

Behandlung der Stellungnahmen

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

zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 239 in
Meerbusch-Büderich, „Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße“

Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 (2) BauGB zu der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 239, Meerbusch-Büderich, „Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße“

Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise	Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge
<p>Stellungnahme 1 Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)</p>	<p>Schreiben vom 16. Mai 2019</p>
<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internet-seite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Stellungnahme 2 Westnetz GmbH Region Ruhr Niederrhein</p>	<p>Schreiben vom 29. Mai 2019</p>
<p>Es ist darauf hinzuweisen, dass sich auf der Moerser Straße 1 FM-Kabel befindet - dieses liegt vor Haus Nr. 81-111.</p> <p>Sollten entsprechende Sicherungen oder Umliegungen unserer vorhandenen Versorgungsleitungen erforderlich sein, so regelt sich die Übernahme der Kosten nach den bestehenden Rechtsverhältnissen.</p> <p>Vor Beginn eventueller Tiefbauarbeiten in der Nähe unserer Leitungen bitten wir Sie, uns zu benachrichtigen.</p> <p>Eine offizielle Planauskunft muss vor Baubeginn separat eingeholt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Häuser Moerser Straße Nr. 81-111 liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 239 „Moerser Straße / Kanzlei / Blumenstraße“ und grenzen auch nicht unmittelbar an diese an.</p>

<p>Eine Planauskunft erhalten Sie über das Onlineportal bei www.westnetz.de oder planauskunftonline@westnetz.de.</p>	
<p>Stellungnahme 3 Flughafen Düsseldorf GmbH</p>	<p style="text-align: right;">Schreiben vom 13. Juni 2019</p>
<p>wir kommen zurück auf die uns in o.g. Angelegenheit mit Schreiben vom 16.05.2019 übersandten Unterlagen und teilen Ihnen mit, dass die Flughafen Düsseldorf GmbH keine Einwendungen gegen das o.a. Vorhaben erhebt. Wir weisen aber darauf hin, dass das Bauvorhaben innerhalb des Tagesschutzgebietes liegt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 239 liegt außerhalb der Tages- und Nachtschutzzone (Stand: 02.07.2010) des Flughafens Düsseldorf gem. §§ 2 u. 4 FluLärmG.</p> <p>Der Hinweis auf das „Tagesschutzgebiet“ bezieht sich auf das freiwillige Schallschutzprogramm „Schutz vor Fluglärm“ der Flughafen Düsseldorf GmbH. Im Rahmen des Programms werden in verschiedenen, durch Fluglärm belasteten Gebieten Schutzmaßnahmen bezuschusst. Es umfasst ein Gebiet, das von einer Grenzlinie eines äquivalenten Dauerschallpegels L_{eq3} von 60 dB(A) (Dezibel) umschlossen wird.</p> <p>Innerhalb der Tagesschutzzone erstattet die Flughafen Düsseldorf GmbH Aufwendungen für erforderliche bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Wohnräumen. Eigentümer, deren Immobilie vor dem 4. März 1974 gebaut oder baurechtlich genehmigt wurde, haben Anspruch auf Ersatz von Lärmschutzaufwendungen, wenn sie von der Flughafengesellschaft bisher noch keine oder nur teilweise Leistungen für Lärmschutz erhalten haben. Für Objekte, deren Eigentümer in der Vergangenheit bereits eine Erstattung vom Flughafen erhalten haben, die jedoch unter den eigenen Aufwendungen lag, wird der Differenzbetrag nach Antragstellung (Nacherstattungsantrag) vom Flughafen erstattet.</p> <p>Eine Übernahme des Hinweises in den Bebauungsplan ist nicht notwendig.</p>

Stellungnahme 4		Schreiben vom 14. Juni 2019
Geologischer Dienst NRW		
Erdbebengefährdung		Der Stellungnahme wird gefolgt.
<p>In den Ausführungen unter dem Punkt „Erdbebenzone“ in Abschnitt B „Kennzeichnungen“ der Textlichen Festsetzungen wird die Lage in der Erdbebenzone 1 nach DIN 4149 bereits erwähnt. Zusätzlich werden hier vorsorglich folgende Hinweise gegeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet liegt in der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149. • Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“. • Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. 		Die unter Abschnitt B „Erdbebenzone“ als Kennzeichnung getroffenen Aussagen werden um die genannten Punkte ergänzt.
Stellungnahme 5		Schreiben vom 17. Juni 2019
Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr		
	Der Stellungnahme wird gefolgt.	
Das Plangebiet liegt – wie im Hinweis Nr. 1 korrekt dargestellt – im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf und zwar im Anflugsektor der Landebahnen 05L und 05R. Aufgrund der Entfernung zum Flughafen sind Bauwerke und andere Hindernisse im Plangebiet frühestens ab einer Höhe von 98 m über NHN zustimmungs- bzw. genehmigungspflichtig. Ich empfehle den o.g. Hinweis entsprechend zu konkretisieren.		Die unter Hinweis Nr.1 getroffenen Aussagen bezüglich des Bauschutzbereichs des Verkehrsflughafens Düsseldorf werden entsprechend der Stellungnahme konkretisiert.
Stellungnahme 6		Schreiben vom 17. Juni 2019
Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 54.1 - Wasserwirtschaft		
	Der Stellungnahme wird gefolgt.	
Das Plangebiet befindet sich teilweise in den Risikogebieten des		

<p>Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten.</p> <p>Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.</p> <p>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.</p>	<p>Die teilweise Lage in einem Hochwasser-Risikogebiet (HQ_{extrem}) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Büderich in einer integrierten Lage abseits des Rheins. Bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) wäre die gesamte Ortslage betroffen. Dieses Risiko führt in der Abwägung jedoch nicht zu einem generellen Planungsverzicht. Stattdessen wird in den Bebauungsplänen die Lage innerhalb eines Überschwemmungsgebiets nachrichtlich übernommen, um die Eigentümer auf das Risiko hinzuweisen.</p>
<p>Stellungnahme 7 Schreiben vom 17. Juni 2019 Rhein-Kreis Neuss, Amt für Entwicklungs- und Landschaftsplanung</p>	
<p>Wasserwirtschaft</p> <p>Aus wasserrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Bebauungsplanänderung im Sinne einer Nachverdichtung der Wohnbebauung mit der vorgesehenen Festsetzung, das Niederschlagswasser in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes einzubinden und über Retentionsbereiche in den Schackumer Bach einzuleiten.</p> <p>Auf Grund des geländenah möglichen Grundwasserstandes ist der Einbau von Recyclingprodukten nur eingeschränkt zulässig bzw. im Einzelfall durch die Untere Wasserbehörde zu prüfen.</p> <p>Die Formulierung unter C Hinweise Pkt. 6: „sollten Unterkellerungen und Tiefgaragen.“ ist durch „sind mit druckwasserhaltender Abdichtung zu errichten“.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Die Formulierung unter C Hinweise Pkt. 6: „Um Feuchtstände an den Wohngebäuden zu vermeiden, sollten Unterkellerungen und Tiefgaragen wasserdicht ausgebildet werden.“ wird durch „Um Feuchtstände an den</p>

Für den Bau von Unterkellerungen und Tiefgaragen sind Wasserhaltungsmaßnahmen einzuplanen, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen und rechtzeitig bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen sind.

Hinweise:

1. Die Nutzung von Erdwärme für Heizungs- und Klimaanlage sind Gewässerbenutzungen und ebenfalls erlaubnispflichtig. Zuständig ist die Untere Wasserbehörde des Amtes für Umweltschutz beim Rhein-Kreis Neuss.

2. Sollte Recyclingmaterial eingebaut werden, bedarf dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Untere Wasserbehörde des Rhein-Kreises Neuss.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 239, Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße, Stadt Meerbusch, gegeben.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Moerser Straße/Kanzlei/Blumenstraße wird der Innenbereich des Gebietes weiter verdichtet.

Das zusätzliche Baufenster rückt nach den hier vorliegenden Erkenntnissen an eine vorhandene Bauschlosserei/Maschinenreparatur heran. Nach der Gewerbemeldedatei ist das Gewerbe heute noch angemeldet.

Zu dem (Ursprungs-) Bebauungsplan hat die Ingenieurgesellschaft Brauns, Straetmanns Partnerschaft, bsp, ein schalltechnisches Gutachten (9.011.2007) erarbeitet. Dieses Gutachten war schon im Verfahren 239 seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde kritisiert und als nicht geeignet beurteilt worden, mögliche immissionsschutzrechtliche Konflikte zu erkennen und gerecht abzuwägen.

Ich rege daher an, zu überprüfen, ob es sich bei dem gewerberechtlich ge-

Wohngebäuden zu vermeiden, sind Unterkellerungen und Tiefgaragen mit druckwasserhaltender Abdichtung zu errichten. sind mit druckwasserhaltender Abdichtung zu errichten“ ersetzt.

Die Hinweise 1. und 2. werden unter dem neuen Punkt D Hinweise aufgenommen.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

Die Überprüfung der Betriebskartei ergab einen gemeldeten Maschinenmechanikerbetrieb mit den Tätigkeiten Bauschlosserei (Schwerpunkt) und Trockenbau auf der Kanzlei 27.

Nach Auskunft des Eigentümers bzw. Unternehmers existiert auf der Kanzlei 27 lediglich ein Büroraum des dort gemeldeten Unternehmens. Die Lager- bzw. Arbeitsflächen befinden sich auf der Moerser Straße. Des Weiteren handelt es sich bei dem Unternehmen um einen „Ein-Mann-Betrieb“, welcher aus Altersgründen (Betreiber ist 64 Jahre alt) in absehbarer Zeit seine Tätigkeit einstellen wird.

meldeten Betrieb einer Bauschlosserei an der Kanzlei 27 um einen baurechtlich bestandsgeschützten Betrieb handelt. Sollte dies der Fall sein, ist mittels eines schalltechnischen Gutachtens auf der Grundlage der TA Lärm zu untersuchen, ob durch das Heranrücken der Wohnbebauung sich diese schädlichen Umwelteinwirkungen aussetzt.

Sollte das Gutachten zum Ergebnis haben, dass erhebliche Belästigungen nicht auszuschließen sind, ist der Konflikt mittels planungsrechtlicher Mittel zu lösen. Nur so kann der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sachgerecht umgesetzt werden. Da es sich bei einer Bauschlosserei typischerweise um einen „nicht erheblich belästigenden“ Betrieb handelt, welcher nach der Typisierungslehre in einem GE anzusiedeln wäre, können schädliche Umwelteinwirkungen nicht ausgeschlossen werden. Sollte der Betrieb ohne Genehmigung vorhanden sein, ist sicherzustellen, dass der legale Zustand hergestellt wird, bevor Konflikte entstehen können.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass eine Abwägung ohne vollständige Ermittlung der abwägungserheblichen Belange im Verfahren zu einem Mangel führen kann, welcher im Worst Case eine Unwirksamkeit des Plans zur Folge haben kann.

Hinsichtlich des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes werden der Planbegründung zufolge keine Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt, Ziff. 7.1. Begründet wird dies dadurch, dass nur der Lärmpegelbereich III vorläge. LPB III ergibt sich, wenn der höchste Tageswert von $L_{r,Tag} = 62 \text{ dB(A)}$ angesetzt wird als Grundlage zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels mit dann $L_a = 65 \text{ dB(A)}$.

Für die Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels gilt nach DIN 4109-2:2018-01, Ziff. 4.4.5.2 „Straßenverkehr“, folgendes: Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A) , so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel für die Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) .

Vorliegend ist der höchste Nachtwert $L_{r,Nacht} = 55 \text{ dB(A)}$ an der Straße Kanzlei, und somit 7 dB(A) weniger als der Tageswert $L_{r,Tag} = 62 \text{ dB(A)}$. Damit ist der Nachbeurteilungspegel als Grundlage für die Bestimmung des L_a heranzuziehen; es ergibt sich so ein maßgeblicher Außenlärmpegel von

Da keine Bauakte der Kanzlei 27 existiert, kann von der Realnutzung (Büronutzung) ausgegangen werden. Aufgrund dieser Informationen ist eine Schlosserei unter der Anschrift Kanzlei 27 nicht als ein baurechtlich bestandsgeschützter Betrieb zu bewerten und zu behandeln. Immissionsrechtlich relevante Konflikte liegen nicht vor und können auch künftig nicht auftreten.

Die Maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach neuer DIN 4109 für die gegliederten Dorfgebiete (MD1 bis MD3) textlich wie folgt festgesetzt:
MD1 ($L_a = 70 \text{ dB(A)} \triangleq \text{LPB IV}$),
MD2 und MD3 ($L_a = 65 \text{ dB(A)} \triangleq \text{LPB III}$).

Dabei ist zu beachten, dass die Anforderungen bis einschließlich Lärmpegelbereich III bei üblicher Massivbauweise und entsprechenden Flächenverhältnissen von Außenwand zu Fenster unter Berücksichtigung der heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierverglasung bereits erfüllt sind. An die Schallschutzmaßnahmen im LPB IV werden höhere Anforderungen gestellt – dies gilt aber nur für die Fassade zur „Kanzlei“ im Falle einer Neubebauung.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die Vorbelastung durch Verkehrslärm entsprechend berücksichtigt wird. Der Bauherr kann auch gerin-

La = 68 dB(A), was LPB IV entspräche.

Somit sind nach hiesiger Auffassung, basierend auf der aktuellen Norm DIN 4109-1:2018-01 i. V. m. DIN 4109-2:2018-01, Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Artenschutz

Die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung basiert auf dem Fachgutachten zum Artenschutz von dem Planungsbüro Koenzen von Juli 2009. In der VV Artenschutz bzw. der dort für baurechtliche Verfahren verankerten Handlungsempfehlung „Artenschutz/Bauen“ ist u. a. folgendes geregelt (Handlungsempfehlung, Ziff. 4.2):

„Liegt das Baugrundstück im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplanes (§ 30 BauGB), dessen Inkrafttreten zum Zeitpunkt der Bauantragstellung nicht länger als 7 Jahre zurückliegt, kann auf eine Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde verzichtet werden, wenn:

- bei der Aufstellung des Bebauungsplans bereits eine Artenschutzprüfung (ASP) unter Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde durchgeführt wurde UND
- im Umweltbericht [oder Begründung] dargelegt ist, dass bei Realisierung der Bauvorhaben nicht gegen die artenschutzrechtlichen Verbote verstoßen wird.“

Somit geht die oberste Naturschutzbehörde davon aus, dass eine Artenschutzprüfung bis zu 7 Jahre als Entscheidungsgrundlage dienen kann. Die hier in Rede stehende Untersuchung ist hingegen schon 10 Jahre alt. Daher ist unter Nummer 7.3 in der Begründung darzulegen,

- ob und inwieweit die Ergebnisse von 2009 heute noch zutreffen und, dass Veränderungen, wie etwa ein nachträgliches Auftreten von Arten, ausgeschlossen werden können.

gere Schalldämmmaße herstellen, wenn er vor Baubeginn gutachterlich nachweist, dass diese ausreichend sind.

Von der geänderten Festsetzung sind nur zwei Eigentümer betroffen, welche im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 4a (3) Satz 4 BauGB beteiligt wurden. Eine erneute Offenlage ist daher nicht notwendig.

Der Stellungnahme wird gefolgt.

In dem Artenschutz-Gutachten, welches von dem Planungsbüro Koenzen im Jahr 2009 erstellt wurde, wurde als Ergebnis festgehalten, „dass artenschutzrechtliche Tatbestände bei keiner der geprüften planungsrelevanten Arten - fünf Fledermausarten, zwölf Vogelarten und vier Amphibienarten – zutreffen.

Für die Arten nach FFH-Anhang IV oder die europäischen Vogelarten bedeutet dies:

Es werden weder Tiere verletzt oder getötet, noch während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich gestört. Es werden weiterhin keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten aus der Natur entnommen, beschädigt oder zerstört. Auch wildlebende Pflanzen oder ihre Entwicklungsformen werden nicht aus der Natur entnommen, sie oder ihre Standorte werden nicht beschädigt oder zerstört. Die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bleibt erhalten.

Für die streng geschützten Arten kommt es nicht zu einer Zerstörung eines evtl. nicht ersetzbaren Biotops.“

Das Gutachten ist zwar bereits zehn Jahre alt, aufgrund einer unveränderten Bestandssituation behält das Gutachten dennoch seine Aussagekraft. So haben eine erneute Bestandsaufnahme sowie Ortsbegehungen des Plangebiets der 1. Änderung des Bebauungsplans 239 folgendes Nutzungsbild ergeben:

	<p>Im westlichen Plangebiet befinden sich ein verglastes sowie ein mit Plane überspanntes Gewächshaus, auf welchem im Bebauungsplan ein Baufenster aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen wurde. Im Blockinnenbereich, in welchem ein neues Baufenster ausgewiesen werden wird, befinden sich die Fundamente von ehemaligen Gewächshäusern, welche noch als Umrandung für Beete genutzt werden. Im östlichen Plangebiet, an der Straße „Kanzlei“ gelegen, befinden sich Wohngebäude im Bestand.</p> <p>Es ist aufgrund der seit Jahren unveränderten Bestandsnutzungen nicht davon auszugehen, dass sich auf den Grundstücken Habitate von planungsrelevanten Tierarten gebildet haben. Durch die Ausweisung eines neuen Baufensters im Blockinnenbereich sind ebenfalls keine artenschutzrelevanten Konsequenzen zu erwarten.</p> <p>Die Aussagen des Artenschutz-Gutachtens des Planungsbüros Koenzen aus dem Jahr 2009 behalten daher ihre Aktualität.</p> <p>Zudem wurden die Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Flächen nach Vorkommen von Fledermausquartieren/Wochenstuben und Schwalbennestern befragt. Vorkommen können nach örtlichen Gegebenheiten und Auskunft der Eigentümer somit ausgeschlossen werden.</p> <p>Die Begründung wurde entsprechend der Stellungnahme ergänzt.</p>
--	--