

Behandlung der

Stellungnahmen

aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

und

Stellungnahmen

aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Belange nach § 4 (1) BauGB

**zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum,
"Uerdinger Straße / Mühlenstraße"**

Behandlung der Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung

zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße"

| Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise | Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge |
|--|---|
| | |
| Einwender 1 | Schreiben vom 22.07.2022 |
| <p>Haben wir weiterhin die Zusage der Stadt Meerbusch - wie auch im Rahmen der informellen Bürgerversammlung vom 6.8.2021 zugesagt - dass der Baufahrzeugverkehr während der Bauphase ausschließlich von der Uerdinger Str. aus erfolgt und nicht über die Mühlenstraße/Am Damm/Gelleper Str. abgewickelt wird?</p> <p>Was passiert mit den abgeflachten Bürgersteigen auf der Straße Am Damm? Werden diese zur Straßennutzung freigegeben oder bleiben sie weiterhin erhalten für den Fußgängerverkehr?</p> <p>Die Straße Am Damm ist derzeit nicht ausreichend vorbereitet auf den zu erwartenden Kfz-Durchgangsverkehr nach Abschluß der Baumaßnahmen. Schon jetzt weist die Straße einige Absenkungen auf, die sich aufgrund eines</p> | <p>Den Einwendungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Das Baustellenmanagement sowie die entsprechende Logistik stellen einen Gegenstand des Baubetriebs dar und werden erst im Rahmen der Bauausführung festgelegt. Der Bebauungsplan stellt keine Ausführungsplanung dar und kann insofern keine Aussagen zum Baubetrieb treffen.</p> <p>Grundsätzlich sind bei einem genehmigten Abriss, Neubau, Umbau oder einer groß angelegten Sanierung der damit verbundene Baustellenlärm und andere Beeinträchtigungen durch Staubentwicklung u. a. seitens der Anwohner hinzunehmen, da diese nur zeitlich begrenzter Natur und im Rahmen der allgemeinen Stadtentwicklung unvermeidbar sind. Im Rahmen des Baustellenmanagements sind die gesetzlichen Auflagen und Vorschriften zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen zu beachten. Werden diese missachtet, steht dem Betroffenen der Beschwerdeweg offen. Sodann sind ordnungsrechtliche Maßnahmen von behördlicher Seite zu veranlassen.</p> <p>Die geringe Neuverkehrsmenge des Vorhabens im rückwärtigen Bereich mit Anschluss an die Gelleper Straße hat keinen signifikanten Einfluss auf die Verkehrsabläufe der angrenzenden Straßen, sodass auch nach Realisierung des Bauvorhabens ein leistungsfähiger Verkehrsablauf erwartet werden kann. Gutachterlich wurde vorgeschlagen, zur Freihaltung der notwendigen Sichtdreiecke ggf. das Parken auf der Mühlenstraße einer Länge von jeweils 20 m in beiden Richtungen von der Einmündung der Straße Am Damm zu unterbinden. Es wird</p> |

| | |
|---|---|
| <p>vermehrten Durchgangsverkehrs sicherlich noch verstärken werden, mit entsprechenden Risiken für die Verkehrsteilnehmer. Was ist von der Stadt hier geplant?</p> <p>Am Damm ist derzeit als "Sackgasse - keine Wendemöglichkeit für LKW" klassifiziert.</p> <p>Beim künftig zu erwartenden verstärkten Durchgangsverkehr sollten die Straßen "Am Damm" und "Gelleper Str." zumindest als "Spielstraße" klassifiziert werden mit entsprechender Geschwindigkeitsbegrenzung. Dies schon aus Sicherheitsgründen mit Blick auf die zahlreichen Familien mit Kindern im Anwohnerbereich, dem regen Fußgänger-/Rad-Durchgangsverkehr zu den Bushaltestellen Uerdinger Str./ In der Loh und den unübersichtlichen Einmündungen Gelleper Str./Am Damm sowie Am Damm/Mühlenstr.</p> <p>Aus unserer Sicht ist es schon aus Umweltgründen absolut erforderlich, dass von Seiten der Stadt bei den geplanten Eigenheimen über Garage und Stellplatz hinaus keine weiteren versiegelten Flächen zugelassen werden.</p> | <p>seitens der Stadt Meerbusch nach Umsetzung der Baumaßnahmen geprüft, ob eine derartige Maßnahme zur Reduzierung verkehrlicher Risiken erforderlich ist. Ebenso wird von städtischer Seite geprüft, ob die vom Einwender angesprochenen „Absenkungen“ baulich zu beheben sind und ob andere Maßnahmen wie die vorgeschlagene Klassifizierung als Spielstraße erforderlich bzw. sinnvoll wären. Dies ist jedoch kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes.</p> <p>In den Bebauungsplan sind entsprechende Regelungen zur Begrenzung der Versiegelung der Grundstücke aufgenommen. Es ist hinsichtlich der Anregung des Einwenders aber zu berücksichtigen, dass auch weitere notwendige Versiegelungen innerhalb von Privatgrundstücken, insb. im Vorgarten grundsätzlich erforderlich und zu berücksichtigen sind, wie zum Beispiel die befestigte Anlage von Hauszugangswegen oder Stellflächen für Abfallbehälter.</p> |
| <p>Einwender 2</p> | <p>Schreiben vom 29.06.2023</p> |
| <p>Unter Bezugnahme auf unser Telefonat letzte Woche teile ich Ihnen mit, dass wir die letzte Bürgerbeteiligung hinsichtlich des großen Bauprojektes auf der Uerdinger Straße in Meerbusch Lank nicht online gefunden haben bzw. Wir nicht diesbezüglich angeschrieben worden sind. Wo könnten wir den aktuellen beabsichtigten Bauplan einsehen? Wäre eine unmittelbare Beteiligung von uns nicht erforderlich gewesen?</p> <p>Als Eigentümer der [...] wären wir von Änderungen im Bauprojekt unmittelbar betroffen und würden gerne wissen, was nunmehr Ihrerseits auf dem Areal geplant ist.</p> | <p>Seitens der Stadt Meerbusch wurden die direkt zum Plangebiet wohnenden Bürger und Eigentümer mit Schreiben vom 13.07.2021 zu einer informellen Informationsveranstaltung eingeladen.</p> <p>Mit dem Amtsblatt Nr. 11 aus 2021 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig bekanntgemacht (Anlage). Diese wurde durchgeführt in der Zeit vom 11. Juli 2022 bis zum 08. August 2022 . Alle Unterlagen lagen im technischen Dezernat (Anbau der Bauakteneinsicht, Raum 080) an der Wittenberger Straße 21 in Meerbusch-Lank-Latum während folgender Zeiten zur jedermanns Einsicht öffentlich aus: montags – freitags 9:00 Uhr – 12:00 Uhr montags – donnerstags 13:00 Uhr – 16:00 Uhr. Die öffentliche Beteiligung erfolgte zusätzlich als Veröffentlichung</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Wir selbst haben eine Warmwasser-Solarthermie auf dem Dach und bitten diese bei Ihren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Wann soll das direkt an uns angrenzende Haus mit der Nr. 103/103a abgerissen werden und mit den Baumaßnahmen begonnen und beendet werden? Der von Ihnen erwähnte Bunker befindet sich direkt an unserer Grundstücksgrenze. Soll diesbezüglich der daran anschließende Schuppen ebenfalls abgerissen werden und nur der Bunker erhalten bleiben? Werden seitens des Bauträgers Zäune sowohl während der Baumaßnahme als auch im Anschluss gesetzt?</p> | <p>im Internet auf der Homepage der Stadt Meerbusch unter http://www.o-sp.de/meerbusch/beteiligung.</p> <p>Innerhalb dieser Frist konnten von jedermann Stellungnahmen bei der vorgenannten Stelle insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per Email an stadtplanung@meerbusch.de abgegeben werden. Ferner bestand die Möglichkeit, Stellungnahmen über das Internet, unter https://www.o-sp.de/meerbusch/beteiligung abzugeben. Eine unmittelbare, persönlich adressierte formelle Beteiligung ist im Rahmen der Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 nicht vorgesehen oder vorgeschrieben.</p> <p>Die erneute Beteiligung der Bürger erfolgt nach dem oben beschriebenen Procedere durch die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf der Grundlage eines politischen Beschlusses. In diesem Rahmen können sich die Bürger dann über den aktuellen Stand des Bebauungsplanes informieren und schriftliche Anregungen geben.</p> <p>Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen oder Beschädigungen bestehender baulicher Anlagen durch den Entwickler der Baumaßnahmen auszuschließen. Eine Beeinträchtigung der Solaranlage im Betrieb ist mit Errichtung der Neuplanung zunächst nicht ableitbar, da die neuen Gebäude nördlich des Bestandes liegen und zu keiner Verschattung führen werden. Bei Beschädigungen während der Baumaßnahme ist der Verursacher haftbar.</p> <p>Mit der Baumaßnahme soll umgehend nach Satzungsbeschluss begonnen werden, anvisiert ist – jedoch abhängig vom weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens - das 1. Quartal 2025. Erster Schritt ist der Abriss aller Gebäude, d.h. auch des genannten Schuppens. Der Bunker bleibt erhalten. Das Baufeld wird während der Bauphase mit einem Bauzaun gesichert, zudem wird zukünftig ein Zaun auf der Grundstücksgrenze errichtet.</p> |
|---|---|

Einwendungen im Rahmen der Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB im Zeitraum 11.07.2022 - 08.08.2022

Stand: 17.08.2022

Person ID 22426

Ein Discounter mit großem Parkplatz fehlt in Lank Latum.

Den Einwendungen wird nicht gefolgt.

Ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan, mit dem das Plangebiet für eine neue Nutzung und Nachverdichtung entwickelt werden soll, erfolgte durch den zuständigen Fachausschuss am 20.08.2020. In der Beschlussvorlage wurden zwei Varianten für das Gebiet diskutiert: Auf Basis der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Meerbusch, welches u.a. die Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsangebots in Lank-Latum zum Ziel hat, enthält die erste Variante die Möglichkeit zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² an der Uerdinger Straße im nördlichen Bereich des Plangebietes und eine ergänzende Wohnbebauung für die übrigen Bereiche. Eine zweite Variante für das Plangebiet verzichtet auf die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes zur Nahversorgung und fokussiert sich ausschließlich auf eine Wohnnutzung.

Die im Aufstellungsbeschluss empfohlene Entwicklung des Lebensmittelmarktes im Plangebiet wurde auf Grundlage des Beschlusses des Rates der Stadt Meerbusch vom 01.09.2020 nicht weiterverfolgt. Grund dafür ist, dass aus Sicht der Politik der Standort aufgrund der realisierbaren Größe von max. 800 m² Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes nur sehr eingeschränkt geeignet wäre und damit nicht den heutigen Anforderungen an tragfähige Konzepte im modernen Lebensmitteleinzelhandel entspräche. Ebenso wird vermutet, dass sich durch die zu erwartenden Kunden- und Anlieferverkehre deutlich höhere verkehrliche und schalltechnische Belastungen auf der Uerdinger Straße ergeben könnten als dies bei einer ausschließlichen Wohnentwicklung der Fall wäre. Insofern sollen weitergehende Überlegungen zur Sicherung eines geeigneteren Standortes für die Nahversorgung im Norden von Lank-Latum unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplanverfahren seitens der Verwaltung erfolgen. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen.

| | |
|--|--|
| | Die Entwicklung des Plangebietes zu einem neuen innerörtlichen Wohnquartier trägt dem drängenden Wohnungsbedarf Rechnung. |
| Person ID 22389 | |
| Ich würde mir einen Discounter wie z.B. Aldi an dieser Stelle wünschen und kein neues Wohngebiet. | Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu ID 22426 wird verwiesen. |
| Person ID 22384 | |
| Ich wäre dafür, dass hier in Lank endlich mal ein Discounter hinkommen und nicht nur ein weiteres reines Wohngebiet. | Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu ID 22426 wird verwiesen. |
| Person ID 22379 | |
| <p>Bevor weitere Wohnräume in Lank geschaffen werden, sollte die Infrastruktur bestehen. Die Kindergärten und Grundschulen im Ort sind bereits überlastet. Freizeitangebote im Ort sind voll, es bestehen Wartelisten, weil die Nachfrage im Ort so groß ist. Im Gegenzug wird eine Sporthalle für Flüchtlinge geschlossen und Hallenzeiten sind noch begrenzter als eh schon.</p> <p>Aber was fehlt im Ort? Vielleicht ein Discounter oder alternativ Räumlichkeiten für Vereine.</p> | <p>Den Einwendungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die Entwicklung des Plangebietes zu einem neuen innerörtlichen Wohnquartier trägt dem drängenden Wohnungsbedarf Rechnung und ist in dem Fall höher zu werten als die nicht konkret benannten Vorschläge des Einwenders zur Schaffung von städtischen Infrastruktureinrichtungen. Dies gilt umso mehr als die Stadt Meerbusch nicht über städtische Grundstücke im Plangebiet verfügt und somit der Zugriff auf die Fläche begrenzt ist. Die Entwicklungsabsichten des Investors zur Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle werden von der Stadt Meerbusch begrüßt.</p> <p>Die Schulentwicklungsplanung berücksichtigte zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses die in Lank projektierten Neubaugebiete, so dass durch die Planung des neuen Wohnquartiers an der Uerdinger Straße kein zusätzlicher Bedarf ausgelöst wird.</p> <p>Hinsichtlich der Plätze in Kindertageseinrichtungen besteht aufgrund des derzeit noch unzureichenden Platzangebotes in Meerbusch die Notwendigkeit, weitere Plätze im Stadtgebiet zu schaffen. Für den Ortsteil Lank kann die angestrebte Versorgungsquote derzeit nicht vollständig erreicht werden. Ziel ist es deshalb, durch die Schaffung zusätzlicher Betreuungsplätze im Stadtgebiet Meerbusch dafür zu sorgen, dass die örtliche Infrastruktur bei Fertigstellung der neuen Wohneinheiten aufnahmefähig ist.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes wird keine neue Kita errichtet. Der Investor ist je-</p> |

| | |
|--|---|
| | doch vertraglich zur Zahlung eines Infrastruktur-Folgekostenausgleichs für den durch die Planung ausgelösten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen verpflichtet und leistet so einen Beitrag zur Schaffung einer hinreichenden Quote in Meerbusch. |
| Person ID 22378 | |
| Ich würde mir einen Discounter hier in Lank an diesem Standort wünschen und nicht nur wieder ein weiteres reines Wohngebiet. | Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu ID 22426 wird verwiesen. |
| Person ID 22377 | |
| Sehr gerne einen Discounter. Aber nicht unter der Bedingung, dass ein Neubaugebiet kommt. Lank hat so oder so schon Park- und Platzprobleme. Straßen sind zu schmal und voll geparkt. Die Müllabfuhr, Feuerwehr etc. hat Probleme. | Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Ein Zusammenhang zwischen den beschriebenen Problemen im Stadtteil und der Entwicklung eines Wohnquartiers zur Begegnung der drängenden Wohnungsnachfrage ist nicht ableitbar. Durch die Planung werden keine neuen Stellplatzbedarfe außerhalb des Plangebietes ausgelöst, da die Erfordernisse für den ruhenden Verkehr von Bewohnern und deren Besucher im Plangebiet berücksichtigt sind. Die Stellungnahme ist insgesamt pauschalisierend und zu unspezifisch und führt keine konkreten Problemstellen an, für die eine Verschärfung durch die Entwicklung des Plangebietes zu erwarten wäre. Insofern ist eine sachgerechte Abwägung nicht möglich. Bzgl. der Anregung zur Errichtung eines Discounters im Plangebiet wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu ID 22426 wird verwiesen. |
| Person ID 22374 | |
| Ich würde es begrüßen das der Discounter Aldi hier eine Filiale eröffnet. | Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu ID 22426 wird verwiesen. |
| Person ID 22373 | |
| Ich finde es gut, hier in Meerbusch Lank den Discounter Aldi zu platzieren. | Den Einwendungen wird nicht gefolgt. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu ID 22426 wird verwiesen. |
| Person ID 22348 | |
| In der Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 02.06.2022 ist der Bereich Uerdinger Straße als Standort mit erster Priorität für einen Dis- | Den Einwendungen wird nicht gefolgt. |

| | |
|---|---|
| <p>counter erneut aufgegriffen worden.</p> <p>Wie wird dieses Thema bei der Beteiligung der Öffentlichkeit eingebracht?</p> | <p>Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu ID 22426 wird verwiesen.</p> |
|---|---|

**Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 325, Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße"**

| Stellungnahmen, Anregungen, Hinweise | Stellungnahme zum Abwägungsvorgang und Beschlussvorschläge |
|---|---|
| <p>Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland Schreiben vom 15.09.2023</p> | |
| <p>Die Niederlassung Rheinland der Autobahn GmbH des Bundes ist für den Betrieb und die Unterhaltung der südlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,1 km verlaufenden Autobahn 44, Abschnitt 23 sowie für die östlich des Plangebietes in einer Entfernung von ca. 2,8 km verlaufenden Autobahn 57, Abschnitt 16 zuständig.</p> <p>Im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren dürfen durch die künftig geplanten Entwicklungen im Stadtgebiet keine Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit oder der Qualitätsstufen des Verkehrsablaufs im umliegenden klassifizierten Straßennetz ausgelöst werden. Die verkehrliche Erschließung ist durch nachgeordnete Verfahren zu sichern. Seitens der Straßenbauverwaltung wird darauf hingewiesen, dass eine leistungsfähige und sichere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz bei Realisierung des Vorhabens in jedem Fall sicherzustellen ist.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber der Straßenbauverwaltung weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden können.</p> <p>Im Allgemeinen sind im Genehmigungsverfahren der Straßenbauverwaltung erforderlich werdende externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mitzuteilen, um Planungskollisionen auszuschließen.</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten zur Prognose über die Leistungsfähigkeit umliegender Knotenpunkte erarbeitet. Die Leistungsfähigkeitsberechnung zeigt, dass die Verkehre im größeren Umfeld leistungsfähig abgewickelt werden.</p> <p>Verschlechterungen sind aus den gutachterlichen Erkenntnissen nicht abzuleiten.</p> |
| <p>Bezirksregierung Düsseldorf Schreiben vom 29.09.2023</p> | |
| <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalegenheiten (Dez. 35.4) ergeht fol-</p> | <p>Den Einwendungen wird gefolgt.</p> |

| | |
|---|---|
| <p>gende Stellungnahme:</p> <p>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.</p> <p>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 die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str.133, 53115 Bonn.</p> | <p>Das LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn sowie die kommunale Untere Denkmalbehörde sind im Planverfahren beteiligt worden.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Stellungnahme vom 11.10.2023) wird verwiesen.</p> |
| <p>Hinsichtlich der Belange des Hochwasserschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>In den Unterlagen wird sich mit dem Thema Hochwasser und Starkregen auseinandergesetzt. Ich bitte jedoch den Text in der Begründung auf S. 24 (Kap. 5.9) zu überprüfen, hier wird an einigen Stellen HQhäufig und HQ100 verwechselt. Richtig müsste es heißen: Das Plangebiet befindet sich teilweise in den Risikogebieten des Rhein, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem mittleren Hochwasser (HQ100) überschwemmt werden können und vollständig im HQextrem des Rhein.</p> <p>Ich bitte zudem das Risikogebiet gemäß § 9 Abs. 6a BauGB in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich zu übernehmen.</p> | <p>Den Einwendungen wird gefolgt.</p> <p>Der genannte Text ist in der Begründung überprüft und entsprechend korrigiert worden.</p> <p>Die Risikogebiete werden in Form einer textlichen nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p>Hinsichtlich der Belange des Sachgebiets 54.2 Wasserversorgung, Grundwasser (Dez. 54.2) ergeht folgende Stellungnahme:</p> | <p>Den Einwendungen wird gefolgt.</p> <p>Eine hohe zusätzliche Versiegelung ist durch die Planung nicht gegeben. Die ab-</p> |

| | |
|--|---|
| <p>Der beabsichtigte Neubau liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Werthhof/Rheinfähre“. Damit liegt die Bauflächen im Einzugsgebiet einer öffentlichen Trinkwassergewinnung. Der Neubau könnte zu einer weiteren Flächenversiegelung im Einzugsgebiet der Trinkwassergewinnung führen, sodass geprüft werden sollte, ob eine Regenwasserversickerung grundwasserverträglich möglich ist. Gegen das in der dargelegten Art und Weise beschriebene Vorhaben bestehen aus hiesiger Sicht keine Bedenken, weil keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.</p> | <p>flusswirksamen Flächen sollen durch Maßnahmen wie z. B. Retentionsgründäcker möglichst geringgehalten werden.</p> <p>Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes geprüft. Das zum Abfluss gelangende und nicht behandlungspflichtige Niederschlagswasser soll auf den privaten Grundstücken versickert werden. Vor der Versickerung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers wird eine Behandlung durch die belebte Bodenzone gewährleistet.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Verwaltung zu den Hinweisen der SWK MOBIL GmbH, Stadtwerke Krefeld (Stellungnahme vom 06.09.2023) wird verwiesen.</p> <p>Die geplante Wasserschutzzone wird in Form einer textlichen nachrichtlichen Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |
| <p>Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) - Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) - Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>BUND Schreiben vom 28.09.2023</p> | |
| <p>Teil 1 - Stellungnahme zum Baumerhalt</p> | |
| <p>Aus dem Protokoll der Informellen Informationsveranstaltung über die Baugebietsentwicklung „Uerdinger Straße / Mühlenstraße“ geht hervor, dass den Anwohnern der Baumbestand auf der jetzigen Fläche am Herzen liegt. Dies ist dem BUND ebenfalls äußerst wichtig.</p> <p>Aus der Antwort der Verwaltung bzw. dem Investor konnte man entnehmen, dass die vorhandenen Bäume kartiert bzw. dokumentiert und als Lebensraum in die Artenschutzprüfung aufgenommen werden. Als Ziel wurde der Erhalt der Bäume ausgegeben; dieser wurde in der Folge dann geprüft hinsichtlich der Er-</p> | |

| | |
|--|--|
| <p>schließung und der Einrichtung der Baugruben. Aus dieser Prüfung ergibt sich folgendes:</p> | |
| <p>I. Hecke</p> <p>Dass die an der östlichen Plangebietsgrenze befindliche dichte, teils mehrreihige Hecke aus heimischen Gehölzen erhalten bleiben soll, begrüßen wir sehr.</p> | <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>II. Laubbäume</p> <p>a) Ebenso begrüßen wir die Auffassung des Gutachters, dass die Bäume 5, 6 und 7, 11, 12 sowie 13 bis 16 im Bebauungsplan als zum Erhalt festgesetzt werden sollen und folgen dieser Meinung uneingeschränkt. Demnach sind die durch den Gutachter zeichnerisch festgesetzten vorhandenen Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren: das betrifft die Bäume Baum 5 – Atlaszeder (Kat. 1) Baum 6 – doppelstämmige Sandbirke (Kat.1) Baum 7 – ein stämmige Sandbirke (Kat.2) – zu diskutieren Baum 11 – sehr große Stieleiche (Kategorie 0) – Stammdurchmesser 98 cm Baum 12 – großer Walnuss (Kategorie 1) – Stammdurchmesser 35 Baum 13 – Walnuss (Kat.1) Baum 14 – Ross Kastanie (kat.1) Baum 15 – Ess Kastanie (Kat.1) Baum 16 – Ross Kastanie (Kat.1)</p> <p>b) Wir kommen jedoch zu einer anderen Schlussfolgerung bei einzelnen weiteren Bäumen: wenn der Gutachter feststellt, dass mit Blick auf das städtebauliche Konzept bzw. die vorliegende Erschließungsplanung und die damit einhergehenden Eingriffe in den Wurzel- und Kronenbereich der überwiegende Teil der Bäume nicht nachhaltig erhalten werden kann, so sollte man in der heutigen Zeit die Frage stellen dürfen, ob die Erschließungsplanung nicht dahingehend geändert werden muss, dass vereinzelt Bäume eben doch zu erhalten sind</p> | <p>Den Einwendungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Die gutachterlich durchgeführte Baumerfassung und -bewertung stellt einen wesentlichen Bestandteil des Abwägungsmaterials dar. Die überwiegenden Empfehlungen finden daher Berücksichtigung im Bebauungsplan. Gleichwohl erfolgt die Entwicklung des Plangebietes zu Wohnzwecken unter dem Eindruck der drängenden Wohnungsnachfrage in der Stadt Meerbusch und der gemäß der Maßgabe der Innenentwicklung zu verfolgenden Prämisse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Aus diesem Grund ist eine bauliche Verdichtung und damit auch eine zielgerichtete sinnvolle und sparsame Erschließung im Plangebiet prioritär. Eine vom Einwender geforderte Anpassung der Erschließungsplanung unter Berücksichtigung des Baumbestandes und ein „Drum herum bauen“ ist daher nicht zu folgen. Sie ist auch städtebaulich nicht zielführend. Ebenso war im Rahmen der Bewertung zu berücksichtigen, dass erforderliche bau- und anlagebedingte Geländeregulierungen im Plangebiet dazu führen, dass einzelne Bäume nicht erhalten werden können. Darüber hinaus sollen bei Maßnahmen zum Baumerhalt im Sinne einer langfristigen Sicherung von Einzelbäumen nur diejenigen Bäume festgesetzt werden, für die diese Zielerreichung erkennbar ist und eine hohe Wertigkeit besteht. Ein weiterer Baumerhalt, wie vom Einwender angeregt, führt gemäß den obigen Ausführungen wiederum zu einer Reduzierung von Wohneinheiten, zum Teil schon, weil die Flächen für Tiefgaragen, in denen die notwendigen Stellplätze der Bewohner flächensparend untergebracht sind zu verkleinern wären.</p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss hat nach Prüfung der</p> |

und um diese Bäume "Drumherum" gebaut werden muss.

Dass Baum 9 trotz eines sehr guten Erhaltungszustandes von Kat. 0 leider über die Wupper springt, da er genau im Baufeld eines der Doppelhäuser an der Verlängerung der Gelleper Straße steht, lässt sich wohl leider wirklich nicht vermeiden. Eine prachtvolle Hainbuche - geopfert auf dem Altar der Wirtschaftlichkeit.

Hinzunehmen ist das aber nicht für

Baum 8 – Säuleneiche (Kat.0)

Der Baum steht neben einem projektierten Erschließungsweg. Das dürfte kein Problem sein. Die Nähe zu den 12 WE schon eher, wobei man sich fragen muss, ob das Haus dann eben vielleicht einen Meter zurückspringen muss, damit der Baum erhalten werden kann. Weniger wirtschaftlich aber gut für die Umwelt. Daher sind wir der Meinung, dass die Planung ebenso angepasst werden muss, dass der Baum erhalten werden kann!

Gleiches gilt für

Baum 4 – Walnuss (Kat. 1) mit einem immerhin 55 cm Stammdurchmesser. Er steht nach Fertigstellung der Bebauung weiterhin immer noch im Garten von Familie Kothes. Hier müsste die Fläche für die Feuerwehr Bewegungsfläche um ein Meter in westlicher Richtung verschoben werden, um den Baum zu erhalten. Unser Auffassung nach unbedingt anders zu planen und erhaltenswert.

Auch was

Baum 3 – Eibe/Taxus (kat.0!)

Baum 2 - Eibe/Taxus (Kat.0!)

angeht, sollte man sich Gedanken machen: Sie stehen im Bereich der zukünftigen TG. Frage: lässt sich die Tiefgarage um vier Meter zurückversetzen, damit die Bäume erhalten werden können? Wir sind der Meinung, dass das unbedingt zu erfolgen hat.

Unterlagen im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine Anregungen zu dem Baumgutachten vorgebracht.

Im Bebauungsplan werden die genannten Bäume 5-7 und 11-16 im Bebauungsplan als zu erhaltend festgesetzt.

Der Verzicht auf eine Festsetzung weiterer Einzelbäume bedeutet indes nicht zwangsläufig, dass in den künftigen Freiflächen verbleibenden Bestandsbäume gefällt werden. Ein Umgang mit dem Baumbestand obliegt den künftigen Nutzern und ist nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Meerbusch zu bewerten.

Zu den einzelnen vom Einwender aufgeführten Anregungen zu einzelnen Bäumen wird wie folgt Stellung genommen:

Baum 8 – Säuleneiche (Kat.0)

Aufgrund der erforderlichen bau- und anlagebedingten Geländeregulierungen (Aufschüttungen) wird der Wurzelbereich des Baumes überschüttet und damit negativ beeinträchtigt. Durch den geplanten Erschließungsweg wird ferner das Entwicklungspotenzial des Baumes erheblich eingeschränkt.

Ein nachhaltiger Erhalt ist nach Auffassung des Gutachters nicht möglich.

Baum 4 – Walnuss (Kat. 1)

Die Walnuss steht nach aktuellem Planstand direkt an einer Erschließungsstraße bzw. einer zukünftig erforderlichen Feuerwehraufstellfläche. Aufgrund der tief aufgebauten Krone müsste ein umfassender Baumpflegeschnitt durchgeführt werden, um den gesetzlich vorgeschriebenen lichten Raum von 4,5 m (Höhe) zu erreichen. Durch die notwendige Baumpflegemaßnahme wird jedoch der natürliche Habitus des Baumes unwillkürlich zerstört. Darüber hinaus erfolgen umfangreiche Eingriffe in den Wurzelbereich (Abgrabungen / Überbauung). Ein nachhaltiger Erhalt ist nach Auffassung des Gutachters nicht möglich, auch nicht durch das Verschieben der Feuerwehrebewegungsfläche um 1 Meter in westlicher Richtung.

| | |
|---|--|
| | <p>Baum 2 – Eibe/Taxus (Kat.0) und Baum 3 – Eibe/Taxus (Kat.0)</p> <p>Die beiden Bäume stehen relativ mittig im Bereich der projektierten Tiefgaragenfläche. Damit die Bäume erhalten werden könnten, müsste die Tiefgarage (TG) nicht um 4, sondern um mindestens 9,5 Meter zurückversetzt werden, einhergehend mit dem Verlust von TG-Stellplätzen, die wiederum an der Oberfläche zu Lasten von Grünflächen kompensiert werden müssten.</p> |
| <p>III. Obstbäume</p> <p>Die vorhandenen überwiegenden Obstbäume befinden sich in verschiedenen Altersstadien mit unterschiedlichen Vitalitätszuständen. Sie sind gemäß gutachterlicher Bewertung zum großen Teil in einem schlechten Pflegezustand bzw. besitzen eine geringe Restlebensdauer; einige bieten Vögeln und Fledermäusen durch vorhandene Baumhöhlen Unterschlupf.</p> <p>Besitzen sie eine geringe Restlebensdauer (Kategorie 2-4) sind sie in der Tat zu fällen – bei den andern kann man durch einen guten Schnitt und einer guten Pflege sicher der ein oder andere Baum erhalten werden.</p> <p>So würden wir dringend empfehlen</p> <p>Baum A – Vogelkirsche (Kat.1) - steht hinter der Garage des ersten Doppelhauses westlich an der Gelleper Straße –</p> <p>Baum E – Vogelkirsche (kat. 1) - kann in die (Besucher) Parkplätze vor dem ersten Doppelhaus östlich an der Gelleper Straße integriert werden -</p> <p>Baum G – Kultur Birne(Kat.1) – steht im Garten der 2. oder 3. Doppelhaushälfte westlich der Gelleper Str. zu erhalten</p> <p>Bei</p> <p>Baum L – Kulturapfel (Kat.1) und</p> <p>Baum M – Kulturbirne (kat.1)</p> <p>muss es möglich sein, sie innerhalb der Schleifenerschließung einzuplanen und somit zu erhalten.</p> | <p>Zu den einzelnen vom Einwender aufgeführten Anregungen zu einzelnen Obstbäumen wird wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Baum A – Vogelkirsche (Kat.1)</p> <p>Aufgrund der erforderlichen bau- und anlagebedingten Geländeregulierungen (Aufschüttungen / Abgrabungen / Baugrube), der aufgehenden Gebäudeelemente und rückwärtigen Terrassenflächen wird der Kronen- und Wurzelbereich der Vogelkirsche negativ beeinträchtigt und das Entwicklungspotenzial des Baumes erheblich eingeschränkt. Ein nachhaltiger Erhalt ist nach Auffassung des Gutachters nicht möglich.</p> <p>Baum E – Vogelkirsche (Kat. 1)</p> <p>Die Vogelkirsche liegt an der projektierten Grundstücksgrenze (privat/öffentlich). Durch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen und damit einhergehenden Erdarbeiten sind erhebliche Wurzeleingriffe zu erwarten. Aufgrund des eher flachen weitreichenden Herzwurzelsystems ist die Integration des Baumes in eine Baumscheibe nach Auffassung des Gutachters nicht möglich.</p> <p>Baum G – Kultur Birne (Kat.1)</p> <p>Der Baum liegt im Bereich von erforderlichen Versickerungsrigolen. Durch den Bau der Rigolen sind Wurzeleingriffe unvermeidbar. Aufgrund der Vorschäden (Rindenschäden) ist ein nachhaltiger Erhalt mit angemessenem Aufwand nach Auffassung des Gutachters nicht möglich.</p> <p>Baum L – Kulturapfel (Kat.1) und Baum M – Kulturbirne (Kat.1)</p> |

Ein Baum der Kategorie 1 gehört in der heutigen Zeit – sofern irgend möglich - einfach nicht gefällt!

Soweit diese Fläche gleichzeitig als zentral gelegener öffentlicher Quartiersplatz geplant wird, sind die alten Obstbäume darauf bestimmt besser als kleine Stämmchen von 14-16 oder 16 -18er Umfang als Neuanpflanzung!

Baum F – Walnuss (kat.0) ist zu opfern, auch wenn er mit Kat. 0 eigentlich erhaltenswert ist. Das ist wohl leider auch bei den Bäumen K Vogelkirsche & N Kulturbirne (beides Kat. 1) der Fall, da sie auf der Verlängerung der Gelleper Straße stehen und sonst die Erschließung nicht durchführbar wäre.

Definitiv zu erhalten sind jedoch

Baum P – Kulturbirne (Kat.1)

Baum Q – Kulturapfel (Kat.1),

da beide nicht im Baufester der Doppelhäuser östlich der Gelleper Straße stehen. Sie werden künftig in den Privat Gärten der Eigentümer stehen. Hierzu folgendes:

Auch die Aussage des Gutachters, dass nach aktuellem Planungsstand sich der aktuelle Obstbaumbestand nur schwer in das städtebauliche Konzept integrieren lässt, muss man hinterfragen. Vielleicht ist es an der Zeit, grundsätzlich den aktuellen Baumbestand, zumindest wenn er in Kategorie 0 oder 1 fällt, als erhaltenswert deklariert und die Planung von nun an - sofern sie nicht völlig unwirtschaftlich ist- um die Bäume herum plant.

Geradezu als klimapolitisch wahnsinnig empfinden wir den Satz des Gutachters, dass unabhängig von den zu erwartenden Wurzel- und Kroneneingriffen viele Bäume zukünftig in Privatgärten stehen und dass eine angemessene und mit Blick auf die Verkehrssicherheit nachhaltige Unterhaltungspflege nach Auffassung der Verfasser nicht gewährleistet und auch den Erwerbenden bzw. zukünftigen Eigentümern – weder fachlich noch monetär - zugemutet werden kann. Sofern es sich nicht um Bäume der Kategorie 2 - 4 handelt, sind wir da völlig anderer Auffassung: Eigentum verpflichtet eben auch und Bäume der Kategorie 0 und 1 müssen in jeden Fall erhalten werden!

Vielleicht werden Investoren demnächst verstehen, dass ein Apfel- oder Birn-

Die beiden Bäume liegen im Übergangsbereich der zentralen Versickerungsfläche und der umlaufenden Erschließungsstraße. Eine Integration der beiden Bäume in die projektierte Versickerungsfläche führt zur Aufhebung eines geplanten, gegenüberliegenden Baumbanketts mit mindestens 4 Laubbäumen. Baum M weist bereits im Bestand Rindenschäden auf.

Baum P – Kulturbirne (Kat.1)

Die Kulturbirne liegt im Bereich einer projektierten Garage. Auch bei einer Verschiebung ergeben sich erhebliche Eingriffe in den Wurzelbereich. Aufgehende Gebäudeelemente führen darüber hinaus zu erheblichen Kroneneingriffen. Ein Erhalt ist nach Auffassung des Gutachters nicht möglich.

Baum Q – Kulturapfel (Kat.1)

Der Baum liegt im Bereich von erforderlichen Versickerungsrigolen. Durch den Bau der Rigolen sind Wurzeleingriffe unvermeidbar. Durch den Bau einer baurechtlich zulässigen rückwärtigen Terrasse (2,5 – 3m Tiefe) sind weitere Eingriffe in den Wurzelbereich verbunden. Ein nachhaltiger Erhalt ist nach Auffassung des Gutachters nicht möglich.

Auf die obigen Ausführungen wird verwiesen.

| | |
|---|---|
| <p>baum im Garten, der schon größer ist, geradezu ein Verkaufsschlager sein wird. Pflanze ich einen Apfelbaum für meine Kinder, sind die häufig erst nach 10 Jahre soweit, dass sich eine nennenswerte Ernte ergibt. Um wieviel besser haben es die Käufer der Doppelhaushälfte, auf denen schon Obstbäume stehen!</p> <p>Baum ZA - Kulturapfel (kat.1) klein aber fein und stört keinen großen Geist.</p> <p>Fazit:</p> <p>Von den 44 kartierten Bäumen will der Gutachter sechs Bäume definitiv erhalten und 3 vorläufig. Sprich insgesamt neun Bäume.</p> <p>Wir sind der Meinung, dass die Planung so angepasst werden muss, dass weitere zwei Laubbäume, zwei Eiben und acht Obstbäume erhalten werden können, also insgesamt 21 Bäume.</p> <p>In einer Zeit, in der z.B. in der Stadt Würzburg früher im Schnitt 160 Bäume pro Jahr eingingen, 2019 sich aber diese Zahl auf 1470 Bäume belief, können wir es uns nicht mehr leisten, Bäume einfach umzuhauen, weil sie Baufenster stören oder „planerisch vernachlässigbar“ sind.</p> <p>Kein einziger Baum ist in der heutigen Zeit vernachlässigbar.</p> <p>Vielmehr ist es an der Zeit, grundsätzlich den aktuellen Baumbestand, zumindest wenn er in Kategorie 0 oder 1 fällt, als erhaltenswert zu deklarieren und die Planung von nun an - sofern sie nicht völlig unwirtschaftlich ist- an den Bäume auszurichten und dementsprechend um sie herum zu planen!</p> <p>Quellen:</p> <p>https://www.o-sp.de/meerbusch/plan?pid=50657</p> <p>file:///D:/Users/Blaum/Downloads/419514_baumbewertung_karte-5.pdf</p> <p>file:///D:/Users/Blaum/Downloads/419515_baumbewertung_textteil-2.pdf</p> | |
| <p>Teil 2 - Artenschutz</p> | |
| <p>Alle in Deutschland heimischen Fledermäusen zählen zu den streng geschützten Arten, was auf den Grad ihrer Gefährdung hinweist. Feldspatz und Star, früher als „Allerweltsarten“ bezeichnet, gehören mittlerweile zu den geschützten Arten und auch die Bestände des Hausspatzes geben Anlass zur Sorge. Die zunehmende Versiegelung und der damit einhergehende Verlust von Lebensräumen zählen zu den Hauptursachen für das sich rasant entwickelnde Artenster-</p> | <p>Artenschutz</p> <p>Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur ASP (Stufe II) lag zum Zeitpunkt der BUND-Stellungnahme v. 28.09.2023 noch nicht vor.</p> <p>Der BUND bezieht sich in seiner Stellungnahme daher offensichtlich auf die Artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I / NORMANN, Juli 2021) und den Kurz-</p> |

ben und den Verlust der Biodiversität. Entsprechend umsichtig sollte mit der Natur bei weiterer Versiegelung und Verdichtung umgegangen werden und Ausgleichsmaßnahmen zur Schadensbegrenzung sollten in ausreichendem Maße und möglichst auch vor Ort umgesetzt werden. Die als sehr wertvoll beurteilten Hecken an der Grenze zur nordöstlich und östlich anschließenden Bebauung (s.u.) sollten unbedingt erhalten werden, wie auch in der artenschutzrechtlichen Prüfung angeregt.

Zudem sollten weitere wertvolle Strukturelemente erhalten und auch vor Ort neu angelegt werden, um den Schaden für die dort vorkommenden Tierarten zu mindern und die Biotopvernetzung in dem Gebiet aufrechtzuerhalten. Die Normann Landschaftsarchitekten PartGmbH formulierte im März 2022 Handlungsempfehlungen zum B- Plan Nr. 322 "Areal Böhler II" im Rahmen der dortigen ASP – Stufe I.

Wir regen an, entsprechende Handlungsempfehlungen analog auch für dieses Gebiet als Vorgaben zu formulieren zur

- Beleuchtung
- Vermeidung von Vogelschlag
- Ein- und Durchgrünung
- Minimierung von versiegelten Flächen / Vermeidung von Schottergärten. (siehe Anhang)

Wir begrüßen ausdrücklich die in der Prüfung genannten Ideen, die Mauer mit den Nistgängen der Wildbienen zu versetzen und im Gebiet zu erhalten und im Gebiet geeignete Nisthilfen für Wildbienen und für gebäudebewohnende Vogel- und Fledermausarten einzusetzen. Für den Bezug von Fledermausquartiere möchten wir auf diese Quelle aufmerksam machen, deren Produkte auf der Erfahrung einer Pflegestelle beruhen: <https://binox-wildlife.de/> Bei gleichzeitigem Erhalt, Neuanlage und entsprechender Pflege von Grünelementen als Nahrungsgrundlage ist die Wahrscheinlichkeit für die Akzeptanz und Besiedlung von Nisthilfen deutlich erhöht. Für Ausgleichsmaßnahmen, die nicht vor Ort durchgeführt werden können, regen wir (auch) die Anlage einer extensiv gepflegten Wiesenflächen an, optimalerweise mit Beweidung.

Wir haben in der Stufe II der Artenschutzprüfung keinen Hinweis dazu gefun-

bericht „Faunistische Kartierungen 2022“ (NORMANN, Juni 2023)

Insgesamt wurden im Untersuchungszeitraum 27 Vogelarten festgestellt. Von diesen sind 3 Arten planungsrelevant (Graureiher, Sperber und Star) und zwei weitere stehen auf der Vorwarnliste zur Roten Liste (Haussperling und Türkentaube). Alle drei planungsrelevanten Arten traten im Untersuchungsjahr als Nahrungsgäste auf. Bruten konnten nicht festgestellt werden. Haussperling und Türkentaube treten als Brutvögel auf. Alle fünf Arten nutzten unter anderem die Weideflächen mit Obstbaumbeständen als Nahrungsfläche. Alle anderen Arten zählen zu den Ubiquisten und bilden die typische, anpassungsfähige und relativ störungstolerante Avifauna der urbanen bis suburbanen Lebensräume.

Im Rahmen der Bestandserhebung konnten zwei Fledermausarten festgestellt werden.

Die häufige Zwergfledermaus konnte im Rahmen der vier abendlichen Begehungen mit insgesamt 48 Rufkontakten und mit bis zu zwei Individuen gleichzeitig im Untersuchungsgebiet festgestellt werden. Sie war präsent, aber nicht außerordentlich zahlreich.

Der Große Abendsegler konnte mit 9 Rufkontakten mit je einem Individuum an nur einem Termin festgestellt werden. Er überflog das Gebiet in einer großen Höhe und jagte über den Gebäuden und entlang der Uerdinger Straße. Er wird als sporadischer Nahrungsgast eingestuft.

Die abendlichen Ausflugkontrollen konnten keine konkreten Quartiere im Eingriffsbereich feststellen. Ein größeres und damit auffallendes Wochenstubenquartier wurde somit nicht belegt.

Der vom BUND angesprochene Backstein-Schornstein (im Bereich des Autohauses) wurde bei den Kartierungen erfasst und begutachtet. Es ergaben sich keine Hinweise auf eine Nutzung durch Vögel und/oder Fledermäuse.

Im Rahmen des inzwischen vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags zur ASP (Stufe II / Normann, 31. Januar 2024) werden im Einzelnen die Kartie-

den, ob der ca. 5 m hohe Schornstein aus Backstein im Bereich des Autohauses hinsichtlich einer Nutzung durch Vögel und Fledermäuse untersucht wurde. Fand diese Prüfung statt oder ist sie noch geplant?

Zur Begründung weisen wir neben dem oben geschilderten Ernst der Lage auf die Aussagen der artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 hin: Die Bautätigkeiten bedeuten erhebliche Störungen bis hin zur

- Zerschneidung von Lebensräumen und Wanderrouten
- Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und
- Tötung auch geschützter Tiere.

Die wesentlich höhere Flächeninanspruchnahme führt zu einem entsprechend großen Verlust von Lebensräumen. Durch die Ausgestaltung können Lebensräume und Wanderrouten anhaltend zerschnitten werden. Die Veränderung des Wasserhaushalts birgt ebenso Risiken wie der Einsatz von Verglasung (erhöhtes Vogelschlagrisiko).

Die starke Zunahme der Nutzung auf dem Gelände führt zudem voraussichtlich zu erhöhten Störungen durch Lärm, Beleuchtung und Verkehr. „Dies kann zur Vergrämung und damit zu einem Lebensraumverlust für zahlreiche wildlebende Tierarten führen.“ (S.25)

Struktureichtum im Gebiet und besonders wertvolle Elemente

Seite 27: „Siedlungen können durch Gebäude, Gärten, Grünanlagen und Gehölze wertvolle Habitate für Fledermäuse darstellen.“ Die Bereiche des Geländes umfassen diverse Strukturen, die für Tierarten wertvoll sind:

- Obstwiese mit extensiver Schafbeweidung
- Fettwiese mit Gräsern und Wildkräutern
- Extensiv gemähte Wiesenfläche
- Schotterfläche mit spärlicher Vegetation
- Ziergärten, Nutzgarten, weitere Gartenflächen
- Alte Backsteingebäude, Scheunen, Viehställe, etc. (Alle Gebäude im südwestlichen Bereich haben ein z. T. sehr hohes Potenzial für gebäudebewohnende Tierarten.)

Als besonders bedeutend wird u.a. hervorgehoben:

rungsergebnisse und Betroffenheiten der erfassten Arten bewertet und darauf aufbauend umfangreiche Handlungsempfehlungen, zum Teil auch die vom BUND angesprochenen, bzw. erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen formuliert (auch bauvorbereitende Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch / Baumfällungen etc., siehe Gutachten / Kapitel 6.5 und 8.).

Die im Gutachten genannten Handlungsempfehlungen werden als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen, soweit nicht schon ohnehin planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden (Begrünung, Schottergärten). Für die Wildbienen erfolgt die Festsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme, s. u.) und darüber hinaus im Städtebaulichen Vertrag gesichert.

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag zur ASP (Stufe II / Normann, 31. Januar 2024) ist mit der zuständigen UNB (Rhein-Kreis-Neuss) abgestimmt.

Es konnten keine planungsrelevanten Brutvogelarten festgestellt werden, die durch das Vorhaben beeinträchtigt werden. Bei den Fledermäusen konnten zwar auch keine Hinweise auf Wochenstuben erbracht werden, dennoch besteht eine Restunsicherheit bzgl. der Scheunennutzung durch Fledermäuse als Quartier. Hier sind die Vermeidungsmaßnahmen aus dem Artenschutzgutachten stringent einzuhalten, um eine Auslösung der Verbotstatbestände nach Paragraph 44 BNatSchG zu vermeiden. Ferner sind Sicherungs- und Umsiedlungsmaßnahmen bzgl. der vorgefundenen Wildbienenströhen in den Backsteinmauern durchzuführen und in die Gestaltung der Dachbegrünung mit einzuarbeiten.

Alle Maßnahmenempfehlungen des Gutachtens werden über den städtebaulichen Vertrag abgesichert.

Die sorgfältige Analyse und Untersuchung der örtlichen Gegebenheiten und Konfliktpotenziale mit dem Artenschutz kommt zu dem Ergebnis, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände nach Paragraph 44 BNatSchG ausgelöst werden, sofern die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und die CEF-Maßnahme in Kapitel 8. „Handlungsempfehlungen“ berücksichtigt werden.

| | |
|--|--|
| <p>„An der Grenze zur nordöstlich und östlich anschließenden Bebauung befinden sich dichte, teils mehrreihige und bis zu 5 m hohe Hecken, die überwiegend aus heimischen Gehölzen zusammengesetzt sind und zusätzlich durch dort abgelegte, abgestorbene Birken aufgewertet werden. Der gesamte Bereich weist einen hohen Wert für zahlreiche Vogel und Insektenarten und somit auch als Nahrungshabitat für verschiedene Fledermausarten auf.</p> <p>Auch ist das Störungspotenzial in diesem Bereich gering, da keine Zugänglichkeit von außen besteht... In der Hecke wurde im Verlauf der Ortsbegehung eine Gruppe von mindestens 20 Haussperlingen (<i>Passer domesticus</i>) nachgewiesen.</p> | <p>Durch den Verlust von zahlreichen Gebäudenischen aus den alten Hofgebäuden mit Backsteinmauern ist prinzipiell auch ein Verlust von potenziellen, aber nicht nachweisbaren Quartieren zu erwarten. Ein Ausgleich der Fassadenquartiere durch Einbaunisteine im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser wird daher vertraglich gesichert (s. o.).</p> <p>Die Notwendigkeit für gezielte „vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ (CEF-Maßnahmen) im Sinne von Paragraf 44 Absatz 5 BNatSchG ist im vorliegenden Fall gegenwärtig bei den Niströhren der Wildbienen gegeben. Während des Rückbaus müssen diese so gesichert und aufbewahrt werden, dass die Wandstücke so weit wie möglich erhalten bleiben und nachher wieder in die Dachbegrünungsgestaltung eingearbeitet werden können.</p> |
| <p>Bundeswehr Schreiben vom 30.08.2023</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>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 30.08.2023</p> | |
| <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: [...]</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. [...]</p> <p>Zur Versorgung des Planbereichs, mit Telekommunikationsinfrastruktur durch</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Hinweise werden im Zuge der späteren Baureifmachung und Erschließung des Plangebietes im Zuge der Planung der Versorgungsnetze gewürdigt.</p> |

die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Bitte teilen Sie uns zum Zweck der Koordinierung unter folgender E-Mail-Adresse: T-NL-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de mit, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich „BBPL 325 Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße"" stattfinden werden.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet. Wir bitten Sie uns die Information zu einem alternativen Anbieter umgehen zur Verfügung zu stellen und weisen in diesen Zusammenhang auch auf § 146 Abs.(2) TKG hin -Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist stets sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen für ein Netz mit sehr hoher Kapazität mitverlegt werden.

Wir bitten folgende fachliche Hinweis bei der Planung zur Erschließung zu berücksichtigen:

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,2 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

| | |
|--|--|
| <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter folgender E-Mail Adresse T-NL-West_PTI-13-Neubaugebiete@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> | |
| <p>Deutsche Telekom Technik GmbH, Ericsson Services GmbH Schreiben vom 25.09.2023</p> | |
| <p>Die Firma Ericsson wurde von der Deutschen Telekom Technik GmbH beauftragt, in ihrem Namen, Anfragen zum Thema Trassenschutz zu bearbeiten. Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Diese Stellungnahme gilt für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes und für Richtfunkverbindungen des Netzes der Deutschen Telekom. [...]</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>DFS Deutsche Flugsicherung Schreiben vom 08.09.2023</p> | |
| <p>Das Plangebiet liegt ca. 5,6 km von unseren Flugsicherungsanlagen am Flughafen Düsseldorf entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig. Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt. Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Flughafen Düsseldorf GmbH Schreiben vom 27.09.2023</p> | |
| <p>Die Flughafen Düsseldorf GmbH erhebt unter dem Vorbehalt der Zustimmung</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>der zuständigen Behörde bei der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH keine Einwendungen gegen das o.a. Vorhaben.</p> | <p>Auf die Hinweise der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH (Schreiben vom 08.09.2023) wird verwiesen.</p> |
| <p>Handwerkskammer Düsseldorf Schreiben vom 29.09.2023</p> | |
| <p>Der vorliegende Planentwurf bereitet die wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes vor. Insgesamt sollen etwas mehr als 100 Wohneinheiten in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern entstehen. Unmittelbar nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Tankstelle mit Kfz-Werkstatt-Betrieb – die Belange des Handwerks sind somit betroffen.</p> <p>Wie wir den Planunterlagen entnehmen, ist dem Plangeber das Vorhandensein des genannten Betriebes bekannt. Auch im den Planunterlagen beiliegenden schalltechnischen Gutachten wird der Betrieb berücksichtigt. Wir möchten allerdings an dieser Stelle darauf hinweisen, dass die vorliegende Planung nicht dazu führen darf, dass der Werkstattbetrieb durch heranrückende Wohnnutzungen in seinen derzeitigen und perspektivischen Tätigkeiten eingeschränkt wird. Außerdem sind die Belange der Wirtschaft dahingehend zu berücksichtigen, als etwaige Immissionsschutzmaßnahmen von Seiten der heranrückenden Wohnnutzung zu tragen wären.</p> <p>Wir empfehlen daher, den Betrieb frühzeitig in die Planung einzubeziehen und bieten hierzu gerne unsere Unterstützung an.</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Tankstelle mit Kfz-Werkstatt-Betrieb wurden im Rahmen eines Schallgutachtens im Sinne der TA Lärm berücksichtigt. Im Ergebnis fließen in den Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung ein, die zum einen gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen und zum anderen dafür Sorge tragen, dass die Betriebe durch heranrückende Wohnnutzungen in ihren derzeitigen und perspektivischen Tätigkeiten eingeschränkt werden. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss abgestimmt.</p> |
| <p>IHK Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein GmbH Schreiben vom 29.09.2023</p> | |
| <p>Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Meerbusch wird das Plangebiet entlang der Uerdinger Straße zum Teil als Mischgebiet und im rückwertigen Bereich zum Teil als Wohnbaufläche dargestellt. Da der wirksame Flächennutzungsplan den Planungsabsichten teilweise widerspricht, soll dieser im Wege der Berichtigung angepasst und das gesamte Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt werden.</p> | <p>Den Einwendungen wird nicht gefolgt.</p> <p>Ziel des Bebauungsplanes ist es, zur Berücksichtigung des drängenden Wohnungsbedarfs in Meerbusch an der Uerdinger Straße in Lank-Latum ein attraktives Wohnquartier mit Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern zu entwickeln. Die Stadt Meerbusch unterstützt insofern die privatwirtschaftlichen Interessen der</p> |

| | |
|---|---|
| <p>Nach der Standortanalyse der IHK Mittlerer Niederrhein für die Stadt Meerbusch (IHK-Schriftenreihe I Ausgabe 181 I Oktober 2020) wird neben dem Wohnungsangebot auch das Angebot freier Gewerbeflächen und -immobilien kritisiert. Durch die Umwandlung des Mischgebietes in eine Wohnbaufläche geht der Wirtschaft am Mittleren Niederrhein ein wichtiger Teil der für die Ansiedlung neuer und die Erweiterung ansässiger Betriebe notwendigen gewerblichen Flächen verloren. Im IHK-Bezirk Mittlerer Niederrhein besteht ein Bedarf an Gewerbeflächen, die kurz- und mittelfristig zur Verfügung stehen. Diesem Bedarf steht nur ein eingeschränktes Angebot gegenüber. Die Flächenknappheit wird sich perspektivisch weiter zum Nachteil der Unternehmen entwickeln. Gewerbeflächenausweisungen im Freiraumbereich sind nur noch eingeschränkt umsetzbar. Durch die Umwandlung ehemaliger Gewerbe- und Industriestandorte in Wohngebiete wird die Bilanz zusätzlich zu Lasten der Unternehmen verändert.</p> <p>Seitens der IHK Mittlerer Niederrhein wird insofern angeregt, entsprechend den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans, entlang der Uerdinger Straße ein Mischgebiet (MI) und lediglich im rückwärtigen Bereich des Plangebietes das vorgesehene Allgemeine Wohngebiet (WA) festzusetzen.</p> | <p>Verkäufer sowie des Projektentwicklers/Bauträgers. Das Plangebiet liegt in ca. 800 m Entfernung zum Ortszentrum von Lank-Latum und zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten und der sozialen Infrastrukturen in der Ortslage aus. Damit ist der Standort prädestiniert für eine wohnbauliche Entwicklung in dem beabsichtigten Umfang.</p> <p>Die Grundstücke an der Uerdinger Straße liegt in Teilen bereits seit längerem brach. Gewerbliche Interessenten mit Ausnahme des Lebensmitteleinzelhandels konnten bislang nicht ausgemacht werden. Seitens der IHK werden keine konkreten gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten angeführt. Auch wenn es sich um einen sog. Angebotsbebauungsplan handelt, ist dieser nur projektbezogen entwickel- und umsetzbar. Ein bloßes Vorhalten von Flächen für potenzielle gewerbliche Nutzungen im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wäre im Sinne der Stadtentwicklung und vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsnachfrage nicht zielführend.</p> |
| <p>Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss Schreiben vom 29.09.2023</p> | |
| <p>Die Grundlage für städtebauliche Kriminalprävention bilden wissenschaftliche Untersuchungen bei denen ein enger Zusammenhang zwischen der Stadtplanung bzw. der Gestaltung von Gebäuden und der Kriminalitätsentwicklung bzw. Kriminalitätsfurcht festgestellt wurde.</p> <p>Ziel der städtebaulichen Kriminalprävention ist es Kriminalität mindernde Rahmenbedingungen zu schaffen und dadurch allen Bürgerinnen und Bürgern ein angstfreies und sicheres Leben zu ermöglichen und ihr Sicherheitsempfinden positiv zu beeinflussen.</p> <p>Gefahrenanalyse</p> <p>Die Prüfung der Planungsunterlagen zur Vermeidung kriminalitätsfördernder Aspekte hat keine grundsätzlichen Bedenken ergeben. Bei der Ausführung sind</p> | <p>Den Einwendungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Der überwiegende Teil der zahlreichen kriminalpräventiven Hinweise stellt keinen Regelungsbestand für die planungsrechtliche Ebene des Bebauungsplans dar, sondern bezieht sich auf architektonische, freiraumplanerische und technische Aspekte der Ausführungsplanung. Hierin werden die Belange der Kriminalprävention mit beachtet.</p> <p>Der Hinweis auf die Beratungsangebote wird an den Bauherren weitergegeben. Ein Hinweis hierzu im Bebauungsplan erfolgt nicht.</p> |

einige allgemeine Anregungen der städtebaulichen Kriminalprävention zu beachten.

Sollten die aufgezeigten Empfehlungen zu kriminalpräventiven Maßnahmen gesetzliche Vorschriften berühren, hat die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften grundsätzlich Vorrang.

Allgemeine Sicherungsempfehlungen

Gestaltung und Pflege des Umfeldes

Um Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen sollten Flächen und Wege gut überschaubar sein und nach Möglichkeit geradlinig geführt werden. Nischen, Ecken, Winkel, Mauervorsprünge und breite Säulen sind zu vermeiden. Zudem müssen Flächen und Wege bei Dunkelheit dauerhaft und ausreichend hell (mind. 20 Lux) beleuchtet sein.

Öffentliche, halböffentliche und private Flächen sollten durch symbolische oder reale Barrieren (niedrige Hecken, Einfriedungen, unterschiedliche Bodenbeläge) deutlich voneinander abgegrenzt werden, eine klare Nutzungszuweisung sollte erkennbar sein. Beschilderungen und Leitsysteme mit Beschriftung oder Symbolen erleichtern die Orientierung.

Um für ein anhaltend gutes subjektives Sicherheitsgefühl zu sorgen, müssen Flächen und Wege dauerhaft gepflegt und sauber gehalten werden. Illegale Abfallbeseitigung, Schmierereien (Graffiti), zerstörte Beleuchtungsanlagen oder andere Sachschäden sind zeitnah zu beseitigen bzw. reparieren. Es sind in ausreichender Anzahl Mülleimer und Hundekotbeutelspender aufzustellen. Bei Ausstattungsgegenständen (Beleuchtung, Bestuhlung etc.) sind Vandalismus resistente Materialien zu verwenden.

Um das Lagern unerwünschter Personengruppen zu verhindern, sollten Sitzgelegenheiten so ausgeführt werden, dass sie zum Liegen ungeeignet sind. Dies kann bspw. durch Armlehnen mit einem Abstand von 60 cm erreicht werden.

Bepflanzung

Um Sichtbeziehungen nicht zu beeinträchtigen sollten auf öffentlichen bzw. halböffentlichen Flächen nur niedrige Büsche (max. 80 cm) und hochstämmige Bäume (mind. 2 m) gepflanzt werden. Bepflanzungen sollten zudem erst ab 2 m Wegabstand vorgenommen werden, wuchernde Begrünung ist zurückzu-

schneiden.

Verkehrswege

Für eine gegenseitige Einsehbarkeit sollten Kfz-, Rad- und Fußwege gemeinsam erschlossen werden. Durch verschiedene Bodenbeläge, Farbgebung o. ä. sind die unterschiedlichen Nutzungen deutlich voneinander zu trennen. Sackgassen sind für Fuß- und Radwege zu öffnen. Straßen, Wege und Grünflächen sind barrierefrei zu gestalten.

Der Verkehrsraum ist ohne Blendwirkung und Dunkelzonen ausreichend zu beleuchten. Um für gutes subjektives Sicherheitsgefühl zu sorgen, sollten das Verhalten und der Gesichtsausdruck einer anderen Person auf mindestens 4 m Entfernung erkennbar sein. Eine gute Ausleuchtung kann durch abwechselnd auf beiden Straßenseiten aufgestellte Straßenlampen erreicht werden. Nischen und Randbereiche sind zu vermeiden.

Gebäude

Um die "informelle Kontrolle" zu erhöhen sollten die Fenster von Gebäuden auf den (halb-) öffentlichen Raum und auf die Verkehrswege ausgerichtet sein. Zugänge zu Gebäuden sollten von den Verkehrswegen aus erkennbar bzw. ebenfalls auf die Verkehrswege ausgerichtet sein.

Verkehrsunfallprävention

Hinsichtlich der Prüfung unfallvermeidender Aspekte wenden Sie sich im Bedarfsfall bitte 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 oder eines Einzel- oder Doppelhauses 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 Fenstertü-

| | |
|--|--|
| <p>ren, 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.</p> <p>Ggf. sollten Objekte zusätzlich mit elektronischer Sicherheitstechnik (Einbruch-, Überfallmeldeanlagen, Videoüberwachung) ausgestattet werden.</p> <p>Einbruchschutz ist beim Neubau wesentlich kostengünstiger zu realisieren, als in einer späteren Um- oder Nachrüstung.</p> <p>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.</p> <p>Um entsprechende textliche Hinweise z. B. im Bebauungsplan wird gebeten. Ferner wird angeregt bei Grundstücksverkäufen den Mindeststandard für Einbruchschutz durch die Kommune vertraglich festzulegen.</p> <p>Verteiler für Strom und Kommunikationstechnik sollte durch die Betreiber so abgesichert werden, dass Tatvorbereitungshandlungen (Sabotage von Einbruchmeldeanlagen u. a.) wirkungsvoll gehemmt werden.</p> | |
| <p>Landesbetrieb Straßenbau NRW – Regionalniederlassung Niederrhein Schreiben vom 04.09.2023</p> | |
| <p>Die Belange der von hier betreuten Straßen werden durch Ihre Planung nicht negativ berührt.</p> <p>Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.</p> <p>Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden. Für Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin. [...]</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Niederrhein Schreiben vom 14.09.2023</p> | |
| <p>Belange des Waldes werden weder mittel- noch unmittelbar von dem Verfahren betroffen. Deshalb sind von meiner Seite keine Bedenken gegen die o.a.</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |

| | |
|--|--|
| Planung vorzutragen. Anregungen hierzu werden nicht gegeben. [...] | |
| LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland | Schreiben vom 11.10.2023 |
| <p>Der Bereich des B-Plans 325 umfasst primär die ehemalige Hofstelle und leerstehende Gewerbeflächen. Dort sollen Flächen für Wohnbebauung festgesetzt werden. Geplant ist ein Wohnquartier mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Randbereich der historischen (mittelalterlichen bis neuzeitlichen) Siedlung Latum. Historischen Karten des 19. Jh. ist zu entnehmen, dass dort Wohnbebauung entlang der heutigen Uerdinger Straße vorhanden war.</p> <p>Die Uerdinger Straße ist womöglich in ihrem Verlauf bereits römischen Ursprungs, da sich römische Straßen durch ihren über Kilometer geradlinigen Verlauf auszeichnen und sich in dem Bereich ein Teilabschnitt der Verkehrsverbindung der ehemaligen römischen Städte bzw. Militärlager von Neuss und Krefeld vermuten lässt. Der Straßenbereich der Uerdinger Straße direkt angrenzend an die Planfläche ist daher seit 2007 mit Bezeichnung „Limesstraße“ als römische Archäologiefläche hinterlegt.</p> <p>Römische Straßen stellten als wichtige Verkehrsverbindungen zentrale Flächen dar, um die herum sich beispielsweise Straßenstationen oder römische Landgüter ansiedelten.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass sich im Plangebiet Relikte mittelalterlicher bis neuzeitlicher Besiedelung im Boden erhalten haben. Dazu zählen u.a. Mauerfundamente, Pfostengruben, Wandgräbchen von Fachwerkbauten, Abfallgruben, Vorratsgruben, Fußböden, Brunnen, Latrinen, Siedlungsschichten, sowie die darin enthaltenen Funde.</p> <p>Im Umfeld der Römerstraßen ist von der ehemaligen Präsenz römischer Ansiedlungen auszugehen. Zu erwarten sind beispielsweise erhaltene Relikte von um Landgüter. Römische Landgüter bestanden in der Regel aus einem repräsentativen, ziegelgedeckten Haupthaus und mehreren Nebengebäuden, wie Bade-</p> | <p>Den Einwendungen wird gefolgt.</p> <p>Mit der vom LVR geforderten Sachverhaltsermittlung wurde bereits begonnen und Abstimmungen mit dem LVR durchgeführt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bodenkenntnisse über flächige Auffüllungen und vormalige Bauungen in den betreffenden Bereichen entlang der Uerdinger Straße (s. u. Kap. 5.7) besteht zwar in Abstimmung mit dem LVR die Vermutung, dass die Umsetzung der archäologischen Sachverhaltsermittlung durch die im Vorfeld geplanten Sondagen vermutlich nur wenig zusätzliche Erkenntnisse liefern wird. Um dennoch die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu ermittelnden Informationen zu der tatsächlichen Befundsituation erlangen zu können, sind durch den LVR benannte Sondageflächen zu untersuchen bzw. kleinere Geosondagen vorzunehmen und auf ihre archäologische Aussage hin zu verifizieren. Die erforderlichen archäologischen Untersuchungen werden durch eine Fachfirma in Abstimmung mit dem LVR durchgeführt. Sie werden bis zum Satzungsbeschluss abgeschlossen sein. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplan ein.</p> |

häusern, Gesindehäusern, Scheunen, Stallungen, Speichern, Werkstätten und anderen Gebäuden. Davon haben sich im Boden Mauerfundamente, Pfostengruben, Abfallgruben, Fußböden usw. erhalten.

Des Weiteren ist mit erhaltenen Relikten der römischen Straßen wie Straßenkörper mit Fahrspuren sowie den seitenbegleitenden Gräben zu rechnen.

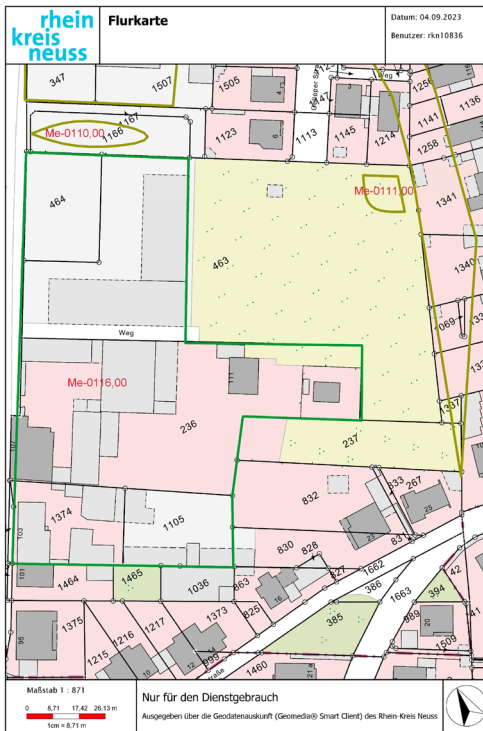
Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Auch wenn das Verfahren nach § 13a vom Verfahren der Umweltprüfung befreit, entfällt im beschleunigten Verfahren nicht die Pflicht, die Umweltbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7, Abs. 7 mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. 2 DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.

Insofern ist eine Aufklärung des Sachverhaltes (Sachverhaltsermittlung) in den noch un bebauten Flächen noch im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich, zumal gerade in dieser Fläche mit erhaltenswerter archäologische Substanz zu rechnen ist, die die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte.

Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigefügt.

Gerne wird Ihnen das Fachamt eine Leistungsbeschreibung für die Durchfüh-

| | |
|---|---|
| <p>rung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung zur Verfügung stellen. Sollte dies gewünscht sein, bitte ich Sie, sich direkt mit meinem Kollegen, Herrn Englert, e-mail: johannes.englert@lvr.de, in Verbindung zu setzen.</p> | |
| <p>Rhein-Kreis Neuss</p> | <p>Schreiben vom 28.09.2023</p> |
| <p>Wasserwirtschaft</p> | |
| <p>Dem BP-Entwurf liegt ein grundsätzlich prüffähiges Niederschlagswasserbeseitigungskonzept bei. Die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde ist auch aus Sicht des Grundwasserschutzes bei der Konzeptionierung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen.</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zum Umgang mit belasteten Böden im Bereich von Altablagerungen sowie zu den gesetzlichen Anzeigepflichten werden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (s. u.), welche ebenso bei der Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen sind. Anregungen im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser wurden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde nicht gegeben.</p> |
| <p>Bodenschutz und Altlasten</p> | |
| <p>Das Plangebiet ist von den Altablagerungen Me-0110,00, Me-0111,00 und dem Altstandort Me-0116,00 betroffen (s. Anlage).</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Informationen zu den Altablagerungen und dem Altstandort wurden in der Begründung aktualisiert.</p> <p>Die genannten Hinweise zum Umgang mit den belasteten Böden im Bereich der Altablagerungen sowie zu den gesetzlichen Anzeigepflichten werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> |



- Me-0110,00: Hierbei handelt es sich um eine Altablagerung, die bei dem Abriss des Hauses Uerdinger Straße 123 um das Jahr 1990 entstanden ist. Im Rahmen der aktuellen Bodenuntersuchungen des Bauleitplanverfahrens wurden im Bereich der Altablagerung Schürfe durchgeführt und vereinzelt asbesthaltige Materialien vorgefunden.
- Me-0111,00: Es handelt sich hierbei um eine unsystematische Ablagerung aus dem Jahre 1956. In Zuge der aktuellen Bodenuntersuchungen des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Bereich der Altablagerung ein Versickerungsversuch (SVS 2). Hierbei wurde eine bis 1,40 m mächtige Auffüllung bestehend aus wenig Betonbruch und geringen Anteilen an Schlacke und Kohle vorgefunden. Eine chemische Analytik des Auffüllungsmaterials wurde nicht

durchgeführt, weshalb keine Erkenntnisse über eine mögliche Umweltrelevanz vorliegen.

- Me-0116,00: Bei dem Altstandort handelt es sich um eine ehemalige Tankstelle. Die Tankstelle befand sich ausschließlich im Bereich des heutigen Autohauses. Im Rahmen des Untersuchungsprogramms zur Erkundung von Altablagerungen und Altstandorten im Rhein-Kreis Neuss wurden auf der Fläche des Altstandortes Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Auffälligkeiten wurden am Bohrgut aller Sondierungen in Form von Ziegelbruch- und dunklen Gemengeanteilen festgestellt. Zudem wurden erhöhte PAK-Gehalte festgestellt. Alle erhöhten PAK-Gehalte konnten vertikal eingegrenzt werden und beschränken sich auf die oberen Bereiche der Auffüllungen. Die Untersuchungen ergaben bezüglich des PAK-Parameters Benzo(a)pyren örtlich Werte oberhalb des Prüfwertes der BBodSchV. Aus gutachterlicher Sicht bestand bezüglich der erhöhten Benzo(a)pyren-Werte kein Handlungsbedarf. Die ermittelten KW-Gehalte waren nicht umweltrelevant erhöht. Bei einer Nutzungsänderung der Fläche oder einer Entsiegelung der Oberfläche ist eine Neubewertung der Situation erforderlich.

In Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 325 erfolgte eine Neubewertung der Situation vor Ort. Entsprechende Gutachten wurden der frühzeitigen Beteiligung beigelegt. Aus gutachterlicher Sicht besteht keine akute Gefährdung von Schutzgütern durch die vorhandenen Bodenverunreinigungen. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 325 ist zu entnehmen, dass belastete Auffüllungen entsorgt werden sollen. Diesem geplanten Vorgehen stimmt die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss zu.

Hinweise:

1. Erdbaumaßnahmen im Bereich der Altablagerungen und des Altstandortes 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

| | |
|--|---|
| <p>fachgerecht zu verwerten bzw. zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind der Unteren Bodenschutzbehörde ebenfalls vorzulegen.</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. | |
| <p>Immissionsschutz</p> | |
| <p>Hinsichtlich des <i>anlagenbezogenen Immissionsschutzes</i> werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 325, Mühlenstraße, Stadt Meerbusch, gegeben.</p> <p>Grundlage des Bebauungskonzeptes ist der Bebauungsplanentwurf und das zugehörige schalltechnische Gutachten des Büro Peutz Consult GmbH vom 26.06.2023, Bericht-Nr. VL 8685-1.</p> <p><u>Vorbemerkung:</u></p> <p>Planungskonzepte ohne den abschirmenden nördlichen Gebäuderiegel wurden schalltechnisch nicht untersucht und können aus immissionsschutzrechtlicher Sicht daher den Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht einhalten, da die Reichweite der Überschreitung ohne den Gebäuderiegel weit in das Gebiet hineinreichen würde (Variante A der beigefügten Verfahrensunterlagen)!</p> <p><u>Schalltechnisches Gutachten und Bebauungsplanentwurf:</u></p> <p>Gemäß Vorabstimmung am 16.12.2021 wurden die Bauakten der nördlich angrenzenden Betriebe hinsichtlich immissionsrelevanter Sachverhalte geprüft. Konkrete Festlegungen, die einen Rückschluss auf Emissionsparameter zulie-</p> | <p>Den Einwendungen wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Anregungen und Anpassungsvorschläge zu den gutachterlichen Aussagen und den daraus abgeleiteten Festsetzungen im Bebauungsplan wurden im Rahmen einer gemeinsamen Abstimmung von Fachgutachter und Behörde erörtert.</p> <p>Im Ergebnis werden die einzelnen Anregungen wie folgt abgewogen:</p> <p>Im Bebauungsplan wird bzgl. der Gemengelage darauf hingewiesen, dass aufgrund der gewerblichen Vorbelastung innerhalb einer entsprechend gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche für den Beurteilungspegel für Immissionsorte nach TA Lärm ein Zwischenwert von tags 56 dB(A) gilt.</p> |

ßen, waren danach aus den Akten nicht zu entnehmen. Unter Berücksichtigung einer insofern typischen Tankstellen- und Werkstattnutzung kommt der Gutachter in seinen Vorbetrachtungen zu dem Ergebnis, dass auch an den bereits vorhandenen schutzbedürftigen Immissionsorten sowohl im MI als auch im WA die jeweiligen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm tags und nachts nicht eingehalten werden können. Aus diesen Vorbetrachtungen musste der Schluss gezogen werden, dass im Sinne der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und der Ziffer 6.7 TA Lärm bereits im Bestand von einer Gemengelage ausgegangen werden muss. Unter der Annahme von Emissionsparametern, welche die Einhaltung von Zwischenwerten im Sinne der Ziffer 6.7 TA Lärm berücksichtigen, mithin Mischgebietswerte nicht überschreiten dürfen, erfolgte daher die weitere Prognose der Geräuschsituation für das hier geplante WA-Gebiet.

Für die heranrückende Wohnbebauung gilt der Grundsatz, dass die hinzutretende Nutzung das hinnehmen muss, was durch die Vorbelastung in der Gemengelage bereits vorgegeben ist, solange gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden können. Dies ist im Sinne der Ziffer 6.7 TA Lärm und der ständigen Rechtsprechung dann gegeben, wenn die Immissionsrichtwerte für MI nicht überschritten werden. Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen kann dann davon ausgegangen werden, dass der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG eingehalten wird.

Das schalltechnische Gutachten und die Begründung sollte im Hinblick auf die Rechtssystematik nicht vom Schutzanspruch eines Mischgebietes für das Plangebiet sprechen, sondern vom Schutzanspruch eines WA, da dies mittels entsprechender Festsetzung den Planungswillen der Stadt darstellt. Im Sinne der weiteren Annahmen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht aufgrund der vorhandenen Betriebe und der vorhandenen Immissionssituation im vorliegenden Fall eine Gemengelage gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm begründbar. So sind für die entstehenden Immissionsorte Zwischenwerte zu bilden. Es ist weder ein Schutzanspruch für MI festzulegen, noch die Festlegung von Immissionsrichtwerten eines Mischgebietes. Vielmehr ist in jedem Einzelfall die Größenord-

Ferner wird auf einen Schutzanspruch WA in Gutachten und Begründung abgestellt.

Darüber hinaus ist Festsetzung 5.3 entsprechend der Anregung modifiziert worden.

Eine Festsetzung zur Grundrissgestaltung auf Grund des Verkehrslärms erfolgt indes nicht, da die für Wohnnutzungen als kritisch zu wertenden Schwellenwerte von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts an der Uerdinger Straße bei Beurteilungspegeln von bis zu 66 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts nicht erreicht. Mit den Festsetzungen zum passiven Schallschutz (DIN 4109 und Lüftungseinrichtungen) werden daher gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auch ohne eine solche Festsetzung sichergestellt.

nung der Zwischenwerte zu ermitteln und zu begründen. Diese Zwischenwerte können dann maximal bis zu der Grenze 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt werden, erstens da die TA Lärm in Ziffer 6.7 diese Grenze festlegt, zweitens weil die Rechtsprechung diesen als obere Grenze zur Sicherstellung des dauerhaften Wohnens festgelegt hat.

Der Gutachter ermittelt unter nachvollziehbaren Emissionsansätzen gemäß Tankstellenstudie und der DIN ISO 9613-2, dass der IRW für MI an der Nordfassade des Plangebietes im Tageszeitraum überschritten wird. Folgerichtig schlägt der Gutachter vor, an dieser Stelle offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 auszuschließen. Hinsichtlich der schutzbedürftigen Räume ist gemäß TA Lärm auf die DIN 4109 abzustellen und nicht nur „schutzbedürftige Räume“ zu benennen. Ich rege an, dies in der Festsetzung 5.3 zu konkretisieren. Grundsätzlich ist diese Anforderung durch die Festsetzung 5.3 des Planentwurfes aufgenommen und berücksichtigt. D.h. in diesem Bereich können Immissionsorte im Sinne der TA Lärm nicht entstehen.

Es verbleibt innerhalb des Plangebietes am IO 5 eine Überschreitung des gebietsbezogenen IRW von 55 dB(A) um 1 dB(A). In der Isophonenkarte Anlage 7.1 des schalltechnischen Gutachtens ist des Weiteren die Reichweite der Überschreitung des IRW von 55 dB(A) erkennbar. Für diesen Bereich ist eine Kennzeichnung in dem Bebauungsplan vorgesehen, die es den nachfolgenden Nutzern ermöglicht, sich über die gewerbliche Vorbelastung zu informieren. Dies gilt im Übrigen auch für Überwachungsbehörden im Falle möglicher Nachbarbeschwerden. Die Überschreitung des gebietsbezogenen IRW beträgt dort bei einem prognostiziertem Beurteilungspegel von 55,5 dB(A) aufgerundet maximal 1 dB(A). Gemäß TA Lärm ist diese Überschreitung von 1 dB(A) in der Anlagenzulassung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht als nicht relevant zu beurteilen. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Information der zukünftigen Bewohner mag es allerdings weiterhin sinnvoll sein, auch diese Überschreitung im Plan zu kennzeichnen. Mit 56 dB(A) wird der gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm maximal einzuhaltende Zwischenwert von 60 dB(A) deutlich unterschritten. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist dieser als Zwischenwert

nicht zu beanstanden. Da im Nachtzeitraum insofern kein gewerblicher Betrieb stattfindet, kann der für WA geltende Immissionsrichtwert von 40 dB(A) gem. Ziffer 6.1 TA Lärm an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Der gemäß des Planentwurfs vorgesehene Gebäuderiegel im nördlichen Bereich stellt mit seiner Lage, Höhe und Länge sicher, dass es auch im weiteren Gebiet nicht zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten kommt. Daher ist es aus hiesiger Sicht erforderlich, mittels einer bedingten Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB dafür Sorge zu tragen, dass dieser Gebäuderiegel errichtet ist, bevor es zu einer Nutzungsaufnahme der weiteren Wohnnutzungen im Gebiet kommt.

Hinsichtlich der Festsetzungsformulierungen verweise ich auch auf die „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Gewerbelärm bei heranrückender Wohnbebauung (Stand 02/2021)“ des MUNV NRW die unter dem Link: https://www.umwelt.nrw.de/fileadmin/redaktion/PDFs/umwelt/gesundheit/dialogreihe_handlungsempfehlungen_laerm_final.pdf, herunterzuladen ist.

Für die Kennzeichnung einer Vorbelastung gemäß des Hinweises 1 der textlichen Festsetzungen wird aus den o.g. Gründen angeregt, den hier anzuwendenden Zwischenwert nicht als Immissionsrichtwert auf die Werte von Mischgebieten festzusetzen, da sich dieser aus dem Gutachten hinsichtlich der tatsächlichen Immissionsbelastung nicht begründen lässt. Das Gutachten hat insofern ergeben, dass die tatsächlich zu erwartende Geräuschvorbelastung bei tagsüber 56 dB(A) liegen wird. Nachts dagegen wird der Immissionsrichtwert für WA eingehalten. Ich rege daher an den Hinweis Nr. 1 wie folgt zu formulieren:

„Aufgrund der gewerblichen Vorbelastung gilt innerhalb der mit (Planzeichen) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche für den Beurteilungspegel für Immissionsorte nach TA Lärm ein Zwischenwert von tags 56 dB(A). Der Immissionsrichtwert für WA im Nachtzeitraum von 40 dB(A) kann eingehalten werden.“

Aus Sicht des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn die empfohlenen Maßnahmen aus der schalltechnischen Untersuchung umgesetzt werden.

Insbesondere auf Grund der Lärmbelastung an der lärmzugewandten Fassaden-
seite sollte den Bauherren empfohlen werden, die Anordnung der besonders
schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer, Wohnräume zum dauernden Aufent-
halt) an der lärmabgewandten Seite vorzusehen.

Zu bevorzugen ist jedoch eine Festsetzung der Grundrissgestaltung, hierzu rege
ich die Prüfung folgenden Festsetzungsvorschlages an:

„Zum Schutz vor Verkehrslärm muss / auf der Fläche ... (z. B. ABCD...A) / ent-
lang der / ...straße / Bahnanlage / Linie ... (z. B. ABC) / bis zu einer Tiefe von
... m /

— in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen mindestens ein
Aufenthaltsraum,

— in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen mindestens die
Hälfte der Aufenthaltsräume

mit jeweils mindestens einem Fenster / zu der Linie (z. B. UVW...) / zum Blo-
ckinnenbereich / zur lärmabgewandten Seite / ausgerichtet / von der / Stra-
ße / Bahnanlage / abgewandt / sein. / Von der Regelung ausgenommen sind
Wohnungen / an Blockecken /, bei denen mindestens zwei Außenwände
nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind /.

Für Wohnungen / an Blockecken /, bei denen mindestens zwei Außenwände
nicht zu einer ... (zu definierende lärmabgewandte Seite) ausgerichtet sind /,
gilt Folgendes:

— in Wohnungen mit einem oder zwei Aufenthaltsräumen müssen in min-
destens einem Aufenthaltsraum,

— in Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen in mindes-
tens der Hälfte der Aufenthaltsräume

durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maß-
nahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die ge-
währleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit

in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.“

Möglich ist die Umsetzung der Gewährleistung eines Innenpegels von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern bei sehr hohen Außenpegeln nach hiesigen Erfahrungen in anderen Kommunen außer durch besondere Fensterkonstruktionen (z. B. „Hafen-City-Fenster“) auch durch mit Schiebglasteilen ausgestattete Loggien, die einen Schallschutz für auf die Loggien führende Fenster und Türen bieten, so dass diese (teil-)geöffnet sein können.

Zu den Schutzgütern, denen bei Bestimmung der fachplanungsrechtlichen Zumutbarkeit Rechnung zu tragen ist, gehört die „angemessene Befriedigung der Wohnbedürfnisse“, die auch die Möglichkeit störungsfreien Schlafens umfasst. Dies ist in der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts von jeher anerkannt (vgl. etwa Urteil des Senats vom 21. Mai 1976 - BVerwG 4 C 80.74 -, BVerwGE 51, 15, 33 und Urteil vom 29. Januar 1991 - BVerwG 4 C 51.89 - BVerwGE 87, 332, 373). Welche Wohnqualität „angemessen“ ist, ist nicht statisch festgelegt, sondern kann im Laufe der Zeit Wandlungen unterliegen, die in Bestrebungen des Gesetzgebers oder auch in sich verfestigenden Anschauungen des täglichen Lebens ihren Ausdruck finden können. Vor diesem Hintergrund geht der Senat davon aus, dass zur angemessenen Befriedigung der Wohnbedürfnisse heute grundsätzlich die Möglichkeit des Schlafens bei gekipptem Fenster gehört. Ist dies wegen der Lärmbelastung, die von einem bestimmten Vorhaben ausgeht, nicht möglich, sind angemessene Wohnverhältnisse nur bei Einbau technischer Belüftungseinrichtungen gewahrt.

- BVerwG, 21.09.2006 - 4 C 4.05 (Hervorhebung RKN)
- zit. von OVG Münster, 23.09.2019 - 10 A 1114/17
- einschränkend OVG Münster, 19.04.2023 - 11 A 1227/17

Davon ausgehend regere ich an, die vorstehende Festsetzung zu prüfen und nur dann, wenn Sie als zu weitreichend angesehen werden sollte, ausschließlich auf technische Belüftungssysteme für Aufenthaltsräume an der Seite zur Uerdinger Straße zu setzen.

| | |
|---|---|
| <p>In diesem Zusammenhang weise ich noch auf einen anderen Aspekt des eben schon genannten Urteils des OVG Münster vom 19.04.2023 hin, wonach sich das OVG offenhält, ob es künftig für die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle der Lärmbelastung in einem WA 67 dB(A) tags und 57 dB(A) annehmen wird: „Ob sich der Senat darüber hinaus an den vom Bundesverwaltungsgericht in seinem Hinweisbeschluss vom 25. April 2018 - 9 A 16.16 - angesprochenen, aber noch nicht abschließend bestimmten Werten für die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle [für Wohngebiete 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts sowie für Kern-, Dorf- und Mischgebiete 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts] orientiert, bedarf aus Anlass des Einzelfalls des Klägers keiner Entscheidung [...].“</p> <ul style="list-style-type: none"> • OVG Münster, 19.04.2023 - 11 A 1227/17 <p>Eine grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle für Wohngebiete 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts wäre vorliegend nachts an der Uerdinger Straße überschritten, so dass ich auch aus diesem Anlass heraus die Prüfung restriktivere Festsetzungen zu Grundrissen und der Möglichkeit der lärmgeschützten Fensteröffnung empfehle.</p> | |
| <p>Artenschutz</p> | |
| <p>Keine Bedenken, voraussichtlich ist insbesondere für die mit der Scheune verlorengelassenen Strukturen Ersatz zu schaffen.</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde eine vertiefende Artenschutzprüfung II durchgeführt. Daraus folgende Handlungsempfehlungen werden in den Bebauungsplan als Festsetzungen und Hinweise übernommen und im städtebaulichen Vertrag gesichert. Auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Einwendung des BUND wird verwiesen.</p> |
| <p>Rhein-Kreis Neuss, Brandschutzdienststelle Schreiben vom 31.01.2024</p> | |
| <p>Gegen den o.g. Bebauungsplan in vorliegender Form bestehen aus brand-schutztechnischer Sicht keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>1. Die Grundstücke bzw. Gebäude müssen in einer solchen Breite an eine befahrbare Verkehrsfläche grenzen oder von dieser einen gradlinigen Zugang oder</p> | <p>Die Einwendungen werden berücksichtigt. Bei den Hinweisen der Feuerwehr handelt es sich um Anforderungen auf Grundlage der BauO NRW, die bei jeder Planung zu berücksichtigen sind. Die Informationen werden an den Projektentwickler/Bauträger der Maßnahme zur</p> |

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.

Für die geplante Bebauung könnte außerdem eine (mehrere) Feuerwehrezufahrt und eine Aufstell- und Bewegungsfläche nach § 5 BauO NRW 2018 (Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr) erforderlich sein, wenn nach § 4 (1) BauO NRW 2018 die Länge zur öffentlichen Verkehrsfläche von 50 m überschritten wird und sich nach § 37 (5) BauO NRW 2018 Menschen nicht zur öffentlichen Verkehrsfläche bemerkbar machen können.

2. Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches - DVGW - mit min. 48m³/h (800 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 Rettungs-

Kenntnis mit der Bitte um Beachtung weitergegeben.

| | |
|---|---|
| <p>dienst.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selbst bei kleinsten Geschwindigkeiten kann der Verletzte ein zusätzliches Transporttrauma erleiden, zumindest empfindet er verstärkt Schmerzen. • Die Hindernisse stehen dem Ziel eines möglichst schonenden Verletzten-transportes 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. <p>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 muss. Zusätzlich muss, um den Hubrettungssatz (Leiterpark) ausschwenken zu können, entlang der den Gebäuden abgewandten Seite ein mindestens 2 m breiter Geländestreifen frei von festen Hindernissen bleiben.</p> <p>Dieser Streifen darf keinesfalls ein Parkstreifen sein, da der Leiterpark von hinten bestiegen werden muss. Allenfalls können in diesem Streifen einzelne Bäume hingenommen werden, die voneinander einen Abstand von mindestens 10 m haben.</p> <p>Eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge muss nach DIN 14 090 min. 5 Meter breit sein.</p> | |
| <p>SWK MOBIL GmbH, Stadtwerke Krefeld Schreiben vom 06.09.2023</p> | |
| <p>In der vorbezeichneten Angelegenheit teilen wir Ihnen nach Rücksprache mit den Fachabteilungen das Nachfolgende mit: Das Plangebiet befindet sich im potenziellen Einzugsgebiet der WGA Werthof (geplante Wasserschutzzone IIIB). Die derzeit aktuellen Regelungstatbestände für Wasserschutzgebiete sind zu berücksichtigen. Des Weiteren bestehen keine Bedenken.</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für die geplante Wasserschutzzone III B „WGA Werthof“ existiert derzeit keine spezielle Verordnung. Daher vergleichsweise im Folgenden übliche Vorgaben bei Wasserschutzgebietsverordnungen für die Zone III B: - geplante Straßen, Kanalisationsnetz, Versickerungsanlagen und Mehrfamili-</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>enhausbaugruben sind genehmigungspflichtig - grundsätzlich darf nur unbelastetes und schwach belastetes Niederschlagswasser versickert werden „Grundwasserverträgliche“ Versickerung bedeutet die Einhaltung der allgemein üblichen (z.B. ausreichender Grundwasserabstand) und der o.g. Vorgaben für die Wasserschutzzone III B – in vorliegenden Fall im Rahmen des Entwässerungskonzeptes berücksichtigt</p> <p>In den BP wird folgender Hinweis aufgenommen (nachrichtliche Übernahme): „Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage „Werthhof/Rheinfähre“. Die derzeit aktuellen allgemeinen Regelungstatbestände für Wasserschutzgebiete sind zu berücksichtigen.“</p> |
| <p>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Rhein Schreiben vom 31.08.2023</p> | |
| <p>Durch die beschriebene Bebauungsplanung 325 Meerbusch-Lank-Latum, "Uerdinger Straße / Mühlenstraße" sind die Belange des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamtes Rhein nicht betroffen.</p> | <p>Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.</p> |