln

Bürgermeister der Stadt Meerbusch  
- Stadtplanung und Bauaufsicht -  
Wittenberger Straße 21

40668 Meerbusch

Fachbereich 4 Eing.: 22. Juni 2011 4-61   4-63 weiter an: <i>ai</i>
--

*Hu/28.6.*

Prof. Dr. Heribert Johlen<sup>PV</sup>  
Bernhard Boecker<sup>F</sup>  
Dr. Klaus Schmiemann<sup>PV</sup>  
Dr. Franz-Josef Pauli<sup>F</sup>  
Dr. Rainer Voß<sup>PVM</sup>  
Dr. Michael Oerder<sup>PV</sup>  
Dr. Thomas Lüttgau<sup>PV</sup>  
Thomas Elsner<sup>PB</sup>  
Rainer Schmitz<sup>PV</sup>  
Dr. Alexander Beutling<sup>PVM</sup>  
Dr. Markus Johlen<sup>PV</sup>  
Eberhard Keunecke<sup>PB</sup>  
Dr. Inga Schwertner<sup>PV</sup>  
Dr. Philipp Libert<sup>F</sup>  
Dr. Christian Giesecke, LL.M.<sup>PVL</sup>  
Dr. Felix Pauli<sup>V</sup>  
Dr. Giso Hellhammer-Hawig<sup>D</sup>  
Dr. Tanja Lehmann  
Martin Hahn  
Dr. Kai Petra Dreesen, LL.M.<sup>E</sup>  
Nick Kockler

Vorab per Telefax: 02150 916-167

Köln, den 16.06.2011  
Unser Zeichen: 01730/10 16/Fa

Sekretariat:  
Frau Fanselow

Tel.: +49 221 97 30 02-55  
m.johlen@lenz-johlen.de

Offenlage Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich,  
Hessenweg/Römerstraße

P Partner i.S.d. PartGG  
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht  
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht  
M Anwalt/Mediator DAA  
(Dr. Rainer Voß auch FU Hagen)  
L McGill University (Montreal, Kanada)  
E Master of European Studies  
D Magister der Verwaltungswissenschaften  
(DHV Speyer)  
F Maîtrise en droit (Université Paris X)

Gegründet von RA Wolfgang Lenz

Sehr geehrte Damen und Herren,

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 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.

Ebenso ist zu berücksichtigen, dass der Betrieb über genehmigte 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verfügt. Die Beschränkung 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 Grund-

stücksflächen 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.

Mit freundlichen Grüßen



(Dr. Markus Johlen)  
Rechtsanwalt