

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB4/251/2012 vom 11. September 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	26.09.2012 27.09.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch Büderich, Hessenweg

1. **Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**
2. **Zustimmung zum Durchführungsvertrag**
3. **Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag

1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse, Schallschutzgutachten, Artenschutzprüfung, Verkehrsgutachten, Hydrogeologisches Gutachten, Altlastengutachten) 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 24. Mai 2011 bis einschließlich 30. Juni 2011 öffentlich ausgelegen. Eine Umweltprüfung war nicht erforderlich.

Aus der Öffentlichkeit wurden die in der nachstehenden Tabelle aufgeführten und als Anlage in Kopie beigefügten Äußerungen vorgebracht.

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	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

**Nr. 1
Anwohner
Westfalenweg**

freundlicherweise haben Sie uns über Herrn [REDACTED] die wichtigen Informationen zum Bebauungsvorhaben der Einzelhandelskette Plus am Hessenweg in Meerbusch-Büderich zukommen lassen. Die Herren [REDACTED] und Wallraven haben uns auf unserer Eigentümerversammlung am 22. 04. 2004 detaillierte Auskünfte über das Bauvorhaben geben können, die ausführlich diskutiert wurden.

Ein wichtiger Punkt ist jedoch offen geblieben: die Gestaltung der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu den Gärten der Häuser Westfalenweg 12 -18.

Sollte hier - wie vorgesehen - nur ein beschichteter Drahtzaun wie bei dem gegenüberliegenden Grundstück von Aldi errichtet werden, würden besonders die unmittelbar anliegenden Nachbarn folgende Nachteile in Kauf nehmen:

- Verschmutzung durch Einkaufszettel, -bons u. Verpackungsmaterialien versch. Art
- Unkraut, das durch den Zaun wächst,
- evtl. Blick auf Lagerung von Müll hinter dem Haus
- und vor allem Rückzugsgebiet für Ratten - denn diese sind auch jetzt schon auf dem Grundstück und würden sich dann auf unseren Grundstücken tummeln.

Aus den o.g. Gründen kommt für uns nur eine Befestigung durch eine Steinmauer in Frage, die mit immergrünen Kletterpflanzen (z. B. Efeu) zu beranken ist. Dies ist daher unbedingt bei der Planung zu berücksichtigen.

15 Unterschriften

**Sammel-Schreiben vom
08/09.05.2004**

Den Anregungen nicht gefolgt.
Die Fragen werden wie folgt beantwortet:

Die westliche Stellplatzanlage und sonstige zugängliche Grundstücksbereiche hinter dem Marktgebäude werden durch die Schallschutzmaßnahmen sowie durch einen Zaun vollständig eingegrenzt.

Die zukünftige Grundstückspflege unterliegt dem Eigentümer. Es gilt das Nachbarschaftsgesetz NRW.

Hinter dem Gebäude, in Richtung der nördlich angrenzenden Nachbargrundstücke sind Lagerflächen nicht zulässig. Dies ist im Bebauungsplan textlich festgesetzt.

Bezüglich vermehrt vorkommender Rattenpopulation ist das Gesundheitsamt Neuss zu verständigen.
Ggf. vorhandene Rattengänge oder -wege, werden durch die Bauaktivitäten und den Neubau destruiert.

Das neue Gebäude hält einen Abstand von 7,25 m von der nördlichen Grundstücksgrenze ein. Die Errichtung einer Steinmauer durch den Vorhabenträger auf der gesamten Grundstücksgrenze ist aus städtebaulichen bzw. aus lärmtechnischen Gründen nicht erforderlich. Die zukünftige Einfriedung der Grundstücksgrenze ist privatrechtlich, unter Beachtung des Nachbarschaftsgesetzes NRW, zu regeln.

**Nr. 2
[REDACTED]
Westfalenweg [REDACTED]
40667 Meerbusch**

**Schreiben vom
09.04.2004**

Sie waren so freundlich, mir bei meiner persönlichen Nachfrage bezüglich der geplanten Bebauung, das Bauvorhaben anhand Ihnen vorliegenden Plänen zu erläutern. Auf unserer Eigentümerversammlung am 22.04.2004 waren Herr [REDACTED] (Investor) und Herr Wallraven (Bauplaner) bereit, uns aus ihrer Sicht über die geplante Baumaßnahme zu informieren.

Wie bereits gesagt, sind meine Nachbarn der Eigentümergemeinschaft Westfalenweg/ Römerstr. nicht generell gegen dieses Bauvorhaben. Was bei dem Vortrag der Herren [REDACTED] und Wallraven allerdings ungeklärt blieb, war die Gestaltung der gemeinsamen

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Vergleiche Stellungnahme zu Einwender Nr. 1

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Grundstücksgrenze zu den Gärten und Häusern vom Westfalenweg 11 bis 18. Laut Investor ist ein beschichteter Drahtzaun mit halb hoher Bepflanzung geplant, wie bei dem Aldi Grundstück auf dem Hessenweg, dass 2 x im Jahr gepflegt werden soll. Damit hätten die angrenzenden Nachbarn unangemessene Nachteile hin zu nehmen speziell durch: Verschmutzung durch umher fliegende Einkaufszettel, -bons Verpackungsmaterial verschiedener Art, Unkraut, dass durch den Zaun wächst, evtl. Blick auf Lagerung von Müll, Fremdnutzung für Lagerung irgendwelcher Art, Beschwerden und evtl. Rechtsstreitigkeiten werden somit im Vorfeld abgeblockt, der für uns wichtigste Grund ist aber:

Es entsteht dort vor allem ein Rückzugsgebiet für Ratten - denn diese sind bereits jetzt schon auf dem Grundstück und würden sich dann ebenfalls auf unseren Grundstücken ausbreiten. Bei Morgen- bzw. Abendspaziergängen der Hundehalter ist es durchaus üblich, Ratten auf dem Aldi Grundstück zu sehen, da dort logischerweise immer (auch von Kunden verursacht) irgendwelche Lebensmittel für die Tiere zu finden sind. Die gleichen Probleme wird auch der geplante PLUS - Markt haben.

Aus den o.a. Gründen ist es für uns unerlässlich, dass die Stadt Meerbusch, somit Sie als Bauplanungsamt uns unterstützt, bei unserer Forderung, diese Grundstücksgrenze durch eine feste Mauer abzugrenzen und diese Maßgabe bereits bei der Vergabe der Baugenehmigung schriftlich festschreibt.

Im Rahmen der Nutzungsänderung könnte diese Auflage bereits festgeschrieben werden. Eine Mauer ist auch durchaus üblich, wenn ein gewerblich genutztes Grundstück an eine Wohnbebauung angrenzt. (beil. Fotodruck LIDL in Duisburg) Die Gestaltung dieser festen Mauer könnte durchaus wie eine Lärmschutzwand (z.B. an der Autobahnauffahrt Neuss-Büderich) mit Fertigteilen erfolgen. Nach unserem Verständnis würde damit sogar die im Plan bzw. Modell vorgesehene Wand von 20 m Länge überflüssig, wenn diese Mauer wg. Lärmschutz für Haus Nr. 18 über etwa 2 Garagenlängen hinaus verlängert würde.

Für uns, speziell für mich persönlich, ist dieses Projekt nur unter dieser Maßgabe für uns als angrenzende Nachbarn zumutbar. Ich würde es begrüßen, wenn Sie uns unterrichten würden, ob wir die Unterstützung der Stadt in dieser Angelegenheit hinter uns haben.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge



Nr. 3

■
Römerstr.

■
Pfälzer Str. ■

Schreiben vom
14.05.2004

PUNKT 1

Ich erhebe Einspruch gegen das obengenannte Vorhaben. Ich betreibe seit 18 Jahren in unmittelbarer Nähe des Bauvorhabens eine Bäckerei/Stehcafe. Durch Entstehung eines Verbrauchermarktes (hier PLUS) mit angegliederter Bäckerei besteht für meine Existenz eine direkte Gefährdung.

PUNKT2

Wir erheben Einspruch gegen das obengenannte Vorhaben. Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und Vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht für alle angrenzenden Eigentümer eine Wertminderung ihrer Grundstücke bzw. ihres Wohneigentums. Über diese Tatsache wurden die Betroffenen unzureichend bzw. gar nicht informiert

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Auch der jetzt vorliegende Entwurf sieht einen Backshop vor. Dieser oder auch eine vollständige Bäckerei sind schon heute im noch rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Auch in anderen benachbarten Wohnquartieren wäre ein Backshop grundsätzlich, im planungsrechtlichen Sinne eines nahversorgenden Ladens, zulässig und hätten zu jeder Zeit entstehen können.

Eine Existenzgefährdung durch eine Konkurrenz-Situation wird, unter Beachtung der Bevölkerungsanzahl im südlichen Stadtteilbereich Büderichs, nicht gesehen. Bezüglich „Wertminderung“ siehe Stellungnahme zu Einwender Nr. 4/3, Ziffer 1

Nr. 4/1

Eigentümer-
gemeinschaft
Westfalenweg ■
Römerstraße ■
40667 Meerbusch

Schreiben vom
19.08.2010

Vorsorglicher Einspruch gegen den aktuellen, der Eigentümergemeinschaft vorliegenden Planungsentwurf

A. Die direkt betroffenen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, d.h. die Grundstückseigentümer Westfalenweg ■, erheben als unmittelbare Anlieger des Baugrundstücks vorsorglich schon jetzt Einspruch gegen den derzeitigen, noch nicht verbindlichen Planungsentwurf des Technischen Dezernats der Stadt Meerbusch in Verbindung mit der Firma Kubus GmbH. Folgende Änderungen sind aus Sicht der Anlieger dringend erforderlich und sollten daher von den Bauexperten rechtzeitig und sorgfältig geprüft sowie realisiert werden:

1. Versiegelung / Methangasaustritt

Der Anregung 1. wurde im Zuge der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes gefolgt.

Im Dezember 2010 wurde ein Gutachten zur aktuellen Erfassung möglicher Deponieausgasungen durch einen Fachgutachter (Reducta GmbH, Düsseldorf) vorgelegt. Im Ergebnis gehen keine Gefährdungen aus. Die Ergebnisse sind in die Bearbeitung des Bebauungsplanes eingeflossen und waren einschließlich des Gutachtens Gegenstand der Offenlage. Während der Offenlage sind hierzu keine weiteren Anregungen eingegangen.

Die Lärmauswirkungen (Anregung 2.1 und 2.4) der Planung sind im Zuge der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>
	Durch die vorgesehene nahezu vollständige Versiegelung des Grundstücks wird das im Untergrund sich bildende Methangas auf die Wohnanlage Westfalenweg/Römerstraße geleitet und führt hier zu deutlich vermehrtem Austritt. Bereits jetzt sind auffällig viele Krebserkrankungen bei den Anwohnern dieser Wohnanlage zu verzeichnen. Konsequenz: Hier ist vor Baugenehmigung ein einschlägiges Gutachten aufgrund aktueller Messungen einzuholen. 2. Erhebliche zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelästigung Bereits heute wird durch die an der Römerstraße und am Hessenweg gelegenen Supermärkte "Real" (auf Neusser Stadtgebiet) und "Aldi" erheblicher An- und Abfahrtverkehr durch die PKW-Besucher bis abends 20.00 Uhr (Real 22.00 Uhr) verursacht. Hinzu kommt auch während der Nachtstunden erheblicher Lärm wegen der Produktanlieferung und der damit verbundenen An- und Abfahrt sowie insbesondere des Einrangierens der LKWs. Zusätzlich entsteht dabei Lärm durch das Rangieren der Produktpaletten vom LKW in den entsprechenden Vorratsraum. Durch den geplanten weiteren Supermarkt sowie durch die Bäckerei, die noch näher an unserer Wohnanlage liegt, entstehen in erheblichem Umfang zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelästigung. Diese zusätzliche Belästigung wird noch dadurch verstärkt, dass die Zahl der an- und abfahrenden PKWs sowie der Fahrradverkehr deutlich zunehmen werden. Auch ist zu berücksichtigen, dass wegen der unmittelbaren Nachbarschaft das Klappern der Einkaufswagen Lärm verursacht. Schließlich weisen wir darauf hin, dass Klimaanlage u. ä. Vorrichtungen Lärm und Emissionen verursachen. Konsequenzen: 2.1 Es ist zu prüfen, ob alternative, weniger lärmbewirkende Nutzungen des Grundstücks möglich sind. Falls nein, ist 2.2 sicherzustellen, dass - wie jetzt bei Aldi - dauerhaft die Öffnungszeiten des Supermarktes und der Bäckerei maximal von 8.00 bis 20.00 Uhr gehen und die Belieferung durch LKW's maximal in der Zeit von 6.00 bis 20.00 Uhr erfolgt. 2.3 Wegen des Lärms durch die Einkaufswagen müssen sowohl deren Standplatz als auch die Eingänge zum Supermarkt und zur Bäckerei sowie zur Produktanlieferung am Hessenweg gelegen sein. 2.4 Klimaanlage u. ä. Vorrichtungen sind so vorzunehmen und zu installieren, dass sie unsere Wohnanlage nicht durch Geräusche und Emissionen beeinträchtigen. 2.5 Die derzeit geplante Bäckerei als selbständige Einheit wird abgelehnt, da sie zu nah an unserer Wohnanlage gelegen ist. 2.6 Im übrigen ist durchgängig bis mindestens zur Hälfte der ersten angrenzenden Garage ein Grünstreifen mit Schallschutz in der Breite vorzusehen, wie das nach jetzigem Planungsstand beim Gebäude des Lebensmitteldiscounters vorgesehen ist. 2.7 Die jeweils beiden vorgesehenen Mutter-Kind- und Behindertenparkplätze können wegen der unmittelbaren Angrenzung an unsere Wohnanlage nicht an dieser Stelle gebaut werden. Diese Fläche ist vielmehr lärmgeschützt zu begrünen. 2.8 Der gemäß derzeitigem Planungsstand vorgesehene	Erschließungsplanes gutachterlich durch ein Fachplanungsbüro erarbeitet worden (Graner und Partner, Bergisch Gladbach März 2011). Das bezieht auch die Auswirkungen von Einkaufswagen, Klima- und Kälteanlagen mit ein. Im Ergebnis werden differenzierte Lärmschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Die gesetzlichen Vorgaben zur Einhaltung entsprechender Lärmgrenzwerte werden dadurch eingehalten. Die einzelnen Lärmschutzmaßnahmen des Schallschutzgutachtens sind in textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingegangen, die Begründung zum Bebauungsplan umfaßt die inhaltlichen Aspekte hierzu in ausführlicher Form. Das Schallschutzgutachten war Gegenstand der Offenlage zum Bebauungsplan. Die gutachterliche Betrachtung hat dabei auch die Auswirkungen des Verkehrslärms auf Basis eines erarbeiteten Verkehrsgutachtens (IGS, Karst März 2011) einbezogen. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss hat unter Bezug auf die Aussagen des Schallgutachtens sowie der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken geltend gemacht (s. u., Stellungnahme Nr. 6). Insofern wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich der Lärmeinwirkung der geplanten Nutzung ausreichende Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Wohnbevölkerung getroffen sind. Die Öffnungszeiten des Marktes liegen in der Tagzeit und sind immissionsschutzrechtlich unbedenklich. Die Zeiten sind durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch vom 4. April 2011 von 7:00 bis 21:45 begrenzt worden, was im Durchführungsvertrag vereinbart und gesichert wird. Ebenso wurden Zeitfenster für die Nutzung des Backshops an Sonn- und Feiertagen durch den Fachausschuss beschlossen (Sonn-, und feiertags 8:00 – 12:00 Uhr). Dadurch wird den Anregungen der Eigentümergemeinschaft entgegengekommen (s. a. Einwender Nr. 4/6, zu Ziffer 4). Auch diese Regelung wird Bestandteil des Durchführungsvertrages. Der Eingangsbereich von Markt und Backshop wurde im Zuge der Planung Richtung Hessenweg von der Wohnnutzung weiter wegverlegt. Die Warenanlieferung des Marktes befindet sich am Hessenweg, ebenso wie die Zufahrt zur Stellplatzfläche. Für die immissionsverträgliche Lage von Klimaanlage und ähnlichen technischen Anlagen ist der Nachweis der Einhaltung der Schutzansprüche durch die klimatechnischen Anlagen im Baugenehmigungsverfahren zu führen (siehe Hinweise Ziff. 9). Zusätzlich ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte für diese Anlagen nachzuweisen (s. a. Schalltechnisches Gutachten Graner+Partner). Die Anregung 2.5 wurde im Zuge einer Änderung der Entwurfsplanung des Vorhabenträgers berücksichtigt. Die Lage der Bäckerei (Anregung 2.5) wurde nach Diskussion im Rahmen einer Bürgerinformation im Oktober 2010 und Beschlussfassung im Fachausschuss

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>
	zusätzliche Fahrradweg an unserer Seite der Römerstraße wird abgelehnt, da dieser die Ein- und Ausfahrten zum Westfalenweg und zu unseren Garagen erheblich beeinträchtigt und zu einer zusätzlichen Gefahrenquelle werden lässt. 2.9 Ferner weisen wir darauf hin, dass der derzeitige Standort der Glas- und Papiercontainer bereits heute wg. der Kurzzeitparker auf dem Hessenweg ein Verkehrshindernis bildet. 3. Grundstücksabgrenzungen sowie Begrünung Laut bisheriger Planung sind eine Schallschutzwand sowie eine Begrünung zu unserer Wohnanlage vorgesehen. Unklar ist, was darunter konkret zu verstehen ist und wie die Schallschutzwand genau verläuft. Konsequenzen: 3.1 Es ist an der gesamten Grundstücksgrenze eine (gemauert oder ähnlich dauerhaft) "Abschottung" unserer Wohnanlage zum demnächst gewerblich genutzten Nachbargrundstück nach näherer Absprache mit uns einschließlich einer lärmdämmenden Begrünung (entsprechende Höhe) vorzunehmen. 3.2 Die Begrünung ist regelmäßig zu pflegen, zu reinigen und so "einzuzäunen", dass Unbefugte sie nicht betreten können. 3.3 Nach Geschäftsschluss ist das gesamte Grundstück, insbesondere die Parkfläche so zu verschließen (entsprechende Einzäunung), dass Unbefugte das Grundstück nicht betreten können (siehe Aldi). 4. Linksabbiegerspur und Parkbuchten auf der Römerstraße Die geplante Linksabbiegerspur auf der Römerstraße in den Hessenweg darf nicht dazu führen, dass die Ausfahrten aus dem Westfalenweg und aus unseren Garagenausfahrten dadurch beeinträchtigt werden. Ferner darf dies nicht dazu führen, dass sich die Anzahl der jetzt schon knappen Parkbuchten an der Römerstraße dadurch verringert. Wg. des geplanten zusätzlichen Fahrradwegs vgl. oben Nr. 2.8. Die direkt betroffenen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft beauftragen Herrn [REDACTED] (Westfalenweg [REDACTED]) als Ansprechpartner für die Vertreter der Stadt Meerbusch sowie ggf. gegenüber der Firma Kubus GmbH., zusammen mit Herrn [REDACTED] (Westfalenweg [REDACTED]), zur Verfügung zu stehen. Die unmittelbar betroffenen Eigentümer / Unterschriften [REDACTED] B. Die nicht unmittelbar betroffenen Mitglieder der Eigentümergemeinschaft, d.h. die Grundstückseigentümer Westfalenweg [REDACTED] und Römerstraße [REDACTED], nehmen die Initiative ihrer Nachbarn (s. unter A.) zur Kenntnis und unterstützen sie im Grundsatz, wobei die Meinungsbildung jedes Einzelnen unberührt bleibt. Darüber hinaus erklärt Herr [REDACTED] aufgrund seiner Erfahrungen und Kontakte zu den Behörden usw. seine Bereitschaft, die gesamte Eigentümergemeinschaft wie bisher zu informieren und zu	der Stadt Meerbusch im März 2011 gegenüber der Fassung vom August 2010 verschoben und weiter von der Bestandsbebauung am Westfalenweg weg angeordnet. Die Anregung 2.6 ist berücksichtigt. Auf den angesprochenen Flächen ist sowohl ein Lärmschutz als auch eine Grünfläche festgesetzt. Weiterhin ist das gesamte Planungsgrundstück entlang aller Grundstücksgrenzen durch entsprechende Grünfestsetzungen begrünt. Dies ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zeichnerisch und textlich festgesetzt. Die Anregung 2.7 wurde berücksichtigt. Die Mutter- und Kind-Parkplätze wurden verlegt (s. Vorhaben- und Erschließungsplan, Fassung der Offenlage). Ein zusätzlicher Fahrradweg (Anregung 2.8) an der östlichen Seite der Römerstrasse ist nicht geplant. Im Kreuzungsbereich Römerstrasse/Hessenweg sind im Zusammenhang mit der geplanten Linksabbiegespur stadtauswärts, neben zwei Querungshilfen an der Römerstrasse, weitere verkehrliche Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit u. a. der Fahrradfahrer vorgesehen (s. a. Sicherheitsaudit Verkehr (Ing. -Büro Stewering Dezember 2010)). Dies ist in die Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingegangen und wird im Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Meerbusch vertraglich geregelt. Die Anregung 2.9 ist berücksichtigt. Der Standort des Glas- und Papiercontainers wurde vom jetzigen Standort im Bereich der Aldi Einfahrt auf die nördliche Seite des Hessenweges im Bereich der Penny-Einfahrt verlegt. Der neue Standort ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Am alten Standort Aldi entsteht eine neue Querungshilfe zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger am Hessenweg. Die Anregungen zu 3 sind berücksichtigt. Eine durchgehende gemauerte, oder ähnliche Abschottung ist aufgrund der festgesetzten Schallschutzmaßnahme der Einhausung sowie des sich entlang der Grundstücksgrenze erstreckenden Marktgebäudes dauerhaft gegeben. Das Marktgebäude hat keine Fensteröffnungen zur nördlichen Grundstücksseite (s. Vorhaben- und Erschließungsplan). Das Grundstück ist eingezäunt. Dies ist im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt und wird im Durchführungsvertrag zusätzlich vertraglich geregelt. Eine regelmäßige Pflege der Grünflächen ist selbstverständlicher Teil der Unterhaltungsmaßnahmen des Markt-Standortes. Die Eingänge für Fußgänger und Radfahrer an der Römerstrasse sowie die Hauptzufahrt am Hessenweg werden durch Toranlagen gesichert. Diese werden außerhalb der Öffnungszeiten verschlossen. Dies ist Teil des Betriebskonzeptes des Marktes und wird im Durchführungsvertrag gesichert. Die bestehenden Ausfahrten aus dem Westfalenweg

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

beraten.

Die weiteren Eigentümer



auf die Römerstrasse sind von der geplanten Linksabbiegespur nicht betroffen (Anregung 4). Der Beginn der Querungshilfe an der Römerstrasse befindet sich südlich der bestehenden Einfahrt zum Westfalenweg. Durch die Linksabbiegespur sowie die daraus resultierende Verschwenkung der stadteinwärts führenden Richtungsfahrbahn der Römerstrasse sind etwa 6 Stellplätze betroffen. Diese entfallen. Durch die Umplanung des Knotens Römerstrasse/Hessenweg wird eine Erhöhung der Verkehrssicherheit gegenüber der jetzigen Situation erwartet (Querungshilfen, Fahrbahnverschwenkung, Reduzierung der Geschwindigkeit etc.).

Nr. 4/2

**Eigentümer-
gemeinschaft
Westfalenweg
Römerstraße**

40667 Meerbusch

**Schreiben vom
14.10.2010**

hier:

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

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

Zu 1. Versiegelung /Bodengase/ Kontaminierung des Bodens

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

Zu 2. Erhebliche zusätzliche Lärm- und Verkehrsbelästigung

Die vom Investor geplanten Öffnungszeiten des Supermarktes von morgens 7.00 Uhr? bis abends 22.00 Uhr!! sowie der Bäckerei auch an Sonntagen!! sind untragbar. Vgl. insoweit unsere Ausführungen zu Ziffer 2.2 vom 4.8.2010. Es bestehen weiterhin erhebliche Bedenken gegen das Betreiben einer Bäckerei als selbständige Einheit sowie deren Lage in unmittelbarer Nähe zu unseren Grundstücksgrenzen.

Zu 3. Grundstücksabgrenzungen sowie Begrünung

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

Zu 1:

s. o., Einwender Nr. 4/1

Zu 2:

s. o., Stellungnahme zu Nr. 4/1, Ziffer 2 und Stellungnahme Nr. 4/4, Ziffer 4

Zu 3:

s. o., Stellungnahme zu Nr. 4/1, Ziffer 3

Zu 4:

Die Zunahme des Autoverkehrs ist im Zuge der weiteren Planung gutachterlich untersucht und bewertet worden (Verkehrliche Untersuchung IGS, Karst März 2011). Die Ergebnisse der Untersuchung sind in die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingeflossen. Der Eigentümergemeinschaft wurden die Gutachten im Einzelnen und im Zuge der Offenlage zur Verfügung gestellt. Die Auswirkungen der Planung auf die Erschließung und den Verkehr sind in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan detailliert beschrieben. Dies betraf neben der Prognose der erwarteten Verkehrsentwicklung durch die geplante Marktsiedlung auch die Untersuchung der Leistungsfähigkeit des neuen Verkehrsknotens Römerstrasse/Hessenweg. Die Verkehrsplanung wurde durch einen zertifizierten Sicherheitsauditor geprüft und untersucht (Ing.-Büro Stewering, Geldern Dezember 2010).

Die Ergebnisse sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen. Die Funktionsfähigkeit der Straßen ist durch die Planung des Marktes demnach nicht gefährdet. Die Sicherung einzelner Umsetzungsmaßnahmen wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Meerbusch und dem Vorhabenträger vertraglich festgelegt. Bedenken zur Verkehrsplanung sind im Zuge der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden. Die Verringerung der Stellplätze im öffentlichen Raum durch Wegfall von 6 Stellplätzen stellt eine geringe Verschlechterung der Versorgungssituation dar. Daraus sind keine weiteren Folgeprobleme hinsichtlich einer Unterversorgung zu erwarten.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

Zu 4. Linksabbiegerspur und Parkbuchten auf der Römerstraße

Es bestehen weiterhin erhebliche Bedenken gegen die Zunahme des Autoverkehrs sowie die Verringerung des knappen öffentlichen Parkraums um mindestens 6 Parkplätze.

Weiteres Vorgehen

Seitens der Eigentümergemeinschaft und insbesondere seitens der unmittelbar betroffenen Eigentümer bestehen nach wie vor erhebliche Bedenken gegen eine gewerbliche Nutzung des Grundstücks sowie gegen einzelne Planungstatbestände (s.o.). Insoweit zeichnet sich ab, dass zum gegebenen Zeitpunkt vor Behandlung im Planungsausschuss und vor Offenlage der künftigen Bebauung seitens der Stadt Meerbusch neben den dann erforderlichen rechtlichen Einsprüchen zuvor auch die politischen Entscheidungsträger auf die durch die geplante Nutzung des Grundstücks entstehenden Probleme und Belästigungen aufmerksam gemacht werden müssen.

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

[REDACTED]

Wir haben die obigen Ausführungen zur Kenntnis genommen; sie entsprechen den Gesprächsergebnissen vom 8.10.2010.

Die unmittelbar betroffenen Eigentümer

[REDACTED]

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Neben der Informationsveranstaltung des Vorhabenträgers im Oktober 2010 wurden die Eingaben der Eigentümergemeinschaft in zwei Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch im März und April 2011 erörtert. Hier hatten die Eigentümer die Gelegenheit Ihre Anregungen im Ausschuss den Mitgliedern persönlich vorzutragen.

Im Ergebnis wurde ein Gutachten zur Deponiegassituation aktualisiert. Das Verkehrsgutachten wurde ebenfalls unter Berücksichtigung der durch die Anwohner erhobenen Verkehrsbelastung überarbeitet. Ferner sind zahlreiche Detailspekte im Zuge der Entwurfsplanung vom Vorhabenträger in die Planung übernommen worden. Weiterhin hat der Fachausschuss in seiner Beschlussfassung vom April 2011 weiterer Regelungen z.B. hinsichtlich der Reduzierung der Öffnungszeiten festgelegt.

Nr. 4/3

**Eigentümergemein-
schaft**

**Westfalenweg
Römerstraße**

40667 Meerbusch

**Schreiben vom
06.12.2010**

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

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

1. Vertrauensschutz

Zum Zeitpunkt des Kaufs unserer Grundstücke/Reihenhäuser war das o.g. Nachbargrundstück Hessenweg/Römerstrasse im Bebauungsplan als Wohngebiet ausgewiesen, was auch dem derzeitigen Stand entspricht. Insoweit und aufgrund der Rechtslage sowie der einschlägigen Rechtsprechung ist eine

Der Anregungen zur Einstellung des Planverfahrens wird nicht gefolgt

Eine gerichtliche Überprüfung der Norm auf Rechtmäßigkeit der Satzung steht dem Einwender frei.

Zu 1:

Grundsätzlich gelten die Vorschriften der Plange-währleistung, bzw. zum Vertrauensschutz in der Bauleitplanung bei Änderungen des Planrechts auf dem Eigentümergrundstück selbst. Wenn z. B. ein Bebauungsplan in einem Bestandgebiet, in dem nach bisherigen Baurecht sehr hoch verdichtet bebaut werden durfte, eine niedrigere Bauhöhe oder die Baugrenze zurückverlegt wird, so bedeutet diese planerische Verschlechterung der Nutzbarkeit eines Grundstückes für den Eigentümer einen Wertverlust. Dies gilt allerdings nur für das eigene Grundstück. Die Grundstücke des Westfalenweges sind in diesem Sinne nicht planungsbetroffen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Wohnnutzung am Westfalenweg sind von der Änderung der Planungsziele des südliche gelegenen Planungsgrundstückes am Hessenweg nicht betroffen.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

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

Hier gilt nach wie vor der Bebauungsplan Nr. 48 in der Fassung der zweiten vereinfachten Änderung aus dem Jahr 1990 mit der Festsetzung eines reinen Wohngebietes.

Die Überplanung des Grundstückes am Hessenweg liegt im planerischen Ermessen der Stadt Meerbusch. Dies erfolgt gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches, sobald und soweit es die Stadt als Trägerin der Planungshoheit für erforderlich hält.

Das Planungsgrundstück lag seit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 48 aus dem Jahr 1979 lange Jahre brach. Eine im Bebauungsplan festgesetzte Wohnnutzung hat sich seitdem nicht eingestellt. Seit dem Jahr 2002 waren mehrere Vorhabenträger an die Stadt herangetreten, mit dem Ziel, auf dem Planungsgrundstück einen Lebensmittelmarkt zu errichten. Im Ergebnis zahlreicher Ansiedlungsversuche hat die Stadt Meerbusch im Juni 2010 den Beschluß zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des Antrages des Vorhabenträgers KUBUS GmbH gefaßt. Damit wird die städtebauliche Entwicklung des Planungsgrundstückes vor dem Hintergrund der nicht umgesetzten Nutzung des Bebauungsplanes Nr. 48 nach 31 Jahren der neuen städtischen Zielsetzung angepaßt und planungsrechtlich gesichert. Neben der Verbesserung der Versorgungsfunktion für die Büdericher Bevölkerung soll die derzeit brachliegende Fläche nach langen Jahren einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne der Innenentwicklung zugeführt werden. Dazu wird ein neuer Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Dieser ersetzt die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes für das Planungsgrundstück. Dies ist hoheitliche Planungsbefugnis der Stadt Meerbusch. Der Vertrauensschutz für die Wohngrundstücke am Westfalenweg existiert weiter. Hier besteht das geltende Planungsrecht unverändert fort.

Die geplante Nutzung ist u. a. in einem Mischgebiet zulässig. Insofern findet hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung eine Gliederung von der gewerblichen Nutzung südlich des Hessenweges über das Planungsgrundstück zum nördlich gelegenen Wohngebiet statt. Damit wird dem angesprochenen Trennungsgrundsatz entsprochen. Weiterhin sind die Lärmauswirkungen der Planung im Rahmen eines Schallgutachtens ermittelt und bewertet worden. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt. Hierzu wurden von der zuständigen Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss, im Zuge der Offenlage der Planung keine Bedenken geltend gemacht. Insofern wird davon ausgegangen, dass die Nutzungen verträglich voneinander getrennt und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

2. Geplante künftige Flächennutzung
Der derzeit uns bekannte Vorentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, Stand 17.09.2010, sieht für den

Zu 2:
(s. a. Einwender Nr. 4/6, Ziffer 1):
Der Backshop ist eine wirtschaftlich und baulich selbstständige Funktionseinheit. Er verfügt über eine

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Lebensmitteldiscounter-Markt ca. 799 qm und für die Bäckerei ca. 40 qm Verkaufsfläche vor. Zusammengekommen überschreitet das deutlich 800 qm, was nach Baurecht u. einschlägiger Rechtsprechung nicht zulässig ist.

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

Aufgrund der Dringlichkeit sehen wir Ihrer kurzfristigen Beantwortung dieses Schreibens mit Interesse entgegen. Als Ansprechpartner für die unmittelbar betroffenen Eigentümer steht Ihnen Herr Dipl. Volkswirt [REDACTED] Westfalenweg [REDACTED], 40667 Meerbusch, [REDACTED] gerne zur Verfügung.

Die unmittelbar betroffenen Eigentümer der Eigentümergemeinschaft Westfalenweg [REDACTED] / Römerstrasse [REDACTED]

[REDACTED]
sowie die übrigen 14 Eigentümer der Eigentümergemeinschaft, die dieses Anliegen gem. Schreiben vom 19.08.2010 an den Leiter des Technischen Dezernats der Stadt Meerbusch, Herrn Dr. Just Gérard, unterstützen. Darüber hinaus weisen wir auch auf die Ihnen vorliegende Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse des am 8.10.2010 geführten Gesprächs mit den Vertretern der Stadt Meerbusch und des Investors" mit Datum vom 14.10.2010 hin.

eigene bauliche Einheit mit separatem Eingang und nur hierüber separat zugängliche Nebenräume (s. Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Zugang erfolgt direkt über die Stellplatzfläche. Er hat keine gemeinsamen Verkaufs- und Nebenflächen mit dem Gebäude des Lebensmittelmärktes.

Er verfügt über eigene geregelte Öffnungszeiten (z. B. Sonn- und Feiertags).

Der Backshop ergänzt mit seinen Verkaufsflächen das Angebot des Lebensmitteldiscounters im Bereich Backwaren. Dies ist selbstverständlicher Bestandteil jedes gängigen Marktkonzeptes. Mehrfach wechselnde Investoren haben mit unterschiedlichen Betreibern ein Konzept vorgelegt, was in allen Fällen einen Backshop beinhaltete. Dies ist heute branchen- und marktüblich.

Die im Zuge der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellte Verträglichkeitsanalyse zur Marktsiedlung (BBE Retail Experts, Verträglichkeitsanalyse, April 2010) hat festgestellt, dass negative Auswirkungen der Ansiedlung auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Meerbusch oder in Nachbarkommunen auszuschließen sind. Ebenso ist das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch vereinbar.

Mehrfach wechselnde Investoren haben mit unterschiedlichen Betreibern jeweils ein Konzept vorgelegt, was in allen Fällen einen Backshop beinhaltete.

Ein Backshop ist bereits im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan als Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Planungsgebiet zulässig (zur planungsrechtlichen Einschätzung s. u., Ziffer 3).

Zu 3:

Die geplante Nutzung wird gemäß § 12 Abs. 3 BauGB aufgrund des konkreten Vorhabenbezuges als Lebensmittel-Discounter festgesetzt. Der Planungsträger ist demnach nicht an die Festsetzungen des § 9 BauGB sowie der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung gebunden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zulässigerweise keinen Gebietstyp, wie etwa Gewerbegebiet, Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet, sondern einen Lebensmittelmarkt fest. Diese direkte Festsetzung als Lebensmittel-Discounter erfolgt, um den konkreten Vorhabenbezug im erforderlichen Rechtsplan zum Ausdruck zu bringen.

Die geplante Nutzung eines Lebensmittelmarktes wäre grundsätzlich aber auch in einem Mischgebiet zulässig.

Nr. 4/4

Eigentümergeinschaft
Westfalenweg [REDACTED]
Römerstraße [REDACTED]
40667 Meerbusch

Schreiben vom
23.02.2010

Stellungnahme zu den Beratungsvorlagen der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 1. März 2011

Nach Durchsicht der o.g. Beratungsunterlagen zu den TOP 3.0 und insbesondere 5.0 erlauben wir uns, Ihnen als Anlage eine Stellungnahme zuzusenden. Wir konnten den Beratungsunterlagen einige "Ungereimtheiten" entnehmen. Darüber hinaus sind insbesondere die von uns aktuell gemessenen und – entgegen der Beratungsvorlage – nicht gesunkenen Verkehrsbewegungen (Vgl. Nr. 4) neu und dürften von

Die vorliegende Stellungnahme war Gegenstand der Diskussion der Planung in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch vom 1. März 2011. Die Inhalte sind dort erörtert worden. Der Ausschuss hat der Eigentümergemeinschaft während der Sitzung eine mündliche Stellungnahme dazu eingeräumt.

Im Ergebnis der Erörterung hat der Ausschuss in der Beschlussfassung einige Punkte der Überarbeitung festgelegt. Die überarbeitete Version der Planunterlagen war Gegenstand einer weiteren

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>
	besonderem Interesse sein. Wir möchten Ihnen hiermit unsere Meinung dazu in Ergänzung zu dem mit Ihnen geführten Gespräch, für das wir nochmals herzlich bedanken, auch zur Kenntnis geben. 1. Kein zentraler Versorgungsbereich Insbesondere das vom Rat der Stadt am 20. Mai 2010 beschlossene Einzelhandels- und Zentrenkonzept sieht dort keinen zentralen Versorgungsbereich vor (S.8; die Seitenzahlen beziehen sich immer auf die durchlaufende Nummerierung). - Warum sollen dennoch ein weiterer Discountmarkt und erst recht ein weiterer Backshop genehmigt werden? Keine Verbesserung der Versorgung. Diese reicht schon jetzt völlig aus; hier findet reiner Verdrängungswettbewerb statt. 2. Generell vermitteln eine Reihe von Aussagen in den Beratungsvorlagen den Eindruck, dass sie vom Investor und von der Verwaltung der Stadt Meerbusch verfaßt worden sind. Aufgabe der Verwaltung müßte es doch sein, zu einem fairen Interessenausgleich zwischen dem renditeorientierten Investor und den berechtigten Wohninteressen der Nachbarn des Grundstücks Hessenweg/Römerstrasse zu kommen. Im einzelnen bezieht sich dies insbesondere auf folgende Aussagen in den Beratungsvorlagen: 2.1 "Das Planungsgebiet stellt sich als gewerbliche Bestandsbebauung in einheitlicher Grundstückstiefe dar" (S. 10) Die trifft für das Grundstück Hessenweg/Römerstrasse nicht zu; es liegt in einem Wohngebiet 2.2 "Damit wird dem Ergebnis des 2010 beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept gefolgt, das für die Anbieter am Hessenweg eine Bestandssicherung und keine großflächigen Einzelhandelsbetriebe vorsieht (S.15). - Warum werden dann ein zusätzlicher Discountmarkt u. ein Backshop geplant, die zu einer überflüssigen Ausweitung der Einzelhandelsbetriebe führen? 2.3 "Insgesamt betrachtet wird durch die ausnahmsweise Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters im Gewerbegebiet Hessenweg bzw. durch zwei kleinflächige Lebensmitteldiscounter die Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs verbessert (S.16, vgl. auch S. 30, Nr. 3 "Planungsziele") - Es bedarf keiner Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs im Büdericher Süden. Diese reicht bereits heute völlig aus. Hier würde durch den Backshop u. den Discounter lediglich reiner Verdrängungswettbewerb entstehen.	Ausschusssitzung am 5. April 2011. Zusammenfassend ist folgendes festzuhalten: Zu 1: Das im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erstellte Verträglichkeitsgutachten (BBE Retail Experts) hat u. a. festgestellt, dass das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch aus 2010 vereinbar ist. Das Plangebiet ist nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches für den Stadtteil Büderich. Durch die beabsichtigte Planung wird kein zentraler Versorgungsbereich neu eingerichtet. (siehe hierzu: Definition „zentraler Versorgungsbereich/Landesentwicklungsprogramm NRW). Die Stadt Meerbusch weist erhebliche Versorgungsdefizite im lebensmittelbezogenen Bereich auf. Negative Auswirkungen durch die Neuansiedlung auf zentrale Versorgungsbereiche in Meerbusch und den Nachbargemeinden sind auszuschließen. Die Bauleitplanung dient nicht einem Konkurrenzschutz. Zu 2: Die unterschiedlichen Belange der Planung insbesondere auch zwischen den Ansprüchen der vorhandenen Nutzungen und den Interessen des Vorhabenträgers sind Gegenstand des vorliegenden Planungsverfahrens. Hier sind sämtliche relevanten Planungsbelange in die Abwägung einzustellen (Lärm, Umwelt, Verkehr, Versorgung u. v. a. m.). Diese Belange sind untereinander und gegeneinander abzuwägen. Dies ist planungsrechtlicher Grundsatz und erfolgt auch im vorliegenden Fall letztlich durch die Beschlussfassung über die Abwägung durch den zuständigen Ausschuss für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch. Zu 2.1: In Kapitel 2.1 Bestandsaufnahme - Lage im Stadtgefüge - der Begründung zum Bebauungsplan ist die örtliche Situation dargestellt. Demnach befindet sich das Plangebiet "am südlichen Randbereich des Stadtteiles Büderich und ist nach Westen, Norden und Osten Teil einer wohngebietsgeprägten Nachbarschaft. Das Plangebiet stellt sich zurzeit als innerörtliche Brachfläche dar. Das Planungsgebiet weist im Norden eine zweigeschossige giebel-, bzw. traufständige Reihenhausbauung des Westfalenweges auf. Die Hausgärten orientieren sich nach Süden zum Plangebiet. Die östliche Nachbarschaft wird durch dreigeschossigen Mehrfamilienwohnungsbau in Nord-Süd-Zeilenbauweise geprägt. Die Erschließung erfolgt fahrseitig über den Hessenweg und fußläufig über die Gebäudeostseite. Im Süden schließt zwischen Hessenweg und Bundesautobahn -BAB- A 52 ein grundstückstiefer Bauungsstreifen mit gewerblicher Nutzung an. Das Planungsgrundstück ist unbebaut mit entsprechendem Ruderalbewuchs."

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

Zu 2.2:

Bei der vorliegenden Planung handelt es nicht um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.

Die Verträglichkeitsanalyse zur Ansiedlung des Lebensmittelmarktes am Hessenweg hat für die Stadt Meerbusch erhebliche Versorgungsdefizite im lebensmittelbezogenen Angebot festgestellt. Insofern dient das Planungsvorhaben dazu, das Versorgungsangebot im Bereich der Einzelhandelsversorgung in Büderich zu verbessern. Das Planungsvorhaben stärkt das lokale Angebot sichert für die Zukunft die Nahversorgung. Darüber hinaus waren weitere Gründe für die Änderung der Planungsziele ausschlaggebend (s. dazu ausführlich unter Stellungnahme zu Nr. 5, Ziffer 1).

Zu 2.3:

Das Verträglichkeitsgutachten hat u. a. auch die Auswirkungen des Planvorhabens auf bestehende Versorgungsbereiche in der Stadt Meerbusch und den benachbarten Gemeinden untersucht. Demnach sind negative Auswirkungen auszuschließen. Ebenso erreichen die zu erwartenden Umsatzverlagerungen für keinen der bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten.

2.4" Da es sich um einen Bebauungsplan im Bestand handelt und kein Neubauvorhaben geplant ist, ist es nicht zu erwarten, dass sich die Verwirklichung des Bebauungsplanes im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem und in benachbarten Gebieten wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird." (S.16).

- Es ist sehr wohl ein Neubauvorhaben geplant, dass sich erheblich auf die persönlichen Lebensumstände der hier wohnenden Menschen auswirken wird.

2.5 " Die derzeit planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung, hat sich aufgrund der Standortbedingungen ... in den vergangenen Jahrzehnten als nicht realisierbar herausgestellt(S.30).

- Wie ernsthaft waren diese (2) Versuche?

- Die letzte Planung und Ausschreibung zur Wohnbebauung datiert aus dem Jahr 1998, liegt also 12 Jahre, man beachte: 12 Jahre!!! zurück.

2.6 "Die Ansiedlung eines SB-Marktes ... bildet einen standortgerechten Übergangsbereich zwischen vorhandener Gewerbenutzung und vorhandener Wohnbebauung"(S.30)

- Der Übergangsbereich ist durch die Strasse Hessenweg gegeben.

- Nunmehr ist geplant, ein massives Gebäude in einem Wohngebiet (auch als solches im Bebauungsplan ausgewiesen) und unmittelbar neben der seit 30 Jahren vorhandene Wohnbebauung (Westfalenweg und Hessenweg) zu errichten.

2.7 "Die vorhandene Gemengelage-situation ... vermeiden" (S.31)

- Durch den zusätzlichen Lebensmitteldiscounter im Wohnbereich entsteht gerade eine

Zu 2.4:

Die Auswirkungen der Planung sind bei der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes in zahlreichen Untersuchungen gutachterlich untersucht und bewertet worden. Das betrifft z. B. die Auswirkungen auf den Lärmschutz der Wohnbebauung am Westfalenweg und am Hessenweg, die Auswirkungen auf den Verkehr, die Auswirkungen auf die Einzelhandelsversorgung, die Altlastensituation und die Auswirkungen auf den Artenschutz. Die Ergebnisse der Gutachten sind in die Planung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplanes eingestellt und entsprechend berücksichtigt worden. Erhebliche Auswirkungen auf die Lebensumstände sind auf diesen Grundlagen nicht zu erwarten bzw. werden durch entsprechende Maßnahmen (z. B. zum Lärmschutz) dergestalt umgesetzt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Zu 2.5:

Das Planungsgrundstück liegt seit langer Zeit brach. Die langjährige Nicht-Inanspruchnahme des festgesetzten Planungsrechts für das Planungsgebiet kann als Anzeichen für eine Nicht-Marktfähigkeit des Grundstückes für eine Wohnbebauung bewertet werden. Eine Anpassung der Planungsziele für das Planungsgrundstück liegt dabei im Ermessen der Stadt Meerbusch. Hierfür sprechen die langfristige Nichtnutzung, der Zustand als Brachfläche, die ungeordnete städtebauliche Situation sowie die Zunahme der Bedeutung der Innenentwicklung als planerisches Ziel mit Boden sparsam und schonend umzugehen. Gleichzeitig kann das bestehende Versorgungsdefizit wohnortnah durch Ansiedlung des Vorhabens gemindert werden (s. a Stellungnahme zu

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>
	Gemengelage-situation; diese ist derzeit durch den Hessenweg auf quasi natürliche Weise nicht gegeben. - Der Trennungsgrundsatz wird durch die geplante Bebauung gerade nicht eingehalten. Dies ganz gilt in besonderem Maße für die grenznahe Bebauung des Backshops mit nur 3! Meter Abstand zur Wohnbebauungsgrenze sowie für die Parkplätze unmittelbar an unseren Grundstücksgrenzen (vgl. auch S. 33 "Lagefestsetzung des Stellplätze ... möglichst weit von der bestehenden Wohnbebauung". 2.8 "Festgesetzt wird demnach eine Einhausung der an die nördliche Grundstücksgrenze angrenzenden Stellplätze... Im Bereich der vorhandenen Garagen sind gem. Lärmschutzgutachten keine weiteren Schallschutzmaßnahmen notwendig" (S.34). - Die Stellplätze unmittelbar an der Grundstücksgrenze dürfen wegen der Lärmbelastigung bis zur Mitte der Garage nicht angelegt werden. Stattdessen ist in diesem Bereich ebenfalls ein 7 Meter breiter Grüngürtel einschl. einer grenznahen Lärmschutzwand vorzusehen. 3. Maximale Größe der gewerblichen Bauten "Beabsichtigt ist hier die Realisierung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 799 qm" (S.10). "Die Planung (damaliger Einleitungsbeschluss v. 25.03.2004), die ebenfalls einen Discount-Supermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm vorsah..." (S.31) "... wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf höchstens 799 sowie der Verkaufsfläche des Backshops auf höchstens 40qm begrenzt" (S.31) - Es ist rechtlich unzulässig, die qm von Discountmarkt und Backshop getrennt zu betrachten; hier wird die	Nr. 5, Ziffer 1) Zu 2.6: Die geplante Nutzung stellt städtebaulich einen Übergangsbereich zwischen der südlichen Gewerbenutzung am Hessenweg und den nördlich gelegenen Wohnstandorten am Westfalenweg dar. Damit wird die heute immediate Angrenzung der Nutzungen von Wohnen und reinem Gewerbe städtebaulich sinnvoll gemindert. Eine Straße ist hierbei nicht als ein Übergangsbereich zwischen baulichen Nutzungen zu verstehen. Zu 2.7: Der Trennungsgrundsatz dient der räumlichen Trennung von störenden und nicht störenden Nutzungen. Insofern bildet das Planungsgebiet einen Übergangsbereich zwischen dem Gewerbegebiet am Hessenweg und dem Wohngebiet am Westfalenweg (s. o, Stellungnahme zu Nr. 5, Ziffer 1). Dadurch wird die Gemengelage-situation zwischen Wohn- und Gewerbenutzung an dieser Stelle entflochten, da diese durch die geplante Nutzung des Planungsgrundstücks voneinander abgeschiedet werden. Die Lage des Backshops sowie der Stellplätze bemisst sich nicht nach den Grundlagen des Trennungsgrundsatzes, sondern ist nach bauordnungsrechtlichen, insbesondere abstandsrechtlichen Vorschriften zu beurteilen. Demnach ist der Standort des Backshops 3 Meter von der Grundstücksgrenze bauordnungsrechtlich zulässig. Im Rahmen der Überarbeitung der Planung wurde der Standort des Backshops in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes zur Offenlage aus diesem Bereich im Sinne einer weiteren Lärmvorsorge nach Süden verschoben. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht war dies nicht erforderlich. Zu 2.8: Durch die Grenzbebauung der Garagen am Westfalenweg ist bereits ein baulicher Schallschutz zur angrenzenden geplanten Stellplatzanlage vorhanden. Diese Situation ist in die Erarbeitung des Lärmschutzgutachtens eingeflossen und mit bewertet worden. Im Ergebnis sind über die festgesetzten Maßnahmen zum Lärmschutz (Einhausung, Schallschutzwand etc.) keine weiteren Maßnahmen in diesem Teil erforderlich. Die Festsetzung einer Grünfläche in diesem Bereich bringt lärmschutzseitig insofern keinen Effekt. Die Flächen sind zudem zur Deckung des erforderlichen Stellplatzbedarfes erforderlich. Die Grundstücksfreiflächen des Planungsgebietes sind gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen am Westfalenweg und am Hessenweg als private Grünflächen mit weiteren Pflanzbindungen festgesetzt, so dass insbesondere gegenüber der bestehenden Wohnbebauung eine entsprechende Eingrünung des Planungsgrundstücks erfolgt. Zu 3: Der Backshop ist eine wirtschaftlich und baulich selbstständige Funktionseinheit und wird durch einen

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

800qm Grenze eindeutig überschritten.

anderen Nutzer betrieben als der Lebensmittelmarkt. Er verfügt über eine eigene bauliche Einheit mit separatem Eingang und nur hierüber separat zugängliche Nebenräume (s. Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Zugang erfolgt direkt über die Stellplatzfläche. Er hat keine gemeinsamen Verkaufs- und Nebenflächen mit dem Gebäude des Lebensmittelmarktes.
Er verfügt über eigene geregelte Öffnungszeiten (z.B. Sonn- und Feiertags). Der Backshop ergänzt mit seinen Verkaufsflächen das Angebot des Lebensmitteldiscounters im Bereich Backwaren.
Ein Backshop ist bereits im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan als Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes im Planungsgebiet zulässig.
Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB. Dieser Bebauungsplan setzt zulässigerweise keinen Gebietstyp, wie etwa Gewerbegebiet, Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet, sondern einen Lebensmittelmarkt fest, wobei für den SB-Markt maximal 800 qm und für den Backshop maximal 40 qm ausdrücklich vorgesehen sind.

4. Erhöhtes Verkehrsaufkommen (S. 14/37,38)

Die Aussage "einer insgesamt leichten Reduzierung des Verkehrsaufkommens von Römerstrasse und Hessenweg" ist schlicht falsch, was die von uns selbst erhobenen Kfz-Verkehrszählungen eindeutig ergeben. Dies zeigt ganz klar eine Stabilisierung bzw. leichte Erhöhung der bereits hohen Ausgangswerte von 2003 an:

Hessenweg: 2003: 330; 2010: 219

Fr. 18.2.2011, 16.15-17.15 Uhr: 327

Sa, 19.2.2011, 10.30-11.30 Uhr: 308

Mo, 21.2.2011, 17.15-18.15: 339

Römerstrasse: 2003: 952; 2010: 919 (Abschnitt bis zum Hessenweg)

Fr. 18.2.2011, 16.15-17.15 Uhr: 923

Mo, 21.2.2011, 16.15-17.15: 994

Römerstrasse: 2003: 836; 2010: 806 (Südlicher Abschnitt)

Sa, 19.2.2011, 11.30-12.30 Uhr: 813

Mo, 21.2.2011, 16.15-17.15: 887

Aufgrund der eindeutigen Datenlage bleibt festzuhalten, dass ein weiterer Discountmarkt das bereits heute unverändert bis leicht gestiegene Verkehrsaufkommen nochmals deutlich erhöhen wird.

Geht man beim Hessenweg von derzeit in der Spitzenstunde rd. 330 Bewegungen aus und rechnet nach Errichtung eines weiteren Discounters gem. Gutachten 118 Fahrzeuge pro Std. hinzu, sind das insgesamt 448! Fahrzeuge, was eine Steigerung von 35% bedeutet.

Es zeichnet sich deutlich ab, dass, bedingt durch die Linksabbieger vom Hessenweg in die Römerstrasse ein erhebliches Maß an zeitweiligen Verkehrsstaus auf dem Hessenweg und eine deutliche Behinderung des Verkehrsabflusses vom Aldi-Markt entstehen würden, was bereits heute häufiger zu beobachten ist. Eine Ampelanlage einschl. separater Linksabbiegerspur auf dem Hessenweg wird dann wohl zur reibungslosen

Zu 4:

Die Verkehrszählungsdaten der Anwohner wurden im Zuge einer Vertiefung des Verkehrsgutachtens für die Planfassungen zur Offenlage berücksichtigt und in die weitere Planung eingebunden. Im Ergebnis wurde unter Berücksichtigung der Zählraten der Anwohner eine Einschätzung des Verkehrsaufkommens sowie die zu erwartenden Belastungen wie auch die Bewertung des Verkehrsablaufes insbesondere im Kreuzungsbereich Römerstrasse / Hessenweg vertiefend untersucht (IGS, Verkehrliche Untersuchung zur Ansiedlung eines Discountmarktes, Neuss 2011).

Das Verkehrsaufkommen im Knotenbereich erhöht sich demnach um ca. 17%.

Auch bei Berücksichtigung der maximalen Verkehrsfrequenzen, die von den Anwohnern des Hessenweges an einem Montagnachmittag gezählt wurden, und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens des Discounter-Marktes ist auch ohne Einrichtung einer Lichtsignalanlage ein zufriedenstellender Verkehrsablauf gegeben.

Die durch die Verkehrszunahme zu erwartenden zusätzlichen Lärmbelastungen sind gutachterlich bewertet worden (Graner+Partner, Schalltechnisches Gutachten 16.03.2011). Demnach ist eine planungsrelevante Pegelerhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch den Verkehr des geplanten Discounters ausgeschlossen. Die Anforderungen der technischen Anleitung zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen (TA Lärm) sind erfüllt.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

Regelung des Verkehrsflusses unumgänglich sein.
Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass die zusätzliche Lärmbelastung aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens nicht nur die Eigentümergemeinschaft, sondern alle Anwohner erheblich beeinträchtigen wird.

Nr. 4/5

**Eigentümerge-
inschaft**

**Westfalenweg
Römerstraße**

40667 Meerbusch

**Schreiben vom
30.03.2010**

Stellungnahme zu TOP 2 der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 5. April 2011

Zu dem vom Investor Kubus GmbH den Fraktionen vorgestellten überarbeiteten Planungsstand mit Datum vom 14.03.2011, den wir im Technischen Dezernat der Stadt Meerbusch am 24.03.2011 einsehen konnten, haben wir folgende Anmerkungen:

1. Änderungsvorschläge zum Planungsstand 14.03.2011 (geänderter Plan nach der letzten Ausschusssitzung)

1.1 Der Backshop, der nunmehr in die westliche Giebelseite integriert wurde, sollte nach Norden hin bis zur Höhe der Außenwand des Discountmarktes verschoben werden. Die Eingänge zum Discountmarkt u. zum Backshop werden dann auf die südliche Seite des Backshops direkt neben dem Einkaufswagenpark verlagert.

- Der "Verkehrsfluss" auf dem Parkplatz wird damit entscheidend in Richtung Hessenweg verlagert.
- Der direkte Weg vom Abstellplatz der Einkaufswagen zum Eingang des Discountmarktes u. des Backshops verursacht weniger Lärm.
- Insgesamt weniger Lärmbelastung der Anwohner des Westfalenweges.

1.2 Nach wie vor ist lediglich eine 80 cm hohe Einzäunung des Grundstücks vorgesehen; das verhindert nicht das unbefugte Betreten des Grundstücks außerhalb der Öffnungszeiten.

- Referenzgröße für die Einzäunung u. die Ausführung ist die 1,60 m hohe Einzäunung bei Aldi.

1.3 Unverändert ist eine Öffnung des Backshops an Sonntagen sowie eine Ladenöffnung an Werktagen von 7.00-22.00 vorgesehen.

- Eine Öffnung des Backshops an Sonntagen sollte nicht genehmigt werden.
- Die Ladenöffnungszeiten an Werktagen für Backshop u. Discountmarkt sollten auf maximal 8.00-20.00 begrenzt werden, wie derzeit bei Aldi.

Anmerkung: Die Einschränkungen der Öffnungszeiten müßten zwischen der Stadt Meerbusch u. dem Investor in dem nach Genehmigung des Bauvorhabens abzuschließenden "Durchführungsvertrag" geregelt werden. Gleichwohl sollte dies bereits jetzt vom Planungsausschuss so beschlossen werden.

1.4 Zu überlegen und ggfs. zu beschließen wäre eine Begrünung der Einhausung sowie der Dachseite des Discountmarktes, die zu den Grundstücken am Westfalenweg gelegen ist.

- Ökologische und optische Verbesserung.

Die vorliegende Stellungnahme war Gegenstand der Diskussion der Planung in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch vom 5. April 2011. Die Inhalte sind dort erörtert worden. Der Ausschuss hat der Eigentümergemeinschaft während der Sitzung eine weitere mündliche Stellungnahme eingeräumt.

Im Ergebnis der Erörterung hat der Ausschuss in der Beschlußfassung für die Planfassungen zur Offenlage einige Punkte der Überarbeitung festgelegt. Zusammenfassend ist folgendes festzuhalten:

Zu 1.1:

Im Alternativstandort wird eine befriedigende Lösung der Standortfindung des Backshops gesehen. Eine Verschiebung nach Norden bringt keine weiteren Vorteile. Insbesondere betrifft dies die Auswirkungen auf den Lärmschutz. Der Stellplatz entfaltet hier seine Lärmauswirkungen als Flächen- und Linienschallquelle. Eine erneute Umorganisation bringt hier keine Vorteile hinsichtlich einer möglichen weiteren Lärminderung.

Zu 1.2

Die Höhe des Zauns wurde umfangreich diskutiert und im Ergebnis bei 1,0 m festgesetzt (s. dazu auch Einwender Nr. 4/6, Ziffer 2).

Zu 1.3:

Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters wurden im Ergebnis einer umfassenden Diskussion im Ausschuss der Stadt Meerbusch auf einen Zeitraum von 7.00 - 21.45 Uhr begrenzt. An Sonntagen wurden Öffnungszeiten des Backshops durch Ratsbeschluss auf 9:00 - 12:00 Uhr begrenzt (s. Einwender Nr. 4/6, Ziffer 4).

Zu 1.4:

Mit den Festsetzungen der Grünflächen sowie der Anpflanzungen wird eine ausreichende Eingrünung des Standortes gewährleistet.

Zu 2.1:

Das im Zuge der Bebauungsplanaufstellung erstellte Verträglichkeitsgutachten (BBE Retail Experts) hat u. a. festgestellt, dass das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch aus 2010 vereinbar ist. Das Plangebiet nicht Teil des zentralen Versorgungsbereiches für Büderich. Durch die beabsichtigte Planung wird kein neuer zentraler Versorgungsbereich eingerichtet.

Zu 2.2:

Laut Verträglichkeitsgutachten (BBE Retail Experts) ist von einer Unterversorgung auszugehen.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

2. Nach wie vor bestehende generelle Einwände gegen eine Bebauung mit einem Discountmarkt u. einem Backshop

2.1 Die vorgesehene Bebauung steht im Widerspruch zu dem verabschiedeten "Zentrenkonzept" für den Büdericher Süden, das eine Fokussierung auf das Deutsche Eck vorsieht.

2.2 Es gibt derzeit keinerlei Unterversorgung für die Wohnbevölkerung im Büdericher Süden.

2.3 Der zusätzliche Discountmarkt u. der Backshop werden eine ganz erhebliche Zunahme des Straßenverkehrs auf der Römerstrasse u. dem Hessenweg mit einer entsprechenden Zunahme der Lärmbelastigung bewirken.

2.4 Beim geplanten Neubauvorhaben handelt es sich um eine rechtlich unzulässige Platzierung von 840 qm (statt erlaubter 800 qm) gewerblich genutzter Verkaufsfläche in einem Wohngebiet; hier mangelt es zudem an einem "standortgerechten Übergangsbereich"

Zu 2.3:

Die Ermittlung der zusätzlichen Verkehrsmengen und deren Auswirkungen auf die bestehende Verkehrssituation sind gutachterlich unter Zugrundelegung der Verkehrszählungen der Anwohner vom Februar 2011 vertiefend betrachtet worden (s. o. Einwender Nr. 4/6, Ziffer 4).

Zudem wurden auch die dadurch erwarteten zusätzlichen Lärmbelastungen gutachterlich bewertet (Graner+Partner, Schalltechnisches Gutachten 16.03.2011). Demnach ist eine planungsrelevante Pegelerhöhung der Verkehrslärmimmissionen durch den Verkehr des geplanten Discounters ausgeschlossen, die Anforderungen der Technischen Anleitung zum Lärm (TA Lärm) sind erfüllt.

Zu 2.4:

s. dazu u.a. Einwender Nr. 4/3, Ziffer 2, Einwender 4/4, Ziffer 3 und Einwender Nr. 4/6, Ziffer 1

Nr. 4/6

**Eigentümerge-
meinschaft
Westfalenweg
Römerstraße
40667 Meerbusch**

**Schreiben vom
20.06.2011**

1. Geplante künftige Flächennutzung, insbesondere mit einem Backshop

Vorgesehen ist, ein Lebensmitteldiscounter Markt mit 799 qm und einen Backshop mit 40 am Verkaufsfläche zu errichten. Die Verkaufsfläche überschreitet damit deutlich die für dieses gebiet zulässige Maximalverkaufsfläche von 800 qm.

Wie Ihnen bereits mit Schreiben vom 2.12.2010 mitgeteilt, werden wir mit allen uns zur Verfügung stehenden Rechtsmitteln dagegen vorgehen, es sei denn, dass auf die Errichtung des Backshops verzichtet wird und auch die nachfolgend aufgeführten Änderungen rechtskräftig beschlossen werden.

zu 1) Der Backshop ist eine wirtschaftlich und baulich selbstständige Funktionseinheit und wird durch einen anderen Nutzer betrieben als der Lebensmittelmarkt. Er verfügt über eine eigene bauliche Einheit mit separatem Eingang und nur hierüber separat zugängliche Nebenräume (s. Vorhaben- und Erschließungsplan). Der Zugang erfolgt direkt über die Stellplatzfläche. Er hat keine gemeinsamen Verkaufs- und Nebenflächen mit dem Gebäude des Lebensmittelmarktes.

Er verfügt über eigene geregelte Öffnungszeiten (z. B. Sonn- und Feiertags). Der Backshop ergänzt mit seinen Verkaufsflächen das Angebot des Lebensmitteldiscounters im Bereich Backwaren. Dies ist heute selbstverständlicher Bestandteil jedes gängigen Marktkonzeptes.

Die im Zuge der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erstellte Verträglichkeitsanalyse zur Marktsansiedlung (BBE Retail Experts April 2010) hat festgestellt, dass negative Auswirkungen der Ansiedlung auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Meerbusch oder in Nachbarkommunen auszuschließen sind. Ebenso ist das Planvorhaben mit den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Meerbusch vereinbar.

Mehrfach wechselnde Investoren haben mit unterschiedlichen Betreibern jeweils ein Konzept vorgelegt, was in allen Fällen einen Backshop beinhaltet.

Ein Backshop ist bereits im derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zulässig.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB. Dieser Bebauungsplan setzt zulässigerweise keinen Gebietstyp, wie etwa Gewerbegebiet, Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet, sondern einen Lebensmittelmarkt fest, wobei für den SB-Markt maximal 800 qm und für den Backshop maximal 40 qm

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

2. Einzäunung

Vorgesehen ist eine 1m hohe Einzäunung einschl. eines entsprechend hohen Rollltores in der Einfahrt am Hessenweg sowie eines verschließbaren Fußgängertores an der Römerstr. Um das unbefugte Betreten des Grundstücks nach Geschäftsschluß wirksam auszuschießen, bitten wir um eine Zaun- und Türhöhe von 1,20 m in der qualitativen Ausführung wie bei Aldi. Insoweit weichen wir von unserer ursprünglich geforderten Zaunhöhe von 1,60m ab.

3. Grünfläche an der Nordseite des Lebensmittel-discounters

Es wird darum gebeten, die Begrünung so vorzunehmen, dass die Höhe der Sträucher und Bäume nach der Aufwuchsphase den Blick auf die Nordfassade des Discountmarktes verdeckt. So kann auch sichergestellt werden, dass die Vielfalt der Singvögel dort weiterhin gute Lebensbedingungen vorfindet.

4. Öffnungszeiten

Das bisherige Zugeständnis einer viertelstündigen !? Einschränkung der Öffnungszeit des Lebensmittel-discounters von ursprünglich 7.00 Uhr bis 22.00 Uhr auf 7.00 Uhr bis 21.45 Uhr ist unzureichend und wird von uns so nicht akzeptiert. Wir bitten darum, die Öffnungszeiten wegen der unmittelbaren Nähe zu unserem

ausdrücklich vorgesehen sind. Gemäß § 12 BauGB ist die Gemeinde im Bereich eines Vorhaben- und Erschließungsplanes an die Festsetzungen nach § 9 und an die Baunutzungsverordnung nicht gebunden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

zu 2) Die Höhe des Zaunes war bereits in mehreren Abstimmungsrunden sowie im zuständigen Fachausschuss der Stadt Meerbusch Gegenstand umfangreicher Diskussionen. Die Thematik wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung des Vorhabenträgers mit der Eigentümergemeinschaft im Oktober 2010 sowie in zwei Sitzungen des Ausschusses für Planung und Liegenschaften der Stadt Meerbusch im März und April 2011 unter sicherheitsrelevanten, städtebaulichen, funktionalen und gestalterischen Aspekten mehrfach diskutiert. Im Ergebnis hat dazu der Ausschuss in seiner Sitzung am 5. April 2010 eine Höhe von 1,0 m als Grundlage der Festsetzungen festgelegt und beschlossen. Dies ist ein Kompromiss zwischen den Bestrebungen des Vorhabenträgers, der ursprünglich keinen Zaun errichten wollte und den benachbarten Grundstückseigentümern, die einen Zaun mit einer Höhe des benachbarten Aldi-Marktes fordern.

Eine Erhöhung des Zaunes auf 1,20 m oder 1,60 m bringt aus den geschilderten und diskutierten Gründen insbesondere hinsichtlich der Sicherheitsaspekte (Fremdnutzung des Geländes während der Schließzeiten) keinen relevanten Mehrwert. Hier wirken vielmehr städtebauliche und gestalterische Gründe, die in der festgesetzten Höhe von 1,0 m einen Kompromiss findet. Zudem ist zusätzlich zum Zaun stellplatzseitig die Pflanzung einer Hecke festgesetzt, was zumindest eine breitere Barrierewirkung hervorruft und eine optisch ansprechende Einfriedung sichert. Das Ziel, das Gelände gegenüber den öffentlichen Straßen abzuschließen ist damit erreicht. Eine städtebaulich angemessene Zaunhöhe von 1,0 m in Verbindung mit der Heckenpflanzung vermeidet die Wirkung eines Hinterhofes. Dies ist planerische Zielsetzung. Das Gelände bleibt einsehbar und ist damit einer hohen sozialen Kontrolle unterzogen. Ein 1,20 m und auch 1,60 m hoher Zaun könnte eine gewollte illegale Nutzung der Stellplatzfläche letztlich nicht stärker verhindern. Das gilt für die vorhandene Zaunanlage des Aldi-Marktes gleichermaßen, wobei diese gestalterisch nicht überzeugen kann.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt.

zu 3) Auf der Grünfläche nördlich (und östlich) des Marktgebäudes sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.4 heimische Sträucher zu pflanzen. Diese haben bei Erstpflanzung bestimmte Mindestpflanzqualitäten hinsichtlich Höhe (1,0 - 1,50 m), Qualität (2x verpflanzt) und Pflanzabstand zu gewährleisten (s. Pflanzliste). Damit wird eine entsprechende qualitative Begrünung gesichert. Für die Bepflanzung mit Sträuchern gilt eine Pflanzliste, die bestimmte Arten zur Bepflanzung im Sinne einer Auswahlliste umfaßt (z.B. Wildrosen, Zwerg-Liguster, Kriechweide u. a. m.). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass - normaler Strauchwuchs unterstellt - entsprechende Höhen des künftigen Grünbestandes entstehen werden mit dem

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

"reinen Wohngebiet" werktags auf 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr (wie bei Aldi) zu beschränken.

Für die offene und vertrauensvolle Zusammenarbeit bedanken wir uns ausdrücklich. Wir gehen davon aus, dass gem. dem Grundsatz städtebaulicher Planung, eine "räumliche Trennung von Wohngebieten und gewerblich genutzten Flächen einzuhalten", eine gütliche Einigung auf der Basis der o.g. Punkte möglich ist. Für entsprechende Gespräche stehen wir gerne bereit. Ansonsten behalten wir uns rechtliche Schritte ausdrücklich vor.

Ziel der optischen Eingrünung des Marktgebäudes. Dadurch werden auch neue Lebensräume für die Singvögel entstehen. Zur Verbesserung der Lebensraumbedingungen werden zusätzlich Nistkästen aufgestellt (s. a. Stellungnahme Nr. 6). Die Anregung ist im derzeitigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt.

zu 4) Laut Ladenöffnungsgesetz NRW dürfen Verkaufsstellen mit Ausnahme der Sonn- und Feiertage von 00.00 bis 24.00 Uhr geöffnet sein (allgemeine Ladenöffnungszeit, § 4 LÖG NRW 2006). Verkaufsstellen für Backwaren dürfen darüber hinaus an Sonn- und Feiertagen für die Dauer von fünf Stunden geöffnet sein. Die Gemeinden können für Sonderveranstaltungen per Rechtsverordnung weitere Regelungen erlassen.

Aufgrund der festgesetzten Immissionsschutzmaßnahmen werden die gesetzlichen Vorgaben zur Einhaltung insbesondere der Nachtruhe der benachbarten Wohngebiete eingehalten (s. dazu Schalltechnisches Gutachten Graner+Partner, Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes). Damit ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Nutzung des Marktes während der Tagzeiten grundsätzlich zulässig (6:00 – 22:00 Uhr). Die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss hat auf der Grundlage des Schallgutachtens und der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes (s. Stellungnahme, Nr. 10).

Durch Beschluß des Ausschusses für Planen und Liegenschaften der Stadt Meerbusch vom 4. April 2011 wurde die Schließzeit am Abend weiter vorgelegt, um eine zeitgerechte Räumung der Stellplatzfläche bis 22:00 zu gewährleisten.

Das unter Berücksichtigung des Ladenöffnungsgesetzes mögliche und unter Immissionsaspekten zulässige nutzbare Zeitfenster wird somit durch die Öffnungszeiten des Discount-Marktes von 7:00 – 21:45 Uhr nicht ausgeschöpft. Die Sicherung der Beschränkung der Öffnungszeiten wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Der Betreiber hat diese Öffnungszeiten entsprechend in seine Marktkonzeption eingebunden. Dies steht jedem Nutzer im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben frei.

Insofern sind auch die derzeitigen Öffnungszeiten des Aldi-Marktes von 8:00 – 20:00 Uhr jederzeit änderbar, im Rahmen der Einhaltung bestimmter immissionsschutzrechtlicher und weiterer Rahmenseetzungen.

Der Anregung einer weiteren Reduzierung der Öffnungszeiten wird nicht gefolgt.

Nr. 5

**Aldi GmbH & Co. KG
Mönchengladbach**

Schreiben vom

Namens und mit Vollmacht der Eigentümerin des Grundstücks Hessenweg 23 in Meerbusch-Büderich möchten wir im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplanentwurfes zunächst mitteilen, dass wir grundsätzlich die Ansiedlung eines weiteren Einzelhandelsbetriebes in unmittelbarer Nähe der auf unserem

Die Sicherung des Aldi Standortes erfolgt über ein zeitgleich durchgeführtes Bebauungsplanverfahren, Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße. Das benachbarte Gewerbegebiet liegt dabei zurzeit innerhalb der 1. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48,

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

07.06.2011

Grundstück befindlichen Filiale begrüßen.

Gleichwohl möchten wir an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die Ermöglichung von 800 m² weiterer Verkaufsfläche zugunsten des neuen Lebensmitteldiscounters (Lidl oder Penny) nicht dazu führen darf, dass die von uns seit längerer Zeit geplante Erweiterung der Verkaufsfläche an unserem Standort um ca. 200 m² verhindert wird.

Wir bitten dies bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

rechtskräftig seit 25. Juli 1978. Anzuwenden ist hier die Baunutzungsverordnung -BauNVO- von 1977. Damit sind neben jeder Art von Einzelhandelsbetrieben -EHB- auch großflächige EHB zulässig, die an diesem Standort - unter Beachtung des städtischen Einzelhandelskonzeptes - zu städtebaulich nicht gewollten Auswirkungen führen können und somit für die Zukunft planungsrechtlich auszuschließen sind. Gemäß dem Einzelhandelskonzept sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln. Dementsprechend wird der Anregung auf Erhöhung der Verkaufsflächen auf 1000 qm nicht gefolgt (s. a. Einwender Nr. 11).

Nr. 6

Landschaftspflege

Rhein-Kreis Neuss

Stellungnahme vom 22.06.2011:

Es ist eine Aussage zum Themenkomplex Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu treffen.

Schreiben vom
22.06.2011

**Ergänzende
Stellungnahme zum
Themenkomplex
Artenschutz**

Ergänzende Stellungnahme v. 15.08.2011:

Zu dem mit Datum vom 10.08.2011 per Email übersandten Artenschutzgutachten nehme ich wie folgt Stellung:

Die in Kapitel 5 des Artenschutzgutachtens vorgeschlagenen Maßnahmen zur Integration des Artenschutzes in die Planung werden begrüßt. Ich bitte, diese Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 aufzunehmen.

Schreiben vom
15.08.2011

Stellungnahme vom 22.06.2011:

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. 10, Hessenweg, Stadt Meerbusch, gegeben.

Für das Vorhaben bezogene Planverfahren hat das Büro Graner und Partner mit Datum vom 16.03.2011, Bericht-Nr. A1085, ein schalltechnisches Gutachten erstellt.

Mit diesem Gutachten erfolgt der Nachweis, dass unter Berücksichtigung der dort genannten Immissionsschutzmaßnahmen das Vorhaben grundsätzlich durchführbar ist.

Die durch den Gutachter projektierten Schutzmaßnahmen sind durch textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Insofern bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Der Gutachter trifft allerdings in den Ausführungen zu den technischen Anlagen des zukünftigen Marktes nur grundsätzliche Anforderungen. Er kann die erforderlichen

Die Anregung der Landschaftspflege wurde berücksichtigt. Zum Themenkomplex Artenschutz wurde eine erweiterte Artenschutzrechtliche Vorprüfung erarbeitet (M. Henf, Büro für ökologische Kartierungen und Flächenbewertungen, Mettmann August 2011).

Demnach wurde gemäß der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Landes NRW vom 22.12.2010 i. V. M. dem Erlaß des vom eine Artenschutzprüfung, Stufe I: Vorprüfung durchgeführt.

Als Ergebnis konnten die Verfasser mit Zwergfledermaus, Grünspecht und Rabenkrähe lediglich drei streng geschützte, z. T. in NRW planungsrelevante Arten, nachweisen. Das Vorkommen weiterer gelisteten Arten konnte weitgehend ausgeschlossen werden. Verbotstatbestände werden durch die geplante Bebauung des Grundstücks am Hessenweg nach Ansicht der Verfasser nicht ausgelöst. Weitere Kartierungen erübrigen sich. Um Teile der Fläche für das dort siedelnde Artenspektrum besiedelbar zu halten, einige Maßnahmen vorgeschlagen.

Hierzu zählen der Einbau von einigen Fledermaussteinen in die Giebelwände der neuen Gebäude, der Erhaltung vorhandener Vegetationsstrukturen im Nordosten bzw. alternativ Anpflanzungen sowie das Anbringen von Nisthöhlen. Der Vorhabenträger erklärt sich dementsprechend bereit, mehrere Fledermaussteine am Gebäude anzubringen. Ebenso werden einige Nisthöhlen für Vögel angebracht. Die Umsetzungsverpflichtung wird im Durchführungsvertrag geregelt. Gesonderte textliche Festsetzungen sind somit entbehrlich.

Die Grünstruktur bleibt durch die Festsetzung der nördlich und östlich gelegenen Grundstücksflächen als private Grünflächen in Verbindung mit den Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gewahrt und ist damit auch ein Lebensraum für die Vogelarten. Inwiefern bestehende Gehölzstrukturen im Zuge der geplanten Baumaßnahmen erhalten werden können, wird im Zuge der detaillierten Realisierungsplanung (Altlasten/Bodenplatte, etc.) geprüft und geklärt.

Die Begründung wird durch die Ausführungen zum Artenschutz ergänzt.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

immissionsschutzrechtlichen Anforderungen zum jetzigen Zeitpunkt des Verfahrens nicht konkretisieren. Dies führt dazu, dass im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die technischen Anlagen des Discounters in Kenntnis der Ausführungsplanung konkretisiert und erneut schalltechnisch beurteilt werden müssen. Die grundsätzliche Machbarkeit wird dadurch nicht in Frage gestellt. Die Festsetzung Ziffer 7.5 bezieht sich auf diese technischen Anlagen und setzt fest, dass durch diese Anlagen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht überschritten werden dürfen. Darüber hinaus ist sie inhaltlich unbestimmt. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist diese Festsetzung auch nicht erforderlich. Ich rege daher an, die Festsetzung Ziffer 7.5 zu streichen. Weitere Untersuchungen nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind aus Sicht der Unteren Wasserbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde und 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 Wasserbehörde, der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vorliegen. Ich bitte Sie, mir nach dem Abschluß des Verfahrens eine digitale oder analoge Ausfertigung der Planunterlagen zu übersenden.

Die Anregung zum Immissionsschutz wird nicht berücksichtigt.

Zur Klarstellung bleibt die Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 7.5 Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Damit soll deutlich werden, dass diese Aspekte bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen sind.

Weiterhin wird in die Begründung um eine Ausführung zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse ergänzt (s. a. Einwender Nr. 9, Landesbetrieb Straßenbau NRW). Bezüglich möglicher Lärmeinwirkungen der südlich gelegenen BAB A52 auf das Planungsgebiet wird ausgeführt: Durch die an der Autobahn errichteten Lärmschutzwand, die die mittelbar und unmittelbar benachbarten Wohngebiete vor Verkehrslärm schützt, ist auch der Lärmschutz für das Plangebiet gewährleistet. Insofern wird davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert sind.

Die Hinweise zur Entbehrlichkeit weiterer Untersuchungen und Vorlage weiterer Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Der Vorhabenträger übersendet dem Kreis nach Abschluss des Verfahrens ein Exemplar der Satzungsfassung des Bebauungsplanes.

Nr. 7

**Bezirksregierung
Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigungsdienst**

**Schreiben vom
22.06.2011**

Die Auswertung des o.g. Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor (in der beigelegten Karte nicht dargestellt). Ich empfehle eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die

Die Empfehlungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Realisierung der Planung berücksichtigt. Im Rahmen der konkreten Baumaßnahmen werden die relevanten Maßnahmen zwischen dem Vorhabenträger und dem KBD abgestimmt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind hiervon nicht betroffen.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite

www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Nr. 8

**PLEDOC-Open Grid
Europe GmbH, ehemals
E.ON Gastransport
GmbH**

**Schreiben vom
31.05.2011**

das Eigentum am Erdgas-Transportnetz der E.ON Ruhrgas AG ist zum 01.09.2008 im Wege der Umwandlung auf die E.ON Gastransport GmbH, eine 100prozentige Tochtergesellschaft der E.ON Ruhrgas AG, übertragen worden.

Zum 1. September 2010 wurde die E.ON Gastransport GmbH umfirmiert in Open Grid Europe GmbH.

Diese Umfirmierung stellt eine bloße Namensänderung dar. Zudem ändert sich nichts an der Anteilseignerstruktur. Auch nach der Umfirmierung in Open Grid Europe GmbH bleibt die Gesellschaft eine 100-prozentige Tochter der E.ON Ruhrgas AG.

Von der Open Grid Europe GmbH, Essen und der Gasline GmbH & CO.KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir bestätigen den Eingang Ihrer Benachrichtigung vom 18. Mai dieses Jahres über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Meerbusch-Büderich, Hessenweg".

In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 und in den Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 haben wir die Trassenführungen (aller und neuer Verlauf) der Ferngasleitung Nr. 4/50/3 graphisch übernommen und leitungsbezogene Daten hinzugeschrieben.

Wir bitten Sie die alte und neue Lage der Leitung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 und in den Vorhaben und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 anhand der beiliegenden Kataster- und Bestandspläne der Ferngasleitung zu übernehmen und in der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen aufzuführen. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegezeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen.

Die Darstellung der Versorgungsanlage ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, im Vorhaben- und Erschließungsplan und in den Kataster- und Bestandsplänen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Gemäß der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 "Meerbusch-Büderich, Hessenweg" ist das Ziel der Planaufstellung, die Verbesserung der Grundversorgung der Bevölkerung im Nahbereich durch die Ansiedlung des Lebensmittel Discountmarktes und gleichzeitiger städtebaulicher Inwertsetzung des brachliegenden Grundstückes.

Der Empfehlung die Leitungen mit Schutzstreifen gem. § 5 Abs.4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen, wird nicht gefolgt.

Die bestehende Ferngasleitung befindet sich nach vorliegendem Kartenmaterial von Open Grid Europe unter dem Straßenkörper der Römerstrasse. Unter dem Straßenkörper sowie im Grünstreifen an der Römerstrasse verlaufen weitere Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Schmutzwasser). Ferner befinden sich Wasser-, Strom- und Telekomleitungen in den jeweiligen Gehwegen. Ebenso befinden sich weiterer Ver- und Entsorgungsleitungen im Straßenkörper und in den Gehwegen des Hessenweges. Eine Darstellung der Leitungen ist aus Gründen der Vielzahl der vorhandenen Trassen, ihrer teilweisen Überschneidung zum Zwecke der Sicherung der Eindeutigkeit der Planzeichnung des Rechtsplanes (Lesbarkeit) nicht möglich.

Die Information zu den vorhandenen Leitungen wird in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan beschrieben und redaktionell ergänzt (Information und Hinweischarakter).

Die Pläne mit den eingezeichneten Leitungsverläufen liegen bei der Stadt Meerbusch vor. Die Lageinformationen und erforderlichen Schutzmaßnahmen bei Baumaßnahmen (Leitungsüberdeckung, horizontale Abstände) werden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gebracht. Dies ist Gegenstand der Umsetzung der Planung. In diesem Zusammenhang werden die Leitungsträger in Abhängigkeit vor der Maßnahmenbetroffenheit entsprechend eingebunden. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind davon nicht berührt.

Der auf dem Planungsgrundstück an der Römerstrasse festgesetzte Grünstreifen sowie der anzupflanzende Baum sind etwa 9 Meter von der Ferngasleitung in der Römerstrasse entfernt. Insofern sind Einwirkungen auf die Ferngasstrasse nicht zu erwarten.

Die weiteren Hinweise des Merkblattes "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" der E.ON Ruhrgas AG werden zur Kenntnis genommen.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg		
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>	

Wie die beiliegenden Planunterlagen zu entnehmen ist, liegen der alte und neue Verlauf der Ferngasleitung Nr. 4/50/3 innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Römerstrasse.

Unter Punkt 4.1 Festsetzungen – Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung der Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 wird aufgeführt, dass die Gliederung der Verkehrsflächen nicht Gegenstand der Bebauungsplanung ist, jedoch im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Meerbusch und dem Vorhabenträger geregelt und im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt wird.

Der Straßenabschnitt der Römerstraße soll im Zuge des Vorhabens umgestaltet werden. Die Umbaumaßnahmen umfassen den Neubau einer Linksabbiegerspur in Richtung stadtauswärts und die Herstellung von zwei Querungshilfen (mit Verkehrsinseln) für Fußgänger und Radfahrer an der Römerstraße.

Verkehrswege innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von ≥ 1 m auszulegen. Andererseits sollte eine Überdeckung von 2,0 m nicht überschritten werden.

Hinsichtlich der Umbaumaßnahmen der Verkehrsfläche in der Römerstrasse bitten wir zwecks Abstimmung um rechtzeitige Vorlage der Ausbaupläne (Lagepläne und insbesondere Längenschnitte).

Weiterhin wird in der Begründung aufgeführt, dass für den Grünstreifen zur Römerstrasse und zum Hessenweg ein 0,50 m breiter Grünstreifen mit Anpflanzung einer Hecke als gliederndes Element festgesetzt wird.

Anpflanzungen von tief wurzelnden Sträuchern und Bäumen zu bestehenden Versorgungsleitungen sind mit einem horizontalen Abstand von mindestens 2,5 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage vorzusehen. Bei diesen Abständen werden in der Regel keine zusätzlichen Wurzelschutzmaßnahmen erforderlich. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind dauerhaft stockfrei und begehbar zu halten.

Weitere Planungen, soweit sie die Trassen der Ferngasleitung betreffen, sind uns ebenfalls anhand detaillierter Planunterlagen rechtzeitig zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.

Weitere Hinweise entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt "Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" der E.ON Ruhrgas AG (Neudruck liegt noch nicht vor).

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass von diesem Bauleitplanverfahren keine Versorgungseinrichtungen der GasLINE GmbH & Co. KG betroffen werden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind davon nicht betroffen.

Nr. 9

**Landesbetrieb
Straßenbau NRW**

**Schreiben vom
29.06.2011**

die Fläche des o.a. Plangebietes liegt teilweise innerhalb der Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn 52 – Abschnitt Nr. 12.

Baulastträger der Autobahn ist die Bundesrepublik Deutschland.

Gegen die o.a. Bauleitplanung werden seitens des

Der Hinweis und die Allgemeinen Forderungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind davon nicht berührt. Die relevanten Nutzungen des Planungsgrundstückes liegen außerhalb der 100m-Grenze der Anbaubeschränkungszone.

Der Hinweis zur Beteiligung der Straßenbauverwaltung

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>
	Landesbetriebes Straßenbau NRW keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, wenn folgende Punkte beachtet werden. • 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. • Werbeanlagen jeder Art mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen sind innerhalb der Werbeverbotszonen grundsätzlich verboten und bedürfen in wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung. Der Standort des geplanten Pylons "Penny Markt" liegt außerhalb der Anbaubeschränkungszone. Gegen die Gestaltung in der geplanten Ausführung (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10) werden seitens der Autobahn-niederlassung keine Bedenken erhoben. Da aber auch über einen Abstand von mehr als 100m vom Rand der befestigten Fahrbahn der Autobahn hinaus eine Werbeanlage nach der straßenverkehrsrechtlichen Vorschrift des § 33 StVO – z.B. Pylon mit einer Höhe von über 20 m oder Werbung nach Ziffer 3.4.2 des Allgemeinen Rundschriftens Straßenbau Nr. 32/2001 – unzulässig sein kann, ist bei Änderungen der Werbeanlagen die Straßenbauverwaltung außerhalb des Bebauungsplanverfahren in jedem Fall zu beteiligen. • Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden.	bei Änderungen der Werbeanlagen wird berücksichtigt. Dies ist Gegenstand etwaiger Umsetzungsmaßnahmen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind davon nicht betroffen. Die Höhe von Werbeanlagen (Pylon) ist in der textlichen Festsetzung Nr. 11 auf 6,0 m über dem Niveau der Römerstrasse begrenzt. Der Hinweis zur Nicht-Geltendmachung von Lärmschutzmaßnahmen wird zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind davon nicht betroffen. Auf das Plangebiet selbst wirken keine Immissionen ein, die über die zulässigen Orientierungswerte hinausgehen. Die seinerzeit an der Autobahn A52 errichtete Lärmschutzwand, die die mittelbar und unmittelbar benachbarten Wohngebiete vor Verkehrslärm schützt, gewährleistet auch den Lärmschutz für das Plangebiet vor der Autobahn. In den vergangenen bauordnungsrechtlichen Genehmigungen des angrenzenden, bestehenden Gewerbegebietes wurde im Einzelfall durch Gutachten nachgewiesen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind. Insofern wird davon ausgegangen, dass im Planungsgebiet gesunde Arbeitsverhältnisse gesichert sind. Bei zukünftigen Umnutzungen oder Neuanlagen ist jeweils ein auf das Vorhaben bezogenes Einzelfallgutachten zu erstellen, um die Einhaltung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse innerhalb des Gewerbegebietes und zu den umliegenden Baugebieten zu sichern.
Nr. 10 Rheinbahn Schreiben vom 22.06.2011	zu der o.g. Planung bestehen unsererseits keine Anregungen. Das Plangebiet wird von unseren Bussen der Linie 828 mit den Haltestellen "Am Wildpfad" und Meerbusch, Autobahn" bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt ca. 300m.	Die Hinweise zur Buslinie, den Haltestellen sowie der Gehwegentfernung sind bereits in der vorliegenden Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes enthalten (Kap. 2,1 Erschließung / ÖPNV).
Nr. 11 IHK Mittlerer Nieder- rhein Schreiben vom 29.06.2011	die Stadt Meerbusch beabsichtigt, mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 die Genehmigungsvoraussetzungen für einen kleinflächigen Lebensmittelmarkt am Standort Hessenweg zu schaffen. Zu der vorgelegten Planung nimmt die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein wie folgt Stellung: Der Standort Hessenweg befindet sich außerhalb eines von der Stadt definierten zentralen Versorgungsbereiches. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich heute schon ein Mitbewerber. Gutachterlich wird argumentiert, dass es im Bereich der Versorgung mit Lebensmitteln und Getränken Defizite in der Stadt Meerbusch gibt. Diese Einschätzung wird im Grundsatz seitens der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein geteilt; Allerdings schätzt die Industrie- und Handelskammer die Versorgungssituation im engeren Einzugsbereich des Planstandortes als gut ein. Mit dem vorhandenen Edeka-	Der Hinweis zur Reglementierung der Verkaufsflächen der Mitbewerber wird berücksichtigt. Dies erfolgt im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens für den Standort des benachbarten Gewerbegebietes, das zeitgleich mit dem Bebauungsplanverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10 durchgeführt wird. Im Bebauungsplan Nr. 184, Meerbusch-Büderich, Hessenweg/Römerstraße, wird der bestehende Markt als kleinflächiger Einzelhandelsbetrieb und als "Fremdkörper" in diesem Gewerbegebiet festgesetzt. 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

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg		
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge	
	Markt an der Düsseldorfer Straße und dem Aldi-Markt an der Römerstraße sichern schon heute zweileistungsfähige Lebensmittelmärkte die Nahversorgung der umliegenden Bevölkerung. Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein hält die Planung dennoch für vertretbar, da sie Ausdruck eines gängigen Wettbewerbs von kleinflächigen Lebensmittelanbietern ist. Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes begrenzt zudem eindeutig die maximal zulässige Verkaufsfläche. Insofern bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung. Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein weist jedoch darauf hin, dass es absehbar ist, dass der Mitbewerber auf die Entwicklung reagieren wird. Sie regt daher an, dass auch die Verkaufsflächen des Mitbewerbers eindeutig reglementiert werden, um einer weiteren Verfestigung des Standortes hin zu einer faktischen Agglomeration frühzeitig zu begegnen. In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird als Art des Vorhabens ein Lebensmitteldiscounter festgesetzt. Da der Begriff des Discounters rechtlich unbestimmt ist (es handelt sich hier um eine Vertriebsform, nicht um einen Betriebstyp) regt die Industrie- und Handelskammer an, ihn durch den Begriff des Lebensmittelmarktes zu ersetzen. Die Begrenzung der Nebensortimente auf 100 m² der Verkaufsfläche hält die Industrie- und Handelskammer für nachvollziehbar. Zeitgemäße Lebensmittelmärkte verfügen nach unserer Ansicht nicht ausschließlich über Nahrungs- und Genussmittel, sondern runden z. B. in den Bereichen Drogerie- und Haushaltswaren ihr Angebot ab. Aus diesem Grund hält die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Nebensortimente auf bis zu 20 % der Verkaufsfläche für vertretbar. Wir regen jedoch an, die 100 m²-Begrenzung ausführlicher zu begründen, da sich derzeit keine städtebauliche Begründung für die Begrenzung ableiten lässt.	städtebaulich nicht gewollten Auswirkungen führen können und somit für die Zukunft auszuschließen sind. Gemäß dem Einzelhandelskonzept sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche anzusiedeln. Die Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes im Gewerbegebiet ist grundsätzlich nicht gewünscht; schon deshalb, da der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in den Meerbuscher Gewerbegebieten ein seit Jahren verfolgtes und vom Rat der Stadt mehrmals bestätigtes Planungsziel ist; dies auch schon vor der Erarbeitung des Einzelhandelskonzeptes. Hierdurch sollen den faktischen Gewerbeunternehmen ein Vorrang gegeben sowie eine Inanspruchnahme von Gewerbeflächen durch zentrenrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen werden, v. a. um den zentrenrelevanten Einzelhandel in den Zentren zu bündeln. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 184 einschließlich der Entwurfsbegründung und der Gutachten lag in der Zeit vom 12. Mai 2011 bis einschließlich 14. Juni 2011 im Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Industrie- und Handelskammer wurde beteiligt. 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. Da eine Auslagerung des vorhandenen kleinflächigen Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes (Aldi) nicht möglich ist, wird die langjährige Nutzung Hessenweg Nr. 23 als „Fremdkörper“ im Sinne des § 1 (10) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind bauliche Änderungen, wie Instandsetzung oder Modernisierung. Die Anregung zur Klarstellung der Begrifflichkeit der Vertriebsform wird berücksichtigt. Der Begriff wird in Lebensmittelmarkt statt Lebensmittel-Discounter zwecks rechtlicher Bestimmtheit geändert. Dies ist eine redaktionell begriffliche Klarstellung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind davon nicht berührt. Die Begründung wird durch diesen Hinweis redaktionell ergänzt. Die Anregung hinsichtlich der Begründung der 100 qm– Begrenzung für Nebensortimente ist in der vorliegenden Begründung ausreichend berücksichtigt. Im Zuge der Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde im Auftrag des Vorhabenträger eine Auswirkungsanalyse zu sonstigen Sortimenten in Ergänzung der städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse erarbeitet (BBE Handelsberatung, Köln Dezember 2010). Demnach wird die Erweiterung der Non-Foodfläche auf maximal 20% der geplanten	

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

Gesamtverkaufsflächen als versorgungsstrukturell und städtebaulich verträglich bewertet. Diese Ausnutzungsziffer entspricht einer maximalen Verkaufsflächengröße von 160 qm. Sie wird aufgrund des Betriebskonzeptes des geplanten Marktes (Penny) aber nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen. Festgesetzt sind insofern die im vorliegenden Betriebskonzept geplanten Flächen für die Nebensortimente. Diese liegen bei max. 100 qm, was vorhabenbezogen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend geregelt ist. Dies ist in der Begründung umfassend dargestellt (Kap. 4.1 und 5.1).

Nr. 12
**Handwerkskammer
Düsseldorf**

**Schreiben vom
29.06.2011**

zum Entwurf der o.g. Bauleitplanung tragen wir auf der Grundlage der uns vorliegenden Planunterlagen und im Besonderen Ihren Ausführungen zur Einzelhandelsversorgung keine Anregungen vor. Des weiteren gehen wir davon aus, dass mit der vorgesehenen Planung des Strassenraumes die gute Erreichbarkeit der südlich angrenzenden Gewerbenutzungen erhalten bleibt.

Die Anregung ist berücksichtigt.
Mit der Umplanung des Kreuzungsbereiches Römerstrasse / Hessenweg bleibt die Erreichbarkeit der Gewerbenutzungen am Hessenweg gesichert. Die Abbiegebeziehungen in den Hessenweg werden durch die Anlage einer Linksabbiegerspur stadtauswärts verbessert. Ebenso wird die Verkehrssicherheit der Römerstrasse durch Verschwenkung der stadteinwärts führenden Richtungsfahrbahn und die Anlage von zwei Querungshilfen für Fußgänger und Radfahrer verbessert. Die Planung ist einem Sicherheitsaudit unterzogen. Demnach sind auch im Hessenweg einige Verbesserungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit vorgesehen (Querungshilfen, Sichtdreiecke). Die Erschließungsfunktion bleibt dabei in vollem Umfang erhalten.

Nr. 13
Deutsche Telekom

**Schreiben vom
29.09.2011**

gegen die o.a. Planung haben wir keine grundsätzlichen Bedenken. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Lage ist aus dem beigelegten Plan ersichtlich. Wir haben dann keine Einwände gegen Ihre Planungsabsichten, wenn die erforderlichen Betriebsarbeiten an den Telekommunikationsanlagen jederzeit sichergestellt sind. Wir bitten deshalb einen entsprechenden Hinweis (Kabellage, Unterhaltungsarbeiten) in den B-Plan aufzunehmen. Geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Anlagen müssen vor Ort (Baubeginn) entschieden werden. In allen Strassen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Eine Umweltprüfung wird entsprechend der Relevanzmatrix (Umweltrelevanz Telekom) durchgeführt (DIN EN ISO 14001). Eine weitere Verringerung der nachteiligen Auswirkungen ist durch Koordinierung der Baumaßnahme möglich. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u.a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, daß durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterungen der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Aufnahme eines Hinweises zu Kabellage und Unterhaltungsarbeiten in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Telekomkabel befinden sich gemäß dem Lageplan der Telekom alle in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. in der Fläche für die Abfallsammelbehälter. Sie sind jederzeit zugänglich. Ein entsprechender Hinweis ist deshalb entbehrlich. Die weiteren Anmerkungen zu Leitungszonen, Umweltprüfung, Baumpflanzungen, Koordinierung und Anzeige werden zur Kenntnis genommen. Diese werden im Zuge der Umsetzung der Planung entsprechend berücksichtigt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind davon nicht betroffen.

STADT MEERBUSCH	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg	
<i>Einwender: Anschrift Datum:</i>	<i>Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise</i>	<i>Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge</i>

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Straßenbaumaßnahme der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.
Die verspätete Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen.

2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag

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

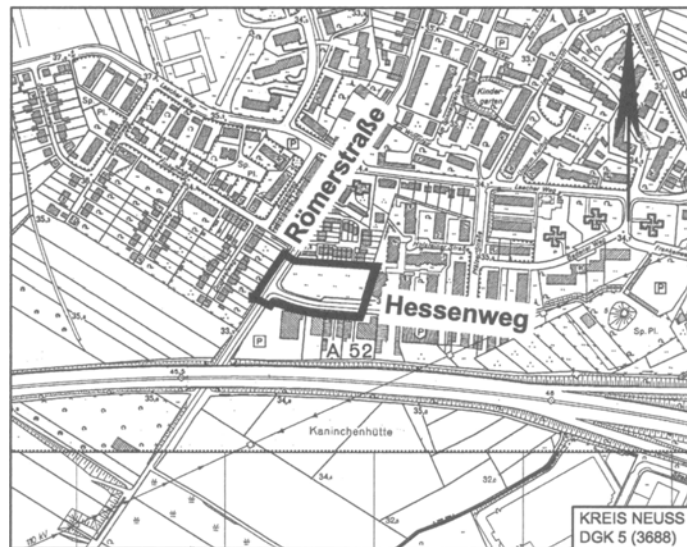
Der Rat der Stadt stimmt dem Durchführungsvertrag Stadt ./ Fa. Kubus GMBH gemäß § 12 Baugesetzbuch -BauGB- vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg zu.

3. 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg, 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 13. Dezember 2011 (GV.NRW. S. 685).

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke Nr. 991 bis Nr. 1011, Nr. 735 und Nr. 736 (Hessenweg) sowie tlw. die Römerstraße, Flur 35 der Gemarkung Büderich und ist 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 26. September 2012 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 26. September 2012 vor. Die zu dem Abwägungsbeschluss des Ausschusses gehörende Vorlage mit den eingegangenen Stellungnahmen waren dem Rat bekannt.

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen des Änderungsplanes Nr. 1 zum Bebauungsplan Nr. 48 und tlw. des Bebauungsplanes Nr. 62 außer Kraft.

Alternativen:

Beibehaltung des Status Quo (Brache) bei hoher Wahrscheinlichkeit, dass die vorhandene planungsrechtlich zulässige Wohnnutzung aufgrund der Standortbedingungen (ehemalige Bauschuttdeponie, Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung, Nähe zur Autobahn) auch in den nächsten Jahrzehnten nicht realisiert wird. Unter Beachtung der Standortbedingungen sind auch keine anderen fiktiven gebietskonformen Gemeinbedarfsnutzungen auf diesen privaten Grundstücken sinnvoll.

Sachverhalt

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10 hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Einzelhandelsverträglichkeitsanalyse, Schallschutzgutachten, Artenschutzprüfung, Verkehrsgutachten, Hydrogeologisches Gutachten, Altlastengutachten) vom 24. Mai 2011 bis einschließlich 30. Juni 2011 gemäß § 13 (2) BauGB in Verbindung mit § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.

Aus der Öffentlichkeit wurde die als Anlage in Kopie beigefügten Stellungnahmen vorgebracht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 16. 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.

Die Aufstellung des Planes erfolgte im vereinfachten Verfahren. Im Rahmen dessen wurde auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung verzichtet und die Offenlage nach § 3 (2) BauGB durchgeführt. Dementsprechend entfallen Beschlüsse über die vorzeitigen Beteiligungen.

Allen Ratsmitgliedern sowie sachkundigen Bürgerinnen und sachkundigen Bürgern im APL wurde der beurkundete Durchführungsvertrag (gedruckt) zugesendet. Die Anlagen zu diesem Vertrag wurden den Fraktionen zugestellt.

Der vorliegende Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch-Büderich, Hessenweg ist mit der Fa. KUBUS GmbH verhandelt und abgestimmt.

Nach § 12 BauGB kann die Gemeinde durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, die Baumaßnahme einschließlich Erschließung durchzuführen und innerhalb einer festzulegenden Zeit fertigzustellen. An der Bereitschaft zur Durchführung bestehen seitens der Verwaltung keine Zweifel. In der Lage bedeutet, dass der Vorhabenträger u. a. über das Grundstück verfügen kann und die zur Realisierung der Gesamtmaßnahme erforderlichen finanziellen Mittel verfügt.

Der Vorhabenträger ist Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Büderich, Flur 35, Flurstück Nr. 1046, groß 4.558 m², auf dem die Durchführung des Vorhabens geplant ist. Die ehemaligen Flurstücke wurden zwischenzeitlich durch den Eigentümer zu einem Flurstück vereinigt.

Die Ausbauplanung der Römerstraße südlich der Einmündung des Hessenweges sieht die Inanspruchnahme einer ca. 10 m² großen Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung Büderich, Flur 35, Flurstück Nr. 1045, groß 4.829 m² vor. Diese Teilfläche ist in der Anlage 1a des Durchführungsvertrages gekennzeichnet. Grundstückseigentümer ist die ALDI Grundstücksgesellschaft mbH & Co. KG. Über ein bis zum 31.12.2013 befristetes Angebot zum Abschluss eines Kaufvertrages, welches der Stadt in beurkundeter Form vorgelegt werden soll, hat die Stadt bzw. auch der Vorhabenträger die Verfügungsgewalt über diese benötigte Grundstücksteilfläche. Kommt die Beurkundung des Vertrages nicht zustande bzw. kann der Besitzübergang dieser Teilfläche auf die Stadt nicht bis zum 31.12.2012 erfolgen, so ist der Vorhabenträger berechtigt, anstelle der Verlegung der Fahrbahn und der Errichtung der südlichen Querungshilfe sowie der begleitenden Maßnahmen gemäß Anlagen 5a – c des Durchführungsvertrages, den Bereich des südlichen Knotenpunktes gemäß Anlage 5d des Durchführungsvertrages auszubauen.

In Vertretung

gez.

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis

- Bürger und TöB-Anregungen
- TöB-Liste
- Einwenderlist -nicht öffentlich-