

Behandlung der

Stellungnahmen

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

und

der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (2) BauGB

**zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267
in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße**

- A. Behandlung der Stellungnahmen
- B. Liste der Einsprechenden (nicht öffentlich)
- C. Liste der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden

A. Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
Einwender	Fax vom 30.06.2016 mit Schreiben vom 30.06.16
<p>Sehr geehrte Frau Herrmann, wir vertreten die rechtlichen Interessen von</p> <p>Die ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert. Unsere Mandanten sind Eigentümer der vorbezeichneten Grundstücke. Diese Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich bzw. im unmittelbaren Grenzbereich des Bebauungsplans Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße.</p> <p>Namens und im Auftrag unserer Mandanten erheben wir gem. § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB für jeden Einzelnen unserer Mandanten die folgenden Einwendungen gegen den Entwurf der zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße</p> <p>Unzulässiges Verfahren nach § 13 a BauGB</p> <p>Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 wird als Bebauungsplan der Innenstadtentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB aufgestellt. Dies ist unzulässig. Insbesondere wird unzutreffend in der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 auf Seite 4 dargestellt, dass der Bebauungsplan dazu dienen soll, mit der Arrondierung eines Baurechtes auf der städtischen Fläche, eine sinnvolle Nutzung und Nachverdichtung zu ermöglichen.</p> <p>Die Nachverdichtung i.S.v. § 13 a BauGB betrifft die Fälle einer Erhöhung der Bebauungsdichte in einem schon bestehenden und besiedelten Bereich und damit vor allem die Fälle, in denen ganz oder teilweise bebaute oder</p>	<p>Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine Ergänzung in der Begründung zur Bebauungsplanänderung vorgenommen wird.</p> <p>Der festgesetzte Standort für die Feuerwehr ist nicht mehr erforderlich, da die Feuerwehr an ihrem bisherigen Standort verbleiben kann. Aufgrund des großen Bedarfs an Geschosswohnungsbau in integrierten Lagen soll deshalb im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.</p> <p>Das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a kann dann angewendet werden, wenn Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von</p>

für die Bebauung vorgesehene oder bebaubare Grundstücke, in größerem Zusammenhang auch in entsprechenden Stadtquartieren, einer intensiveren Nutzung zugeführt werden sollen,

vgl. Krautzberg, in: BauGB Kommentar, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Teil 2, 61. Nov. 2015, § 13a Rn. 29.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Änderungsplanung in Form der Änderung von einer Gemeindebedarfsfläche in ein Allgemeines Wohngebiet. Es handelt sich mithin nicht um eine Nachverdichtung i.S.v. § 13 a BauGB. Dies verkennt die Gemeinde, so dass bereits fehlerhaft das Verfahren nach § 13 a BauGB für die Aufstellung eines Bebauungsplans der Innenstadtentwicklung gewählt wurde.

Dies hat zur Folge, dass die nach § 2 Abs. 4 BauGB notwendige Umweltprüfung nicht durchgeführt wurde. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden daher von der Gemeinde nicht in ausreichender Weise berücksichtigt.

Das Verfahren nach § 13 a BauGB ist daher nicht anzuwenden. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 ist in Folge des falschen Aufstellungsverfahrens auch auf Grund der unzureichenden Berücksichtigung des Umweltschutzes fehlerhaft.

Unzureichende Berücksichtigung der notwendigen Park- und Stellplätze

Dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, Uerdinger Straße/Rottstraße liegt der Mangel zugrunde, dass dort unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen gem. § 12 Abs. 6 BauNVO Stellplätze ebenerdig nur innerhalb der mit „St“ zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässt. Wie der zeichnerischen Festsetzung zu entnehmen ist, sind im Plangebiet lediglich Flächen für Stellplätze mit „St“ im mittleren Bereich festgesetzt. Das sich bereits im Genehmigungsverfahren befindliche geplante Bauvorhaben soll nach derzeitiger Planung 18 Wohneinheiten

Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt, geändert oder ergänzt und bestimmte Schwellenwerte bezogen auf die Größe der Grundfläche nicht überschritten werden.

Der Einsprecher hat Recht mit seiner Feststellung, dass es sich bei der 2. Änderung nicht um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt. Stattdessen handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. *Hierunter können z. B. fallen die Umnutzung vorhandener besiedelter Bereiche, die Anpassung solcher Bereiche an heutige Nutzungsanforderungen und die gezielte Schaffung von Baurechten an bestimmten Standorten innerhalb des Siedlungsbereichs. ... Hierunter fallen insbesondere auch innerhalb des Siedlungsbereichs befindliche Flächen, die einer anderen Nutzungsart zugeführt werden sollen ...*, *(vgl. Krautzberg, in: BauGB Kommentar, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, Teil 2, § 13 a Rn. 30).*

Die Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend angepasst. Unabhängig davon sind jedoch die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren weiterhin gegeben. Die Größe der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt mit 2.400 m² unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m². Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines Wohngebietes und dient der Innenentwicklung im Sinne einer städtebaulich verträglichen Nutzung.

Die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht nicht.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Ermittlung notwendiger Stellplätze erfolgt bezogen auf konkrete Bauvorhaben immer im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren. Die erforderliche Anzahl von Stellplätzen wird hier gemäß § 51 Landesbauordnung (BauO NRW) ermittelt. Der Bebauungsplan muss sicherstellen, dass ein Vorhaben realisiert werden kann. Festsetzungen zu Stellplätzen erfolgen dahingehend, dass sowohl oberirdische Stellplätze als auch eine Tiefgarage festgesetzt werden. Somit

enthalten. In diesen Wohneinheiten sollen ca. 75 Bewohner eine Unterkunft finden. Der Stellplatzschlüssel der Stadt Meerbusch sieht vor, dass bei der Errichtung von Mehrfamilienhäusern für die 1. und 2. Wohneinheit je 2 Stellplätze und ab der 3. Wohneinheit je 1,5 Stellplatz nachzuweisen sind. Dies würde für das geplante Gebäude insgesamt einen notwendigen Stellplatzbedarf von mind. 26 Stellplätzen bedeuten. Die im Entwurf für ebenerdige Stellplätze vorgesehene Fläche reicht bei weitem nicht aus, um die notwendigen Stellplätze zu gewährleisten. Da im bereits betriebenen Baugenehmigungsverfahren die Bauvorlagen keine Tiefgaragenstellplätze, sondern nur ebenerdige Stellplätze vorsehen, sind die diesbezüglichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 bereits jetzt im Lichte des geplanten Bauvorhabens zu betrachten. Dies bedeutet dass bereits im Planungsverfahren zu erkennen ist, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans zu bauordnungsrechtlichen Problematiken führen, mithin bereits jetzt absehbar ist, dass die Vorgaben des § 51 BauO NRW nicht einzuhalten sind und daher bodenrechtliche Spannungen ausgelöst werden.

Festsetzungen in einem Bebauungsplan sind bereits dann abwägungsfehlerhaft, wenn durch sie bewältigungsbedürftige Konflikte erzeugt werden, die durch den Plan selbst nicht gelöst werden und zu denen der Satzungsgeber auch nicht davon ausgehen kann, dass sie im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren gelöst werden können,

vgl. OVG Bautzen, Urteil vom 6. 6. 2001 - 1 D 442/99, mit weiteren Verweisen:

BerwG, MvZ 1989, MvZ 1989 Seite 659; MvZ 1991, MvZ 1991 Seite 980 = BRS 52 Nr. 39; MvZ-RR 1998, MvZ-RR 1998 Seite 483.

Durch die Festsetzungen des Entwurfs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 hinsichtlich der ebenerdigen Stellplatzflächen wird eine Bebauung erzwungen, die bauplanungsrechtlich nur zulässig ist, wenn sie gegen Bauordnungsrecht verstößt und von einem Nachweis der notwendigen Stellplätze nach § 51 BauO NRW abgesehen wird.

Dabei ist es unbeachtlich dass zunächst Flüchtlinge in den Wohnungen untergebracht werden sollen und es für solche Unterkünfte grundsätzlich einen Dispens zu § 51 gibt. Die zulässige Nutzung nach dem Planentwurf ist „Wohnen“, also muss auch der Stellplatz für reguläres Wohnen

ist die Durchführung der Planung gewährleistet.

Die als Flächen für oberirdische Stellplätze festgesetzten Flächen sind so dimensioniert, dass die Erstellung von mindestens 19 Stellplätzen möglich sein wird. Gemäß dem Meerbuscher Stellplatzschlüssel für sozialen Wohnungsbau (1 Stp. / WE) ist somit der Stellplatznachweis für eine Umwandlung in Sozialwohnungen möglich.

Alle sonstigen Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Bei einem Abbruch und Neubau des Gebäudes, einer Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten und einer Öffnung der Wohnungen für den freien Markt besteht zudem die Möglichkeit, die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wurde.

Aus diesem Grunde kann nicht von einem bewältigungsbedürftigen Konflikt ausgegangen werden.

bestehen. Zudem bekundet die Stadt Meerbusch auf ihrer Internetseite, dass die Stadt die geplanten 18 Wohnungen zunächst für Flüchtlinge anmieten wird und sobald die Flüchtlinge ausgezogen sind, die Wohnungen renoviert und von der GWG zu klassischen Sozialwohnungen umgestaltet werden. Es besteht daher bereits zum heutigen Zeitpunkt die feste Absicht in dem geplanten Gebäude Sozialwohnungen zu schaffen, für die wiederum ein Stellplatznachweis notwendig ist.

Unzulässige Änderung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 berücksichtigt nicht, dass die Fläche eventuell für anderweitigen Gemeinbedarf benötigt wird. Dieser Aspekt bleibt im Rahmen der Abwägung gänzlich unberücksichtigt. Zudem ist derzeit nicht absehbar, ob die Feuerwehr die bislang als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesene Fläche nicht doch zukünftig benötigt. Darüber hinaus führt die Änderung der Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet im hier vorliegenden Fall zu einer unzumutbaren Benachteiligung der Eigentümer der Grundstücke in dem unmittelbar angrenzenden Mischgebiet. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbegebieten, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die nunmehr beabsichtigte Änderung des als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Gebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet führt dazu, dass die Grundstücke des unmittelbar angrenzenden Mischgebiets die für das allgemeine Wohngebiet im Vergleich zu der Gemeinbedarfsfläche geringeren Umwerte einhalten müsste und somit die angrenzenden Grundstücke unmittelbar in ihrer Nutzungsmöglichkeit eingeschränkt werden.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Option der Weiternutzung des Feuergebäudes am derzeitigen Standort wurde bereits im Jahr 2012 mit der Feuerwehr diskutiert. Gemäß der vorliegenden Machbarkeitsstudie des Fachbereichs Service und Immobilien ist es möglich, den derzeitigen vorhandenen Standort des Feuerwehrgerätehauses mit baulichen Maßnahmen derart zu ertüchtigen, dass er weiterhin alle Kriterien erfüllt und den Normen genügt. Dementsprechend wird der hier in Rede stehende Standort aufgegeben und mit der Bebauungsplanänderung einer anderen, wohnumfeldverträglicheren Nutzung, zugeführt. Aufgrund der derzeitigen Nachfrage im Bereich Wohnungsbau, insbesondere auch nach Geschosswohnungsbauten, bietet sich diese zentrale Fläche für eine solche Nutzung an. Die daraus resultierende unzumutbare Benachteiligung der umliegenden Misch- und Wohnbebauung ist nicht nachvollziehbar, da der bauliche Lückenschluss sich sehr wohl in die Umgebung einfügt. Es werden keinerlei Nachteile erzeugt, die sich negativ auf die angrenzenden Grundstücke auswirken. Die Grundstücke des Mischgebietes werden nicht eingeschränkt. Auch im Mischgebiet ist Wohnen zulässig, sodass hier immer nur Nutzungen zugelassen werden können, die mit einer Wohnnutzung verträglich sind.

Unzulässige Geschosszahl

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 setzt für das überplante Gebiet eine dreigeschossige Bebauung fest. Die unmittelbar an dieses Gebiet angrenzenden reinen Wohngebiete setzen eine eingeschossige Bebauung fest. Dieser eklatante Unterschied führt dazu, dass die angrenzenden Grundstückseigentümer im reinen Wohngebiet durch eine dreigeschossige Bebauung des überplanten Gebiets unmittelbar durch eine unzumutbare Einsichtsmöglichkeit und zu erwartende Verschattung beeinträchtigt werden. Die mögliche Bebauung im überplanten Gebiet würde sich mithin derart negativ auf die Wohnqualität der Umgebungsbebauung auswirken, dass dies den angrenzenden Grundstückseigentümern nicht zugemutet werden kann. Die Interessen der angrenzenden Grundstückseigentümer wurden mithin nicht in ausreichendem Maße gewürdigt. Die festgesetzte Geschosszahl ist mithin fehlerhaft, da ein Abwägungsfehler vorliegt. Dies führt ebenfalls zur Fehlerhaftigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267.

Verstoß gegen Landeswassergesetz NRW

Unter Ziffer 6.2 der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 wird entgegen der Versickerungspflicht nach § 51 a Landeswassergesetz NRW für Flächen, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut werden, dargelegt, dass es sich im Änderungsbereich um einen Ergänzungsbau an die vorhandene Bebauung handele. Aufgrund des

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 267 sowie die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 setzen für das Feuerwehrgerätehaus eine maximale Firsthöhe von 12,00 m fest. Die Baugrenzen sind teilweise auf der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt.

Die nunmehr im Änderungsbereich geplanten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Anzahl der Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhe) weichen nicht von den bisherigen Festsetzungen im Bebauungsplan ab. Bei der Realisierung eines Gebäudes für die Feuerwehr wäre somit ein Baukörper mit ebenfalls 3 Vollgeschossen und mit gleichen First- und Traufhöhen entstanden, der aufgrund der größeren Baufenstertiefe sogar noch größer dimensioniert gewesen wäre. Durch das weniger tiefe Baufenster und das Abrücken von der Herta-Klingbeil-Straße vergrößern sich somit die Abstände zu den angrenzenden Gebäuden im Vergleich zum bisherigen Bebauungsplan. Ein Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot gemäß § 15 BauNVO ist nicht erkennbar.

Darüber hinaus hat der Gebäudekomplex durch seine festgesetzte Höhe eine nicht unerhebliche verkehrslärmschützende Wirkung für das angrenzende Wohngebiet. Dies bestätigt auch die schalltechnische Untersuchung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 (Peutz Consult GmbH, Stand Januar 2016) „*Bei Realisierung des Plangebäudes in der maximalen möglichen Höhe verringern sich die Beurteilungspegel an den Fassaden der dahinter liegenden Gebäude aufgrund der abschirmenden Wirkung des Gebäudes je nach Immissionspunkt um bis zu 10 dB (A)*“.

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine Ergänzung in der Begründung zur Bebauungsplanänderung vorgenommen wird.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (bisher § 51 a LWG) muss das anfallende Regenwasser auf Flächen, die nach dem 01.01.1996 erstmalig

<p>Gleichbehandlungsgrundsatzes gegenüber dem Bestandsgebäude an der Herta-Klingbeil-Str. solle auch das geplante Bauvorhaben an die Kanalisation angeschlossen werden.</p> <p>Die Begründung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 267 sieht jedoch vor, dass für das gesamte Plangebiet nach § 51 a Landeswasserschutzgesetz die Pflicht zur Regenwasserversickerung festgesetzt ist.</p> <p>Zunächst handelt es sich bei dem geplanten Bauvorhaben im Änderungsbereich nicht um einen Ergänzungsbau, sondern um eine Neubebauung des Gebiets. Wie der Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 auf Seite 3 zu entnehmen ist, besteht der Änderungsbereich aus einer großen (unbebauten) städtischen Brachfläche und einem öffentlichen Parkplatz, mit etwa 10 Senkrechtparkständen, die mit Grünbeeten und Bäumen randlich eingefasst sind. Die nunmehr geplante Bebauung stellt mithin eine Erstbebauung dar und unterliegt somit dem Anwendungsbereich des § 51 a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW). Die nunmehr in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 festgesetzte Entsorgung des Niederschlagswasser über die Kanalisation verstößt damit gegen § 51 a LWG NRW und würde auf Grund der Größe des Bauvorhabens und damit verbundenen Versiegelung der Grünfläche bei stärkeren Regenfällen zu einer Überlastung der vorhandenen Kanalisation führen. Die diesbezüglichen Festsetzungen sind daher rechtswidrig und würden das Gemeinwohl beeinträchtigen. Dies wirkt sich unmittelbar auf die gesamte Rechtmäßigkeit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 aus, wodurch die derzeitige Planung auch als Gesamtheit fehlerhaft und damit rechtswidrig ist.</p>	<p>bebaut werden, vor Ort versickert oder aber ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden. Dieser Aspekt wurde während der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 267 geprüft. Zur Erkundung der hydrogeologischen Verhältnisse für die Bewertung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wurde seinerzeit ein Bodengutachten erstellt. Dieses kam zu dem Ergebnis, dass grundsätzlich zunächst einmal eine Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken möglich war. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wurde dann für die jeweiligen Grundstücke überprüft, ob die für eine Versickerungsanlage (gemäß Abstimmung mit dem Rhein-Kreis Neuss als Mulden- Rigolen- bzw. Rohr-Rigolen-Versickerung) zwingend notwendigen Abstände zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen und baulichen Anlagen eingehalten werden können. Die Grundstücke, bei denen die Abstände ausreichend waren, wurden mit dem Index A gekennzeichnet. Für diese Grundstücke wurde festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser der Dächer auf dem Grundstück zu versickern ist. Für alle anderen, nicht gekennzeichneten Grundstücke galt die Anschlusspflicht an die öffentliche Kanalisation.</p> <p>Diese Festsetzung wurde bei der 1. Änderung des Bebauungsplans beibehalten und im Rahmen der Ämter-/Trägerbeteiligung vom Rhein-Kreis Neuss als zuständige untere Umweltbehörde bestätigt. Zudem wurde vom Kreis noch einmal explizit gefordert, dass das Niederschlagswasser der Dachflächen des Mehrfamilienhauses (MI) und der Feuerwehr aufgrund des fehlenden Freiraums in den Kanal abzuleiten ist.</p> <p>Im nunmehr vorliegenden Änderungsbereich steht zunächst einmal aufgrund der Tatsache, dass die bisher im Norden des Plangebietes festgesetzten oberirdischen Stellplätze, die für die Feuerwehr vorgesehen waren, zukünftig entfallen werden, objektiv betrachtet mehr Freifläche zur Verfügung. Allerdings ist für diesen Bereich zukünftig ein Bodendenkmal „BD“ festgesetzt. Aufgrund eines solchen Bodenfundes unterhalb der Erdoberfläche kann die Fläche für eine Versickerung ebenfalls nicht herangezogen werden, da eine natürliche Versickerung die archäologischen Relikte zerstören würde und gemäß der Forderung des Amtes für Bodendenkmalpflege (LVR) Bodeneingriffe unterhalb der Höhe von 33.50 ü. N. N. nicht durchgeführt werden dürfen. Aus diesem Grund muss ein Anschluss</p>
--	---

Unzumutbare Lärmbelastung/Überschreitung der Richtwerte Im geänderten Plangebiet

Die Begründung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 nimmt unter Ziffer 7.1 „Lärmschutz“ auf das schalltechnische Erstgutachten zum Bebauungsplan Nr. 267 des Büros Bernd Driesen vom 05.11.2005 Bezug. Zur Sicherung und Beurteilung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets wurde aufgrund der Nähe zur Uerdinger Straße die zu erwartende Lärmbelastung prognostiziert und beurteilt („Modifizierung“ des o.g. schalltechnischen Gutachtens durch die Firma Peutz, Düsseldorf, Stand Januar 2016). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) im Tages- und 45 dB(A) im Nachtzeitraum an der Uerdinger Straße zugewandten Straßenseite tags und nachts um maximal 9 dB(A) überschritten werden. Das Gutachten prognostiziert tags 64 dB(A) und nachts 54 dB(A). Die Überschreitungen sind nicht unerheblich und bedürfen in Bezug auf das städtebauliche Konzept einer hinreichenden Begründung. Im Folgenden wird sodann ausgeführt, dass, sofern man die Grenzwerte von 64/54 dB(A) der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung der Bundes-Immissionsschutz-Verordnung Verkehrslärmschutz- Verordnung) für ein Mischgebiet (MI) zugrunde legt, in dem auch gewohnt werden kann, nicht von einer unzumutbaren Belastung ausgegangen werden könne. Diese Begründung führt jedoch die durch in

an die öffentliche Kanalisation erfolgen. Gegen einen entsprechenden Anschluss wurden seitens des Rhein-Kreises Neuss im Rahmen der Ämter-/Träger-beteiligung keine Bedenken geäußert.

Die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Kanalnetzes ist entgegen der Bedenken des Einsprechers gesichert.

Die Begründung zum Bebauungsplan wird dahingehend angepasst, dass die Passage zur Beseitigung des Niederschlagswassers um eine ausführliche Erläuterung des Sachverhaltes ergänzt wird.

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine Ergänzung in der Begründung vorgenommen sowie ein ergänzender Hinweis in die textlichen Festsetzungen zur Bebauungsplanänderung aufgenommen wird.

Auf das Alt-Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 267 wurde hingewiesen, dieses wird jedoch aufgrund des vorliegenden Gutachtens zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 nicht mehr herangezogen.

Die integrierte Lage des Plangebietes im baulichen Innenbereich und damit in räumlich funktionalem Zusammenhang zu bestehenden Straßenverkehrssystemen wie der Uerdinger Straße bietet eine gute Anbindung an den Ortsteil und an die Gesamtstadt. Damit sind allerdings auch Auswirkungen auf den neuen Wohnstandort durch den Verkehrslärm verbunden.

Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurde für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, das die Anforderungen an ein Allgemeines Wohngebiet untersucht hat.

Das Gutachten (Stand Januar 2016) kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet an den zur Uerdinger Straße zugewandten Fassaden tags/nachts um bis zu 9 dB (A) erheblich überschritten werden.

Allerdings handelt es sich hierbei um „Orientierungswerte“. Sie beschreiben die aus Sicht des Schallschutzes wünschenswerten Zielwerte, die im

der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete angegebenen Grenzwerte ad absurdum. Das Argument, dass die für ein Mischgebiet angegebenen Grenzwerte eingehalten seien und dass in einem Mischgebiet auch gewohnt werden könne, kann dazu führen, dass sodann die geltenden Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet überschritten werden dürfen. Der Grund für einen niedrigeren Grenzwert im allgemeinen Wohngebiet gegenüber einem Mischgebiet ist darin zu sehen, dass in einem allgemeinen Wohngebiet höhere Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse gelegt werden. Daher sind auch geringere Lärmgrenzwerte einzuhalten. Durch die unzureichenden Festsetzungen ist den Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse nicht genüge getan. Die diesbezüglichen Festsetzungen sind mithin fehlerhaft.

Rahmen einer Abwägung genutzt werden können. Aufgrund der guten Lage des Standortes in Stadtteilnähe und fußläufig guter Erreichbarkeit zur umliegenden Infrastruktur soll an der Entwicklung einer Wohnnutzung an diesem Standort festgehalten werden. Diese ist hier grundsätzlich möglich, da eine Lärmbelastung im Bereich der Gesundheitsgefährdung erst bei Grenzwerten von tags 70 dB (A) und nachts 60 dB (A) angenommen wird. Außerdem ist weiterhin zu berücksichtigen, dass bezogen auf die Beurteilung von Immissionsgrenzwerten noch weitere Verordnungen existieren, die z. T. höhere Grenzwerte festsetzen als es bei der DIN 18005 der Fall ist. So liegen beispielsweise in der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Verkehrslärmverordnung) die Grenzwerte für ein Mischgebiet, in dem Wohnen grundsätzlich möglich ist, bei 64/54 dB (A). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass es sich bei den gutachterlich ermittelten Werten nicht um eine generell unzumutbare Belastung handelt. Um allerdings gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können, sind Lärmschutzmaßnahmen unbedingt erforderlich. Grundsätzlich ist bei der Planung von Schallschutzmaßnahmen aktiven Maßnahmen (z. B. Schallschutzwänden) der Vorzug gegenüber passiven Maßnahmen zu geben. Allerdings wäre in diesem konkreten Fall die Errichtung einer mindestens 8 m hohen Schallschutzwand erforderlich, um einen effektiven Schallschutz auch im obersten Geschoss zu erreichen. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes innerhalb des Ortsteils scheidet eine solche Maßnahme aus städtebaulicher Sicht aus, da dies eine erhebliche Zäsur bedeuten und das Straßenbild negativ beeinflussen würde. Stattdessen werden für das Allgemeine Wohngebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Für die, in der Planzeichnung gemäß Gutachten eindeutig gekennzeichneten Fassaden innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV, ist durch entsprechende bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass die erforderlichen Schalldämmmaße eingehalten werden. Zudem ist bei Aufenthaltsräumen und Übernachtungsräumen, die ausschließlich an einer Fassade im Lärmpegelbereich IV angeordnet sind und somit die Beurteilungspegel mit bis zu 9 dB(A) um mehr als der übliche

Unzumutbare Lärmbelastung - im Gebiet der angrenzenden Grundstücke

Die Umsetzung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 wäre zwangsläufig mit einer erhöhten Lärmbelastung der angrenzenden Grundstücke verbunden.

Nach Auffassung des OVG Münster kann das Interesse von Anwohnern an der Vermeidung einer Verkehrszunahme selbst dann zum notwendigen Abwägungsmaterial gehören, wenn die damit verbundene Lärmzunahme - bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel - für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist,

vgl. OVG Münster, Urteil v. 12.12.2008, 7 D 92/07.

Eine - für sich betrachtet - geringfügige Erhöhung des Verkehrslärms kann nach der Rechtsprechung durchaus abwägungsbeachtlich sein,

Abwägungsspielraum von 5 dB(A) überschritten werden, für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Das erforderliche Schalldämmmaß darf durch die Lüftungsmaßnahme nicht beeinträchtigt werden.

Durch die geplanten Parkplätze werden die Immissionsrichtwerte an den zur Uerdinger Straße hin ausgerichteten Fassaden zur Nachtzeit ebenfalls geringfügig überschritten. Durch die Festsetzung zur Belüftung der hier gelegenen Aufenthaltsräume können die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse jedoch eingehalten werden.

Ergänzend wird ein Hinweis zur Grundrissgestaltung aufgenommen, um diese bezogen auf den Schallschutz zu optimieren und besonders schutzbedürftige Räume, wie zum Beispiel Kinderzimmer und Schlafräume, nur an der lärmabgewandten Seite zur Herta-Klingbeil-Straße hin anzuordnen. Dieser Hinweis wird nachträglich noch in die textlichen Festsetzungen (unter „Hinweise, Punkt 8.“) aufgenommen.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass entgegen der Anregung des Einsprechers den Anforderungen an gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse genüge getan wird und die erforderlichen Lärmgrenzwerte für ein Allgemeines Wohngebiet im Plangebiet durch die passiven Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden können.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Wie gutachterlich dargelegt wurde, sind bei der Umsetzung einer Bebauung im WA – vor allem auch im Vergleich zur bereits planungsrechtlich möglichen Situation (Feuerwehrhaus) - nur geringe Zusatzverkehre zu erwarten, die nicht geeignet sind, den Beurteilungspegel deutlich zu erhöhen. Erst bei einem Zusatzverkehr von 20 Kfz pro Stunde ergäbe sich an der Uerdinger Straße eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen um lediglich 0,1 dB(A). Insgesamt werden für die lauteste Tagstunde auf der Stellplatzanlage und damit auch auf der Uerdinger Straße 26 Fahrten prognostiziert, wobei 8 Fahrten auf die zukünftigen Bewohner entfallen und 18 Fahrbewegungen auf dem öffentlichen Parkplatz stattfinden

vgl. OVG Koblenz, Urteil v. 31.08.2004, 8 C 10423/04; VGH Mannheim, Urteil v. 22.09.2005, 35 772/05.

In dem hier vorliegenden Fall ist mit einer erheblichen Lärmzunahme durch das geplante Bauvorhaben mit 75 Bewohnern und Betreuungspersonal zu rechnen, so dass dies abwägungserheblich ist aber nur unzureichend berücksichtigt wurde.

Zudem ist nach Auffassung des BVerwG für die Abwägungsrelevanz einer Verkehrslärmzunahme nicht nur der Umfang der Lärmzunahme, sondern gleichermaßen der Umfang der Verkehrszunahme relevant. So spricht das BVerwG in seinem Urteil vom 17.09.1998 (Az.: 4 CN 1/97) nicht davon, dass sich die Lärmsituation, sondern dass sich die „Verkehrssituation“ in einer spezifisch planbedingten Weise ändern müsse.

Zudem führt das BVerwG aus, dass sich die „Intensität der zusätzlichen Lärmbelastung ... nicht losgelöst davon beurteilen lässt, in welchem Umfang sich die Verkehrsmenge verändert.“,

vgl. BVerwG, Beschluss v. 19.08.2003, 4 BN 51/03.

Durch das auf Grundlage der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 geplante Gebäude für ca. 75 Bewohner würde sich die Verkehrsmenge deutlich erhöhen. Zu dem Verkehr der Bewohner würde auf Grund der Nutzung als Flüchtlingswohnungen zudem ein intensiver Verkehr durch Behördenmitarbeiter und anderweitigem Personal zur Betreuung der Flüchtlinge ergeben. Eine deutlich höhere Verkehrsbelastung ist daher anzunehmen.

Dies wurde bei Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans nicht bzw. nur unzureichend berücksichtigt. Es wäre erheblich gewesen, ein entsprechendes Prognosegutachten über die zu erwartenden Zunahme der Verkehrsbelastung einzuholen. Dies wurde versäumt, so dass ein Abwägungsfehler vorliegt und die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 auch aus diesem Grund fehlerhaft ist.

Unzulässige Trauf- und Firsthöhe

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 beinhaltet eine festgesetzte Traufhöhe von 8,50 m und eine festgesetzte Firsthöhe von 12,00 m. Der

werden.

Die durch diese Fahrten hervorgerufene Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen liegt knapp über 0,1 dB(A). Dieser Wert ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar und ist damit vernachlässigbar.

Zum Kreis der abwägungserheblichen Belange gehört zwar das Interesse, vor vermehrten Verkehrslärmimmissionen bewahrt zu bleiben. In die Abwägung braucht das Lärmschutzinteresse allerdings dann nicht eingestellt zu werden, wenn es nicht schutzwürdig ist oder mit so geringem Gewicht zu Buche schlägt, dass der zusätzliche Verkehrslärm als planungsrechtlich vernachlässigenswerte Größe außer Betracht bleiben kann.

(vgl. OVG Münster, Urteil v. 12.12.2008, 7 D 92/07).

Tatsächlich wird im angrenzenden Wohngebiet an der Herta-Klingbeil-Straße durch eine Bebauung mit einem III-geschossigen Wohngebäude im Vergleich zur Ist-Situation aufgrund der abschirmenden Wirkung eine deutliche Verbesserung der Schallsituation eintreten. Gemäß gutachterlicher Untersuchung werden sich die Beurteilungspegel um bis zu 10 dB(A) verringern.

Ergänzend hinzuzufügen ist, dass die Beurteilung der Zulässigkeit eines konkreten Bauvorhabens ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans ist und im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geprüft wird.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Siehe hierzu Abwägung zur Anregung **Unzulässige Geschosszahl**

ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 267 setzt: für die angrenzenden reinen Wohngebiete lediglich eine Firsthöhe von 9,50 m und eine Traufhöhe von 4,50 m fest. Die nun festgesetzte Trauf- und Firsthöhe weicht damit erheblich von der Umgebungsbebauung ab. Durch diese Festsetzungen besteht nunmehr die Gefahr, dass in dem Plangebiet ein zu der Umgebungsbebauung in „krassem“ Missverhältnis stehendes Bauvorhaben realisiert wird. Diese Gefahr hat sich entsprechend der bereits bestehenden Planung bereits konkretisiert. Die deutliche höhere First- und Traufhöhe führt also dazu, dass nun im Gebiet des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 267 das überplante Gebiet eine Bebauung zulässt, die einen Fremdkörper in der harmonisch gewachsenen Umgebungsbebauung zulässt. Die Belange der angrenzenden Grundstückseigentümer sind daher vollständig außer Acht gelassen. Es besteht mithin ein Abwägungsfehler, so dass die diesbezüglichen Festsetzungen fehlerhaft sind.

Unzulässige Verkehrsbelastung / Erschließung nicht gesichert

Der Entwurf des Bebauungsplans berücksichtigt das durch die Änderung von einer Gemeinbedarfsfläche in ein allgemeines Wohngebiet erhöhte Verkehrsaufkommen rund um das geänderte Gebiet nicht. Die Zufahrtsstraße zum Bauvorhaben wird den ausgelösten Verkehr im Regelfall nicht mehr bewältigen können, da bei einer Belegung mit 75 Personen zuzüglich des betreuenden Personals der Stadt mit einem starken Verkehrsaufkommen zu rechnen ist. Dies führt dazu, dass die Erschließung des Bauvorhabens regelmäßig nicht mehr gesichert ist, da die vorhandenen Straßen durch den vom Vorhaben zu entarteten Verkehr so belastet würden, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht nur in Spitzenzeiten ohne zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet wären.

Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Oberverwaltungsgerichts Münster ist in einem solchen Fall eine planungsrechtliche Erschließung mithin nicht mehr gewährleistet, sodass das bereits geplante Vorhaben aus diesem Grund nicht zulässig ist,

vgl. BVerwG, Urteil vom 19.09.1986 -4C 15.84; OVG Münster

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Siehe hierzu Abwägung zur Anregung

Unzumutbare Lärmbelastung – im Gebiet der angrenzenden Grundstücke

Die Abwicklung von Park- bzw. durch das Bauvorhaben hervorgerufenen Verkehren erfolgt zukünftig über die Herta-Klingbeil-Straße, die im Einmündungsbereich mit einem Straßenquerschnitt von 10,00 m (6,00 m Fahrbahnbreite plus beidseitige Nebenanlagen) ausreichend dimensioniert ist. Allerdings wird der Verkehr nicht in das hinterliegende Gebiet hineingeleitet, sondern bereits im Anfangsbereich der Herta-Klingbeil-Straße abgewickelt. Sowohl die durch das Wohnbauvorhaben ausgelösten Verkehre als auch der aus der Festsetzung „öffentlicher Parkplatz“ resultierende Verkehr wird nur über die Fahrgasse des Parkplatzes abgewickelt. Die Herta-Klingbeil-Straße wird erst nach dem Einmündungsbereich zum Parkplatz zur Spielstraße, so dass die Befürchtungen des Einsprechers nicht nachvollzogen werden können. Die Erforderlichkeit eines Sachverständigengutachtens wird aufgrund der Geringfügigkeit der

Urteil vom 15.01.1992 - 7 A 81/89, MvZ 1983, 493.

Die vorhandenen Straßen müssen den durch das Vorhaben ausgelösten Verkehr im Regelfall bewältigen können. Insbesondere muss die an den Baugrundstück vorbeiführende Straße in technischer Hinsicht, also Breite und Ausbauzustand, dem von dem Vorhaben ausgehenden Verkehr gewachsen sein. Die hier bestehenden Verkehrswege sind für eine entsprechende Verkehrsbelastung nicht ausgelegt. Die Herta-Klingbeil-Straße ist eine Spielstraße in der eine Geschwindigkeitsreduzierung vorgeschrieben ist. Die Herta-Klingbeil-Straße ist bereits mit der jetzigen Verkehrsbelastung vollständig ausgelastet und überlastet. Die im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 vorgenommenen Festsetzungen würden daher zu bodenrechtlich beachtlichen Spannungen führen, die nicht im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gelöst werden könnten.

Es hätte daher im Vorfeld ein Sachverständigengutachten zur entarteten Verkehrsbelastung und der Belastungsfähigkeit der umliegenden Straßen eingeholt werden müssen.

Unzureichende Ausweisung von Kinderspielflächen, Müllplatz und Fahrradflächen

Die Planung berücksichtigt nicht den Runderlass des Innenministers vom 31.07.1994 - V C 2 - 901.11 (am 01.01.2003: MSWKS) „Bauleitplanung Hinweise für die Planung von Spielflächen“. Die notwendigen Spielflächen sind im Bebauungsplan nicht in ausreichendem Maße berücksichtigt. Bei der vorgesehenen GFZ von 0,4 wird ein Spielflächenbedarf von 2,4 m² / Einwohner empfohlen. Bei voraussichtlich 75 Bewohnern müsste daher eine Brutto-Spielfläche von 180 festgesetzt werden. Dies hätte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt werden können. Die derzeitigen Festsetzungen lassen bei einer Bebauung mit dem bereits geplanten Bauvorhaben keine ausreichenden Flächen für die notwendigen Spielflächen erkennen. Auch aus diesem Grund ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 fehlerhaft.

Zudem ist auch die Abstellfläche für Fahrräder und die Fläche für die

Verkehrsmengen nicht gesehen.

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass eine Ergänzung in der Begründung zur Bebauungsplanänderung vorgenommen wird.

Gemäß Runderlass des Innenministers vom 31.07.1994 „Bauleitplanung, Hinweise für die Planung von Spielflächen“ sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen ausreichend öffentliche Spielflächen auszuweisen. Aufgrund der Tatsache, dass es sich bei der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 nicht um eine Neuaufstellung eines Bebauungsplans, sondern um eine Änderung für eine - bezogen auf das ursprüngliche Plangebiet – relativ kleine Fläche handelt, findet der Runderlass in diesem konkreten Fall keine Anwendung. Es ist lediglich der Punkt 6.2 zu beachten, nach dem bei einer Änderung des Bebauungsplans mit zusätzlichem Baurecht für die Errichtung von Wohnungen die Begründung um einen Hinweis über die Zuordnung zu dem im Flächennutzungsplan dargestellten Spielflächen-

Müllentsorgung nicht von den Festsetzungen berücksichtigt Diese Fahrradabstellfläche soll entsprechend des bereits genehmigten Bauvorhabens ca. 140 m² groß sein. Die Abstellfläche für die Müllentsorgung soll ca. 75 m² betragen.

Die im Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche hat zur Folge, dass auf dem Grundstück nicht genügend Platz für die übrigen Flächen bleibt (Mülltonnen, Parkplätze, Spielplatz, Abstellplatz für Fahrräder etc.).

Auch aus diesem Grund ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 fehlerhaft.

Unzureichende Festsetzungen zur Bepflanzung

Die im rückwärtigen und nördlichen Änderungsbereich vorgesehene geschlossene, durchlaufende Heckenanpflanzung erfüllt nicht das damit gewollte Ziel, nämlich das Zu- und Abgangs bzw. Zu- und Abfahrtsverbot gestalterisch umzusetzen und dadurch eine erhöhte Verkehrs- und Lärmbelastung der angrenzenden Grundstücke zu verhindern. Vielmehr müsste zusätzlich zu der festgesetzten Heckenbepflanzung ein weitergehender Schutz durch eine zusätzliche Anpflanzung von einer Baumreihe festgesetzt werden, um einen effektiven Schutz gewährleisten zu können. Die bisherigen Festsetzungen zur Bepflanzung sind damit ungenügend und somit fehlerhaft.

system enthalten muss.

Der nächstgelegene Spielplatz „Am Schwanenhof“ befindet sich in einer Entfernung von nur 70 m (Luftlinie). Der Spielplatz „Weingartsweg“ befindet sich in einer Entfernung von 200 m (Luftlinie). Der Spielplatz „Rottstraße“ befindet sich in einer Entfernung von 350 m (Luftlinie).

Die Begründung wird entsprechend um diesen Hinweis auf die vorhandenen Spielplätze ergänzt.

Die Prüfung der gemäß § 9 Landesbauordnung (BauO NRW) für Gebäude mit Wohnungen erforderlichen und auf dem eigenen Grundstück nachzuweisenden Spielflächen für Kleinkinder ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Die Festsetzung von Abstellflächen für Fahrräder und konkrete Flächen für die Müllentsorgung ist in einem Bebauungsplanverfahren ebenfalls nicht erforderlich. Sie sind gemäß den textlichen Festsetzungen auch außerhalb der überbaubaren Flächen und damit auf dem gesamten Grundstück zulässig. Eine konkrete Verortung der entsprechenden Flächen erfolgt – soweit notwendig – erst im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Wie auf Seite 6 in der Begründung unter „*Pflanzbindungen*“ beschrieben wird das, im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 267 festgesetzte Zu- und Abgangs bzw. Zu- und Abfahrtsverbot in der 2. Änderung des B-Planes, mittels einer geschlossenen, durchlaufenden Heckenanpflanzung (Mindesthöhe 1,50 m bis 1,80 m) gestalterisch umgesetzt. Dies resultiert auch aus der Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 267, der die Anlage von Hecken als Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahme vorsieht. Aufgrund der angrenzenden öffentlichen Parkplätze bietet sich eine durchlaufende Heckenanpflanzung nicht nur als optische Trennung, sondern auch als Barriere und Sichtschutz an. Die Hecke oder auch eine vom Einwender geforderte zusätzliche Baumreihe

Unzureichende archäologische Untersuchungen

In dem Zwischenbericht zur archäologischen Untersuchung vom 21.04.2016 wird auf Seite 6 festgestellt, dass eine ältere mittelalterliche Bebauung nicht vollständig ausgeschlossen wird. Die durchgeführte Untersuchung wurde dabei lediglich bis zu der anhand der Bauvorlagen zu erwartende Baugrubentiefs vorgenommen. Eine eventuell zukünftig notwendige und nach dem Planentwurf mögliche Tiefgarage wurde dabei nicht berücksichtigt. Die durchgeführte archäologische Untersuchung greift mithin zu kurz und genügt nicht, um ausschließen zu können, dass im betroffenen Plangebiet kulturhistorisch wertvolle Güter im Boden verborgen sind und durch die Bebauung unwiederbringlich zerstört werden. Der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 267 liegen mithin nicht alle notwendigen Informationen zur archäologischen Gegebenheit vor, so dass auch aus diesem Grund ein Abwägungsfehler vorliegt und der Bebauungsplan damit fehlerhaft ist.

kann niemals die Funktion einer Schallschutzmaßnahme erfüllen.

Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass die Eintragung eines Bodendenkmals „BD“ nachrichtlich dargestellt und eine Ergänzung in der Begründung zur Bebauungsplanänderung vorgenommen wird.

Aufgrund des Verdachts auf römische Funde ist eine klärende Sachverhaltsermittlung zu Beginn der Baumaßnahme durch den LVR Amt für Bodendenkmalpflege gefordert worden. Diese ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Änderungsverfahrens erfolgt. Es wurden keine römischen Relikte gefunden, allerdings Befunde, die im Zusammenhang mit dem ehemaligen Lipperhof stehen. Es handelt sich hierbei um Mauerreste, Naturstein- und Ziegelpflaster sowie einen Teil der ehemaligen Obstanlage. Diese wurden in weitergehenden Untersuchungen ausgegraben und dokumentiert. Im Bereich des geplanten Baufensters ist eine Zerstörung der Funde durch Baumaßnahmen möglich; in den Funden, die angrenzend an das Baufenster, entlang der Straße ‚Am Rott‘ gegraben worden sind, sieht die Fachbehörde einen Denkmalwert.

Der Antrag auf Eintragung als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch ist erfolgt, eine positive Stellungnahme wird durch das LVR Amt für Bodendenkmalpflege in Aussicht gestellt.

Um auf die vorliegenden Bodenfunde und die damit verbundene denkmalrechtliche Bedeutung hinzuweisen, wird jetzt schon im Vorgriff in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 die Eintragung „BD“ Bodendenkmal (mit Flächenbegrenzung auf den Flurstücken 523 und 524) nachrichtlich dargestellt. Weiterhin wird durch die nachrichtliche Übernahme sichergestellt, dass auf den mit „BD“ gekennzeichneten Bereichen keine tieferen Bodeneingriffe unterhalb der Höhe von 33.50 ü. N. durchgeführt werden dürfen.

Fehlerhafte Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange

Den von den Änderungen des Bauleitplans berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen des vereinfachten Verfahrens nach §§ 13 und 13 a BauGB finden die §§ 4 und 4a BauGB entsprechend Anwendung,

vgl. Krautzberg, in: BauGB Kommentar, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, EL Nov. 2015, § 13 Rn. 40-41.

Nach § 4 a Abs. 3 ist die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange für den Fall geregelt, dass der Entwurf des Bauleitplans nach dem Verfahren nach § 4 Abs. 2 geändert oder ergänzt wird. Die Stellungnahmen sind dann erneut einzuholen,

vgl. Krautzberger, in: BauGB Kommentar, Ernst-Zinkahn-Bielenberg, EL Nov. 2015, § 4 Rn. 52.

Der Landrat des Rhein-Kreises Neuss wurde zwar richtigerweise im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange angehört, jedoch zu einem Planungsstand, in dem davon ausgegangen wurde, dass das Plangebiet ein Mischgebiet ausweisen sollte. Die ursprüngliche Planung sah ein hochwertiges Wohn- und Geschäftshaus mit einem Sozialwohnungsanteil von 30 % und gewerblicher Nutzung (insbesondere Arzt- Anwaltspraxis, Büro) im Erdgeschoss vor. Zum jetzigen Planungsstand, dass nämlich das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet ausweist und nun eine völlig neue Planung besteht, die die Errichtung von 18 Flüchtlingswohnungen vorsieht, wurde der Landrat nicht erneut angehört, obwohl dies eine Änderung des Bauleitplans darstellt. Es wäre daher notwendig gewesen vom Landrat des Rhein-Kreises Neuss eine erneute Stellungnahme zur geänderten Bauleitplanung einzuholen. Da dies unterblieben ist lagen der Gemeinde nicht alle für eine fehlerfreie Abwägung erforderlichen Informationen vor, so dass ein Abwägungsdefizit gegeben und der Bebauungsplan mithin fehlerhaft ist.

Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben (E-Mail) vom 11. Mai 2015 über die frühzeitige Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB mit entsprechendem Gestaltungsplan (Stand April 2015) und Kurzerläuterung benachrichtigt. Mit Schreiben (E-Mail) vom 30. Mai 2016 fand die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zusammen mit der öffentlichen Entwurfsauslegung statt. Zur dieser genannten Beteiligung wurden der Bebauungsplan-Entwurf (Stand März 2016), die Begründung und nach Bedarf die Gutachten beigelegt.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2016 hat der Rhein-Kreis-Neuss zu den, in der Trägerbeteiligung aufgeführten und abgewogenen Punkten Stellung bezogen.

Fazit

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 267 ist in mehrfacher Hinsicht fehlerhaft, da die Festsetzungen Abwägungsfehler aufweisen und zudem gegen geltendes höherrangiges Recht verstoßen. Der Bebauungsplanentwurf ist mithin entsprechend unserer obigen Einwendungen zu ändern und sodann erneut auszulegen.

Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 bedarf in einigen Punkten lediglich Klarstellungen und ergänzender Hinweise, die keine Abwägungsfehler darstellen und die Grundzüge der Planung nicht berühren.
Das Erfordernis einer erneuten Offenlage wird nicht gesehen.

Behandlung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

zum Entwurf der 2.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 in Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
<p>Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 20. Juni 2016</p>	
<p>2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum, im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße Hier; Stellungnahme gem. §§ 4 Abs. 2 und 13 Abs. 2 BauGB Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser- und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Wasserwirtschaft Das Niederschlagswasser der Dachflächen und der sonstigen befestigten Flächen soll dem Mischwasserkanal zugeführt werden. Dagegen bestehen keine Bedenken.</p> <p>Immissionsschutz Zum Vorabzug der Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 267, Meerbusch-Lank-Latum im Bereich der Uerdinger Straße / Rottstraße (Peutz Consult, Düsseldorf, Bericht-Nr.; VL 7457-1, Datum: 09.12.2015) habe ich mit Datum vom 4. Januar 2016 der Fa. Peutz Consult gegenüber Stellung genommen, siehe Anlage zu dieser Stellungnahme. Der Standort ist einer erheblichen Belastung durch Straßenlärm ausgesetzt (tags bis zu 64 dB(A), nachts bis zu 54 dB(A)). In der 2. Änderung des Bebauungsplanes 267 werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die unbedingt erforderlich sind. An der von der Uerdinger Straße abgewandten Gebäudeseite werden aufgrund der günstigen Stellung des geplanten Gebäudes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005</p>	<p>Der Stellungnahme zum Immissionsschutz wird gefolgt.</p>

<p>für allgemeine Wohngebiete eingehalten bzw. unterschritten. Daher sollten alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, schutzbedürftige Räume i. S. d. DIN 4109 in Wohnungen (sprich Aufenthaltsräume, bei Wohnungen sind dies die Räume mit Ausnahme von Küchen, Bädern, WC und Hausarbeitsräumen) soweit als möglich an dieser lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen, bzw. zumindest einen Teil der Fenster dieser Räume dort oder nachrangig an der Nordost- und Südwestseite vorzusehen. Ich rege an, darauf - wie auch vom Gutachter empfohlen - auf der Planurkunde hinzuweisen.</p> <p>Es werden die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete an allen Fassadenseiten des geplanten Gebäudes eingehalten. Die mit der Eigenart eines allgemeinen Wohngebiets verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung kann indes wegen der Lage an der stark befahrenen Uerdinger Straße nicht durchweg erfüllt werden. Ich rege an, darauf auf der Planurkunde hinzuweisen.</p> <p>Artenschutz</p> <p>Zum Artenschutz habe ich bereits mit E-Mail vom 27. Januar 2016 Stellung genommen. Meinen abschließenden Entscheidungsvorschlag finden Sie in der Anlage.</p> <p>In Bezug auf die Conclusio des Artenschutzgutachtens auf Seite 12 weise ich darauf hin, dass auch bei den ubiquitären Arten hinsichtlich der Verbote des § 44 Abs. 1 Nrn. 1 und 3 BNatSchG stets Wirkungen auf Einzeltiere zu betrachten sind und nicht etwa lediglich populationsrelevante Beeinträchtigungen.</p> <p>Einer Tötung oder Verletzung oder Zerstörung von Nestern einzelner Tiere wird jedoch durch den Hinweis auf dem Bebauungsplan unter C.6 entgegengewirkt.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis wird in der Planurkunde unter D. Hinweise Punkt 8. „Immissionsschutz“ aufgenommen.</p> <p>Der Stellungnahme zum Artenschutz wird gefolgt.</p> <p>Nach Absprache mit dem Gutachter wird zur Klarstellung der nachfolgende Absatz im Artenschutzgutachten unter Kapitel 8. und in der Begründung unter Kapitel 7.3 ergänzend eingefügt.</p> <p><i>Der Bebauungsplan gibt den Hinweis, dass bei erforderlichen Gehölzrodungen die Gebote des § 39 Abs. 5 (2) BNatSchG zu beachten sind. Damit sind Verstöße des § 44, Abs. 1, Nr. 1 und 3 BNatSchG auch für nicht planungsrelevante, landesweit ungefährdete, ubiquitären Arten wie Amsel, Singdrossel, Buchfink, Blaumeise usw. auszuschließen. Störungen gemäß § 44, Abs. 1 Nr. 2 führen bei diesen Arten nicht zu populationsrelevanten Beeinträchtigungen.</i></p>
<p>LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland</p>	<p>E-Mail vom 02.06.2016</p>
<p>Für die Beteiligung im Rahmen der Offenlage danke ich Ihnen. Nach dem</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>

Ergebnis der archäologischen Untersuchungen im Plangebiet wurde gem. beigefügter Unterlagen das geplante Baufenster leicht südwestlich verschoben, die am nördlichen Rand ursprünglich geplanten Parkplätze entfallen. Gleichwohl ist ein ausschließlicher Hinweis auf die §§ 15, 16 DStChG NW im Begründungstext nicht als angemessen zu werten. Wie mein Kollege Thomas Vogt der Stadt Meerbusch (Frau Schroeter, Frau Herrmann und Frau Roters) mit Mail vom 26.04.2016 mitgeteilt hat, ist im Nordteil der Parzelle 524 sowie im Parkplatzareal an der Uerdinger Straße (Parzelle 523) mit archäologischen Befunden im Untergrund zu rechnen. Ein Antrag auf Eintragung der Flächen in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch ist in Bearbeitung. Erdingriffe in den Parzellen 523 und 524 (Nordteil), die tiefer als 60cm unter Straßenoberkante gehen, sind zukünftig nicht erlaubnisfähig. Eine Kartierung dieser Angaben der in Rede stehenden Fläche war der Mail meines Kollegen ebenfalls beigefügt. Der Hinweis auf Zufallsfunde ist nicht zutreffend, da der Zufallsfund auf die erstmalige Entdeckung des Bodendenkmals abstellt. Hier sind aber bereits konkrete Untersuchungen und eine erste Abgrenzung des Bodendenkmals erfolgt. Über die planerische Rücksichtnahme hinaus ist im Rahmen der Festsetzungen oder an anderer geeigneter Stelle dem o.g. Umstand Rechnung zu tragen. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Aufgrund des Verdachts auf römische Funde ist eine klärende Sachverhaltsermittlung zu Beginn der Baumaßnahme durch den LVR Amt für Bodendenkmalpflege gefordert worden. Diese ist bereits im Rahmen der Aufstellung des Änderungsverfahrens erfolgt. Es wurden keine römischen Relikte gefunden, allerdings Befunde, die im Zusammenhang mit dem ehemaligen Lipperhof stehen. Es handelt sich hierbei um Mauerreste, Naturstein- und Ziegelpflaster sowie einen Teil der ehemaligen Obstanlage. Diese wurden in weitergehenden Untersuchungen ausgegraben und dokumentiert. Im Bereich des geplanten Baufensters ist eine Zerstörung der Funde durch Baumaßnahmen möglich; in den Funden, die angrenzend an das Baufenster, entlang der Straße ‚Am Rott‘ gegraben worden sind, sieht die Fachbehörde einen Denkmalwert.

Der Antrag auf Eintragung als Bodendenkmal in die Denkmalliste der Stadt Meerbusch ist erfolgt, eine positive Stellungnahme wird durch das LVR Amt für Bodendenkmalpflege in Aussicht gestellt.

Um auf die vorliegenden Bodenfunde und die damit verbundene denkmalrechtliche Bedeutung hinzuweisen, wird jetzt schon im Vorgriff in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 267 die Eintragung „BD“ Bodendenkmal (mit Flächenbegrenzung auf den Flurstücken 523 und 524) nachrichtlich dargestellt. Weiterhin wird durch die nachrichtliche Übernahme sichergestellt, dass auf den mit „BD“ gekennzeichneten Bereichen keine tieferen Bodeneingriffe unterhalb der Höhe von 33.50 ü. N. N. durchgeführt werden dürfen.

C. Liste der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden

Bebauungsplan Nr.: 2.Ä.B-Plan 267 . FNP - Änderung

Meerbusch - Lank-Latum im Bereich Herdinger St. / Pottstr.

- Scoping
 § 4 (1) + § 2 (2) BauGB (frühz. Beteiligung)
 § 4 (2) i.V.m. § 3 (2) BauGB (Offenlage)
 § 4a (3) i.V.m. § 3 (2) BauGB (ern. Offenlage)

Beteiligung
 vom 11. Mai 2015 bis 12. Juni 2015
30. Mai 2016 30. Juni 2016

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Email	Ansprechpartner
1	Rhein-Kreis Neuss	X	planung@rhein-kreis-neuss.de	marcus.temburg@rhein-kreis-neuss.de
1a	Rhein-Kreis Neuss Tiefbauamt		tiefbauamt@rhein-kreis-neuss.de	
2	Bezirksregierung / Kampfmittelbeseitigung (Antrag und Anschreiben nur in Schriftform und Postweg) über FB 1	X		
3	Bezirksregierung / Luftfahrtbehörde		poststelle@brd.nrw.de	
4	Bezirksregierung / Agrarordnung		poststelle@brd.nrw.de	
5	LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland	X		jolanta.rusinowska-trojca@lvr.de
6	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	X	bodendenkmalpflege@lvr.de	
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL MG	X		klaus.budnick@strassen.nrw.de
8	Landesbetrieb Straßenbau NRW, NL KR (nur BAB)		plan3.nl-kr@strassen.nrw.de	Frau Tillmann
9	Landesbetrieb Liegenschaften NRW		poststelle@blb.nrw.de	
10	Landesbetrieb Geologischer Dienst NRW		poststelle@gd.nrw.de	hantl@gd.nrw.de
11	Landesbetrieb Wald und Holz NRW (staatl. Forstamt)			wolfgang.westenberger@wald-und-holz.nrw.de
12	Landwirtschaftskammer Rheinland		rheinkreis@lwk.nrw.de	
13	Wehrbereichsverwaltung West		wbvwestdezernat114toeb@bundeswehr.org	Email nicht zustellbar, Adresse nicht ermittelbar
14	Finanzamt Neuss (nur Offenlage)	X	Service@FA-5122.fin-nrw.de	
15	Industrie- und Handelskammer	X	ihk@krefeld.ihk.de	
16	Handwerkskammer	X	info@hwk-duesseldorf.de	Claudia.Schulte-Urlitzki@hwk-duesseldorf.de
17	Kreishandwerkerschaft		info@kh-duesseldorf.de	
18	Wasser- und Schifffahrtsamt		poststelle@wsd-w.wsw.de	
19	Deichverband Neue Deichschau Heerdt (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)			
20	Deichverband Meerbusch-Lank			matthias.unzeitig@meerbusch.de
21	Deutsche Telekom AG, PTI 14 (nur Büderich)			holger.hecker@t-com.net
22	Deutsche Telekom AG, PTI 13 (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)	X		
23	Unitymedia Kabel BW (Kabelnetz)	X	ZentralePlanungND@umkbw.de	
24	WBM – STW, Sonderprojekte	X	(www.wbm-meerbusch.de)	ulrich.rammier@wbm-stw.de

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Email	Ansprechpartner
24 a	WBM – STW, Vertrieb	X	(www.wbm-meerbusch.de)	nicole.frieg@wbm-stw.de
24 b	WBM – STW, Vertrieb		(www.wbm-meerbusch.de)	dimitrios.trentos@wbm-stw.de
24 c	WBM – STW, Planung		(www.wbm-meerbusch.de)	thomas.loewenich@wbm-stw.de
25	Amprion GmbH (RWE Hochspannungsnetz)		GT-B-LBPosteingangBehoerden@Amprion.net	
26	Westnetz GmbH Region Ruhr-Niederrhein (RWE Netzservice Neuss)	X		christian.czajkowski@westnetz.de
27	Westnetz GmbH Spezialservice Strom (Dortmund)	X		Stellungnahmen@Westnetz.de
28	Air Liquide, Ferngasleitungen Rhein-Ruhr	X	pipelineanfragen@airliquide.com	
29	Thyssengas GmbH (RWE Transportnetz Gas)	X	leitungsauskunft@thyssengas.com	
30	Open Grid Europe (PLEdoc) (Eon Ruhrgas)	X	fremdplanung@pledoc.de	
31	Flughafen Düsseldorf			bianka.buchholz@dus.com
32	DFS Deutsche Flugsicherung		info@dfs.de	
33	Rheinbahn AG		bauleitplanung@rheinbahn.de	
34	SWK Mobil GmbH (Stadtwerke Krefeld SWK Bus)	X		josef.dellen@swk.de
35	BVR - Busverkehr Rheinland	X	info@bvr-gmbh.de	
36	DB – Netz (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)			
37	DB – Bahnhöfe (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)			
38	DB - Services Immobilien (Köln)		immobilien@bahn.de	
39	Naturschutzverbände (Landesbüro Oberhausen)	X	LB.Naturschutz@t-online.de	
40	BUND (Ortsgruppe Meerbusch)	X	blaum@witzfeld.de	
41	NABU Kreisverband (Meerbusch)	X	info@NABU-nrw.de	
42	Stadtverband der Kleingärtner e.V.		Stadtverband@kleingaertner-duesseldorf.de	
43	Verein Linker Niederrhein (Wanderwege)		info@verein-niederrhein.de	
44	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben		info@bundesimmobilien.de	
45	Finanzministerium NRW (Oberfinanzdirektion Köln)		poststelle@fm.nrw.de	
46	Evgl. Kirchengemeinde Büderich (Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)			
47	Evgl. Kirchengemeinde Osterath	X	ev.kirche-osterath@t-online.de	
48	Evgl. Kirchengemeinde Lank / Strümp	X	gemeindebuero@evkgmlank.de	
49	Erzbistum Köln (nur Büderich)		info@erzbistum-koeln.de	
50	Kath. Kirchengemeinde St. Mauritius und Heilig Geist (nur Büderich)		info@smhg.de	
51	Verwaltungszentrum der Kirchengemeinden (kath. Immobilien alle außer Büderich)			josef.draken-vwz-viersen@bistum-aachen.de
52	Neuapostolische Kirche des Landes NRW	X	dortmund@nak-nrw.de	F.Pichel@nak-nrw.de

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden			Email	Ansprechpartner
53	Landesverband der Jüdischen Gemeinde <i>(nur Friedhof Latum)</i>	X	LVNR@JGD.de	
54	Stadt Krefeld		stadtservice@krefeld.de FB61@krefeld.de	
55	Stadt Düsseldorf		info@duesseldorf.de	richard.erben@stadt.duesseldorf.de
56	Stadt Neuss <i>(Unterlagen nur in Schriftform und Postweg)</i>		stadtplanung@stadt.neuss.de	
57	Stadt Kaarst		info@kaarst.de	
58	Stadt Willich		stadtplanung@stadt-willich.de	steffen.bayerlein@stadt-willich.de
59	Stadt Duisburg		stadtentwicklung@stadt- duisburg.de	
60	Rheinischer Einzelhandels- und Dienstleistungsverband <i>(Geschäftsstelle Mönchengladbach)</i>		info@hv-nrw.de	
61	Bezirksregierung Regionalentwicklung <i>(FNP-Änderung)</i>			andrea.schmittmann@brd.nrw.de
62	Bezirksregierung Regionalentwicklung <i>(Einzelhandel)</i>			annette.ernst@bezreg- duesseldorf.nrw.de sandra.eichenberger@brd.nrw.de