

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der
Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB
(zur Vorlage FB4/1340/2021)

Behandlung der Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 314 in
Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB

zum Bebauungsplan-Vorentwurf Nr. 314 in Meerbusch – Büberich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“

Stellungnahmen	Abwägung
<p>Stellungnahme 1 vom 18. Juni 2020 Einwender 1 / Sammelstellungnahme</p> <p>wir danken für die Gelegenheit, zu den beiden Entwürfen Stellung nehmen zu können. Nach deren Durchsicht möchten wir auf Folgendes eingehen:</p> <p>2. Bebauungsplan Nr. 314 2.1: Zu 2.2 Räumlicher Geltungsbereich (Seite 2)</p> <p>Zu den Flurstücken, die nur teilweise von dem Bebauungsplan umfasst werden, fehlt eine Angabe dazu, in welchem Umfang diese Flächen nach m² einbezogen werden. Dies sollte für die Eigentümer und damit auch für das Flurstück 35 nachvollziehbar dargestellt werden (dazu auch nachfolgend zu 2.2).</p> <p>2.2: Zu 3.4 Bebauungsplan (Seite 5)</p> <p>Die Ausführungen hierzu unterscheiden nach Teilen des Plangebietes im Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Gartenzentrum Düsseldorfer Straße" und dem übrigen Teil des Plangebietes. Es wird für die überarbeitete Fassung des Erläuterungsberichts gebeten, die im übrigen Teil des Plangebietes" liegenden Flurstücke der Flur 33 besonders hervorzuheben (siehe Aufzählung der Flurstücke der Flur 33 unter "2.2 Räumlicher Geltungsbereich" ohne Unterscheidung danach, welche in den Geltungsbereich des vorhandenen Bebauungsplanes Nr. 5 fallen).</p> <p>2.3: Zu 5.2 Ver- und Entsorgung, Versickerung (zweiter Absatz, Seite 8)</p> <p>2.3.1 Die Formulierung "Nördlich des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsfreileitung in Ost-West-Richtung" ließe nach ihrem Wortlaut</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt verkleinert. Der Teil des Flurstücks Nr. 35 ist nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Kapitel 3. Örtliche Verhältnisse und übergeordnete Planungen wird auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 5 „Gartenzentrum Düsseldorfer Straße“ aus dem Jahre 2002 beschrieben. Die dem zugrundeliegenden Flurstücke sind der öffentlich zugänglichen, online abrufbaren Begründung zum genannten Bebauungsplan zu entnehmen. Es handelt sich um die Flurstücke 15, 16 sowie 111 der Flur 33 der Gemarkung Büberich. Inzwischen sind die Flurstücke in diesem Bereich umbenannt oder geändert worden. Das Flurstück 111 entspricht dem heutigen Flurstück 335. Es erfolgt keine Änderung der Bebauungsplanbegründung.</p>

zunächst vermuten, es sei eine Hochspannungsfreileitung gemeint, die außerhalb des beplanten Gebietes verlief. Nach den eingeholten Auskünften ist aber diejenige Hochspannungsfreileitung gemeint, die auf den Plandarstellungen Bestand und Vorentwurf zur 116. Flächennutzungsplanänderung dargestellt ist, und die westlich auch über das in die Planung einbezogene Teilstück des Grundstückes Flur 33 Flurstück 35 verläuft. Deshalb wird vorgeschlagen, die Formulierung entsprechend anzupassen. Da die Zeichnungen genordet sind, dürfte die Hochspannungsfreileitung als von Norden nach Südwestlich verlaufend bezeichnet werden können.

2.3.2 Die angekündigte Ergänzung der Planbegründung dazu, ob ein Rückbau der Hochspannungsfreileitung erfolgen wird, wird bis zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs im Verfahren nach § 3 Absatz 2 BauGB erbeten, damit diese Information bei Stellungnahmen in diesem Verfahrensschritt berücksichtigt werden kann. Der "zuständige Versorgungsträger" sollte dann auch namentlich benannt werden. Es wird davon ausgegangen, dass es heute eine Übertragungsnetzbetreiberin ist, offensichtlich die Amprion GmbH in Dortmund.

2.3.3 Sofern es einen Rückbau geben wird, wird gebeten darzustellen, welche Vorteile sich daraus für die bauliche Gestaltung des Gartencenters ergeben bzw., wenn es keinen Rückbau geben wird, welche baulichen Beschränkungen für das Gartencenter insofern bestehen (bleiben). Dies sollte insbesondere anhand der zulässigen Geschossigkeit und maximalen Gebäudehöhe an dieser Stelle dargestellt werden.

2.3.4 Zu Flur 33 Flurstück 35 haben wir vor dem Hintergrund des im Grundbuch Büderich (Amtsgericht Neuss) Blatt 2398 in der Abteilung II Lasten und Beschränkungen erfolgten Eintrages

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans insgesamt verkleinert. Die Teile der Flurstücke Nr. 35, 59 sowie 61, durch die die Hochspannungsfreileitung verläuft, sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs des gegenständlichen Bebauungsplans. Die Hochspannungsfreileitung ist mitsamt ihren Maststandorten als Bestandsangabe in der Planurkunde enthalten. Die Formulierung kann aufgrund der Plangebietsänderung entsprechend bestehen bleiben.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Es ist ein Rückbau der Hochspannungsfreileitung und die Realisierung einer Erdkabeltrasse zu erwarten. Die zuständige Leitungsbetreiberin, die Westnetz GmbH, hat im Verfahren zur 116. Flächennutzungsplanänderung eine Stellungnahme abgegeben. Eine Ergänzung der Leitungsbetreiberin in der Planbegründung ist nicht zwingend erforderlich.

Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.

Im Rahmen der Begründung wird in Kapitel 5.3.2 erläutert, dass die Planung auf die Hochspannungsfreileitung im Bestand reagiert. Die Baugrenzen wurden so gewählt, dass im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung z.B. keine Teile des Gartencenters realisiert werden. Somit wird vermieden, dass innerhalb des Schutzstreifens Nutzungen entstehen, die dem dauerhaften Aufenthalt der Menschen dienen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

"Die RWE Deutschland Aktiengesellschaft Essen ist berechtigt, das Grundstück für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung einer Hochspannungsfreileitung in Anspruch zu nehmen und das Grundstück für diese Zwecke zu betreten. In einem Schutzstreifen vom 30m Breite (von der Mastmittellinie nach beiden Seiten je 16,50m) dürfen Baulichkeiten nicht erstellt werden, auch sind leitungsgefährdende Verrichtungen über und unter der Erde unzulässig. Bäume und Sträucher dürfen die Leitung nicht gefährden; ihre Ausästung, notfalls Beseitigung, ist zulässig. Die Ausübung des Rechts kann Dritten überlassen werden. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 24. März 1942 eingetragen am 1. Juli 1942 auf Blatt 525. Mit dem belasteten Grundstück über Blatt 2076 übertragen am 23. Dezember 1960. Umgeschrieben am 23. Dezember 1970"

zunächst folgende Fragen, die wir ggf. gesondert zu beantworten bitten:

2.3.4.1

Wieviel m² nimmt innerhalb der Teilfläche des Flurstückes 35, die für den Bebauungsplan Nr. 314 verwendet werden soll (oben zu 2.1), diejenige Fläche ein, die nach der unter 2.3.4 zitierten Eintragung im Grundbuch als Schutzstreifen Beschränkungen unterliegt? Die Ankündigung, dass die "erforderlichen Schutzabstände in den Planungsunterlagen ebenfalls ergänzt" werden, spricht nicht zwingend dafür, dass daraus ersichtlich ist, wieviel m² dies sind.

2.3.4.2

Nach Auskunft des Grundbuchamtes beim Amtsgericht Neuss, bei dem wir eine Kopie der Bewilligung vom 24. März 1942 beantragt haben, sei diese Bewilligung dort direkt nicht vorhanden, vielmehr in einem Aktenmagazin ausgelagert und es könne Monate dauern, bis sie von dort vorgelegt werde, sofern sie überhaupt noch vorhanden sei. Die Übersendung verzögere sich auch deshalb, da aufgrund eines Schimmelpilzbefalles im entsprechenden Archiv die Akten sonderbehandelt werden müssten. Deshalb die Frage an Sie, ob eine Kopie bei der Stadtverwaltung Meerbusch vorhanden ist. Sofern nicht, bitten wir um Unterstützung, eine solche vom RWE oder von der wohl

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Durch die Verkleinerung des Geltungsbereiches das in Rede stehende Flurstück insgesamt nicht mehr Teil des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Bewilligung der Hochspannungsfreileitung ist nicht Teil des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens. Im Rahmen des Verfahrens zur 116. Flächennutzungsplanänderung ist eine Stellungnahme der aktuellen Leitungsbetreiberin Westnetz GmbH eingegangen.

heute zuständigen Übertragungsnetzbetreiberin, der Amprion GmbH, zu erhalten. Darüber hinaus stellen sich in diesem Zusammenhang folgende Fragen:

2.3.4.3

Nach unserer Kenntnis reicht die beplante Fläche innerhalb des Flurstückes 35 in westlicher Richtung im Randbereich über den Schutzstreifen geringfügig hinaus. Wie groß ist diese Fläche in m²?

2.3.4.4

Mit der Einbeziehung einer Teilfläche des Flurstückes 35 erhält die verbleibende Fläche einen aus unserer Sicht ungünstigen Zuschnitt. Deshalb die Frage, wie groß ist die Fläche der südwestlich verbleibenden Ecke, d. h., wie groß ist diejenige Fläche, die sich ergibt, wenn die nordwestliche verlaufende Grenze der beplanten Fläche in grader Linie bis an die südlich liegenden Grundstücke gedanklich weitergeführt würde?

2.3.4.5

Wir gehen davon aus, dass der vom heutigen Parkplatz von "Bogie's Pflanzenwelt" aus in südwestlicher Richtung zu sehende Freileitungsmast der Hochspannungsfreileitung sich auf dem Grundstück Flur 35 Flurstück 35 befindet und zwar nach Umsetzung des Vorhabens auf der unter 2.3.4.4. beschriebenen Ecke. Leider kennen wir bisher keinen Plan/keine Zeichnung, auf der dieser Freileitungsmast eindeutig mit Standort lokalisiert ist. Auch den der 116. Flächennutzungsplanänderung angefügten Plandarstellungen meinen wir diesen Standort nicht entnehmen zu können, da es sich bei den kleinen schwarzen Quadraten ausschließlich um die zeichnerische Darstellung des Verlaufs der Hochspannungsfreileitung handeln wird ohne Aussage zu Freileitungsmasten. Da wir aber davon ausgehen müssen, dass Sie über einen entsprechenden Plan/eine entsprechende Zeichnung verfügen, bitten wir darum, uns eine Kopie zu überlassen. Auch bitten wir um eine Angabe dazu, wie groß die Fläche ist, die sein "Fuß" einnimmt. Auch wenn

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da die Planung im Rahmen des Verfahrens geändert wurde und nun nicht mehr auf das Flurstück 35 planungsrechtlich zugegriffen wird, ist die in Rede stehende Fläche nun nicht mehr existent.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Da die Planung im Rahmen des Verfahrens geändert wurde und nun nicht mehr auf das Flurstück 35 planungsrechtlich zugegriffen wird, ist die in Rede stehende Fläche nun nicht mehr existent.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Freileitungsmasten der 110 kV Leitung sind als Bestandsangabe in der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 314 enthalten.

sich der Freileitungsmast nicht auf dem Flurstück 35 befindet, bitten wir um einen entsprechenden Plan/eine entsprechende Zeichnung.

2.4: Zu 5.3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (Seite 9)

2.4.1 "Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung " wird darum gebeten, soweit dies nicht ohnehin der Fall sein wird, für den Lebensmittelmarkt < 800 m² Verkaufsfläche {"Lebensmittelmarkt unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit", so 1. Planungserfordernis, Planungsziele} die insgesamt vorgesehene Fläche, die für diesen Markt wird überbaut werden dürfen, in m² anzugeben, da über die < 800 m² Verkaufsfläche hinaus Lagerflächen, Büroflächen etc. berücksichtigt werden dürfen.

2.4.2 Wie hoch ist die maximal zulässige Gebäudehöhe nach dem umliegenden Bestand?

2.5: Zu 7.41missionsschutz (Seite 12)

Für das Gartencenter ist laut Plandarstellung Gestaltungsplan zum Bebauungsplan vorgesehen, dass die Verkehre zur Anlieferung mit LKW/PKW für das Gartencenter am äußeren westlichen Rand des beplanten Gebietes bis nach Norden geführt werden sollen und dass der Betriebshof in die südwestliche Spitze ebenfalls an den Rand des Plangebietes gelegt werden soll. Der so insgesamt entstehende Lärm gelangt so ohne irgendeine

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Es handelt sich um einen Angebotsbebauungsplan. Die GRZ im SO 3 Lebensmittelmarkt ist mit 1,0 festgesetzt. Dies bedeutet, dass die zur Verfügung stehende Fläche innerhalb des SO3 gänzlich überbaut werden darf. Es ist jedoch im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO davon auszugehen, dass die zu realisierende Geschossfläche etwa 1200 m² mit möglichen Abweichungen nach oben oder unten entsprechen wird. Die sogenannte Vermutungsregel legt nahe, dass Auswirkungen (...) i.d.R. anzunehmen sind, wenn die Geschossfläche von 1200 m² überschritten wird (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO). Mögliche Auswirkungen der Planung wurden im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens untersucht und die diesbezügliche Umsetzbarkeit der Planung nachgewiesen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Gebäudehöhe des umliegenden Bestandes sowie die maximal zulässige Höhe der geplanten Gebäude sind der Planurkunde zu entnehmen. Beispielsweise weist die Attika des südlich gelegenen Teils des Bestandsgewerbes eine Höhe von 41,25 bzw. 40,9 m ü NHN auf. Die Firsthöhen der Wohngebäude entlang der Düsseldorfer Straße entsprechen ca. 44,5 m ü NHN. Das Wohngebäude an der Düsseldorfer Straße 209 weist eine Firsthöhe von ca. 45 m ü NHN auf. Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das SO 1 liegt je nach Bereich der Baugrenze bei 42 m ü NHN oder 46 m ü NHN und für das SO 2 bei 40,5 m ü NHN.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Begrenzung über das Plangebiet hinaus in dessen Nachbarschaft. Zwar gibt es westlich des Plangebietes keine Wohnbebauung, gleichwohl ist es aufgrund der Darstellung im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) nicht auszuschließen, dass sich zu einem späteren Zeitpunkt in westlicher Richtung eine solche Bebauung anschließen könnte. Sofern es bei der bestehenden Planung für die Anlieferung zum Gartencenter verbliebe, wäre die verbleibende angrenzende Fläche für zukünftige Planungen erheblich im Wert gemindert und müssten dann dort zunächst Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden bzw. könnte angrenzend keine Wohnbebauung erfolgen.

Aufgrund der Ausführungen unter 7.4, dass 2.5.1 durch schalltechnische Untersuchungen die Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet als auch die Immissionen der planungsbedingt anzunehmenden Zusatzverkehre in der Nachbarschaft des Plangebietes ermittelt werden, 2.5.2 aus dem Plangebiet die gewerblichen Schallemissionen von Parkplätzen, der Fahrbewegungen von LKW und PKW, den Einzelgeräuschen von LKW und den Verladevorgängen ausgehen und zur Berechnung heranzuziehen sind, 2.5.3 insgesamt der städtebauliche Entwurf bereits durch die Gebäudeanordnung, die Verteilung und Trennung der Verkehre über zwei Zufahrten sowie die Einhausung der Lebensmittelmarktanlieferung eine schallangepasste Stadtplanung zugrunde legt, wird deshalb zunächst gebeten, die Planung der Verkehre zur Anlieferung des Gartencenters dahingehend zu überprüfen, dass die dadurch entstehenden Verkehrslärmimmissionen durch die Gebäudeanordnung und durch eine Einhausung so geführt werden, dass es sich um eine schallangepasste Planung auch in diesem Bereich handelt. Dazu wird auf die baulichen Lärmschutzmaßnahmen hingewiesen, die nahebei an der Ruth-Niehaus-Straße geschaffen wurden (Einhausung der Garagen in einen Erdwall). Möglicherweise lässt sich hier eine entsprechende Maßnahme umsetzen. Weiterhin wird gebeten, die schalltechnischen Untersuchungen auch auf die Ermittlung derjenigen Immissionen auszurichten, die durch die

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Gutachten (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren zur Erweiterung der Pflanzenwelt/Neubau Lebensmittelmarkt an der Düsseldorfer Str. in Meerbusch, Bericht F 8712-2, Peutz Consult, Stand: 07.06.2022) wurde durch einen anerkannten Sachverständigen erstellt. Der Verkehrslärm sowie die gewerblichen Schallemissionen wurden im Gutachten zugrunde gelegt. Die Anlieferung des Gartencenters erfolgt über eine nordöstliche Umfahrung. Der Lebensmittelmarkt wird voraussichtlich im östlichen Bereich des Plangebietes beliefert. Die Anlieferung neben dem Lebensmittelmarkt wurde ebenfalls immissionsschutzrechtlich untersucht. Es ist eine Einhausung geplant sowie eine Lärmschutzwand, die im Bebauungsplan festgesetzt wird. Das Gutachten hat nachgewiesen, dass unter den gegebenen Maßnahmen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden. Es wird dennoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass die bautechnischen und sonstigen lärmindernden Maßnahmen aus dem vorliegenden Schallgutachten zu berücksichtigen sind sowie im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein eigenes Gutachten erstellt werden muss.

Anlieferungen für das Gartencenter am südwestlichen Rand des Plangebietes bis in den Norden entstehen und dann über dessen Begrenzung hinausgehen werden.