

Niederschrift

über die 28. Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 26.09.2012
(9. Wahlperiode)

Tagesordnung

Seite

Öffentliche Sitzung	4
1 Bürgeranregungen gem. § 24 GO NRW zur Schließung bzw. Öffnung der Schranke im nordwestlichen Abschnitt des Bommershöfer Weges Vorlage: FB4/402/2012	4
2 Bürgeranregung gem. § 24 GO NRW zur Abbindung des nördlichen Abschnitts der Grenzstraße von ihrem südlichen neuen Abschnitt für den Kfz-Verkehr Vorlage: FB4/403/2012	5
3 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 Vorlage: FB4/251/2012	6
4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16, Meerbusch Büderich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten 1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB 2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB Vorlage: FB4/425/2012	34
5 Haus Schackum; denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 DSchG NRW zur Instandsetzung und zum Umbau Vorlage: FB4/427/2012	45
6 Anträge	46
6.1 Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen zum	46
Stadtentwicklungskonzept	46
b. Soziale Entwicklung	46
6.2 Antrag der Ratsfraktionen von CDU, FDP, SPD, Bündnis 90/Die Grünen zur Aufstellung eines Masterplanes für den Osterather Ortskern	47
6.3 Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen zum	48
Familienzentrum Sonnengarten	48
7 Anfragen	48

8	Bericht der Verwaltung	48
8.1	Netzentwicklungsplan Strom 2012	48
8.2	U 81-Trassierung	49
9	Termin der nächsten Sitzungen	49
10	Verschiedenes	49

Sitzungsort: Bürgerhaus, Wittenberger Straße 21, 40668 Meerbusch, Raum 103 im 1. OG

Beginn der Sitzung: 17:00 Uhr

Ende der Sitzung: 19:55 Uhr

Anwesend:

von der CDU-Fraktion

Herr Herbert Becker	Ratsmitglied	
Herr Werner Damblon	Ratsmitglied	
Frau Marlis Docktor	Ratsmitglied	Vertretung für Herrn Leo Jürgens
Frau Renate Kox	Ratsmitglied	
Herr Helmut Rustemeier	Sachkundiger Bürger	Vertretung für Herrn Thomas Jung
Herr Peter Stüttgen	Ratsmitglied	
Herr Uwe Wehrspohn	Ratsmitglied	

von der FDP-Fraktion

Herr Dr. Wolfgang Hagendorf	Ratsmitglied	
Herr Klaus Rettig	Ratsmitglied	Vorsitzender
Frau Gabriele Schmidt	Ratsmitglied	Vertretung für Herrn Thomas Gabernig
Herr Dr. Bernd Schumacher-Adams	Ratsmitglied	Vertretung für Frau Wellhausen

von der SPD-Fraktion

Herr Holger Losse	Sachkundiger Bürger
Frau Nicole Niederdellmann-Siemes	Ratsmitglied

von der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen

Herr Rainer Hansmeyer	Sachkundiger Bürger	Vertretung für Herrn Christof Behlen
Herr Jürgen Peters	Ratsmitglied	

von der UWG-Fraktion

Herr Heinrich Weyen	Sachkundiger Bürger
---------------------	---------------------

fraktionsloses Ratsmitglied

Herr Hans Werner Schoenauer	Ratsmitglied
-----------------------------	--------------

stellv. beratendes Mitglied / Zentrum

Herr Christoph Hauke	beratendes Mitglied Zentrum
----------------------	-----------------------------

von der Verwaltung

Herr Dr. Just Gérard	Technischer Beigeordneter
Herr Jürgen Gatzlik	Bereichsleiter Fachbereich 6
Herr Ulrich Hüchtebrock	Bereichsleiter Fachbereich 4
Herr Harald Kirsten	Fachbereich 4
Frau Rita Neitzert	Fachbereich 4

Schriftführer

Herr Alfons Hansen	Fachbereich 4
--------------------	---------------

Der Vorsitzende, Ratsherr Rettig, eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften und stellt fest, dass form- und fristgerecht geladen wurde und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Vor Eintritt in die Tagesordnung findet auf Vorschlag des Vorsitzenden ein kurzes Gedenken für das verstorbene Rats- und Ausschussmitglied Frau Gesine Wellhausen statt.

Ratsherr Damblon begründet die Dringlichkeit des Antrages zu TOP 6.3.

Sodann stellt der Ausschuss mehrheitlich die Dringlichkeit dieses Antrages fest.

Die Verwaltung bittet, den TOP 5 vor TOP 3 vorzuziehen, da ein externer Vortrag vorgesehen ist.

Dem stimmt der Ausschuss zu.

Öffentliche Sitzung

1 Bürgeranregungen gem. § 24 GO NRW zur Schließung bzw. Öffnung der Schranke im nordwestlichen Abschnitt des Bommershöfer Weges Vorlage: FB4/402/2012

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt folgt der Bürgeranregung zur Öffnung der gemäß des Bebauungsplanes Nr. 211 B festgesetzten Schranke für den allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Eine endgültige Entscheidung bleibt den Ergebnissen des aufzustellenden Masterplanes für den Ortskern von Osterath vorbehalten.

Ein Aufstellungsbeschluss für eine entsprechende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 B kann somit dem Rat der Stadt zum jetzigen Zeitpunkt nicht empfohlen werden.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Herr Hüchtebrock erläutert die vorhandene planungsrechtliche Situation.

Sodann erteilt der Vorsitzende das Wort dem Sprecher der Bürgerschaftsgruppe für die Öffnung der Busschleuse Bommershöfer Weg.

Herr Dr. Widura begründet die Bürgeranregung.

Sodann erteilt der Vorsitzende das Wort dem Sprecher der Bürgerschaftsgruppe für die Beibehaltung der Busschleuse Bommershöfer Weg.

Herr Köllges begründet die Bürgeranregung.

Es folgt eine intensive Diskussion des Pro und Kontra der Öffnung bzw. Beibehaltung der Busschleuse.

Ratsherr Schoenauer beantragt, die endgültige Entscheidung von den Empfehlungen des Masterplanes abhängig zu machen, wobei er davon ausgehe, dass auch begleitende Maßnahmen außerhalb des Masterplangebietes zum Tragen kommen können.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

2 Bürgeranregung gem. § 24 GO NRW zur Abbindung des nördlichen Abschnitts der Grenzstraße von ihrem südlichen neuen Abschnitt für den Kfz-Verkehr Vorlage: FB4/403/2012

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt folgt der Bürgeranregung gemäß § 24 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen zur Abbindung des nördlichen Abschnitts der Grenzstraße von ihrem neuen südlichen Abschnitt für den Kraftfahrzeugverkehr vom 23. Mai 2012 nicht.

Es wird an den in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 265 in Kapitel 3 dargelegten Zielen festgehalten, wonach der seinerzeit bestehende Abschnitt der Grenzstraße an seine neue südliche Verlängerung – im Bebauungsplan Nr. 265 die Planstraße 3 – ohne Einschränkung angebunden werden sollte. Die im Falle einer Kfz-Sperrung notwendigen Wendeflächen stehen weder planungsrechtlich noch tatsächlich zur Verfügung. Der durch die Bebauung an der „alten“ Grenzstraße hervorgerufene Verkehr durchfährt zwar das Neubaugebiet und kann damit im weitesten Sinne als „Durchgangsverkehr“ bezeichnet werden; eine „Belastung“ kann auf Grund der äußerst geringen Verkehrsmenge jedoch nicht nachvollzogen werden.

Die Festsetzung der Planstraße 3 – sowie weiterer im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 265 – als verkehrsberuhigter Bereich sichert die Verträglichkeit aller Verkehrsarten untereinander, so dass eine über „Alltagsgefahren“ hinaus gehende Gefährdung von Kindern und Erwachsenen nicht gesehen wird.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG			1
fraktionslos	1		
Gesamt:	16		1

Herr Hüchtebrock erläutert die planungsrechtliche Situation und die entsprechenden Diskussionen während der Bebauungsplanaufstellung.

Sodann erteilt der Vorsitzende dem Sprecher der Bürgerschaftsgruppe zur Nichtverbindung der alten Grenzstraße mit der neuen Grenzstraße das Wort.

Herr Lohberg begründet die Bürgeranregung.

Herr Hüchtebrock führt aus, dass die Straße nach dem Ausbau eine sog. Spielstraße im Sinne der Straßenverkehrsordnung werde.

Auf die Frage von sachkundigem Bürger Losse antwortet Herr Dr. Gérard, dass der Verwaltung auf derartigen Mischverkehrsflächen keine Unfälle bekannt seien.

- 3 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 10, Meerbusch Böderich, Hessenweg**
- 1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**
 - 2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag**
 - 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**
- Vorlage: FB4/251/2012**

Beschluss:

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

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 10, Meerbusch-Böderich, 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

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
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

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

gegen dieses Bauvorhaben. Was bei dem Vortrag der Herren [REDACTED] und Wallraven allerdings ungeklärt blieb, war die Gestaltung der gemeinsamen 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 unterstützen 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
14.05.2004

vom

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
19.08.2010

vom

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.	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 der Stadt Meerbusch im März 2011 gegenüber der

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>
	2.8 Der gemäß derzeitigem Planungsstand vorgesehene 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 Schallschutzmauer 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 Garenausfahrten 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 Be-	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	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
	hören usw. seine Bereitschaft, die gesamte Eigentümergemeinschaft wie bisher zu informieren und zu 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 Eigentümergemeinschaft Westfalenweg Römerstraße 40667 Meerbusch	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).	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
Schreiben vom 14.10.2010	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 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 Marktansiedlung 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. Die Bedenken werden nicht geteilt.

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

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]

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 weitere Regelungen z.B. hinsichtlich der Reduzierung der Öffnungszeiten festgelegt.

Nr. 4/3

Eigentümergemeinschaft

Westfalenweg [REDACTED]
Römerstraße [REDACTED]

40667 Meerbusch

Schreiben
06.12.2010

vom

aus den nachfolgenden Gründen fordern wir hiermit die Stadt Meerbusch nachdrücklich 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

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 Bau-leitplanung 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 planungs-betroffen.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes für die Wohnnutzung am Westfalenweg sind von der Änderung der Planungsziele des südlich gelegenen

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

einschlägigen Rechtssprechung ist eine 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.

Planungsgrundstückes am Hessenweg nicht betroffen. 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.

Zu 2:

(s. a. Einwender Nr. 4/6 , Ziffer 1):

Der Backshop ist eine wirtschaftlich und baulich selbst-

2. Geplante künftige Flächennutzung

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>

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

[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.

ständige Funktionseinheit. 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 Lebensmittelmartes.

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 Marktsansiedlung (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]

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"

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.

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>
40667 Meerbusch Schreiben vom 23.02.2010	entnehmen. Darüber hinaus sind insbesondere die von uns aktuell gemessenen und – entgegen der Beratungsvorlage – nicht gesunkenen Verkehrsbewegungen (Vgl. Nr. 4) neu und dürften von 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.	Im Ergebnis der Erörterung hat der Ausschuss in der Beschlussfassung einige Punkte der Überarbeitung festgelegt. Die überarbeitete Version der Planunterlagen war Gegenstand einer weiteren 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 Reihenhausbauweise 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 Bebauungsstreifen mit gewerblicher Nutzung an.

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

Das Planungsgrundstück ist unbebaut mit entsprechendem Ruderalbewuchs."

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.

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 scho-

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 vor-

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>
	handene Wohnbebauung (Westfalenweg und Hessenweg) zu errichten. 2.7 "Die vorhandene Gemengelage-situation ... vermeiden" (S.31) - Durch den zusätzlichen Lebensmitteldiscounter im Wohnbereich entsteht gerade eine 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 Wohnbebauungs-grenze 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 Lärmbelastung 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 Lebensmittel-discounters mit einer Verkaufsfläche von 799 qm" (S.10). "Die Planung (damaliger Einleitungsbeschluss v.	nend umzugehen. Gleichzeitig kann das bestehende Versorgungsdefizit wohnortnah durch Ansiedlung des Vorhabens gemindert werden (s. a Stellungnahme zu 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:

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>
	25.03.2004), die ebenfalls einen Discount-Supermarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 qm vorsah..." (§.31) "... wird die Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters auf höchstens 799 sowie der Verkaufsfläche des Backshops auf höchstens 40qm begrenzt" (§.31) - Es ist rechtlich unzulässig, die qm von Discountmarkt und Backshop getrennt zu betrachten; hier wird die 800qm Grenze eindeutig überschritten.	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. 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! Fahr-	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 erwarteten 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	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge

zeuge, 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 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

Eigentümergeinschaft

Westfalenweg
Römerstraße

40667 Meerbusch

Schreiben
30.03.2011

vom

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.

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 Lärmminderung.

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.

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>

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.

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 Lärmbelästigung 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"

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.

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

**Eigentümergeinschaft
Westfalenweg
Römerstraße
40667 Meerbusch**

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.

**Schreiben vom
20.06.2011**

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 beinhaltete.

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

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

2. Einzäunung

Vorgesehen ist eine 1m hohe Einzäunung einschl. eines entsprechend hohen Rolltores in der Einfahrt am Hessenweg sowie eines verschließbaren Fußgängertores an der Römerstr. Um das unbefugte Betreten des Grundstücks nach Geschäftsschluss wirksam auszuschließen, 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.

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 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.

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 Dis-

counters 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)

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>

countmarktes 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 Lebensmitteldiscounters 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 "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.

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 Ziel der optischen Eingrünung des Marktgebäudes. Dadurch werden auch neue Lebensräumen 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 immissionschutzrechtlicher 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 vorverlegt, 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 immissionschutzrechtlicher und weiterer Rahmensetzungen. Der Anregung einer weiteren Reduzierung der Öffnungszeiten wird nicht gefolgt.

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. 5

**Aldi GmbH & Co. KG
Mönchengladbach**

**Schreiben vom
07.06.2011**

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 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.

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, 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

**Schreiben vom
22.06.2011**

Stellungnahme vom 22.06.2011:
Es ist eine Aussage zum Themenkomplex Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz zu treffen.

Ergänzende Stellungnahme zum Themenkomplex Artenschutz

**Schreiben vom
15.08.2011**

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.

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

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 Baumaßnah-

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>

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 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.

men erhalten werden können, wird im Zuge der detaillierten Realisierungsplanung (Altlasten/Bodenplatte, etc.) geprüft und geklärt.

Die Begründung wird durch die Ausführungen zum Artenschutz ergänzt.

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 Be-

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

obachtung 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 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 Be-

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 Hinweiskarakter).

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 Ferngastrasse nicht zu erwarten.

Die weiteren Hinweise des Merkblattes "Berücksichti-

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

bauungsplan 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.

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.

gung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen" der E.ON Ruhrgas AG werden zur Kenntnis genommen.

Die Festsetzungen des 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>

Nr. 9

**Landesbetrieb
Straßenbau NRW**

**Schreiben
29.06.2011**

vom

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

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 Rundschreibens 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.

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 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
22.06.2011**

vom

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
Rhein**

**Schreiben
29.06.2011**

vom

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

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.

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>

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-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.

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 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 Be-

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>

bauungsplanes wurde im Auftrag des Vorhabenträgers seine 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 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
29.06.2011**

vom

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
29.09.2011**

vom

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 beigefügten 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.

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	
Einwender: Anschrift Datum:	Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Be- schlussvorschläge

Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterungen der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

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.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		3	
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG		1	
fraktionslos	1		
Gesamt:	10	6	

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 mit folgender Ergänzung zu:

„Mit dem Ziel der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Minderung der werktäglichen Lärmbelastung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, vertraglich sicherzustellen, dass der Lebensmittelmarkt seine Öffnungszeiten an Werktagen **von frühestens 7:00 Uhr bis spätestens 21:45 Uhr** begrenzt.“

Die Baulastformulierung unter § 23 Abs. 9 ist analog anzupassen.

Abstimmungsergebnis:

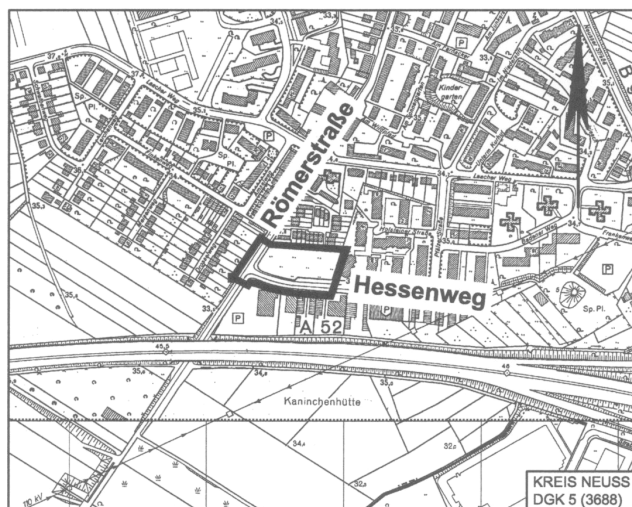
	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		3	
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG		1	
fraktionslos	1		
Gesamt:	10	6	

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 Buderich 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.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP		3	
SPD		2	
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG		1	
fraktionslos	1		
Gesamt:	10	6	

Ratsherr Dr. Hagendorf hat den Sitzungsraum verlassen und hat an den Beschlussfassungen nicht teilgenommen.

Herr Hüchtebrock weist nach Darstellung der Planungshistorie auf das vorgelegte Schreiben der Anlieger hin.

Ratsherren Damblon und Peters meinen, dass mit der jetzigen Planung ein Kompromiss erzielt wurde, der den Belangen der benachbarten Wohn-Anlieger in großem Umfang Rechnung trage.

Ratsfrau Niederdelmann-Siemes, Ratsherr Dr. Schumacher-Adams sowie sachkundiger Bürger Weyen begründen die ablehnenden Haltungen ihrer Fraktionen. Sie bezweifeln die Notwendigkeit eines weiteren Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes an diesem Standort.

4 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16, Meerbusch Büberich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten

- 1. Beschluss über Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB**
 - 2. Zustimmung zum Durchführungsvertrag**
 - 3. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB**
- Vorlage: FB4/425/2012**

Beschluss:

Beschlussvorschlag:

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

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften stellt fest:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16, Meerbusch-Büberich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten hat einschließlich der Entwurfsbegründung und Gutachten (Schallschutzgutachten, Artenschutzprüfung, Verkehrsgutachten, Hydrogeologisches Gutachten) 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 23. Juli 2012 bis einschließlich 31. August 2012 öffentlich ausgelegen. Eine Umweltprüfung war nicht erforderlich.

Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet der Ausschuss für Planung und Liegenschaften nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander wie folgt:

1. Einwender 1 Schreiben vom 22. August 2012

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

- Der Einwender stellt richtigerweise dar, dass die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 dem Vorhaben entgegen stehen. Daher ist die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 notwendig. Die Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes Nr. 57 hat sich für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 geändert. Bisher stand die kirchliche Nutzung des Bereichs im Vordergrund. Dies ist in der ursprünglichen Form so nicht mehr erforderlich, die kirchenbezogenen Nutzungen können auf den verbleibenden Flächen ausgeübt werden. Hierdurch ist die Umnutzung des Planbereichs möglich. Wesentliche städtebauliche Ziele der Planung sind nunmehr die Aufwertung des Zentrumsbereichs Büberich durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, die Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich Dorfstraße durch die Erweiterung des Angebots an Ladenflächen und die Schaffung von altengerechten Wohnungen in zentraler Lage. Stadtentwicklung insgesamt ist ein dynamischer Prozess, auf den der Rat der Stadt Meerbusch u.a. durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen reagiert. Auf die Beibehaltung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes besteht kein Anspruch. Wichtig ist, dass die Aufhebung oder Änderung eines bestehenden und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes den gesetzlichen Anforderungen, insbesondere des Baugesetzbuches, das u.a. das Aufstellungsverfahren und die Beteiligungsmöglichkeiten der Bürgerschaft regelt, Rechnung trägt. Öffentliche und private Belange sind abzuwägen. Dies ist hier der Fall. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 257 wird durch die Planung in seinem Inhalt nicht tangiert.
- Die Straße „Am Pfarrgarten“ ist im Bereich des Vorhabens nach dem sogenannten Trennsystem gestaltet. Von West nach Ost gesehen besteht folgender Aufbau: Fußweg, öffentliche Stellplätze,

Fahrbahnen, Fußweg. Die Fußwege sind durch erhöhte Bordsteine von der Fahrbahn bzw. von den Stellplätzen getrennt. Die Ausweisung der Straße „Am Pfarrgarten“ als Spielstraße erfolgt in etwa ab Mitte der öffentlichen Stellplätze. Die ersten öffentlichen Stellplätze sind als Taxistände ausgewiesen, die folgenden Stellplätze können uneingeschränkt genutzt werden, drei dieser Stellplätze sind als Behindertenstellplätze ausgeschildert.

Die Bewirtschaftung der angesprochenen öffentlichen Stellplätze und deren teilweise Nutzung als Taxistand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Diese Aspekte wurden lediglich in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben, um potenzielle Entwicklungen für nachgelagerte Planungen darzustellen. Das Vorhaben ändert an der heutigen Situation nichts, solche Änderungen sind auch nicht Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens. Die Verkehrsregelungen (Spielstraße) sind von allen Verkehrsteilnehmern, also auch von den künftigen Bewohnern und Besuchern des Vorhabens, zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. Eine mögliche Änderung ist nicht Gegenstand der Planung.

Die Verkehrsbelastung und Lärmbeeinträchtigung durch das Vorhaben wurden gutachterlich untersucht. Die Untersuchungen und deren Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Das Verkehrsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass es durch das Vorhaben zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrssituation kommt. Die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Verkehrsknoten ist gewährleistet. In einem schalltechnischen Gutachten wurden u.a. die Auswirkungen des zukünftigen Parkverkehrs untersucht. Bezüglich der öffentlichen Parkplätze und der Tiefgaragenzufahrt kommt der Gutachter für die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft des Bauvorhabens zum Ergebnis, dass keine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung -BlmSchV- für die in der Nachbarschaft rechtskräftig festgesetzten Misch- und Allgemeinen Wohngebiete vorliegen. Vom Vorhaben gehen keine wesentlichen Belastungen aus.

Somit ist festzustellen, dass sich die Situation der Einwender durch die Errichtung des Vorhabens und der damit einhergehenden Zunahme des Verkehrs verändert. Da diese Veränderungen aber nicht zu einer unzumutbaren Belastung führen, wird der Entwicklung des Plangebiets Vorrang gegeben.

- Der vom Einwender beschriebene Zusammenhang zwischen den Lärmbeeinträchtigungen durch den Flugverkehr und die Gebäudehöhe des Vorhabens kann nicht nachvollzogen werden. Da die Lärmbelastung der Flugzeuge in etwa von oben auf die Bebauung einwirkt, erscheint eine mögliche Schallreflektion unwahrscheinlich. Die geringe Anzahl der heute vorhandenen Bäume lässt keine abschirmende Wirkung erwarten. Die in der Straße „Am Pfarrgarten“ aufstehenden Bäume bleiben erhalten. Bei der Aussage, dass eine Verstärkung des Fluglärms durch eine hohe Bauweise von Häusern an der Kanzlei festgestellt wurde, handelt es sich lediglich um eine Behauptung die nicht gutachterlich nachgewiesen wurde.
- Zu den vom Einwender angeführten Blick- und Lichtbeeinträchtigungen: Das Vorhaben, wie auch das bestehende Gebäude des Einwenders liegen im zentralen Bereich Büderichs. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57 setzt für das Grundstück des Einwenders Mischgebiet mit einer maximal 2½-geschossigen Bauweise ohne Höhenbeschränkung fest. Das geplante Vorhaben passt sich, wie auch der Anregung zu entnehmen ist, in etwa der Höhe der bestehenden Umgebungsbebauung an. Die notwendigen Abstandsflächen werden durch das Vorhaben eingehalten. Zwischen den gegenüberliegenden Fassaden des Vorhabens und des Gebäudes des Einwenders auf der anderen Straßenseite „Am Pfarrgarten“ liegt eine Entfernung von gut 20 m. Unmittelbar nördlich des Gebäudes des Einwenders liegt in 17 m Entfernung ein ebenfalls dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Dorfstraße 3a), es handelt sich somit nicht um eine neue Situation. Innerhalb des Straßenraums steht eine zweireihige Baumreihe auf. Diese bestehenden Bäume gewährleisten einerseits einen Sichtschutz zum Vorhaben, tragen andererseits aber zur Verschattung des Gebäudes des Einwenders bei. Die Bäume im Straßenraum sind prägend für diesen Bereich und sollen erhalten bleiben, deshalb trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Ein Anspruch auf eine schöne Aussicht oder die Uneinsehbarkeit von Fenstern, die unmittel-

telbar an einer öffentlichen Straße liegen, besteht nicht. Es wird daher keine erhebliche Beeinträchtigung gesehen.

- Die Beseitigung der Bäume und Gehölze auf dem Kirchengrundstück ist zur Realisierung des Vorhabens notwendig. Obwohl gesetzlich nicht vorgeschrieben, wird der Vorhabenträger für die zu beseitigenden Bäume im Einvernehmen mit der Stadt Meerbusch eine Grünmaßnahme in Verbindung mit einer städtebaulichen Aufwertung auf dem Dorfplatz im Stadtteil Nierst vornehmen. Wesentliche städtebauliche Ziele der Planung für den Planbereich sind die Aufwertung des Zentrumsbereichs Büderich durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, die Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich Dorfstraße durch die Erweiterung des Angebots an Ladenflächen und die Schaffung von altengerechten Wohnungen in zentraler Lage. Es handelt sich hier um eine Planung innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs Büderichs. Somit entspricht sie als Maßnahme der Innenentwicklung dem § 1a (2) BauGB, wonach mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll, in besonderer Weise. Solchen Maßnahmen sind einer ansonsten ggf. notwendigen Planung im heutigen Außenbereich der Vorrang zu geben. Von Seiten der Stadt Meerbusch wird der Entwicklung des Vorhabens der Vorrang vor dem Erhalt der in Rede stehenden Bäume und Gehölze gegeben.
- Der Einwender wendet sich dagegen, dass das Vorhabengebäude unmittelbar am Gehweg, ohne weiteren Abstand errichtet wird, da dies „nicht erlaubt“ ist. Eine solche Regelung ist hier nicht bekannt. Der Bebauungsplan setzt hier Baulinien fest. Somit ist die Errichtung des Gebäudes unmittelbar entlang der öffentlichen Verkehrsfläche in diesem Fall nicht nur erlaubt, sondern auch zwingend einzuhalten.
- Der Einwender spricht die eventuell mögliche Verlegung der Taxistände an, ohne eine Anregung zu formulieren. Die Nutzung der öffentlichen Stellplätze als Taxistand ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Das Vorhaben ändert an der heutigen Situation nichts, Änderungen sind auch nicht Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens.
- Der Einwender befürchtet die Veränderung des Grundwasserstands und negative Auswirkungen durch die Beseitigung von Versickerungsflächen mit Errichtung des Vorhabens. Nach gutachterlichen Empfehlungen (Baugrundgutachten und Hydrogeologisches Gutachten) wird die Niederschlagsentwässerung ebenfalls an die Kanalisation angeschlossen. Die bestehenden Kanäle können nach Auskunft des zuständigen städtischen Fachbereichs das Niederschlagswasser aufnehmen. Konflikte oder negative Beeinträchtigungen werden hier nicht gesehen. Nach den Aussagen des Gutachters liegt das Bemessungsgrundwasser 0,7 m unterhalb der geplanten Oberkante Kellersohle, so dass keine besonderen Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich sind. Da das Vorhaben oberhalb Grundwasser führender Schichten liegt und da das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser abgeleitet wird, wird nicht von einer Umleitung des Grundwassers oder einer Erhöhung des Grundwasserstands durch das Vorhaben ausgegangen.
- Der Einwender befürchtet Schäden am Kirchengebäude durch die Bautätigkeit zur Errichtung des Vorhabens. Bei sach- und ordnungsgemäßer Bautätigkeit sind negative Auswirkungen auf das Kirchengebäude nicht zu erwarten. Eine besondere Situation, die solche Auswirkungen befürchten lassen, liegt hier nicht vor bzw. ist nicht bekannt. Dies wird so auch von der Kirchengemeinde gesehen. Da dieser Belang die Bauausführung betrifft, ist der Bebauungsplan nicht betroffen.
- Nahezu jede Bautätigkeit ist mit einer Belastung der vorhandenen Straßen und des Baugrundstücks verbunden. Auch sind Beschädigungen umliegender Bauwerke nicht gänzlich auszuschließen. Für die Beseitigung solcher Beschädigungen, die in der Natur der Sache jedweder Bautätigkeit liegen, ist der Verursacher verantwortlich. Zur Vermeidung solcher Schäden wird im Rahmen der Baugenehmigung die Baustelleneinrichtung und -andienung festgelegt. Da dieser Belang die Bauausführung betrifft, ist der Bebauungsplan nicht betroffen.

- Der Einwender beschreibt, dass durch das Vorhaben eine wesentliche Wertminderung seiner Immobilie eintritt und andere Bedingungen geschaffen werden, als beim Kauf seines Hauses vorlagen. Stadtentwicklung insgesamt ist ein dynamischer Prozess, auf den der Rat der Stadt Meerbusch u.a. durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen reagiert. Auf die Beibehaltung einer bestimmten städtebaulichen Situation besteht kein Anspruch. Da hier eine Vielzahl von Nutzungsinteressen und Anforderungen vorliegen, trifft dies insbesondere in einem zentralen Siedlungsbereich zu, wie dies hier der Fall ist. Der Wert einer Immobilie hängt von einer Vielzahl von Faktoren ab, wie z.B. der Erhaltungszustand eines Gebäudes, die Größe und Einteilung einer Wohnung oder die weiteren Nutzungsmöglichkeiten. Das Gebäude des Einwenders liegt innerhalb des Zentrums Büderichs (festgesetztes Mischgebiet) und weist hierdurch Lagevorteile auf, wie guter ÖPNV-Anschluss und gute Erreichbarkeit von Versorgungsangeboten. Das Vorhaben trägt dazu bei, die Vielfalt und Attraktivität des Zentrum Büderich zu erhalten, was wiederum zu Wertsteigerungen anderer Immobilien führen kann (z.B. von Geschäftsimmobilien in der Dorfstraße insgesamt, von Immobilien in angrenzenden Wohngebieten). Darüber hinaus bietet das Vorhaben durch die Errichtung altersgerechter Wohnungen die Möglichkeit der Bürger, in ihrem Stadtteil zu verbleiben, was ggf. auch bei einem Immobilienkauf in Büderich (die Immobilie des Einwenders eingeschlossen) von den potenziellen Käufern in Betracht gezogen wird. Umgekehrt könnte der Niedergang des zentralen Bereichs zum „Wegbrechen“ der Versorgungsangebote führen, was ebenfalls zu einer Wertminderung von Immobilien (die Immobilie des Einwenders eingeschlossen) führt. Ein negativer Einfluss der Planung auf den Wert der Immobilie des Einwenders ist somit nicht zu befürchten.
- Der Einwender beurteilt das Vorhaben als ein nicht angemessenes, riesiges Objekt. Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet. Im Ergebnis wurde eben diese Angemessenheit des Vorhabens durch die Jury gelobt. Die Jury war mit Fachleuten aus der Verwaltung und von Außerhalb sowie Vertretern der Politik und der Kirche besetzt. In seiner Höhenentwicklung und Kubatur passt sich das Vorhaben den umgebenden Bestandsgebäuden an. Der Einwender führt oben dazu aus, dass sein Gebäude die gleiche Höhe besitzt. Die Dachform als Flachdach ist in der Umgebung vorhanden, so dass es sich nicht um einen neuen Gestaltungsaspekt handelt. Somit ist die Einschätzung des Einwenders nicht nachvollziehbar.

2. Rhein-Kreis Neuss

Schreiben vom 05.09.2012

Gesundheitsfürsorge:

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Trotz der Lärmimmissionen sind aus Sicht des Plangebers die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt. Entlang der Dorfstraße (L 30) kommt es, wie an viel befahrenen Straßen üblicherweise zu erwarten ist, im unmittelbaren Randbereich zu hohen Lärmimmissionen, die die genannten Orientierungswerte überschreiten. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 ist ein Fassadenbereich von ca. 15 m Länge besonders betroffen. Der betroffene Fassadenbereich ist im Bebauungsplan festgesetzt. Hier ist ein bestimmtes Bau-Schalldämm-Maß festgesetzt, das die ausreichende Wohnruhe innerhalb des Gebäudes sicherstellt. Für die übrigen Fassaden ist ein niedrigeres Bau-Schalldämm-Maß festgesetzt. Bei den betroffenen Fassaden an der Dorfstraße handelt es sich um die nach Norden ausgerichtete Gebäudeseite. Private Aufenthaltsflächen bzw. Freibereiche bestehen hier nicht, da das Gebäude unmittelbar an den Verkehrsraum angrenzt. Außenbereiche der Wohnungen bestehen allein in Form von Balkonen und Dachterrassen, die insgesamt auf der rückwärtigen Gebäudeseite angeordnet sind. Der Gutachter führt hierzu aus:

„Durch den winkeligen Baukörper entsteht in Richtung Südwesten bezüglich des Straßenlärms eine abgeschirmte, relativ ruhige Zone, in der auch die Außenwohnbereiche angeordnet werden. Damit wird der Zielsetzung, Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes am Tag von 60 dB(A), in

den dort nach der vorliegenden Planung angeordneten Außenwohnbereichen, beim Straßenlärm Genüge getan. Was den Fluglärm betrifft, sind Belastungen von ca. 63 dB(A) am Tag nicht vermeidbar, in den Außenwohnbereichen wird aber eine Summenbildung durch die günstige Anordnung der Außenwohnbereiche weitestgehend vermieden.“

Festsetzungen baulicher Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 für Wohn- und Büronutzungen sind deshalb zwingend erforderlich. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan entsprechende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

Es ist festzustellen, dass die Außenwohnbereiche durch Lärmimmissionen belastet sind, die die Orientierungswerte um etwa 3 dB (A) überschreiten. Der Anreger führt aus: *„Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken gegen eine Wohnnutzung an den Stellen im Plangebiet, wo die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um nicht mehr als 5 dB (A) zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden.“* Die Überschreitung in den Außenwohnbereichen liegt tagsüber mit etwa 3 dB (A) unterhalb der vom Gesundheitsamt genannten Obergrenze. Die zur Dorfstraße ausgerichteten Räume innerhalb des Gebäudes sind durch passive Maßnahmen geschützt. Ein uneingeschränkter Aufenthalt der nach Südwesten ausgerichteten Räume ist auch bei geöffneten Fenstern oder Türen möglich.

Für den Nachtzeitraum wird davon ausgegangen, dass eine ruhige Nutzung des Außenbereichs nicht mehr notwendig und auch nicht üblich ist. Hier steht die ausreichende Wohnruhe innerhalb des Gebäudes, in den Aufenthaltsräumen und insbesondere den Schlafräumen unter Beachtung der ausreichenden Lüftung im Vordergrund. Diese wird durch die festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sichergestellt.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich das Plangebiet innerhalb eines lärmbelasteten Stadtbereichs befindet. Durch die getroffenen Festsetzungen ist sichergestellt, dass der Aufenthalt innerhalb der Wohnungen und auch in den zugeordneten Außenwohnbereichen gefahrlos möglich ist. Die verbleibende Überschreitung der Orientierungswerte in den Außenwohnbereichen ist tolerierbar und unterliegt der Abwägung. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass es sich hier um eine Planung im zentralen Siedlungsbereich handelt, die zum Erhalt und zur Entwicklung Buderichs und seiner zentralen Funktionen im besonderen Maße beitragen kann. Durch das Vorhaben kann die hohe Lebensqualität der Bewohner Buderichs erhalten bleiben. Mit der Errichtung der geplanten Geschäfts-, Praxen- und Büroräume bleiben solche Infrastruktureinrichtungen in einer durch den ÖPNV sehr gut angebundenen Lage erhalten bzw. werden erweitert. Für weite Teile der Bevölkerung Buderichs sind diese Angebote fußläufig erreichbar. Hierdurch trägt das Vorhaben zur Vermeidung von Pkw-Verkehr und damit auch von Lärm- und Schadstoffemissionen bei. Darüber hinaus ist das geplante Angebot altengerechter Wohnungen insbesondere für die ansässige Bevölkerung interessant, was auch die bisher große Nachfrage beim Vorhabenträger zeigt. Hierdurch können die Bewohner in ihrem Stadtteil verbleiben und die in unmittelbarer Nähe vorhandenen soziale und sonstige Angebote und Einrichtungen noch länger nutzen. Wie die Nachfrager berichten, befinden sich ihre bisherigen Wohnimmobilien oftmals in einem lärmtechnisch wesentlich schlechteren Zustand. So kann der Umzug eine deutliche Verbesserung bewirken und die zuvor bewohnte Immobilie steht wiederum einer lärmtechnischen Sanierung zur Verfügung. Die Planung ist auch vor dem Hintergrund der bis vor kurzer Zeit ausgeübten, zulässigen Wohnnutzung zu betrachten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 57 lässt das Wohnen in diesem Bereich schon heute zu. Die Wohnnutzung ist zwar auf eine bestimmte Nutzergruppe (Angestellte der Kirchengemeinde), aber nicht auf eine bestimmte Anzahl der Wohneinheiten eingegrenzt. Zulässig wäre somit die Erweiterung der Anzahl der Wohnungen in dem bestehenden, zum Abriss vorgesehenen Wohnhaus oder auch die Errichtung einer neuen, größeren Wohnanlage für kirchliche Angestellte. Eine solche Entwicklung ist nicht unwahrscheinlich, da kirchliche Einrichtungen zunehmend gezwungen sind, ihre Immobilien optimaler zu nutzen, um auch zukünftig ihren umfangreichen religiösen und sozialen Aufgaben gerecht zu werden. Es wäre fraglich, ob bei solchen Vorhaben die gleichen hohen Anforderungen an den baulichen Schallschutz durchsetzbar sind, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 festgesetzt wurden. Somit

wird von Seiten der Stadt Meerbusch der Errichtung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses im Rahmen der Abwägung der Vorrang gegeben.

Wasserwirtschaft:

Die geplante Bebauung wird schmutz- und regenwasserseitig an den städtischen Kanal angeschlossen. Die bestehenden Kanäle können nach Auskunft des zuständigen städtischen Fachbereichs das Abwasser aufnehmen.

Zu dem Bauvorhaben wurde ein Baugrund- und Hydrogeologisches Gutachten erstellt. Konflikte oder negative Beeinträchtigungen werden hier nicht gesehen. Nach den Aussagen des Gutachters liegt das Bemessungsgrundwasser 0,7 m unterhalb der geplanten Oberkante Kellersohle, so dass keine besonderen Maßnahmen gegen drückendes Wasser erforderlich sind. Da das Vorhaben oberhalb Grundwasser führender Schichten liegt, wird nicht von der Durchführung von Grundwasserhaltungsmaßnahmen ausgegangen.

Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

3. Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung Schreiben vom 22.08.2012

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan enthält bereits allgemeine Hinweise zum Umgang mit Kampfmittelfunden. Die Anregung der Bezirksregierung wurde an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

4. LVR-Amt für Denkmalpflege E-Mail vom 24.07.2012

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Der Vorhabenträger hat mit der Kirchengemeinde vereinbart, die Skulptur in die entsprechende Fassadenseite des Vorhabengebäudes zu integrieren oder diese auf dem Kirchengrundstück der Dorfstraße zugewandt auszustellen. Dieses wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgelegt. Unter „§ 3 Durchführungsverpflichtung“ wird folgender Text aufgenommen:

„Der Vorhabenträger verpflichtet sich, das vorhandene Relief „Hl. Josef mit dem Kinde“ vor dem Abriss des Gebäudes „Dorfstraße 1a“ aus der vorhandenen Fassade sach- und fachgerecht zu lösen und nach der Errichtung des Neubaus wieder zu verwenden. Der Vorhabenträger wird das Relief entweder an ähnlicher Stelle in den Giebel des neu zu errichtenden Gebäudes integrieren, oder an einer anderen geeigneten Stelle auf dem Erbpachtgrundstück an öffentlich zugänglicher und sichtbarer Stelle neu errichten.“

5. Landesbetrieb Straßenbau NRW Schreiben vom 07.08.2012

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sollte es zu einem Umbau kommen, wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW eine frühzeitige Abstimmung durchgeführt.

6. Flughafen Düsseldorf Schreiben vom 22.08.2012

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

Der Planbereich liegt innerhalb des Stadtteilzentrums Büderich. Neben Geschäfts- und Bürogebäuden befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Vorhaben ebenso Wohn- und Geschäftsgebäude sowie reine Wohngebäude. Innerhalb des Plangebietes steht ein Wohngebäude mit 3 Wohnungen auf, das in der jüngeren Vergangenheit durch kirchliche Angestellte bewohnt wurde. Das Pfarrhaus wird heute noch bewohnt. Innerhalb dieser, durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 57 getragenen Wohnnutzungen bestehen keine Begrenzungen zur Anzahl möglicher Wohnungen. Eine deutliche Erweiterung der Wohnnutzung, beispielsweise durch Anbauten, ist auf der Grundlage der rechtskräftigen Festsetzungen grundsätzlich möglich.

Somit kann festgestellt werden, dass es sich bei der Planung nach der Lage und Umgebungsstruktur sowie der derzeitigen zulässigen Nutzung um eine Planung in einem vorhandenen Ortsteil mit Wohnbebauung handelt. Wie aus der Begründung des Bebauungsplanes zu entnehmen ist, sind die wesentlichen städtebaulichen Ziele der Planung die Aufwertung des Zentrumsbereichs Büderich durch die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses, die Stärkung der Handels- und Dienstleistungsnutzungen im Bereich Dorfstraße durch die Erweiterung des Angebots an Ladenflächen und die Schaffung von altengerechten Wohnungen in zentraler Lage. Die Lage von altengerechten Wohnungen gerade im Umfeld von zentralen öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten trägt der demografischen Entwicklung und dem daraus resultierenden Wohnnachfrageverhalten Rechnung und somit zur Erhaltung des Ortsteils Büderich bei. Damit greift hier die „Ausnahmevorschrift“ nach § 5 (3) Nr. 6 Fluglärmschutzgesetz. Der Begriff „Ortsteil“ kann nicht auf das vergleichsweise kleine Plangebiet reduziert werden.

Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Lärmschutzgutachten erarbeitet, das die Belastungen des Plangebiets durch u.a. den Fluglärm aufzeigt und bestimmte passive Schallschutzmaßnahmen empfiehlt. Die Empfehlungen des Gutachtens wurden im Bebauungsplan durch entsprechende Festsetzungen umgesetzt, so dass die ausreichende Wohnruhe innerhalb des Gebäudes, insbesondere auch in der Nacht gewährleistet ist (*siehe auch Begründung zur Stellungnahme des Rhein-Kreises Neuss, Gesundheitsfürsorge unter Punkt 2*).

7. BUND-Ortsgruppe Meerbusch

Schreiben vom 31. August 2012

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Begründung:

1. Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf der Grundlage der vorgesehenen Lage der Tiefgarageneinfahrt wurden gutachterlich untersucht. Die Untersuchungen und deren Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Das Verkehrsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass es durch das Vorhaben zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrssituation kommt. Die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Verkehrsknoten ist gewährleistet. Die Straße „Am Pfarrgarten“ ist im Bereich des Vorhabens nach dem sogenannten Trennsystem gestaltet. Von West nach Ost gesehen besteht folgender Aufbau: Fußweg, öffentliche Stellplätze, Fahrbahnen, Fußweg. Die Fußwege sind durch erhöhte Bordsteine von der Fahrbahn bzw. von den Stellplätzen getrennt. Entlang des Vorhabens sind schon heute eine Anzahl öffentlicher Stellplätze, auch innerhalb des Bereichs der Spielstraße, vorhanden. Diese werden auch von Besuchern der Geschäfte und Einrichtungen auf der Dorfstraße genutzt. Zudem ist zu bedenken, dass die dem Vorhaben gegenüber liegende Bebauung innerhalb eines im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 festgesetzten Mischgebiets liegt. Dies lässt bereits heute eine gewerbliche Entwicklung auch in diesem Bereich zu. Die Zielsetzung der Stadt Meerbusch war auch in der Vergangenheit nicht, ausschließlich Wohnbebauung dort zuzulassen. Vielmehr ist der Bereich insgesamt auch dem unmittelbaren Zentrum Büderich zuzuordnen. Dennoch stellt hier die Ausweisung einer Spielstraße keinen Widerspruch dar. Die Verkehrsregelungen (Spielstraße) sind von allen Verkehrsteilnehmern, also auch von den künftigen Bewohnern und Besuchern des Vorhabens, zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan trifft hierzu keine Regelungen. Eine mögliche Änderung der verkehrlichen Regelungen ist nicht Gegenstand der Planung.

Im Verfahren wurde die Verlegung der Tiefgarageneinfahrt schon untersucht. Die Tiefgarageneinfahrt wurde bereits im Wettbewerbsbeitrag aufgrund der Grundstücksgeometrie an der südlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Eine Zufahrt innerhalb des Baukörpers im Bereich „Am Pfarrgarten“, wie vom BUND angeregt, hätte zur Folge, dass aufgrund der Rampenlänge nur ein Teil der zur Verfügung stehenden Fläche erschlossen werden könnte. D.h. es könnten maximal halb so viele Stellplätze geschaffen werden wie bei der jetzigen Lösung. Dies würde den Parkdruck auf die Umgebung erhöhen. Eine Erschließung von der Dorfstraße aus kommt aufgrund der negativen verkehrstechnischen Auswirkungen in der stark befahrenen und stark von Fußgängern frequentierten Dorfstraße nicht in Betracht. Eine Ablösung von Stellplätzen, z.B. auf

dem gegenüberliegenden Dr.-Franz-Schütz-Platz kommt ebenso nicht in Betracht, da diese schon zugeordnet sind.

Somit ist die Lage der Tiefgaragenzufahrt zur Realisierung des Vorhabens notwendig. Da die Planung mit den Zielen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 57 (gegenüberliegende Ausweisung eines Mischgebiets) übereinstimmt, die bestehenden Verkehrsregeln hierzu nicht im Widerspruch liegen und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, ein entsprechendes Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, dass zur Stärkung des Zentrums Büderich geeignet ist, wird die Planung nicht angepasst.

2. Die Lage und Gestaltung des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes geht aus dem Ergebnis eines Architektenwettbewerbs hervor. Das Ergebnis und die Herleitung der Planung sowie die Begründung der vom BUND angesprochenen baulichen Aspekte (Lage und Nutzung des Gebäudes) sind in der Begründung zum Bebauungsplan ausführlich erläutert. Die Ergebnisse der Planung wurden in den politischen Gremien und der Öffentlichkeit vorgestellt und diskutiert. Von einem „Aushandeln“ kann somit nicht gesprochen werden.

Zur Realisierung des Vorhabens ist die Beseitigung der angesprochenen Bäume und Gehölze notwendig. Dies ist auch in der Begründung dargelegt. Wie der BUND richtig darstellt, handelt es sich hier um die Abwägung zwischen dem Erhalt der Bäume und dem städtebaulichen Ziel, das Zentrum Büderich durch das Wohn- und Geschäftsgebäude zu entwickeln und zu stärken. Letzteres wird durch die Stadt Meerbusch höher bewertet. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet um eine sehr zentrale Lage handelt und eine alternative Entwicklungsfläche für ein solches Vorhaben unmittelbar im Zentrum nicht vorhanden ist. Durch das Abrücken des geplanten Wohn- und Geschäftshauses von der Dorfstraße entsteht ein breiterer Gehweg und die Möglichkeit, in diesem Bereich die Bushaltestelle umzugestalten und eine Querungshilfe über die Dorfstraße einzurichten. Gleichzeitig wird der Blick auf die Kirche, vom Dr.-Franz-Schütz-Platz aus gesehen, erhalten.

Im hinteren Bereich des geplanten Gebäudes entstehen in den Obergeschossen Wohnungen und im Erdgeschoss voraussichtlich eine Büroeinheit. Somit ist hier nicht mit einem starken Publikumsverkehr, sondern einem eher ruhigen Charakter zu rechnen. Der dem Vorhaben unmittelbar gegenüber liegende Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 57 auch nicht als reines oder allgemeines Wohngebiet, sondern als Mischgebiet festgesetzt. Dieser Bereich ist von seiner räumlichen Lage dem Zentrum Büderich zuzuordnen. Eine verträgliche gewerbliche Entwicklung ist hier somit auch möglich, so dass die Einschätzung des BUND hier zwar auf die heutigen Nutzungen, nicht aber auf die zulässigen Entwicklungsperspektiven des Bereichs zutrifft.

Zwischen den Fassaden des Vorhabens und der bestehenden Bebauung auf der anderen Straßenseite „Am Pfarrgarten“ liegt eine Entfernung von gut 20 m. Unmittelbar nördlich der bestehenden Gebäude „Am Pfarrgarten“ liegt in 17 m Entfernung ein ebenfalls dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Dorfstraße 3a), es handelt sich somit nicht um eine neue Situation. Innerhalb des Straßenraums steht eine zweireihige Baumreihe auf. Diese bestehenden Bäume gewährleisten einen Sichtschutz zum Vorhaben. Die Bäume im Straßenraum sind prägend für diesen Bereich und sollen erhalten bleiben, deshalb trifft der Bebauungsplan eine entsprechende Festsetzung. Ein Anspruch auf eine schöne Aussicht oder die Uneinsehbarkeit von Fenstern, die unmittelbar an einer öffentlichen Straße liegen, besteht nicht. Es wird daher keine erhebliche Beeinträchtigung gesehen. Ein notwendiger Sichtschutz ist nicht ableitbar.

Wie der BUND richtig ausführt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt wird, handelt es sich bei der Begrünungsmaßnahme am Dorfplatz Nierst nicht um eine gesetzlich geforderte Ersatzmaßnahme. Eine vollständige Kompensation ist nicht notwendig. Dennoch soll für die zu beseitigenden Bäume im Einvernehmen mit der Stadt Meerbusch eine Grünmaßnahme in Verbindung mit einer städtebaulichen Aufwertung auf dem Dorfplatz im Stadtteil Nierst vorgenommen werden. Hier ist die Pflanzung von 4 Säuleneichen, Buchenhecken und Unterpflanzungen vorgesehen.

3. Die bestehende Verkehrsbelastung und die Auswirkungen durch das Vorhaben wurden gutachterlich untersucht. Die Untersuchung und deren Ergebnisse werden in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Das Verkehrsgutachten stellt im Ergebnis fest, dass es durch das Vorhaben zu keiner wesentlichen Änderung der Verkehrssituation kommt. Die Leistungsfähigkeit der Straßen und der Verkehrsknoten ist gewährleistet. Der Bau eines Kreisverkehrs ist nicht notwendig.

Darüber hinaus werden vom BUND Anmerkungen zur Architektur und Geschossigkeit gemacht. Das Einfügen des geplanten Baukörpers in seine Umgebung wird verneint. Da es sich hier lediglich um eine geschmackliche Meinungsäußerung handelt, wird eine Anregung nicht erkannt. Zur Beurteilung des Vorhaben als nicht angemessen, werden dennoch die folgende Ausführung gemacht: Der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Architektenwettbewerb vorgeschaltet. Im Ergebnis wurde eben die Angemessenheit des Vorhabens durch die Jury gelobt. Die Jury war mit Fachleuten aus der Verwaltung und von Außerhalb sowie Vertretern der Politik und der Kirche besetzt. In seiner Höhenentwicklung und Kubatur passt sich das Vorhaben den umgebenden Bestandsgebäuden an. In der Begründung zum Bebauungsplan ist dies dargelegt. Somit ist die Einschätzung des BUND nicht nachvollziehbar. Die Wettbewerbsergebnisse wurden der Öffentlichkeit in einer Ausstellung bekannt gemacht und die weiterführenden Planungen in einer freiwilligen Bürgerversammlung zur Diskussion gestellt.

Abschließend bezieht der BUND seine Anregungen auf zwei Gerichtsurteile.

Bei dem VGH Baden-Württemberg Urteil vom 6.5.2011, 5 S 1670/09 wurde die Umnutzung einer 0,9 ha großen öffentlichen Grünfläche in eine bauliche Nutzung verhandelt und das grundsätzliche Interesse der in einem reinen Wohngebiet liegenden Nachbarn an der Beibehaltung des bestehenden Zustandes festgestellt. Dieses hätte wiederum eine Abwägung des Sachverhaltes durch den Plangeber notwendig gemacht. Die dort strittige öffentliche Grünfläche beherbergt einen Spielplatz und wurde laut Zielsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes festgesetzt, um eine räumliche Trennung zwischen Baugebieten zu erreichen. Dieser Fall ist insofern nicht mit dem hier aufzustellenden vergleichbar, da es sich bei der im Bebauungsplan Nr. 57 rechtskräftig festgesetzten Grünfläche „Am Pfarrgarten“ um eine private Grünfläche handelt, die in ihrer Größe und Nutzung einer privaten Gartenfläche gleichzusetzen ist. Eine vergleichbare, auf die Interessen der Nachbarschaft zielende Begründung zur Festsetzung der privaten Grünfläche „Am Pfarrgarten“ besteht im Bebauungsplan Nr. 57 nicht.

Bei dem Verfahren OVG Berlin-Brandenburg, 19.10.2010 - 2 A 15.09 ging es um die Einbeziehung der öffentlichen Grünfläche in die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche. Ein Zusammenhang mit der vorliegenden Planung wird nicht erkannt, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 16 keine öffentliche Grünfläche festsetzt und das festgesetzte Maß der baulichen Nutzungen auf dem Grundstück eingehalten wird.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	1		3
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG			1
fraktionslos	1		
Gesamt:	13		4

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 ./ Bauverein Meerbusch eG 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. 16, Meerbusch-Büderich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten zu.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP			4
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG			1
fraktionslos	1		
Gesamt:	12		5

3. ... Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

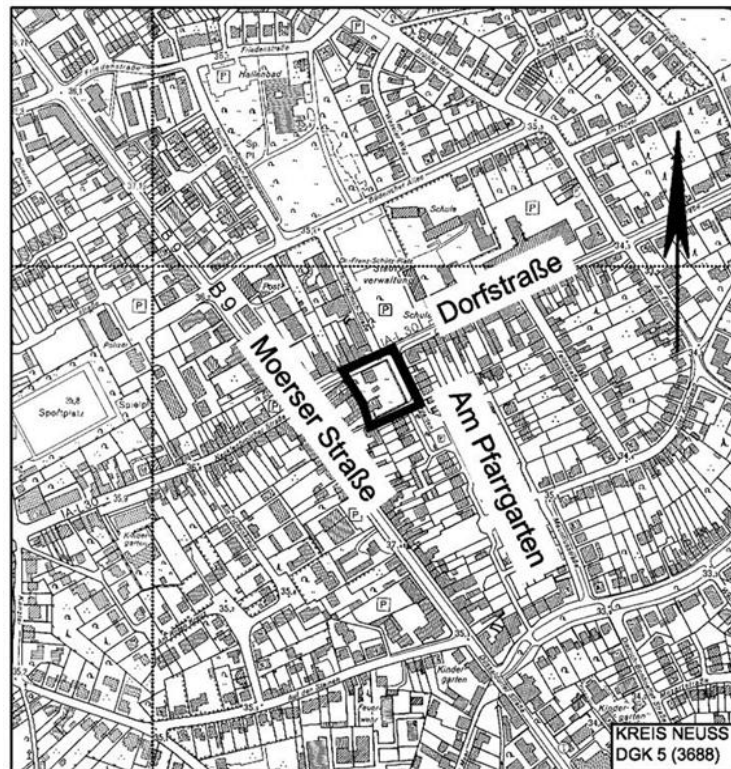
Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16, Meerbusch-Büderich, Dorfstraße / Am Pfarrgarten, 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst

- die Flurstücke 685 tlw., 686 und 687 tlw. der Flur 18 der Gemarkung Büderich für das Baugrundstück,
- die Flurstücke 167 tlw., 186, 684 tlw., 703 tlw., 705 tlw. und 1589 tlw. der Flur 18 der Gemarkung Büderich im Bereich der Dorfstraße,
- die Flurstücke 590 und 529 tlw. der Flur 18 der Gemarkung Büderich im Bereich der Straße Am Pfarrgarten

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 war dem Rat bekannt.

Mit dem Inkrafttreten dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes treten die entgegenstehenden Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 57 und Nr. 257 außer Kraft.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP			4
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG			1
fraktionslos	1		
Gesamt:	12		5

Herr Hüchtebrock erläutert die einzelnen Teile des Planwerks.

Ratsherr Peters bedauert den Wegfall von Grün, hält dies aber an dieser Stelle für städtebaulich vertretbar. Er regt an, an Stelle des gesetzlich nicht erforderlichen Ersatz-Grüns in Nierst ortsnahe, z. B. auf dem Dr. Franz Schütz-Platz, Anpflanzungen vorzunehmen.

Ratsherr Damblon schließt sich dem an.

Ratsherr Schumacher-Adams bemängelt die Abweichung von der beschlossenen Prioritätenliste bei diesem Bauleitplanverfahren.

Herr Hüchtebrock macht darauf aufmerksam, dass bei einer Änderung des Bebauungsplanes oder des Vorhaben- und Erschließungsplanes, z. B. durch die angeregte Verlagerung des „Ersatz-Grüns“, eine erneute Offenlage notwendig werde. Alternativ könne lediglich durch sog. Roteintrag die Ersatzmaßnahme gestrichen werden, ohne erneut offenlegen zu müssen.

5 Haus Schackum; denkmalrechtliche Erlaubnis gem. § 9 DSchG NRW zur Instandsetzung und zum Umbau **Vorlage: FB4/427/2012**

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften des Rates der Stadt erteilt die Erlaubnis nach § 9 DschG NRW für die Nutzung zu Wohnzwecken und den Umbau des Baudenkmals, wenn die weitere erforderliche Abstimmung mit dem Fachamt einvernehmlich erfolgt. Dem städtebaulichen Lösungsvorschlag wird zugestimmt. Die Detailplanung ist vor der Genehmigung dem Ausschuss vorzustellen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Der Vorsitzende begrüßt Herrn Dr. Strauß vom Büro Strauß + Fischer, Historische Bauwerke GbR, Krefeld.

Herr Dr. Strauß stellt das Konzept zum Umbau und zur Instandsetzung von Haus Schackum anhand einer Bildpräsentation vor.

Die Sprecher der Fraktionen begrüßen die grundsätzliche Planung. Die Detailplanung ist vor der denkmalrechtlichen Erlaubnis und der Baugenehmigung durch die Verwaltung dem Ausschuss vorzustellen.

Dies wird von der Verwaltung zugesagt.

6 Anträge

6.1 Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen zum Stadtentwicklungskonzept

Beschluss:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften beschließt, den Antrag der Fraktionen CDU und *Bündnis 90/ DIE GRÜNEN*, das Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Meerbusch in der Prioritätenliste in die Stufe A zu verschieben und es zeitnah fortzuschreiben.

Dieses soll insbesondere die Anforderungen in den Bereichen

- a. Ökologische Entwicklung
Grünflächenkonzept
Waldentwicklung
Biotopvernetzung
- b. Soziale Entwicklung
- c. Demographischer Wandel
- d. Gewerbeentwicklung - Wirtschaftsförderung
- e. Ein ökologisches Planungskonzept
-Bauen und Infrastruktur
-Grundsatzkonzepte für Planung
-Energieversorgung
- f. Verkehrskonzept
-Verbesserung Radverkehr, Mobilität älterer Menschen berücksichtigen.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU	7		
FDP	4		
SPD			2
Bündnis 90/Die Grünen	2		
UWG	1		
fraktionslos	1		
Gesamt:	15		2

Ratsherr Peters begründet den gemeinsamen Antrag.

Ratsherr Damblon weist darauf hin, dass mehrere neue Bausteine für das Konzept bereits erarbeitet wurden.

Herr Dr. Gérard schlägt vor, in einer der nächsten Sitzungen aufzuzeigen, um welche vorhandenen und schon beschlossenen Teilkonzepte es sich handle und wie weiter vorgegangen werden solle. Er macht aber darauf aufmerksam, dass mit Abschluss von Bauleitplanungen Projekte wie z. B. Ostara keineswegs erledigt seien, sondern die Realisierungsphase intensiv von der Verwaltung begleitet werden müsse. Es gehe dabei um die Einhaltung der Festlegungen des sehr komplexen städtebaulichen Vertrages. Im Übrigen sei die Bauleitplanung zur K 9n – als weiterem Groß-Projekt – noch nicht abgeschlossen.

Herr Hüchtebrock erläutert sodann die fortgeschriebene Prioritätenliste der Stadtplanung und macht deutlich, dass die Bauleitplanung nur einen Teil der Arbeitskraft in Anspruch nehmen und die Aufnahme des Stadtentwicklungskonzepts in die Stufe A nur zu Lasten anderer Projekte erfolgen könne. Nach weiteren Wortmeldungen stellt Ratsfrau Niederdelmann-Siemes den **Antrag**, die Angelegenheit in den Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss zu verweisen, da wegen der Aufgabenvielfalt die gesamte Verwaltung angesprochen und diese Aufgabe federführend von einer Stabsstelle beim Bürgermeister zu erledigen sei.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltungen
CDU		7	
FDP		4	
SPD	2		
Bündnis 90/Die Grünen		2	
UWG		1	
fraktionslos		1	
Gesamt:	2	15	

6.2 Antrag der Ratsfraktionen von CDU, FDP, SPD, Bündnis 90/Die Grünen zur Aufstellung eines Masterplanes für den Osterather Ortskern

Es erfolgt keine Beschlussfassung.

Ratsherr Damblon begründet den gemeinsamen Antrag.

Herr Dr. Gérard sieht unbestimmte Planbegriffe und rät, auf einen den gesamten Ortskern umfassenden Bebauungsplan samt Veränderungssperre zu verzichten.

Herr Hüchtebrock zeigt an Hand von Karten die Lage der rechtskräftigen Bebauungspläne für Osterath und insbesondere den Ortskern. Die Bebauungspläne Nr. 87, Nr. 170 A, Nr. 182 und Nr. 219 beinhalten entlang der Willicher Straße/Meerbuscher Straße und Kaarster Straße/Hochstraße Mischgebiete, die alle erdenklichen Vorhaben zuließen, die den Ortskern beleben können. Ein Masterplan könne durchaus zu Änderungen dieser Pläne führen, z. B. den Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss; dieses sollte jedoch nicht ohne Gesamtkonzept erfolgen.

In der nachfolgenden Diskussion zeichnet sich übereinstimmend ab, dass die Verwaltung den Antragstext zusammen mit der Politik überarbeiten möge.

Ratsfrau Kox legt Wert darauf, dass die Initiative von der Politik ausgehen müsse.

Dem stimmt der Ausschuss zu.

Die Antragsteller ziehen sodann den Antrag zurück.

6.3 Antrag der Ratsfraktionen von CDU und Bündnis 90/Die Grünen zum Familienzentrum Sonnengarten

Beschluss:

Auf der Basis des vorliegenden Standort- und eines zu erarbeitenden Kostenvergleichs soll der Ausschuss für Planung und Liegenschaften einen Standort beschließen und in Abhängigkeit davon das zugehörige Bebauungsplanverfahren (Nr. 224 oder Nr. 298) zügig fortführen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Ratsfrau Niederdelmann-Siemes sieht keine Notwendigkeit für einen derartigen Antrag, da sie auf Grund der Beschlusslage im Jugendhilfeausschuss davon ausgehe, dass die Verwaltung intensiv an der Thematik arbeite.

Herr Hüchtebrock führt aus, dass in der knappen Frist zwischen Antragsingang und der heutigen Sitzung die Aufstellung eines Kostenvergleichs nicht geleistet werden konnte. Je nach Planungsvariante müssten zuvor Gespräche mit der GWH geführt werden.

Ratsherr Damblon sieht im vorliegenden Antrag notwendige Konkretisierungen, um belastbare Kostenangaben zu gelangen.

Ratsherr Peters kritisiert, dass die gewünschten Angaben nicht vorgelegt werden konnten. Er fordert eine zügigere Bearbeitung und sieht eine Behandlung erst in der November-Sitzung des Ausschusses als zu spät an.

Herr Dr. Schumacher-Adams regt die Prüfung einer Vollsperrung des Laacher Weges an Stelle einer Sperrung für LKW an.

Ratsfrauen Niederdelmann-Siemes und Kox regen eine Sondersitzung des Ausschusses nach den Herbstferien an.

Ratsherr Damblon bittet die Verwaltung, in der Sitzung des Rates am 25. Oktober 2012 zu berichten, sofern bis dahin eine weitere Abstimmung mit der GWH erfolgt sei.

7 Anfragen

keine

8 Bericht der Verwaltung

8.1 Netzentwicklungsplan Strom 2012

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften bestätigt die bisherige vorläufige Stellungnahme der Verwaltung und bevollmächtigt diese, künftige Stellungnahmen fristgerecht abzugeben, auch wenn die Terminierung der Ausschusssitzungen nur zu einer nachträgliche Zustimmung führen kann.

Herr Bechert erläutert die bisherige Stellungnahme mit vielen Fragestellungen, auf die bis heute keine zufriedenstellenden Antworten gegeben worden seien. Im weiteren Verfahren stehe die so genannte strategische Umweltprüfung bevor. Es sei erstaunlich, dass riesige Umspannanlagen in relativer Nähe zur Wohnbebauung angedacht seien.

8.2 U 81-Trassierung

Herr Deußen erläutert den Sachstand zur U 81-Planung. Neben den alternativen Trassen am Böhler-Areal – von Düsseldorf favorisierte Böhlerstraße und durch den Meerbuscher Bebauungsplan Nr. 271 festgelegte Trasse – untersuche das beauftragte Büro im Rahmen der Machbarkeitsstudie weitere Trassen, die das vorhandene Böhler-Werksgelände durchschneiden. Er stellt dar, dass die Trassierung über die Böhlerstraße technisch machbar sei.

Herr Hüchtebrock regt an, in allen weiteren Gesprächen über die Machbarkeit die Trassenvarianten, die das Böhler-Gelände durchschneiden, auf keinen Fall weiter zu untersuchen, da ein auch auf Grund seines besonderen Industrie-Ambientes gut funktionierender Gewerbehof zerstört würde.

9 Termin der nächsten Sitzungen

Die nächste Sitzung findet zusammen mit dem Kulturausschuss am 1. Oktober 2012 statt.
Die nächste Sitzung laut Langzeitplan findet am 20. November 2012 statt.

10 Verschiedenes

Es liegen keine Wortmeldungen vor.

Meerbusch, den 9. Oktober 2012

Klaus Rettig
Stellv. Ausschussvorsitzender

Alfons Hansen
Schriftführer