

Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung
nach § 3 (2) BauGB

Behandlung der

Stellungnahmen

aus öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB

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

Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB

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

Stellungnahmen	Abwägung
Stellungnahme 1 vom 23. März 2023 Einwender 1 / Sammelstellungnahme	
<p>Im Erläuterungsbericht (Entwurf) Stand 03.11.2022 wird unter „5.3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen“, Seite 15, zu den Baugrenzen ausgeführt: „Die Anordnung der Baugrenzen im Plangebiet sieht grundsätzlich die Einhaltung von mindestens 3 m seitlichem Abstand zu den angrenzenden Grundstücken vor. Größere Abstände sind im Südwesten des Gartencenters vorgesehen und für die geplante Umfahrung des Gebäudes erforderlich. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen bleibt von den getroffenen Festsetzungen unberührt“. Die Ausführungen sind aus hiesiger Sicht nicht widerspruchsfrei, da sich aus der Formulierung „geplante Umfahrung“ (zeichnerisch dargestellt in der „Schalltechnischen Untersuchung“, dort Anlagen 1.2. und 7 sowie in der Verkehrsuntersuchung, Seite 3) zweifellos ergibt, dass das „SO 1 Gartencenter“ insgesamt umfahren werden können soll.</p> <p>Dann wäre es aber nur folgerichtig, die deshalb im Südwesten vorgesehene Baugrenze von 6 m ebenso westlich vorzusehen, und dort nicht nur 3 m. Dies nicht zuletzt, da sich aufgrund der geplanten Gebäudehöhe bauordnungsrechtlich sicherlich eine Abstandsfläche ergeben wird, die über die derzeit vorgesehene Baugrenze von 3 m hinausgehen wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p> <p>Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gegenständlichen Bebauungsplan durch Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster (innerhalb der Baugrenzen) sind so gewählt, dass sich das dem Bebauungsplan zugrundeliegende städtebauliche Konzept umsetzen lässt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird. Im Vergleich zum Bebauungsplan-Vorentwurf wurden die Baugrenzen geringfügig vereinfacht, sodass im Rahmen des vorliegenden Angebotsbebauungsplans eine Anordnung der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile innerhalb der Baufenster unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts mit einem angemessenen Spielraum in der Ausführungsplanung möglich ist. Die spätere Ausführungsplanung muss sich entsprechend in den im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksgrenzen bewegen.</p> <p>Im gegenständlichen Bebauungsplan werden keine Abstandsflächen festgesetzt. Es gelten die Vorgaben der Landesbauordnung – BauO NRW. Richtig ist, dass die Baugrenzen im Bebauungsplan die einzuhaltenden Abstandsflächen somit nur teilweise berücksichtigen. Die Baugrenzen sind mit mindestens 3 m Abstand zu den angrenzenden Grundstücken festgesetzt. Teilweise sind die Abstände unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts und der mit Umsetzung erforderlichen Flächenbedarf zum Beispiel für die Feuerwehr größer gewählt. Wie in der Begründung geschildert, bleibt die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen sowie die Berücksichtigung der Belange des Brandschutzes von den getroffenen Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen jedoch unberührt. Der Nachweis erfolgt auf Basis der Ausführungsplanung, die mit dem Bauantrag bei der Bauaufsicht der Stadt Meerbusch einzureichen ist. Hierin ist ein ausreichender Abstand der Gebäude zu den Nachbargrundstü-</p>

Da wegen der vom Plangebiet ausgehenden Gewerbeimmissionen die bereits vorhandenen Lärmschutzwände im Bebauungsplan festgesetzt und gesichert werden (Erläuterungsbericht, 5.3.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Seite 19), sollte Flächenbedarf für die Errichtung von Lärmschutzwänden gegenüber den anderen umliegenden Flächen schon jetzt auf dem Plangebiet bei den Baugrenzen und bauordnungsrechtlich bei den Abstandsflächen berücksichtigt werden, damit diese angrenzenden Flächen für den Fall einer zukünftig darauf bezogenen Bauleitplanung ebenfalls und verursachergerecht vor schädlichen Umwelteinwirkungen geschützt werden können. Von der Umfahrung auf den Abstandsflächen sollte abgesehen werden.

cken nachzuweisen. Dies kann durchaus auch dazu führen, dass die Ausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe ein zurückbleiben zukünftiger Baukörper von den festgesetzten Baugrenzen erfordert. Ein Widerspruch besteht hierbei auf Ebene der Bauleitplanung nicht.

Zur Wahrung der erforderlichen Abstandsflächen gemäß BauO NRW von mindestens 3,0 m, bzw. einem Maß von 0,4 H auf dem eigenen Grundstück, dürfen die Gebäude eine bestimmte Höhe nicht überschreiten oder müssen von der Grundstücksgrenze abrücken. Diese Möglichkeit ist auf Basis des vorliegenden Bebauungsplans gegeben und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Damit die geplante Umfahrung selbst keine Abstandsfläche von der Grundstücksgrenze auslöst, darf sie gemäß § 6 Abs. 1 Nr. 2 BauO NRW nicht höher als 1 m über der Geländeoberfläche liegen. Dies wird ebenfalls im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen.

Es wird entsprechend kein Bedarf erkannt, die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu ändern, da er keine Verhältnisse vorbereitet, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung entgegenstehen.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

In der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, Stand 07.06.2022) wird u.a. untersucht, ob die Anforderungen der TA Lärm bzgl. des innerhalb des Plangebietes verursachten Gewerbelärms an den schutzbedürftigen Nutzungen außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Hierbei wird die aktuell bestehende Nutzung im Umfeld zugrunde gelegt und auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzepts geprüft, ob die Geräusche am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet. Der maßgebliche Immissionsort liegt bei einer bebauten Fläche vor dem geöffneten Fenster schutzwürdiger Räume. Dementsprechend wurde die nordöstlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung als nächstgelegene relevante Immissionsorte zugrunde gelegt und entsprechende Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wurden im Bebauungsplan getroffen. Bei der landwirtschaftlich

Im Übrigen bestehen Zweifel, ob die aufgrund der Gebäudehöhe westlich zweifelslos eintretende Verschattung der Ackerfläche durch die bauordnungsrechtlich vorzusehende Abstandsfläche noch zumutbar ist; deshalb sollte dies geprüft werden.

genutzten Fläche handelt es sich nicht um ein Baugebiet, in dem Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen errichtet werden dürfen. Auch der Flächennutzungsplan stellt diese Flächen als landwirtschaftliche Flächen dar, so dass eine bauliche Entwicklung dieser Flächen derzeit nicht zu erwarten ist. Sollte sich dies zukünftig ändern, ist die schalltechnische Situation neu zu bewerten. In einem solchen Falle wären ggf. erforderliche Maßnahmen im Rahmen der dann erfolgenden Flächenentwicklung zu berücksichtigen, da es derzeit keine zu berücksichtigenden hinreichend konkreten Planungsabsichten gibt.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird kein Bedarf weiterer Regelungen zum Schallschutz auf Basis der im Gutachten zugrunde gelegten Umgebungssituation erkannt. Die durch die Baugrenzen aufgezeigten überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen gewissen Spielraum für die Realisierung der Baukörper, die ihrerseits die bauordnungsrechtlich vorgegebenen Abstandsflächen einhalten müssen. Über die Abstandsflächen wird u.a. das Ziel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten unterstützt.

Eine Begründung, warum von einer Umfahrung im Bereich der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen abgesehen werden sollte wird nicht vorgetragen. Ein Erfordernis dies auszuschließen wird nicht erkannt.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Zentral für das Bauordnungsrecht in Bezug auf die Abstandsflächen ist die Belichtung, Besonnung und Belüftung nebeneinanderliegender Grundstücke und Gebäude zueinander. Sofern die Abstandsflächen eingehalten werden, ist von einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung auszugehen, sofern sich nicht besondere Gründe des Einzelfalls aufdrängen. Vorliegend ist es grundsätzlich möglich, dass mit der Errichtung eines mit Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans planungsrechtlich zulässigen Gebäudes auch eine zeitweise Verschattung angrenzender Ackerflächen einhergeht. Aufgrund des natürlichen Verlaufs der Sonne im Tagesgang werden jedoch insbesondere die westlich des Plangebäudes gelegenen Ackerflächen auch mit Umsetzung der Planung über eine angemessene Besonnung verfügen.

Anlage:
Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB
(zur Vorlage FB4/1719/2023)

Behandlung der

Stellungnahmen

aus der öffentlichen Auslegung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher
Belange nach § 4 (2) BauGB

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

Behandlung der Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 314 in Meerbusch – Büberich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“

Stellungnahmen	Abwägung
<p>Stellungnahme 1 vom 18.01.2023 Westnetz GmbH: Regionalzentrum Neuss - Netzplanung</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanentwurf 314, Meerbusch-Büderich, "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße" im Stadtteil Büberich.</p> <p>Wir haben die Unterlagen auf unsere Belange geprüft. Hier unsere Stellungnahme: Gegen das oben genannte Vorhaben bestehen keine Einwände, da unsere Belange hierdurch nicht berührt werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme 2 vom 19.01.2023 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr</p> <p>vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme 3 vom 19.01.2023 Netzgesellschaft Düsseldorf mbH</p>	
<p>Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme 4 vom 20.01.2023 Stadt Krefeld</p> <p>nach Durchsicht der von ihnen zugestellten Unterlagen bestehen gegen die Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes keine planungsrechtlichen Bedenken.</p> <p>gegen die Darstellungen der 116. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen ebenfalls keine planungsrechtlichen Bedenken.</p> <p>Da im Beteiligungsportal die Unterlagen noch nicht einsehbar waren erhalten sie die Stellungnahme auf diesem Weg.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme 5 vom 23.01.2023</p>	

Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Niederrhein – Hauptsitz Mönchengladbach	
<p>der Bebauungsplan Nr. 314 liegt an der Landesstraße Nr. 392 im Abschnitt 1. Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 25.06.2020.</p> <p>Gemäß des nun vorliegenden Verkehrsgutachtens, sind keine baulichen Maßnahmen aufgrund der zusätzlichen Verkehre erforderlich.</p> <p>Ich weise jedoch darauf hin, dass gegenüber dem Landesbetrieb Straßenbau, weder jetzt noch in Zukunft aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können. Außerdem wird auf das Problem der Schallreflektion hingewiesen.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
<p>Stellungnahme 6 vom 26.01.2023 Colt Technology Services GmbH – Bereich Nord (Hemminger Ingenieurgesellschaft)</p>	
Vom BIL-Teilnehmer ausgewählte Betroffenheit: Nicht betroffen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
<p>Stellungnahme 7 vom 30.01.2023 Handwerkskammer Düsseldorf</p>	
<p>Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sehen. Bedenken oder Anregungen bringen wir dementsprechend nicht vor.</p> <p>An dieser Stelle möchten wir jedoch folgenden Hinweis geben: Bei der Änderung der verkehrlichen Situation bzw. des erhöhten Verkehrsaufkommens ist darauf hinzuweisen, dass sichergestellt wird, dass die Anliefer- und Anliegerverkehre ansässiger Gewerbebetriebe nach wie vor einwandfrei möglich sind und durch die vorliegende Bauleitplanung nicht in ihrem Liefer- und Kundenverkehr beeinträchtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnung (Leinfelder Ingenieure, 2021) im Vergleich zwischen Bestand und Planung zeigt, dass ein reibungsloser Verkehrsablauf an den relevanten Knotenpunkten gewährleistet ist und das vorhandene Verkehrsnetz nicht negativ beeinträchtigt wird. Eine leichte Anpassung am Signalzeitenplan am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Düsseldorf Straße (L392/Böhlerstraße/Krefelder Straße) ist erforderlich. Sowohl die bereits bestehende Zufahrt Düsseldorf Straße, als auch Böhlerstraße sollen zukünftig der Erschließung des Areals dienen. Dabei ist gemäß dem Verkehrsgutachten der Leinfelder Ingenieure (Bogie's Pflanzenwelt Meerbusch Verkehrsuntersuchung, August 2021) anzunehmen, dass der Zielverkehr zu 85 % über die Zufahrt Düsseldorf Straße erfolgt und zu 15 % über die Zufahrt Böhlerstraße. Aufgrund der geplanten „rechts rein- rechts raus“-Lösung an der Böhlerstraße wird die Anfahrt von der Böhlerstraße Süd über die Zufahrt an der Düsseldorf Straße erfolgen. Es wird jedoch prognostiziert, dass 45 % des Quellverkehrs über die</p>

<p>Auch während der Bauphase muss sichergestellt werden, dass die Anliefer- und Anliegerverkehre ansässiger Gewerbebetriebe nach wie vor durchführbar sind und nicht beeinträchtigt werden. Ansonsten würde dies zu einer nicht hinnehmbaren Einschränkung der betrieblichen Tätigkeiten vor Ort führen.</p>	<p>Zufahrt Böhlerstraße in südliche Richtung abfließen wird. Die Anlieferung soll weiterhin über beide Zufahrten möglich bleiben, wodurch sich die Verkehre verteilen. Die Zufahrt Düsseldorfer Straße ist bereits im Bestand vorhanden.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nicht Teil des gegenständlichen Bauleitplanverfahrens.</p>
<p>Stellungnahme 8 vom 09.02.2023 Flughafen Düsseldorf GmbH</p>	
<p>wir kommen zurück auf die uns in o.g. Angelegenheit mit Schreiben vom 18.01.2023 übersandten Unterlagen und teilen Ihnen mit, dass die Flughafen Düsseldorf GmbH unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Behörden bei der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH keine Einwendungen gegen das o.a. Vorhaben erhebt.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme 9 vom 13.02.2023 Rhein-Kreis Neuss, Brandschutzdienststelle</p>	
<p>Gegen den o.g. Bebauungsplan in vorliegender Form bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <ol style="list-style-type: none"> Die Grundstücke bzw. Gebäude müssen in einer solchen Breite an eine befahrbare Verkehrsfläche grenzen oder von dieser einen gradlinigen Zugang oder eine Zufahrt haben, so dass der Einsatz von Lösch- und Rettungsgeräten wie unter § 5 der BauO 2018 NRW und der DIN 14 090 -Flächen für die Feuerwehr-jederzeit gewährleistet ist. Hierbei wird besonders darauf hingewiesen, dass die Straßen nicht als bloße Zufahrt, sondern in den bebauten Bereichen auch als Aufstellflächen gesehen werden muss. Die Mindestbreite der Fahrbahn ist daher bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1, 2 und 3 (Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes max. 7 m über der angrenzenden Geländeoberfläche) mit min. 4 m festzulegen. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVGW - mit min. 96m³/h (1.600 	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es werden befahrbare Verkehrsflächen sowie Aufstellflächen in ausreichenden Breiten für den Einsatz von Lösch- und Rettungsgeräten der Feuerwehr sowie die ausreichende Löschwasserversorgung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Zur umfassenden Information wird die Stellungnahme an die Bauherrenschaft sowie die zuständigen Fachplaner*innen weitergeleitet.</p>

l/min) sicherzustellen. Hierbei darf die Entfernung zur ersten Wasserentnahmestelle 150 Meter nicht überschreiten. Unterflurhydranten sind entsprechend zu kennzeichnen und dürfen weder zugestellt noch zugeparkt werden können.

3. Die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes, insbesondere bei Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen jederzeit ohne Schwierigkeiten möglich ist. Die Straßen müssen daher im Hinblick auf Abmessungen, Verkehrsführung und Einbau von Hindernissen so gestaltet werden, dass die nachstehend aufgeführten Risiken vermieden werden:

- Durch regelwidriges Parken anderer Verkehrsteilnehmer außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze, muss immer noch eine Zu- bzw. Durchfahrt für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge von mindestens 3 m Breite jederzeit gewährleistet sein.
- Bei Einbau von Schwellen- und Rüttelstrecken besteht die Gefahr einer zusätzlichen Schädigung bei Transporten von Notfallpatienten im Rettungsdienst.
- Selbst bei kleinsten Geschwindigkeiten kann der Verletzte ein zusätzliches Transporttrauma erleiden, zumindest empfindet er verstärkt Schmerzen.
- Die Hindernisse stehen dem Ziel eines möglichst schonenden Verletztentransports daher eindeutig entgegen.
- Bauliche Hindernisse quer zur Fahrbahn zwingen Großfahrzeuge der Feuerwehr zur Einhaltung der Schrittgeschwindigkeit. Zeitverzögerungen im Einsatzfall, insbesondere bei der Menschenrettung sind daher unvermeidlich.

4. Für den Bereich der Straßen mit Gebäuden der Gebäudeklasse 4 und 5 (Fußboden des obersten Aufenthaltsraumes mehr als 7 m über der Geländeoberfläche) ist zu beachten, dass für den Einsatz des Hubrettungsfahrzeuges die Fahrbahn eine Mindestbreite von 3,50 m haben

Eine Prüfung hinsichtlich verkehrsunfallvermeidender Aspekte hat nicht stattgefunden. Bitte wenden Sie sich im Bedarfsfall selbständig an den Fachbereich Unfallauswertung/ Verkehrsraumplanung bei der Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss. Sie erhalten von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.

Einbruchschutz

Nicht nur der Einbruch in eine Wohnung, auch der Einbruch in andere Objekte ist für viele Menschen ein schockierendes Ereignis. Neben dem finanziellen Verlust und den angerichteten Schäden, bleibt bei vielen Menschen ein Gefühl der Unsicherheit zurück.

Die meisten herkömmlichen Fenster und Türen bieten keinen ausreichenden Schutz vor Einbruch. Deshalb empfiehlt die Polizei:

Bei Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstertüren, die über Balkone, Vordächer, Anbauten, Feuerleitern usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangstüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen.

Ggf. sollten Objekte zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videoüberwachung) ausgestattet werden.

Einbruchschutz ist beim Neubau wesentlich kostengünstiger zu realisieren, als in einer späteren Um- oder Nachrüstung.

Zum Thema Einbruchschutz bietet die Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss den Bauherren eine umfangreiche und kostenfreie Beratung an. Eine Terminabsprache kann unter der Rufnummer (02131) 300 - 25518 erfolgen.

Um entsprechende textliche Hinweise z. B. im Bebauungsplan wird gebeten. Ferner wird angeregt bei Grundstücksverkäufen den Mindeststandard für Einbruchschutz durch die Kommune vertraglich festzulegen.

Verteiler für Strom und Kommunikationstechnik sollte durch die Betreiber so abgesichert werden, dass Tatvorbereitungshandlungen (Sabotage von Einbruchmeldeanlagen u. a.) wirkungsvoll gehemmt werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung erfolgt eine entsprechende Prüfung.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Objektplanung werden die Empfehlungen zum Einbruchschutz beachtet.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Es erfolgt keine Berücksichtigung im Bebauungsplan sowie keine vertragliche Sicherung der Mindeststandards für den Einbruchschutz.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der Objektplanung werden die Empfehlungen beachtet.

Stellungnahme 11 vom 21.02.2023 Stadt Düsseldorf Stadtplanungsamt	
<p>Im Rahmen der Bauleitplanungen "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorf Straße" der Stadt Meerbusch sind die verkehrsplanerischen Belange der Stadt Düsseldorf weiterhin betroffen. Aufgrund der prognostizierten Verkehrszahlen sowie der unmittelbaren Nähe zum Knotenpunkt Böhlerstraße/ Krefelder Straße / Düsseldorf Straße wird eine signalgesteuerte Zu- und Abfahrt der noch zu planenden Erschließung über die Böhlerstraße weiterhin abgelehnt.</p> <p>Zur Sicherung der Erschließung wird vorgeschlagen, eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Meerbusch und der Stadt Düsseldorf abzuschließen, in dem u.a. die o.g. Punkte geregelt werden. Die Vorbereitungen hierzu laufen bereits.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Zusammenarbeit zwischen den Städten Meerbusch und Düsseldorf sowie den projektbeteiligten (Fach-) Planern wurde eine Lösung für die Erschließung der Märkte über die Böhlerstraße entwickelt. Eine Lichtsignalanlage ist hier nicht geplant, stattdessen wird aufgrund der Verkehrssicherheit und dem geplanten Verlauf der U81 eine „rechts rein-rechts raus“-Lösung gewährt. Die so vorgesehene Zu- und Abfahrt über die Böhlerstraße wird durch eine bauliche Maßnahme gesichert, die die Zu- und Abfahrt von oder nach links verhindert. So kann eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs erfolgen. Die abgestimmte geplante Erschließung wurde über eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Meerbusch und der Stadt Düsseldorf gesichert.</p>
Stellungnahme 12 vom 22.02.2023 Stadt Meerbusch FB Straßen und Kanäle	
<p>anbei die straßentechnische Stellungnahme zum B-Plan 314 gemäß Ihrer Mail vom 16.01.2023.</p> <p>Gemäß der Verkehrsuntersuchung für Bogie`s Pflanzenwelt vom August 2021, Punkt 7 Zusammenfassung und Bewertung, Seite 19, sind am signaltechnisch geregelten Knotenpunkt Düsseldorf Straße/ Böhler Straße/ Krefelder Straße Anpassungsarbeiten am Signalzeitenplan erforderlich, um dem Ziel- und Quellverkehr aus der Anbindung Düsseldorf Straße bzw. in den Abendstunden eine ausreichende Verkehrsentwicklung am o.g. Knotenpunkt zu gewährleisten.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Leistungsfähigkeitsberechnung (Leinfelder Ingenieure, 2021) im Vergleich zwischen Bestand und Planung zeigt, dass ein reibungsloser Verkehrsablauf an den relevanten Knotenpunkten gewährleistet ist und das vorhandene Verkehrsnetz nicht negativ beeinträchtigt wird. Eine leichte Anpassung am Signalzeitenplan am lichtsignalgeregelten Knotenpunkt Düsseldorf Straße (L392/Böhlerstraße/Krefelder Straße) ist erforderlich. Hier ist durch den wechselnden Signalzeitenplan zum Abendspitzenprogramm und den steigenden Verkehrsmengen die Verkehrsqualität in der Abendspitze im Bestand sowie im Prognose Planfall nur noch mangelhaft bzw. ungenügend. Die nicht mehr ausreichende Leistungsfähigkeit resultiert aus der Einzelqualität des aus der Krefelder Straße kommenden Verkehrstroms in Richtung Düsseldorf Straße. Die Wartezeiten sind für die jeweils betroffenen Verkehrsteilnehmer lang. Auf dem betrachteten Fahrstreifen tritt im Kfz-Verkehr am Ende der Freigabezeit in den meisten Umläufen ein Rückstau auf. Die übrigen Verkehrsströme am Knotenpunkt weisen mindestens eine „gute“ (QSV B) Verkehrsqualität auf. Um</p>

	<p>auch in der Abendspitze in der Gesamtqualität die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes gewährleisten zu können, wurde geprüft ob durch leichte Anpassungen am Signalzeitenplan auch in der Zufahrt Krefelder Straße mindestens eine „ausreichende“ (QSV D) Verkehrsqualität erreicht werden kann. Da die anderen Zufahrten noch Qualitätsreserven aufweisen, wurde die Freigabezeit der Verkehrsströme auf der Böhlerstraße (beide Fahrrichtungen werden zusammen freigegeben) im Bestand um 2 Sekunden und im Prognose Planfall um 4 Sekunden gekürzt und dem beeinträchtigten Verkehrsströmen der Zufahrt Krefelder Straße hinzugefügt. Durch diese leichte Anpassung kann der Verkehrsfluss in der Abendspitze im Bestand als auch im Prognose Planfall mit mindestens einer „ausreichenden“ (QSV D) Verkehrsqualität abgewickelt werden. Der Verkehrszustand kann mit geringfügigen Änderungen am Signalzeitenprogramm stabilisiert werden. Im Falle des Ausbaus der Stadtbahnlinie auf der Böhlerstraße sind die Signalzeitpläne des Knotenpunktes neu zu berechnen.</p>
<p>Stellungnahme 13 vom 23.02.2023 Stadt Meerbusch – Straßen und Kanäle</p>	
<p>I. Straßentechnische Stellungnahme Erfolgte bereits (siehe E-Mail v. 22.02.2023)</p> <p>II. Entwässerungstechnische Stellungnahme Abteilungsleiter Entwässerung ist zurzeit nicht im Dienst - folgt noch</p> <p>II. Beiträge und Gebühren Eine Änderung an den bestehenden städtischen Erschließungsanlagen erscheint nicht erforderlich. Die im Verkehrsgutachten festgelegte Ausfahrt nach rechts auf die Böhlerstraße der Stadt Düsseldorf, bedingt dort Umbauten. Nach Aussage der Stadt Düsseldorf wird der erforderliche Umbau der Böhlerstraße und die evtl. erforderlich Änderung der Lichtsignalanlage zur Zeit vom Investor geplant. Zum Ausbau wird eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung zu schließen sein. Ein Städtebaulicher Vertrag / Erschließungsvertrag nach § 11 BauGB kann mit der Stadt Düsseldorf mangels städtischem Bebauungsplan nicht geschlossen wird. Da die Stadt Düsseldorf eine</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vgl. vorausgehende Stellungnahme FB 5</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vgl. Stellungnahme FB 5 Entwässerung in diesem Dokument</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Zusammenarbeit zwischen den Städten Meerbusch und Düsseldorf sowie den projektbeteiligten (Fach-) Planern wurde eine Lösung für die Erschließung der Märkte über die Böhlerstraße entwickelt. Aufgrund der Verkehrssicherheit und dem geplanten Verlauf der U81 wird eine „rechts rein-rechts raus“-Lösung gewährt. Die so vorgesehene Zu- und Abfahrt über die Böhlerstraße wird durch eine bauliche Maßnahme gesichert, die die Zu- und Abfahrt von oder nach links verhindert. So kann eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs erfolgen. Richtig ist, dass ein Städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen Projekt-</p>

<p>Verwaltungsvereinbarung nicht mit privaten Dritten abschließt, springt die Stadt Meerbusch als Vertragspartner einspringen. Die Planungen sowie die Verwaltungsvereinbarung sind durch den Investor Bogie mit der Stadt Düsseldorf zu verhandeln, ggf. mit uns abzustimmen und unterschriftsreif vorzulegen.</p> <p>Die Aufgaben hieraus werden in einem zu schließenden Städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) nach § 11 BauGB zwischen dem Investor und der Stadt Meerbusch weitergegeben.</p> <p>Der Vertrag muss zum Satzungsbeschluss, mindestens vom Investor paraphiert, vorliegen und wird Teil des Beschlusses.</p>	<p>träger und der Stadt Düsseldorf namentlich nicht von der Existenz eines Düsseldorfer Bebauungsplanes abhängig ist. Als von der Stadt Düsseldorf vorgeschlagenes Vorgehen wurde eine Verwaltungsvereinbarung zwischen den Städten Meerbusch und Düsseldorf abgestimmt und geschlossen. Der Projektträger wird in diese Abstimmungen eingebunden. Die geplante Erschließung wird darin gesichert. Die Aufgaben daraus werden in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen dem Projektträger und der Stadt Meerbusch geregelt. Der Vertrag wird Teil des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 314.</p>
<p>Stellungnahme 14 vom 23.02.2023 Bezirksregierung Düsseldorf</p>	
<p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Aufgrund der Lage im An- und Abflugbereich des Flughafens Düsseldorf ist bei großflächigen Glasdächern sicherzustellen, dass an- und abfliegende Luftfahrzeuge nicht durch Lichtreflexionen geblendet werden können. Ansonsten bestehen keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Aus Sicht der von dem Dezernat zu vertretende Belange bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zur umfassenden Information der Bauherrschaft und Architekt*innen wird die Begründung dahingehend in Kapitel 6 ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege wurden Sondagen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Diese ergaben insgesamt keine konkreten Hinweise auf archäologische Bodendenkmäler. Gemäß der finalen Stellungnahme des LVB-ABR (333.45-88.1/20-001, vom 02.02.2022) werden gegen die Planung daher keine Bedenken mehr vorgebracht</p>

LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.

Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.2) ergeht folgende Stellungnahme:

Unsere Anmerkungen zur letzten Beteiligung wurden berücksichtigt, der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde verkleinert, der Schutzabstand der Hochspannungsfreileitung, wird nach Angaben des Antragstellers, durch die Änderung eingehalten. Aus diesen Gründen besteht aus des Sicht des Dezernates – bezogen auf die Belange der 26.BImSchV) keine Bedenken.

Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:

Sachgebiet HWRM/ÜSG

Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rhein, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes.

Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 5 Abs. 4a BauGB im Flächennutzungsplan und gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Eine Information über die Betroffenheit ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) kann ergänzend erfolgen. Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Am 01.09.2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage der Verordnung über die Raumordnung im

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan wurde nachrichtlich textlich übernommen, dass sich das Plangebiet vollständig in den Risikogebieten des Rheins befindet, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einer mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ 100) überschwemmt werden können und somit die Regelungen §§ 78 b und 78 c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gelten. Darüber hinaus wurde im Kapitel Gewässerschutz sowie dem neuen Kapitel Starkregen (Kapitel 9, Umweltbelange) der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan die dezidierte Auseinandersetzung mit den Themen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz ergänzt. Insbesondere die Ziele I.1.1, I.2.1 und II.1.3 sowie die Grundsätze II.1.1 und II.3 wurden geprüft.

Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRHPV) in Kraft getreten. Ziel des Planes ist die Verbesserung der Hochwasservorsorge durch vorausschauende Raumplanung, um Hochwasserrisiken zu minimieren und Schadenspotenziale zu begrenzen. Die Festlegungen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz sind im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Die BRPHV enthält keine Übergangsfristen. Das heißt, bei allen Bauleitplänen, die nach dem 01.09.2021 rechtskräftig geworden sind oder werden, besteht eine Prüfpflicht z. B. nach Ziel I.1.1. Ich weise auch besonders auf die Ziele I.2.1 und II.1.3 sowie die Grundsätze II.1.1 und II.3 hin.

Der aktuelle Planentwurf zur 116. Flächennutzungsplanänderung setzt sich noch nicht mit den Zielen und Grundsätzen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz auseinander.

In der Begründung des Bebauungsplans wird der BRPH erwähnt. Wie die Ziele und Grundsätze des BRPH über das Thema Starkregen hinaus in die Planungen einbezogen wurden, geht aus der aktuellen Darstellung nicht hervor.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Betrifft Inhalte der parallel aufgestellten 116. Flächennutzungsplanänderung und wurden darin entsprechend behandelt und ergänzt. Das Risikogebiet i.S.d. § 78 b Abs. 1 WHG wurde gemäß § 5 Abs. 4a BauGB textlich in der Legende als nachrichtliche Übernahme in die 116. Flächennutzungsplanänderung übernommen. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird erläutert, dass sich das Plangebiet vollständig in den Risikogebieten des Rheins befindet, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einer mittleren Hochwasserwahrscheinlichkeit (HQ 100) überschwemmt werden können und somit die Regelungen §§ 78 b und 78 c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gelten. Darüber hinaus wurde im Kapitel 8, Umweltbelange zur gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung je ein Kapitel zum Gewässerschutz sowie zu Starkregen ergänzt. Hierin findet nunmehr eine tiefergehende Auseinandersetzung mit den Themen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz statt. Insbesondere die Ziele I.1.1, I.2.1 und II.1.3 sowie die Grundsätze II.1.1 und II.3 wurden geprüft.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Im Kapitel Gewässerschutz sowie dem neuen Kapitel Starkregen (Kapitel 9, Umweltbelange) der Begründung zum gegenständlichen Bebauungsplan wurde

Sachgebiet WRRL

Aus Sicht der WRRL wurde Juni 2020 bereits eine Stellungnahme abgegeben. Zum vorbezeichneten Vorhaben bestehen keine weiteren Anmerkungen.

Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:
Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)

Ansprechpartner:

Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)

Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)

Herr Karrenberg, Tel. 0211/475-4059, E-Mail: jens.karrenberg@brd.nrw.de

Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)

Frau Taleb, Tel. 0211/475-9871, E-Mail: farah.taleb@brd.nrw.de

Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)

Herr Yokaribas, Tel. 0211/475-3751, E-Mail: volkan.yokaribas@brd.nrw.de

Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.2)

Herr Schoffer, Tel. 0211/475-1466, E-Mail: mike.schoffer@brd.nrw.de

Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)

Frau Kirbach, Tel.: 0211/475-2897, E-Mail: Dez54_Beteiligungen@brd.nrw.de

Hinweis:

Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange.

Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft.

die dezidierte Auseinandersetzung mit den Themen des Bundesraumordnungsplans Hochwasserschutz ergänzt. Insbesondere die Ziele I.1.1, I.2.1 und II.1.3 sowie die Grundsätze II.1.1 und II.3 wurden geprüft. Die Entwässerungskonzeption und der Überflutungsnachweis werden den Satzungsunterlagen des Bebauungsplans Nr. 314 beigelegt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

<p>Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden.</p> <p>Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung: Die Bezirksregierung als Träger öffentlicher Belange Bezirksregierung Düsseldorf (nrw.de) und https://www.brd.nrw.de/system/files/media/document/2022-11/20221109_toeb_zustaendigkeiten.pdf</p>	
<p>Stellungnahme 15 vom 23.02.2023 IHK Mittlerer Niederrhein</p>	
<p>Die Stadt Meerbusch beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Gartenfachmarktes mit integriertem Café an der Düsseldorfer Straße zu schaffen. Zudem sollen an diesem Standort die Voraussetzungen für einen Lebensmittelmarkt geschaffen werden.</p> <p>Zu der vorgesehenen Planung hatte die IHK Mittlerer Niederrhein bereits mit dem Schreiben vom 02. Juli 2020 eine positive Stellungnahme abgegeben. Die vorgesehene Planung wird durch die IHK auch weiterhin ausdrücklich begrüßt und unterstützt. Sie bietet einem ortsansässigen Unternehmen die Möglichkeit zu expandieren und ist insofern ein Baustein für eine erfolgreiche Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Meerbusch.</p> <p>Die IHK bittet darum, die Flächennutzungsplanänderung und das Bebauungsverfahren zügig durchzuführen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme 16 vom 23.02.2023 Stadt Meerbusch FB5 Entwässerung</p>	
<p>hier die Stellungnahme von FB5 Entwässerung auf Grundlage Ihres Telefonats mit Herr Wadleich am 22.2.23:</p> <p>Stellungnahme Entwässerung B-Plan 314 Der Bebauungsplan sieht folgende Festsetzung vor: Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1966 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies erfolgt nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss.

Diese Festsetzung entspricht den aktuellen gesetzlichen Vorgaben und wird daher auch durch den Fachbereich 5 unterstützt.

Das hydrologische Gutachten kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung auf dem Grundstück grundsätzlich möglich ist.

In der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde vom Rhein-Kreis-Neuss die Stellungnahme abgegeben, dass gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) für das Plangebiet grundsätzlich die Verpflichtung besteht, das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser entweder vor Ort zu versickern oder ortsnah einzuleiten. Dementsprechend ist auch bereits im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 5 eine Festsetzung zur ortsnahen Versickerung im Plangebiet enthalten. Im weiteren Verfahren soll die Versickerungsfähigkeit der Plangebietsflächen gutachterlich (Bodengutachten) geprüft werden. Im städtebaulichen Entwurf sind bereits Flächen für eine Versickerungsanlage vorgehalten. Auch ist eine ortsnahe Einleitung in den Laacher Abzugsgraben grundsätzlich möglich; Die Entwässerungsplanung, einschließlich Überflutungsnachweis für Starkregenereignisse, wird im Baugenehmigungsverfahren erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss im Vorfeld abgestimmt.

Aus Sicht der Unteren Wasserbehörde bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Diese Vorgaben wurden bereits in der weiteren Planung beachtet und ebenfalls durch den Fachbereich 5 vertreten.

Es wurde ein vorläufiger Überflutungsnachweis erstellt und ein Entwässerungskonzept erarbeitet, dass die grundsätzliche Realisierungsmöglichkeit des B-Planes untermauert. Die Inhalte wurden in der Abwägung zusammengefasst dargestellt. Die vollständigen Unterlagen des vorläufigen Überflutungsnachweises und des Entwässerungskonzeptes liegen

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die vollständigen Unterlagen des vorläufigen Überflutungsnachweises und des Entwässerungskonzeptes werden den Bebauungsplanunterlagen zum Satzungsbeschluss beigelegt.

<p>der öffentlichen Auslegung nicht bei. Der Fachbereich 5 empfiehlt, dass die Unterlagen für die Nachvollziehbarkeit im nachhinein ergänzt werden.</p> <p>Wie bereits durch die untere Wasserbehörde in der frühzeitigen Beteiligung angemerkt ist im Baugenehmigungsverfahren der überarbeitete Überflutungsnachweis nachzuweisen und die Versickerungsanlagen sind zu genehmigen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.</p>
<p>Stellungnahme 17 vom 24.02.2023 Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung, Bauen und Wohnen</p>	
<p>Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionsschutz und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher und brandschutztechnischer Sicht geprüft.</p> <p>Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><u>Bodenschutz und Altlasten</u> Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken, sofern nachfolgende Maßgaben und Hinweise beachtet werden: Im Plangebiet ist zum Teil von der Altablagerung Me-0415,00 und die archivierte Altablagerung Me-0413,00. Die Altablagerungen wurden bisher noch nicht gutachterlich untersucht.</p> <p>Maßgaben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen sind durch einen fachlich qualifizierten Gutachter zu begleiten. Ein entsprechender Abschlussbericht ist der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss (Auf der Schanze 4, 41515 Grevenbroich) vorzulegen, damit die fachgerechte Durchführung der Arbeiten dokumentiert wird. 2. Anfallender Bodenaushub ist durch den Gutachter zu klassifizieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen. 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist ein Hinweis im Bebauungsplan mit Benennung der Altablagerungen und mit den empfohlenen Maßnahmen enthalten.</p>

Hinweise:

Des Weiteren weise ich auf Ihre gesetzlichen Anzeigepflichten hin und bitte Sie, bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 314, SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße, Stadt Meerbusch, gegeben.

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für einen Lebensmittelmarkt und für den Neubau des bisher bereits vorhandenen Gartencenters geschaffen werden. Mit dem den Unterlagen beigefügten schalltechnischem Gutachten des Instituts Peutz Consult GmbH kann der grundsätzliche Nachweis geführt werden, dass die Immissionsrichtwerte an der benachbarten schutzbedürftigen Bebauung eingehalten werden können.

Die durch den Gutachter mit berücksichtigte Lärmschutzwand wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte macht der Gutachter einige Vorgaben, die im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden, die daher im Rahmen der weiteren Planung auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens eine Konkretisierung durch ein dann aktuelles Gutachten erfordern. Dazu gehört z.B. die Einhausung der Anlieferung, die Lärmschutzwand für die haustechnischen

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Anlagen und die Schalleistungspegelbegrenzung der haustechnischen Anlagen. Einer diesbezüglichen Konfliktverlagerung kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zugestimmt werden, da die Einhaltung dieser Rahmenbedingungen auf der Verfahrensebene nach derzeitigen Erkenntnissen sichergestellt werden kann.

Aus Sicht des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken.

Naturschutz und Landschaftspflege

Der Eingriffsbilanzierung kann in Teilen nicht zugestimmt werden. Die Anrechnung einer Fassadenbegrünung ist nicht möglich, da ihr ein Flächenbezug fehlt.

Die Anerkennung von Dach- und Fassadenbegrünungen kommt als Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahme zwar in Betracht.

- Schmauck, Sebastian (2019): Dach- und Fassadenbegrünung – neue Lebensräume im Siedlungsbereich. Fakten, Argumente und Empfehlungen. (=BfN-Skripten 538), Bonn

Jedoch müsste dafür ein Flächenbezug hergestellt werden. D.h., es könnte die flächenhafte Versiegelungswirkung der Lärmschutzwand (FLärmschutzwand = LLärmschutzwand * BLärmschutzwand) als durch die Begrünung gemindert angerechnet werden. Sofern der Eingriff in das Landschaftsbild überwiegen würde (hier nicht der Fall), wäre die Begrünung einer Wand analog zu einer Eingrünung durch Hecke zu sehen.

Da die in die Bilanz (Tabelle 3 des LBP) eingegangenen Punkte für die Mauerbegrünung jedoch nur 0,6 % des Ursprungswertes von 47.865 Punkten ausmachen, kann vorliegend von einer Korrektur abgesehen werden.

Eine Ausgleichsmaßnahme ist die Herstellung einer Obstwiese auf dem Gebiet der Stadt Düsseldorf. Da es sich um eine andere Gemeinde handelt, ist eine Festsetzung der Maßnahmen nicht möglich. Gleichwohl ist eine rechtlich verbindliche Sicherung der Maßnahme erforderlich.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Es wurde ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. Teil des Vertrages ist die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen. Die Fläche, die für die Realisierung der Streuobstwiese vorgesehen ist, befindet sich im Eigentum des Projektträgers. Da sich die Fläche auf Düsseldorfer Stadtgebiet befindet, wird die

<p>Ich nehme an, dass sich der Projektträger der Stadt Meerbusch gegenüber vertraglich zur Durchführung der Maßnahme Anlage und dauerhafte Pflege einer Obstwiese verpflichten wird (städtebaulicher Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB). Dies allein reicht jedoch nicht aus. Der Rat muss sich im Zeitpunkt der abschließenden Abwägungsentscheidung Gewissheit darüber verschaffen, dass die rechtlichen Voraussetzungen der nach § 1a Abs. 3 Sätze 2 bis 4 BauGB gewählten Form der Sicherung der Durchführung vorgesehener Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen tatsächlich vorliegen.</p> <p>Für die Wahrung der erforderlichen Sicherung ist es regelmäßig erforderlich, dass sich die für den Ausgleich vorgesehene Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet oder in sonstiger Weise zumindest ein für die Zeit der vorgesehenen Durchführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geltendes Verfügungsrecht der Gemeinde über diese Fläche besteht. Verpflichtet sich – wie hier – ein Dritter der Gemeinde gegenüber vertraglich zur Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, verlangt eine hinreichende rechtliche Sicherung der im einzelnen bezeichneten Ausgleichsmaßnahmen, dass über die vertragliche Vereinbarung hinaus sowohl eine dingliche Berechtigung des Dritten als auch der Gemeinde selbst an der zum Ausgleich vorgesehenen Fläche besteht.</p> <ul style="list-style-type: none"> - OVG Nordrhein-Westfalen, Urt. v. 31.03.2022 – 7 D 10/20.NE, BauR 2022, S. 1016, 1020f. <p>Nur die rechtliche Sicherung (dingliche Berechtigung) gewährleistet den Fortbestand der Obstwiese zum Beispiel im Falle des Eigentümerwechsels.</p> <p>Brandschutz Siehe Anlage.</p>	<p>Ausgleichsfläche dinglich gesichert.</p>
<p>Stellungnahme 18 vom 24.02.2023 Pledoc GmbH</p>	
<p>116. Änderung des Flächennutzungsplans, Meerbusch-Büderich, "SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße" im Stadtteil Büderich; Hier: Beteiligung gemäß § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

lfd. Nr.	Eigentümer	Leitungstyp	Status	Leitungsnr.	DN	Blatt	Schutzstreifen m	Beauftragter
1	Open Grid Europe	Ferngasleitung	in Betrieb	RG004050004	250	2, 3, 3-1	siehe Bestandsplan	Udo Boyer 0211/9707-00 Benrath
2	Open Grid Europe	Ferngasleitung	Stillgelegt	RG004050004	250	2, 3, 3-1	siehe Bestandsplan	Udo Boyer 0211/9707-00 Benrath

Bezug: Unsere Stellungnahmen 20200601737 vom 25.06.2020 zur Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 (1) BauGB zur 116. Änderung des Flächennutzungsplanes und 20200601763 vom 02.07.2020 zur Aufforderung zur Äußerung gem. § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 314, Meerbusch-Büderich, „SO Lebensmittelmarkt und Gartencenter Düsseldorfer Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,
von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlichrechtlichen Verfahren beauftragt.
Die uns per E-Mail zur Einsicht gestellten Entwurfsunterlagen zu dem angezeigten Bauleitplanverfahren haben wir ausgewertet und von den relevanten Planunterlagen Kopien gefertigt.
Innerhalb des Geltungsbereichs des Plans verläuft die eingangs aufgeführte Ferngasleitung in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse). Wir haben den Leitungsverlauf in den Plan „Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Anlage 3“ grafisch übernommen und entsprechend beschriftet.

Für eine exakte Übernahme des Leitungsverlaufes in die Plangrundlage des Flächennutzungsplanes überlassen wir Ihnen die betreffenden Bestandspläne.

Dieser Teil der Stellungnahme betrifft nicht unmittelbar Regelungsinhalte des Bebauungsplanes Nr. 314, sondern Regelungsinhalte der im Parallelverfahren aufgestellten 116. Flächennutzungsplanänderung. Im Rahmen der Abwägung zur

Die Darstellung der Ferngasleitung ist in den beigegeführten Unterlagen nach bestem Wissen erfolgt.

Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie in unserer Stellungnahme 20200601763 vom 02.07.2020 ausgeführt, wurde der Vorschlag von der OGE unterbreitet, die südliche Zufahrt in Richtung Sickerteich zu verschieben, um eine Überfahung des Rohrstrangs in diesem Abschnitt auszuschließen. Dies hätte auch zur Folge, dass ggf. der Umfang von notwendigen Anpassungsmaßnahmen am Rohrstrang der Versorgungsanlage aufgrund der Zufahrt im Schutzstreifenbereich reduziert werden könnte.

Diesem Vorschlag wurde im zugrundeliegenden Planentwurf nicht gefolgt. Sofern eine Verschiebung der Zufahrt nicht gewünscht bzw. realisierbar ist, sind Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen an der Ferngasleitung zwingend erforderlich. Hierzu bitten wir um frühzeitige Abstimmung, möglichst vor Erstellung des Bauantrags, mit der OGE bzw. mit uns unter Vorlage von detaillierten Planunterlagen.

Zur Erläuterung: Die Leitungsbetreiberin ist aufgrund der einschlägigen Vorschriften (Verordnung über Gashochdruckleitungen, Regelwerk des DVGW – Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e.V.) verpflichtet, alle leitungsgefährdenden und leitungsbeeinträchtigenden Einflüsse vom Rohrnetz fernzuhalten.

Im Übrigen weisen wir für die nachfolgenden Verfahren darauf hin:

Die Baugrenzen sind entsprechend an die äußeren Schutzstreifengrenzen anzupassen, um eine nach den technischen Regelwerken unzulässige Be- und Überbauung der Leitung(en) auszuschließen.

Die Ausweisung von Verkehrswegen und Stellplätzen im Schutzstreifen ist grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellflächen innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen.

Beteiligung des Bebauungsplanverfahrens wird folgende Abwägung und Begründung vorgeschlagen: **Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.**

In der 116. Flächennutzungsplanänderung ist die Leitung als unterirdische Hauptversorgungsleitung G1 enthalten.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Auf Basis der mitgesandten Planunterlagen wurde der Verlauf überprüft. Es ist bereits ein insgesamt 8 m breiter Schutzstreifen, bzw. eine Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, im Bebauungsplan Nr. 314 enthalten. Es wird darin außerdem festgesetzt, dass in diesem Bereich jede bauliche Anlage, die die Wirkung eines Gebäudes entfaltet, ausgeschlossen ist. Ebenfalls haben die zuständigen Fachplaner*innen die genannten Parameter bei der Planung der Zufahrt zur Böhlerstraße zugrunde gelegt und eine Abstimmung mit den Beauftragten der Open Grid Europe GmbH vorgenommen. Die Bauherren- und Eigentümerschaft erhält die gegenständliche Stellungnahme erneut zur umfassenden Information. Eine Kreuzung der Zuwegungen und des Schutzstreifens wird auf Basis der aktuellen Planung erforderlich.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Im Bebauungsplan Nr. 314 liegen die Baugrenzen neben dem Schutzstreifen. Es wird festgesetzt, dass innerhalb des Schutzstreifens jede bauliche Anlage, die die Wirkung eines Gebäudes entfaltet, ausgeschlossen ist.

Die zuständigen Fachplaner*innen haben die genannten Parameter bei der Planung der Zufahrt zur Böhlerstraße zugrunde gelegt und eine Abstimmung mit den Beauftragten der Open Grid Europe GmbH vorgenommen (vgl. auch vorausgehende Antwort).

Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.

Flächen für Werbeanlagen sind grundsätzlich außerhalb des Schutzstreifens der Ferngasleitung anzuordnen, da diese erfahrungsgemäß den Zugang zur Ferngasleitung für erforderliche Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erschweren.

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Im Bebauungsplan Nr. 314 wurden mit Zustimmung des betroffenen Grundstückseigentümers die Textfestsetzungen ergänzt sowie die Planzeichnung hinsichtlich der Fläche für Werbeanlagen innerhalb des Schutzstreifens korrigiert. Werbeanlagen sind nunmehr nur außerhalb des Schutzstreifens der Hauptversorgungsleitung zulässig.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Bauherren- und Eigentümerschaft erhält die gegenständliche Stellungnahme zur umfassenden Information.