

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB
(zur Vorlage FB4/1340/2021)

Behandlung der Stellungnahmen

aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger
öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB

**zur 116. Flächennutzungsplanänderung in Meerbusch-Büderich, „SO
Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“**

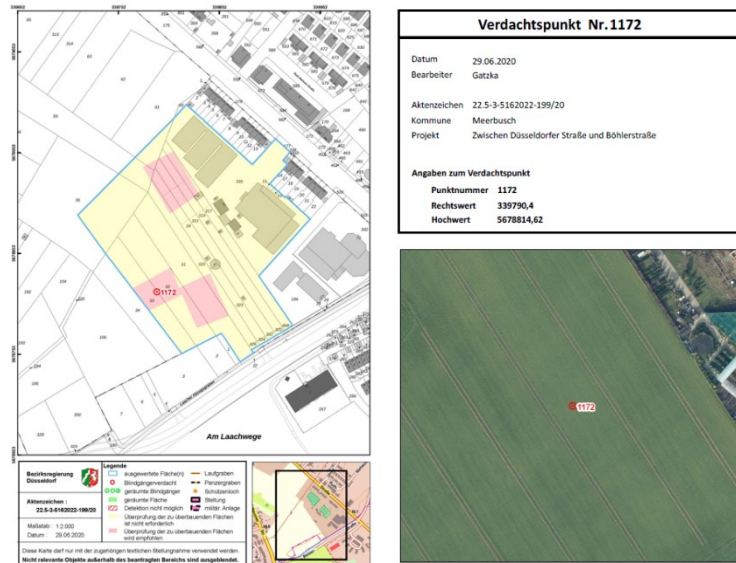
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1)

BauGB

Zur 116. Flächennutzungsplanänderung in Meerbusch – Büberich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“

Stellungnahmen	Abwägung
Stellungnahme 1 vom 15. Juni 2020 Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW)	
durch das oben genannte Plangebiet verlaufen keine unserer Richtfunkstrecken. Somit bestehen seitens IT.NRW keine Einwände zu diesem Bauvorhaben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme 2 vom 16.06.2020 Amprion GmbH	
im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die weiteren zuständigen Versorgungsträger wurden beteiligt.
Stellungnahme 3 vom 29.06.2020 Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbilddauswertung	
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte sowie des konkreten Verdachtes. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine	Der Stellungnahme wird gefolgt. Bei Bodeneingriffen erfolgt die Baufeldfreimachung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Des Weiteren wird ein Hinweis zum Kampfmittelverdacht und der empfohlenen Sicherheitsdetektion bei Erdarbeiten mit mechanischen Belastungen in den im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 314 aufgenommen.

Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugründeingriffe.



Stellungnahme 4 vom 18. Juni 2020

Westnetz GmbH – Teil von innogy

im Geltungsbereich des o. g. Flächennutzungsplanes liegt das im Betreff genannte Hochspannungskabel.

Diese Stellungnahme betrifft nur das im Betreff genannte unterirdisch verlegte Hochspannungskabel. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen oberirdisch verlegten Hochspannungsfreileitungen erhalten Sie eine separate Stellungnahme.

Zu Ihrer Orientierung übersenden wir Ihnen von dem Hochspannungskabel die Planunterlagen, aus denen Sie die Lage des Kabels entnehmen können.

Dem o. g. Flächennutzungsplan stimmen wir unter folgenden Bedingungen zu:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Das Hochspannungskabel wird als unterirdische Versorgungsleitung nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

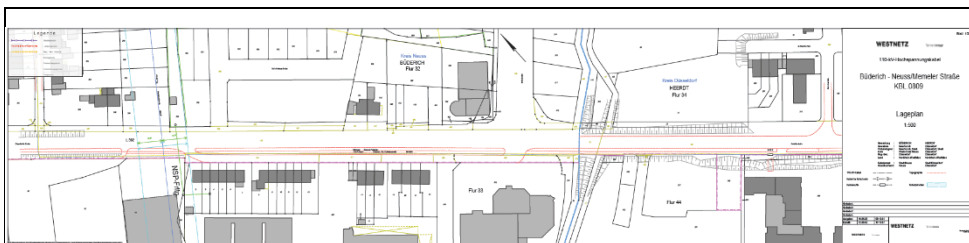
- Das Hochspannungskabel wird nachrichtlich im zeichnerischen Teil des Flächennutzungsplanes dargestellt.
- im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) keine größere Höhenänderung der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen wird. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher können wir nicht zustimmen, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.
- Außerdem ist darauf zu achten, dass folgende Mindestabstände zu dem Hochspannungskabel eingehalten werden:

	<u>bei Parallelführung*</u>	<u>bei Kreuzungen</u>
Gasleitungen	1,00 m	0,50 m
Wasserleitungen	1,00 m	0,50 m
Kabel	1,00 m	0,50 m
Kanal	1,00 m	0,50 m
Nachrichtenkabel	0,50 m	0,50 m
Fernwärmeleitungen	5,00 m	1,00 m

* beidseitig der Leitungsachse

Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels anzufordern. Die Anfrage ist wahlweise per E-Mail an stellungnahmen@westnetz.de oder per Post an die Westnetz, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund, zu richten. Ohne entsprechende Planunterlagen und einer vorherigen Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Hochspannungsnetzes.

Das gegenständliche Hochspannungskabel verläuft entlang der Düsseldorfer Straße, an die das Plangebiet anschließt. Aufgrund der Umsetzung der Planung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 314 ist nicht mit einer wesentlichen Änderung der bestehenden Straße zu rechnen. Im Rahmen der Erschließung werden die nebenstehenden Hinweise berücksichtigt und der Träger weiter beteiligt.



Stellungnahme 5 vom 24. Juni 2020

Westnetz GmbH – Teil von innogy

diese Stellungnahme betrifft nur die im Betreff genannte oberirdisch verlaufende Hochspannungsfreileitung. Bezüglich des ebenfalls im Planbereich vorhandenen unterirdisch verlegten Hochspannungskabels erhalten Sie eine separate Stellungnahme.

Über das Stadtgebiet Meerbusch verläuft die im Betreff genannte Hochspannungsfreileitung.

Die Leitungsführung entnehmen Sie bitte den beigefügten Lageplänen, wobei wir darauf hinweisen, dass sich die tatsächliche Lage der Leitungsachse und somit auch das Leitungsrecht allein aus der Örtlichkeit ergeben.

Bei Ihren weiteren Planungen bitten wir Sie, Folgendes zu berücksichtigen:

Die bestehenden Hochspannungsleitungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten grundbuchlich gesichert. In den Dienstbarkeiten ist vereinbart, dass die entsprechenden Grundstücke für den Bau, den Betrieb und die Unterhaltung von Hochspannungsleitungen mit dazugehörigen Masten und ihrem Zubehör einschließlich Fernmeldeluftkabel in Anspruch genommen und betreten werden dürfen. Im Schutzstreifen ist die Errichtung von Bauwerken unstatthaft.

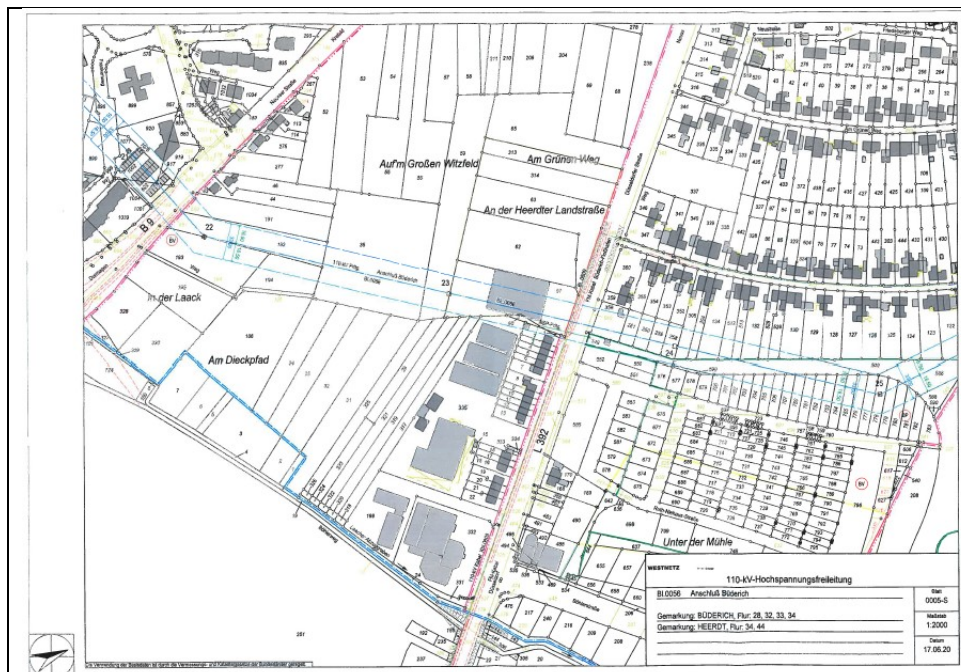
Bäume und Sträucher dürfen die Leitungen nicht gefährden, auch Montage- und Unterhaltungsarbeiten sowie Arbeitsfahrzeuge nicht behindern. Entfernung und Kurzhaltung der die Leitungen gefährdenden Bäume und Sträucher ist zulässig, auch soweit sie in die Schutzstreifen hineinragen. Die Ausübung dieses Rechts kann einem Dritten übertragen werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 314 sowie der 116. Flächennutzungsplanänderung insgesamt verkleinert. Die Teile der Flurstücke Nr. 35, 59 sowie 61, durch die die Hochspannungsfreileitung verläuft, sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung. Die Hochspannungsfreileitung ist als oberirdische Versorgungsleitung im Flächennutzungsplan dargestellt. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 314 ist die Hochspannungsfreileitung mitsamt ihren Maststandorten als Bestandsangabe in der Planurkunde enthalten. Bezogen auf die äußeren ruhenden Leiter wird innerhalb des Geltungsbereichs des

Leitungsgefährdende Verrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben. Sollten höher wachsende Bäume nachträglich in den Randbereichen der Schutzstreifen bzw. außerhalb der Schutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch v. g. Hochspannungsfreileitungen beschädigt werden. Es können demzufolge in solchen Fällen nur Bäume und Sträucher angepflanzt werden, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Für die Bereiche des Flächennutzungsplanes haben wir Bestandsschutz. Alle Planungsmaßnahmen im Bereich der Hochspannungsleitungen sind rechtzeitig mit uns abzustimmen. Insbesondere sind die in den DIN VDE-Bestimmungen festgelegten Mindestabstände einzuhalten. Abschließend bitten wir Sie, uns weiterhin am Verfahrensablauf zu beteiligen. Wir haben Ihre Unterlagen über das Regionalzentrum Neuss erhalten. Von dort erhalten Sie ggf. eine weitere Stellungnahme bezüglich der Anlagen des Verteilnetzes (Mittel-, Niederspannungs- bzw. Fernmeldenetz). Die uns zugesandten Planunterlagen haben wir über die Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, erhalten. Bezüglich der im Planbereich vorhandenen 220-/380-kV-Hochspannungsleitungen erhalten Sie von dort ggf. eine separate Stellungnahme. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV Netzes. Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Bebauungsplans Nr. 314 ein Schutzabstand von 10 m für Gebäude und Grundstücke, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, eingehalten. Der Stellungnahme wird gefolgt. Westnetz wird im weiteren Verfahren beteiligt. Amprion wurde bereits im laufenden Verfahren beteiligt.
--	--



Stellungnahme 6 vom 01. Juli 2020

Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtplanungsamt

haben Sie vielen Dank für die frühzeitige Einbindung in die oben genannten Bauleitplanverfahren.

Die Stadt Düsseldorf meldet vorsorglich Bedenken an der Planung an. Bevor eine abschließende Stellungnahme erfolgen kann, werden die Ergebnisse des Gesprächs zwischen den Beigeordneten der Stadt Düsseldorf und der Stadt Meerbusch abgewartet.

Stellungnahme 8 vom 02.07.2020

Bezirksregierung Düsseldorf Dez. 54

Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme:

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.

Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme:

Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf, Anflugsektor 05R, welcher ab einer Höhe von ca. 97 m über NHN betroffen wäre. Ich bitte um Aufnahme eines Hinweises, dass auch Krane und ähnliche Bauhilfsanlagen ab der o.g. Höhe meiner luftrechtlichen Genehmigung bedürfen.

Bei großflächigen Glasdächern ist durch deren Ausrichtung parallel zur Mittelachse der Start- und Landebahnen sicherzustellen, dass anfliegende Luftfahrzeuge nicht geblendet werden können.

Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme:

Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.

Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:

Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.

Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den L VR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bann, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft nicht gänzlich Regelungsinhalte des Flächennutzungsplanes, sondern Regelungsinhalte des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 314. Der Bauschutzbereich des Flughafens Düsseldorf wird nachrichtlich zeichnerisch in den Bebauungsplan übernommen und als nachrichtliche Übernahme gemäß der Stellungnahme des Dez. 26 in den textlichen Festsetzungen definiert. Im Flächennutzungsplan ist der der Bauschutzbereich als nachrichtliche Übernahme Luftverkehr enthalten.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

In Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wurden Sondagen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Diese ergaben insgesamt keine konkreten Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler. Gemäß der finalen Stellungnahme des LVB-ABR (333.45-88.1/20-001, vom 02.02.2022) werden gegen die Planung daher keine Bedenken mehr vorgebracht.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt. Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme: Umweltüberwachung SG 53.2 - 26. BImSchV Die eingereichten Unterlagen wurden unter Berücksichtigung der Anforderungen aus der Sechszwanzigsten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder- 26. BImSchV) in Bezug auf niederfrequente elektrische und magnetische Felder betrachtet. Die zu betrachtende 110 kV Hochspannungsfreileitung verläuft nördlich zum Teil über die zu beurteilende Fläche, die zukünftig von einem Lebensmittelmarkt oder Gartencenter bebaut werden soll. Die Schutzabstände bei 110 kV Niederfrequenzanlagen von jeweils 10 m, bezogen auf die äußersten ruhenden Leiter, sind für Gebäude und Grundstücke, die dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, einzuhalten. Liegt das Plangebiet innerhalb des o.g. Einwirkungsbereiches der Hochspannungsfreileitung, sollte die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV ggf. gutachtlicher nachgewiesen werden. Handelt es sich nicht um eine 110 kV-Hochspannungsfreileitung, ist der Vorgang neu zu bewerten. Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergehen folgende Stellungnahmen: SG Wasserrahmenrichtlinie Mit der EG-Wasserrahmenrichtlinie haben sich alle Mitgliedstaaten der Europäischen Union verpflichtet, dem natürlichen Zustand hinsichtlich des ökologischen und chemischen Zustands der Oberflächengewässer und hinsichtlich des chemischen und mengenmäßigen Zustands des	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gegenüber dem Stand zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 314 sowie der 116. Flächennutzungsplanänderung insgesamt verkleinert. Die Teile der Flurstücke Nr. 35, 59 sowie 61, durch die die Hochspannungsfreileitung des Leitungsbetreibers Westnetz verläuft, sind nicht mehr Teil des Geltungsbereichs der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung. Die Hochspannungsfreileitung ist als oberirdische Versorgungsleitung im Flächennutzungsplan dargestellt. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 314 ist die Hochspannungsfreileitung mitsamt ihren Maststandorten als Bestandsangabe in der Planurkunde enthalten. Bezogen auf die äußeren ruhenden Leiter wird innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 314 ein Schutzabstand von 10 m für Gebäude und Grundstücke, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen, eingehalten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich verläuft der Laacher Abzugsgraben nicht durch den Geltungsbereich der gegenständlichen 116. Flächennutzungsplanänderung. Im Bereich der geplanten Zufahrt zur Böhlerstraße wird dieser tangiert. Als Gewässer III. Ordnung wird der Laacher Abzugsgraben im
--	---

Grundwassers möglichst nahe zu kommen. Das Ziel besteht in der Erreichung eines mindestens "guten Zustands" aller Oberflächengewässer. Für künstliche und erheblich veränderte Gewässer ist das "gute ökologische Potential" zu erreichen. Daneben definiert die Richtlinie eine Vielzahl weiterer Umweltziele wie z.B. die Vermeidung einer zunehmenden Verschlechterung der Gewässer sowie den Schutz und die Verbesserung des Zustands der aquatischen Ökosysteme. Alle Gewässer sind demnach so zu bewirtschaften, dass die Ziele der WRRL erreicht werden. Diese Ziele gelten auch für den nicht berichtspflichtigen Laacher Abzugsgraben. Umsetzungspflichtig sind die Kommunen bzw. die von ihnen mit dem Gewässerausbau beauftragten Wasser- und Bodenverbände oder sondergesetzlichen Wasserverbände. Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der WRRL-Umsetzung halte ich es für erforderlich, dass ein ausreichender Raum für eine ökologische Entwicklung des Laacher Abzugsgraben gewährleistet ist. SG HWRM/USG Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes. Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	Flächennutzungsplan dargestellt. Änderungen im Bereich des Laacher Abzugsgrabens werden mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verbindlich geregelt. Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Risikogebiet i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG wird gemäß § 5 Abs. 4a BauGB textlich in der Legende als nachrichtliche Übernahme in die 116. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 314 wird nachrichtlich textlich übernommen, dass sich das Plangebiet vollständig in den Risikogebieten des Rheins befindet, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einer mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ 100) überschwemmt werden können und somit die Regelungen §§ 78 b und 78 c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gelten.
Stellungnahme 9 vom 02.07.2020 Flughafen GmbH	

wir kommen zurück auf die uns in o.g. Angelegenheit mit Schreiben vom 15.06.2020 übersandten Unterlagen und teilen Ihnen mit, dass die Flughafen Düsseldorf GmbH keine Einwendungen gegen das o.a. Vorhaben erhebt. Hiermit weisen wir aber darauf hin, dass das Bauvorhaben in folgenden Bereichen liegt: • Innerhalb Tagschutzgebiet • Innerhalb Nachtschutzgebiet • Innerhalb Erweitertes Nachtschutzgebiet • Innerhalb Lärmschutzbereich	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 314 liegt außerhalb der Tag-Schutzzone, der Tag-Schutzzone 2- und Nachtschutzzone (Stand: 02.07.2010) des Flughafens Düsseldorf gem. §§ 2 und 4 FluLärmG.
Stellungnahme 10 vom 02. Juli 2020 Industrie- und Handelskammer (IHK) Mittlerer Niederrhein	
die Stadt Meerbusch beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Gartenfachmarktes mit integriertem Café an der Düsseldorfer Straße zu schaffen. Zudem sollen an diesem Standort die Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden. Die vorgesehene Planung wird durch die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Sie bietet einem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit, zu expandieren und ist insofern ein Baustein für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Meerbusch. Die IHK bittet darum, die Flächennutzungsplanänderung und das Bebauungsplanverfahren zügig durchzuführen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme 11 vom 02. Juli 2020 Vodafone NRW GmbH	
vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme 12 vom 09. Juli 2020 Stadt Meerbusch – Fachbereich 4 Straßen und Kanäle	
I. Straßentechnische Stellungnahme	

Die verkehrliche Erschließung ist über zwei Zufahrten geplant: 1) über die Böhlerstr. (Straßenbaulast Stadt Düsseldorf) 2) Über die L392 - Düsseldorfer Str. (Straßenbaulast Straßen NRW) Beide Straßenbaulastträger sind zu hören. Die Haupteerschließung bzw. die Erschließung für die Kunden ist über die Böhlerstr. abzuwickeln. Die Erschließung über die Düsseldorfer Str. führt über die städtische Anlieger Straße, welche parallel zur Düsseldorfer Str. verläuft. Auf dem Gestaltungsplan grenzen an diese Zufahrt die Mitarbeiterparkplätze. Soll diese Anbindung an die Düsseldorfer Str. weiterhin ohne Lichtsignalisierung erfolgen, ist die Zufahrt ausschließlich für die Mitarbeiterparkplätze vorzusehen. Entweder durch eine entsprechend von den Mitarbeitern zu öffnende Schrankenanlage oder durch eine Beschilderung und eine bauliche Abtrennung der Mitarbeiterparkplätze von den Kundenparkplätzen. Bei einer baulichen Veränderung dieser Zufahrt ist die Entwässerung und die Zufahrt neu herzustellen. Auch wenn die Zuständigkeit der Zufahrt auf die Böhlerstr. bei der Stadt Düsseldorf liegt empfiehlt die Stadt Meerbusch eine Signalisierung der Zufahrt. Eine koordinierte Signalregelung mit der benachbarten Lichtsignalanlage Böhlerstr./ Krefelder Str. ist notwendig. II. Entwässerungstechnische Stellungnahme Das Gebiet liegt außerhalb des Generalentwässerungsplans Büderich (Ing. Büro Zabel 1998) und des Nachweises der Regenwasserbehandlung Büderich	Der Stellungnahme wird gefolgt. Beide Straßenbaulastträger wurden gehört. Dieser Teil der Stellungnahme betrifft nicht unmittelbar Regelungsinhalte des Flächennutzungsplanes, sondern Regelungsinhalte des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 314. <u>Im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens wird folgende Abwägung und Begründung vorgeschlagen:</u> Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Sowohl die Zufahrt Düsseldorfer Straße, als auch Böhlerstraße sollen zukünftig der Erschließung des Areals dienen. Dabei ist gemäß dem Verkehrsgutachten der Leinfelder Ingenieure (Bogie's Pflanzenwelt Meerbusch Verkehrsuntersuchung, August 2021) anzunehmen, dass der Zielverkehr zu 85 % über die Zufahrt Düsseldorfer Straße erfolgt und zu 15 % über die Zufahrt Böhlerstraße. Für die Böhlerstraße wird aufgrund der Verkehrssicherheit und dem geplanten Verlauf der U81 eine „rechts rein-rechts raus“-Lösung gewährt, sodass auch die Anfahrt von der Böhlerstraße Süd über die Zufahrt an der Düsseldorfer Straße erfolgen wird. Es wird jedoch prognostiziert, dass 45 % des Quellverkehrs über die Zufahrt Böhlerstraße in südliche Richtung abfließen wird. Die Zu- und Abfahrt über die Böhlerstraße wird durch eine bauliche Maßnahme gesichert. So kann eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs erfolgen. Die beschriebenen Planungen wurden mit den entsprechenden Stellen abgestimmt und seitens des Fachbereichs 4 Straßen und Kanäle freigegeben. Dieser Teil der Stellungnahme betrifft nicht unmittelbar Regelungsinhalte des Flächennutzungsplanes, sondern Regelungsinhalte des im Parallelverfahren
--	--

(Ing. Büro Diering, 2003). Die bestehenden befestigten Flächen sind zu Maximalwerten berechnet (s. Tabelle Ereignis Nr. 007, Variante 5) und zulaufseitig rückstaufrei. Die Erschließung für Schmutzwasser sollte primär an das Meerbuscher Kanalnetz auf der gegenüberliegenden Seite der Düsseldorfer Straße erfolgen. Die Erschließung kann auch über den Meerbuscher Kanal Düsseldorfer Straße direkt an das Düsseldorfer Mischwasser-Kanalnetz erfolgen. Für die hier geplante Erweiterung müssen ggfs. noch geltende Übernahmeverträge mit der Stadt Düsseldorf aktualisiert werden. Das Gelände liegt in keiner Wasserschutzzone. Da das Grundstück erstmalig bebaut wird, ist vom Planaufsteller nach den derzeit gültigen Wassergesetzen zu klären, auf welche Weise das Niederschlagswasser beseitigt werden soll. Vorrang für die Regenwasserbehandlung aus Sicht des Fachbereiches 5 soll auf jeden Fall die Einleitung in den Laacher Abzugsgraben mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde sein. Zur gedrosselten Einleitung ist ggf. ein Ausgleichsvolumen vor der Einleitung erforderlich. Das geplante Versickerungsbecken ist Platzverschwendung. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist mit Genehmigung der Unteren Wasserbehörde über Mulden und I oder Rigolen möglich. Das HGW liegt mit nachrichtlich 30,50 m ü NN mindestens 4,00m unter Gelände. Stellplätze und Fahrgassen müssen, falls die Untere Wasserbehörde keinen Anschlusszwang anordnet, oberflächlich über die belebte Bodenzone versickert werden. Es ist zum Entwässerungsantrag ein Überflutungsnachweis einzureichen.	in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 314. <u>Im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens wird folgende Abwägung und Begründung vorgeschlagen:</u> Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NW) besteht für das Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung, das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser entweder vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Dementsprechend ist auch bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 eine Festsetzung zur ortsnahen Versickerung im Plangebiet enthalten. Im Verfahren wurde die Versickerungsfähigkeit der Plangebietsflächen gutachterlich im Rahmen eines Baugrundgutachtens (F.G.M. Ingenieurgesellschaft Müller mbH, Stand 05.01.2022) bestätigt. Es wurde ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet. Es wurde ein Entwässerungskonzept ausgearbeitet. Dieses sieht vor, das anfallende Schmutzwasser des Pflanzencenters und des Lebensmittelmarktes durch separate Leitungsführungen bis zum Übergabeschacht über einen gemeinsamen Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal in der Düsseldorfer Straße abzuführen. Das Niederschlagswasser, welches auf den Dachflächen der Märkte anfällt, soll grundsätzlich in Mulden versickert werden. Im südlichen Bereich des Plangebietes soll ein dauerhaft eingestauter Teich als Biotop entwickelt werden. Im hier gegenständlichen Bebauungsplan wird dieser als Maßnahmenfläche festgesetzt. Die Teichfläche soll einen Überlauf in eine Versickerungsmulde enthalten. Über eine Pumpe wird das Niederschlagswasser in zwei „Quellschächte“ für das Biotop geführt, die am Rande der dauerhaft eingestauten Fläche platziert sind, sodass das zufließende Wasser den Teich durchströmt und auf der gegenüberliegenden Seite in eine Versickerung überläuft. Die durch LKW-Nutzung verunreinigten Niederschlagswasser werden vorbehandelt. Die Entwässerung der geplanten asphaltierten Umfahrung erfolgt überwiegend in Grasmulden. Die Fahrgassen und Parkstände entwässern über entsprechend angelegte Querneigungen auf den, im Bereich der Stellplatzflächen vorgesehenen, offenporigen Belag. Sollte dieser bei Starkregen das Wasser nicht mehr aufnehmen können, gelangt der Überschuss in die mittig platzierten Mulden.
---	---

III. Beiträge und Gebühren Aus beitragsrechtlicher Sicht zur Zeit keine Bedenken.	Darüber hinaus ist vorgesehen, einen zusätzlichen Regenwasserpuffer von ca. 80 m³ zu schaffen, der bei Bedarf ebenfalls für die Brauchwassernutzung genutzt werden kann. In erster Linie dient der Puffer dem Auffangen des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, bevor dieses zur Versickerungsmulde gepumpt wird. Im Rahmen der Höhenkonzeptentwicklung wurde auf Wunsch der Stadt Meerbusch bereits ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 für ein 100-jähriges Regenereignis durchgeführt. Dieser bescheinigt, dass bei einem solchen außergewöhnlichen Starkregenereignis kein Niederschlagswasser auf benachbarte Grundstücke übertritt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Stellungnahme 20 vom 14. Juli 2020 Landeshauptstadt Düsseldorf Stadtplanungsamt	
haben Sie vielen Dank für die frühzeitige Einbindung in die oben genannten Bauleitplanverfahren. Leider hat das Gespräch zwischen den Beigeordneten der Stadt Düsseldorf und der Stadt Meerbusch bisher nicht stattfinden können, daher teile ich Ihnen meine Bedenken gegen die beabsichtigte Planung auf diesem Wege mit. Geplant sind die Erweiterung des vorhandenen Gartenfachmarktes Bogie auf 6.780 m² Verkaufsfläche und die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit maximal 800 m² Verkaufsfläche. Um die Auswirkungen der Sondergebietsplanung auf die Schutzgüter des Baugesetzbuches (insbesondere Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) einschätzen zu können, ist aus Sicht der Stadt Düsseldorf ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten erforderlich. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Meerbusch kann ein vorhabenbezogenes Verträglichkeitsgutachten nicht ersetzen, weil im Einzelhandelskonzept keine städtebaulichen Auswirkungen ermittelt und bewertet werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Zwischenzeit fand ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit den Beigeordneten der Städte Düsseldorf und Meerbusch, den jeweils zuständigen Fachämtern sowie den externen (Fach-) Planern und Investoren statt. Der Stellungnahme wird gefolgt. Es wurde ein eigenständiges Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten für das gegenständliche Projekt durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) (Auswirkungsanalyse zur Erweiterung eines Gartencenters und Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Meerbusch, Düsseldorfer Straße, Stand: 15.06.2021) angefertigt. Im Rahmen des Gutachtens wurde nachgewiesen, dass insgesamt keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Meerbusch und Düsseldorf zu erwarten sind. In der gegenständlichen 116. Flächennutzungsplanänderung werden die so geprüften maximalen Verkaufsflächen von 6.200 m² für das Gartencenter sowie 800 m² für den

Das Einzelhandelsgutachten sollte auch die prognostizierten Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in Düsseldorf darstellen. Hier sind zum einen das über einen rechtskräftigen Bebauungsplan in Entwicklung befindliche Nahversorgungszentrum Willstätterstraße und zum anderen das kleine Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz zu nennen. Diese zentralen Versorgungsbereiche werden in erster Linie durch die geplanten nahversorgungsrelevanten Sortimente betroffen werden. Nähere Angaben zu den zentralen Versorgungsbereichen können Sie dem Rahmenplan Einzelhandel der Stadt Düsseldorf (unter <https://www.duesseldorf.de/stadtplanung/samt/stadtentwicklung/rahmenplan-einzelhandel.html>) entnehmen.

Besonders kritisch anzumerken ist aus Sicht der Stadt Düsseldorf, dass sich das Vorhaben direkt an der Düsseldorfer Stadtgrenze befindet und somit auch auf die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner in Düsseldorf abzielt. Hier sollte das Einzelhandelsgutachten plausibel darlegen, dass die vorhandene Kaufkraft in Meerbusch im fußläufigen Nahbereich für die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die Kaufkraft für nicht zentrenrelevante Sortimente in der Gesamtstadt ausreichend ist und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereichen in Düsseldorf zu erwarten sind.

Lebensmittelmarkt dargestellt.

Im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 314 wird folgende Abwägung und Begründung vorgeschlagen:

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Wettbewerbssituation in Düsseldorf wurde ausführlich betrachtet. In der Zone 1b, die im Rahmen des Gutachtens (GMA, 2021) die Stadtteile Düsseldorf Heerdt und Lörick abbildet, befinden sich das kleine Stadtteilzentrum Nikolaus-Knopp-Platz sowie das in Entwicklung befindliche Nahversorgungszentrum Willstätterstraße. Es wurde überprüft, inwiefern die potenziellen wettbewerblichen Auseinandersetzungen aufgrund der Umsatzumverteilungseffekte in negative städtebauliche Auswirkungen in den zentrale Versorgungsbereichen umschlagen können: In der Zone 1b des betrieblichen Einzugsgebietes (Düsseldorfer Stadtteile Heerdt und Lörick) werden rd. 1,5 Mio. € bzw. max. 3 % in den untersuchungsrelevanten Sortimenten, bezogen auf einen Bestandsumsatz von ca. 50,6 Mio. €, wettbewerbswirksam. In allen untersuchten Sortimenten liegen die Umverteilungswirkungen auf Zone 1b in einem moderaten Niveau, wobei die höchste Umverteilungswirkung im Sortiment Gartenbedarf mit rd. 0,3 Mio. € bzw. 6 % gegenüber der sonstigen Lage im Stadtteil Heerdt zu erwarten ist (v.a. ggü. Anbieter Obi). Tabelle 12 des Gutachtens zeigt, dass die prognostizierten Umsatzumverteilungen konkret für das STZ Nikolaus-Knopp-Platz und das NVZ Willstätterstraße nicht nachweisbar sind. Da sich die Werte für die beiden genannten Versorgungsbereiche unterhalb der gutachterlichen Nachweisschwelle befinden, ist von einer sehr geringen, bzw. keinen Umsatzumverteilung auszugehen. Negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen in beiden Versorgungsbereichen können somit ausgeschlossen werden.

Eine Abgrenzung und Zonierung des projektrelevanten Einzugsgebietes für beide Vorhaben sowie die Ermittlung der dortigen Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenziale in den projektrelevanten Sortimenten hat stattgefunden. Für das Vorhaben wurde eine Umsatzerwartung von 15 Mio. € errechnet,

Bezüglich der am 14.07.2020 übermittelten Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Meerbusch wird eine gesonderte Stellungnahme erfolgen.

Sehr kritisch wird auch die Verkehrsplanung eingeschätzt. Es ist vorgesehen, die Einmündung an der Böhlerstraße auf Düsseldorf Stadtgebiet mittels Lichtsignalanlage zu regeln. Dies wird wegen der daraus resultierenden Planungs-, Bau- und Unterhaltungskosten für die Stadt Düsseldorf abgelehnt. Zudem stellt eine solche Planung wegen der nahen Kreuzung der Böhlerstraße mit der Düsseldorfer Straße und der Krefelder Straße eine Verschlechterung des Verkehrsflusses auf der Böhlerstraße dar. Hier sind alternative Erschließungsvarianten zu prüfen, die keine nachteiligen Auswirkungen auf die Verkehrsbelange der Stadt Düsseldorf verursachen. Zudem würden sich durch die Planung nicht hinnehmbare Fahrtzeitenverluste der U81 ergeben.

Erschwerend kommt hinzu, dass eine Erschließung der Planung für den Fußgänger- und Radverkehr nur durch die Querung der Böhlerstraße mittels Lichtsignalanlage möglich sein wird, weil die Böhlerstraße auf Meerbuscher Seite weder Geh- noch Radweg aufweist.

wovon ca. 6,7 Mio. € auf Gartenbedarf, 5,6 Mio. € auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (+ 2,7 Mio. € auf die Randsortimente der Märkte) entfallen. Der zu erwartende Umsatz des Planobjektes teilt sich differenziert nach der räumlichen Herkunft der Kunden so auf, dass ca. 65 % aus Meerbusch-Büderich (Zone Ia) und dem restlichen Stadtgebiet (Zone IIIa) kommen - sowie ca. 20 % aus Düsseldorf Heerdt, Lörick Oberkassel, Niederkassel (Zone Ib und II). Der Umsatz des Projektes wird demnach mit einem deutlichen Schwerpunkt aus der Stadt Meerbusch generiert.

Bei der Ermittlung der bereits aufgeführten Umsatzumverteilungsprozesse fließen auch die aktuellen Kaufkraftströme im Untersuchungsraum sowie die Wettbewerbssituation inkl. der Überlagerung durch sonstige Einzelhandelsstandorte mit ein. Die höchsten Umsatzumverteilungseffekte sind in Meerbusch-Büderich zu erwarten, dennoch können negative städtebauliche, betriebliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen ausgeschlossen werden. Für die Zonen Ib und II in Düsseldorf wurden überwiegend geringe bis keine Umsatzumverteilungswirkungen ermittelt, sodass insgesamt keine negativen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen auf die Düsseldorfer Versorgungsbereiche erwartet werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft nicht unmittelbar Regelungsinhalte des Flächennutzungsplanes, sondern Regelungsinhalte des im Parallelverfahren in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 314. Im Rahmen der Abwägung zur Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens wird folgende Abwägung und Begründung vorgeschlagen: **Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.**

Es haben bereits zwei Abstimmungstermine (27.05.2021 und 26.01.2022) zur Abstimmung der Erschließungsplanung zwischen der Stadt Meerbusch, der Stadt Düsseldorf sowie den projektbeteiligten (Fach-) Planern stattgefunden. In der Folge wurde eine Lösung für die Erschließung der

Darüber hinaus ist zu klären, wie eine Anlieferung der Planung möglich gemacht werden kann. Das Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Düsseldorf steht für die Abstimmung der Verkehrsplanung, auch gerne im Vorfeld der weiteren Planung, zur Verfügung.	Märkte über die Böhlerstraße entwickelt. Eine Lichtsignalanlage ist hier nicht geplant, stattdessen wird aufgrund der Verkehrssicherheit und dem geplanten Verlauf der U81 eine „rechts rein-rechts raus“-Lösung gewährt. Die so vorgesehene Zu- und Abfahrt über die Böhlerstraße wird durch eine bauliche Maßnahme gesichert, die die Zu- und Abfahrt von oder nach links verhindert. So kann eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs erfolgen. Die abgestimmte geplante Erschließung wird über einen städtebaulichen Vertrag § 11 BauGB gesichert. Sowohl die Zufahrt Düsseldorfer Straße, als auch Böhlerstraße sollen zukünftig der Erschließung des Areals dienen. Dabei ist gemäß dem Verkehrsgutachten der Leinfelder Ingenieure (Bogie's Pflanzenwelt Meerbusch Verkehrsuntersuchung, August 2021) anzunehmen, dass der Zielverkehr zu 85 % über die Zufahrt Düsseldorfer Straße erfolgt und zu 15 % über die Zufahrt Böhlerstraße. Aufgrund der geplanten „rechts rein- rechts raus“-Lösung an der Böhlerstraße wird die Anfahrt von der Böhlerstraße Süd über die Zufahrt an der Düsseldorfer Straße erfolgen. Es wird jedoch prognostiziert, dass 45 % des Quellverkehrs über die Zufahrt Böhlerstraße in südliche Richtung abfließen wird. Die Anlieferung soll weiterhin über beide Zufahrten möglich bleiben. Die Leistungsfähigkeitsberechnung (Leinfelder Ingenieure, 2021) im Vergleich zwischen Bestand und Planung zeigt, dass ein reibungsloser Verkehrsablauf an den relevanten Knotenpunkten gewährleistet ist.
---	---