

Abwägungstabelle (Stand: 11.02.2019)

Sie betrachten: Bebauungsplan Nr. 058 \"Bahnhofsumfeld Hochneukirch\", 1. Änderung, Bereich Falkensteinstraße und Peter-Busch-Straße

Verfahrensschritt: Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zeitraum: 16.07.2018 - 24.08.2018

Nr.	Behörde	Stellungnahme	Abwägung
1	Amprion GmbH	<p>Mit Schreiben vom 05.01.2018 haben wir im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme zur o. g. Bauleitplanung abgegeben. Diese Stellungnahme behält auch für den nun eingereichten Verfahrensschritt weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Gegen einen Satzungsbeschluss zur o. g. Bauleitplanung in der jetzt vorliegenden Fassung bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch, 1. Änderung, Bereich Falkensteinstraße und Peter-Busch-Straße“ wurden weitere Betreiber von Versorgungsleitungen gesondert beteiligt.</p>
2	Stadt Jüchen: Amt für öffentliche Infrastruktur	-	-
3	Stadt Jüchen: Amt für öffentliche Infrastruktur - Abwasserbetrieb	-	-
4	Bezirksregierung Arnsberg - Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW	-	-
5	Bürgermeister der Gemeinde Titz	-	-
6	Bürgermeister der Stadt Korschenbroich und Planungsamt	-	-

7	Rhein-Kreis-Neuss: Der Landrat	<p>Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionsschutz- und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Wasserwirtschaft</p> <p>Der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 058 wurde eine Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen der IBL Laermann GmbH vom 23.03.2017, G 130/17 beigefügt. Ziel der Stellungnahme ist, das Baugrundrisiko zu minimieren und einen wirtschaftlichen und sicheren Gründungsvorschlag und entsprechende Angaben zur notwendigen Bauwerksabdichtung zu machen. In der Begründung zum vorgenannten Bebauungsplan auf Seite 17 führt die Stadt Jüchen aus, dass in der vorgenannten Stellungnahme von einer Versickerung abgeraten wird. Dies trifft nicht zu, im gutachterlichen Bericht vom 23.3.17 finden sich keine Aussagen zur Versickerung. Die Stellungnahme desselben Büros vom 16.4.18 war den ausgelegten Unterlagen nicht beigefügt und konnte daher nicht geprüft werden.</p> <p>Weiterhin führt die Stadt Jüchen in der Begründung auf Seite 18 aus, dass von einem weiteren Versickerungsgutachten abgesehen wird.</p> <p>Insofern bleiben meine Bedenken gegen die beabsichtigte Einleitung des Niederschlagswassers in die öffentliche Mischwasserkanalisation bestehen.</p> <p>Denn gemäß § 44 LWG (neu) i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser von nach dem 01.01.1996 erstmals bebauten Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Sofern das Niederschlagswasser hier ausnahmsweise der städtischen Mischwasserkanalisation zugeführt werden soll, ist im Rahmen der Bebauungsplanung das Vorliegen einer atypischen Konstellation ausführlich darzulegen und zu begründen.</p> <p>Zwingend erforderlich hierfür ist eine belastbare Aussage zu</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Ergänzend zur geotechnischen Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen mit Angabe zu den zulässigen Bodenpressungen und Hinweisen zur Abdichtung vom 23.03.2017 und der ergänzenden Stellungnahme vom 16.04.2018 wurde eine geohydrologische Stellungnahme zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit, ebenfalls durch das Büro IBL-Laermann GmbH (Bearbeitungsnummer G 664/18), am 30.10.2018 erarbeitet.</p> <p>Im Rahmen dieser letztgenannten geotechnischen Stellungnahme wurden Feldarbeiten durchgeführt. 3 Rammkernbohrungen mit einer maximalen Bohrendtiefe von 7 m (RKB 1+3) und 8 m (RKB 2) belegen, dass unter der derzeitigen Geländeoberfläche keine versickerungsfähigen Bodenschichten vorhanden sind.</p> <p>Hinsichtlich der Forderung des Rhein-Kreis-Neuss, weitere Rammkernbohrungen durchzuführen und auch den Wasserdurchlässigkeitsbeiwert (kf-Wert) zu ermitteln, wurde die geotechnische Stellungnahme vom 30.10.2018 erstellt. Ergänzend zu den bereits erfolgten 3 Rammkernbohrungen wurde auf weitere Rammkernbohrungen verzichtet, da in der vorherigen Untersuchung bis zur maximalen durchgeführten Bohrendtiefe von 5,00 m keine versickerungsfähigen Bodenhorizonte vorhanden sind. Die maximale Untersuchungstiefe wurde</p>
---	--------------------------------	---	--

		<p>Möglichkeiten der Versickerung, dies erfolgt regelmäßig in Form von Versickerungsgutachten.</p> <p>Bodenschutz und Altlasten</p> <p>Ich verweise auf die Festsetzung Nr. 3.7.3 im gültigen Bebauungsplan 058 (Bodenauftrag).</p>	<p>auf 7,00 m unter Geländeoberfläche beschränkt und in allen Ansatzstellen erreicht. Die Durchführung von Versickerungsversuchen zur Feststellung der Durchlässigkeitsbeiwerte ergab, dass die anstehenden Schluffböden für den Betrieb von Versickerungseinrichtungen gem. DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A 138 die geforderte Mindestdurchlässigkeit von $1,00 \times 10^{-6}$ m/s über die gesamte Untersuchungstiefe deutlich unterschritten wird, sodass gem. DIN 18130 Teil 1 eine Einstufung als schwach durchlässig erfolgte und somit der Betrieb von Versickerungseinrichtungen im Bereich dieser Schluffböden bis zur maximalen Untersuchungstiefe von 7,00 m unter GOK nicht durchführbar ist. Die geotechnische Stellungnahme zeigt, dass aufgrund der flächendeckend angetroffenen Bodenverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Plangebiet nicht möglich ist. Hinsichtlich des hinreichend belegten Vorliegens einer Atypik kommt § 44 LWG (neu) i. V. m. § 55 Abs. 2 WHG nicht zur Anwendung. Das Niederschlagswasser wird in die örtlich bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation eingeleitet.</p> <p>Wie der erneuten Stellungnahme des Rhein-Kreis Neuss mit Schreiben vom 16.11.2018 zu entnehmen ist, wurde gutachterlich belegt, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist und die Errichtung einer Trennkanalisation technisch nicht machbar und wirtschaftlich unverhältnismäßig ist. Somit bestehen gegen die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal keine Bedenken.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>3.7.3 Bodenauftrag Im Bereich der Hausgartenflächen ist eine mindestens 60 cm und im Bereich der Vegetationsflächen in den Grünflächen eine mindestens 35 cm starke Deckschicht aus schadlosem, pflanzfähigem Bodenmaterial aufzubringen. Von den o.g. Höhen kann abgewichen werden, wenn durch Beprobung nachgewiesen wird, dass die maßgebenden Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden. Ich rege an, diese Regelung auch in der 1. Änderung beizubehalten. Dies sollte zumindest in den Hinweisen berücksichtigt werden und vertraglich bzw. über Genehmigungsbestimmungen umgesetzt werden. Die Dokumentation über die gutachterliche Begleitung der Erdbaumaßnahmen ist der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Immissionsschutz</p> <p>Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 3.02.2015 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 058, Bahnhofsumfeld Hochneukirch, 1. Änderung, Falkensteinstraße, Stadt Jüchen gegeben: Die südöstliche Plangebietsfläche soll als Allgemeines Wohngebiet überplant werden. Das Plangebiet wird durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen einer Agrargenossenschaft, hier insbesondere durch die für die Getreidesilos eingesetzten Lüftungsaggregate und durch die Fa. Kohl vorbelastet. Mit dem schalltechnischen Gutachten des Büro Peutz Consult GmbH vom 15.05.2018, Bericht-Nr. VA 7613-1 soll der Nachweis geführt werden, dass die Überplanung des Gebiets ohne immissionsschutzrechtliche Konflikte machbar ist. Bezüglich der Fa. Kohli weise ich darauf hin, dass die immissionsschutzrechtliche Zuständigkeit für diesen Betrieb bei der Bezirksregierung Düsseldorf liegt. Ob die in dem Gutachten zugrunde gelegten Emissionsdaten den aktuellen Erkenntnisstand repräsentieren, kann seitens des Rhein-Kreises Neuss nicht beurteilt werden.</p> <p>Meiner Anregung das Plangebiet so zu erweitern, dass die</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan sowie in die Begründung und Umweltbericht aufgenommen. Im städtebaulichen Vertrag werden zudem die genannten Aspekte zum Bodenauftrag verbindlich geregelt. Des Weiteren wird ebenfalls im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt, dass die Dokumentation über die gutachterliche Begleitung der Erdbaumaßnahmen der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen ist.</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Rahmen des Schallgutachtens des Büro Peutz Consult mit Stand vom 15.05.2018 wurden die aktuellen erteilten Genehmigungen berücksichtigt. Das zuvor noch laufende Genehmigungsverfahren des Betriebs Kohli Polymers wurde inzwischen zurückgezogen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
--	--	--	--

		<p>erforderliche Lärmschutzwand für die Getreidetrocknung mit umfasst wird, ist nicht gefolgt worden. Insofern verweise ich auf meine entsprechende Anregung meiner Stellungnahme in der frühzeitigen Beteiligung. Die Umsetzung der Lärmschutzwand, so wird in der Begründung ausgeführt, solle über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Betreiber der Anlagen sichergestellt werden. Nach hiesiger Auffassung sind die Lärmschutzwand und deren Fortbestand zudem auch über eine Grunddienstbarkeit oder den Eintrag einer Baulast zu sichern.</p> <p>Damit die zukünftigen Anwohner sich für diesen Bereich schon im Vorfeld ausreichend über die Immissionssituation informieren können, hatte ich eine Kenntlichmachung der Geräuschvorbelastung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB angeregt. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt. Da ich dies zur Information der zukünftigen Anwohner hier allerdings für erforderlich halten, wird die Anregung der Kenntlichmachung aufrecht gehalten. Diese ist gemäß § 9 Abs. 5 BauGB als Kennzeichnung in den Plan zu übernehmen: "Das im Plan gemäß § 4 BauNVO festgesetzte und im entsprechenden Bereich gekennzeichnete WA ist durch die angrenzenden Gewerbebetriebe durch Geräusche vorgeprägt. Gesunde Wohnverhältnisse werden gemäß Geräuschprognose des Büro Peutz Consult GmbH vom 15.05.2018, Bericht-Nr. VA 7617-1 unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt."</p> <p>Zum verkehrsbezogenen Immissionsschutz nehme ich wie folgt Stellung. Ich habe die im Betreff genannte Planung hinsichtlich der Frage der Erschütterungen durch den Betrieb der Eisenbahnstrecke</p>	<p>Die Errichtung der Lärmschutzwand für die Getreidetrocknung ist nicht im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ festgesetzt. Allerdings liegt eine vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer zur Errichtung der Lärmschutzwand vor. Die Lärmschutzwand, die zwischen den beiden nördlichen Getreidesilos installiert werden muss, wird dicht an die Silos anschließen und mindestens 3,9 m über Gelände sein. Die Länge ergibt sich aus dem Abstand zwischen den Silos und beträgt ca. 9 m. Um diese Maßnahme zu sichern, wurde zwischen der Stadt und dem Betreiber des Raiffeisenwarenmarktes ein entsprechender Vertrag abgeschlossen. Somit ist die Errichtung der Lärmschutzwand bereits vertraglich gesichert und eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs somit obsolet.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits auf die bestehenden Gewerbelärmquellen hingewiesen. Ebenfalls berücksichtigt das Schallgutachten diese gewerblichen Lärmquellen. Die entsprechend notwendigen Maßnahmen sind über Festsetzungen im Bebauungsplan bzw. über vertragliche Absicherungen gegeben. Eine Kennzeichnung über die Festsetzungen und Maßnahmen hinaus ist nicht erforderlich.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>2611 erneut geprüft. Dazu hatte ich auch fernmündlichen Kontakt mit dem Fachgutachter von Peutz Consult. Die folgenden Ausführungen habe ich schon zwischenzeitlich übermittelt, sie wurden in der Abwägungstabelle über die Anregungen der frühzeitigen Behördenbeteiligung berücksichtigt.</p> <p>Das Gutachten (Bericht Fa. Peutz Consult, Nr. VL 7613-2, v. 13.11.17) berücksichtigt die DIN 4150-2:1999-06. Die DIN 4150-2:1999-06 gibt in Nr. 6.5.3.4 "Oberirdischer Schienenverkehr außer ÖPNV" unter lt. b Hinweise für städtebauliche Planungen. Demnach sollen die in Tabelle 1 der Norm angegebenen Anhaltswerte A_u und A_r eingehalten werden.</p> <p>Grundsätzlich (Nr. 6.2 der Norm) ist bei der Beurteilung der Erschütterungen (für nicht seltene Einwirkungen) wie folgt vorzugehen:</p> <p>$KB_{Fmax} \leq A_u \rightarrow +$ $KB_{Fmax} > A_o \rightarrow -$ $A_u < KB_{Fmax} \leq A_o \rightarrow KB_{FTr} \leq A_r \rightarrow +$</p> <p>$KB_{Fmax}$ ist die maximale bewertet Schwingstärke. KB_{FTr} ist die Beurteilungs-Schwingstärke.</p> <p>Vorliegend wird der Anhaltswert A_u in 25 m Entfernung von der Eisenbahnstrecke am Ort der geplanten Wohnbebauung zwar überschritten. Der Anhaltswert A_r wird durch die prognostizierte Beurteilungs-Schwingstärke dort indes eingehalten, vgl. Tabelle 7.1 und 7.2 des gutachterlichen Berichtes. Vergleichbares gilt nach Gutachten in 50 m Entfernung von der Eisenbahnstrecke. Die grundsätzliche Anforderungen der DIN 4150-2:1999-06 für Einwirkungsorte, in deren Umgebung vorwiegend oder ausschließlich Wohnungen untergebracht sind (vgl. WA), sind demnach für das Projekt eingehalten. Zweck der Norm ist die angemessene Berücksichtigung des Erschütterungsschutzes im Immissionsschutz. Bei Einhaltung der Anhaltswerte kann erwartet werden, dass in der Regel erhebliche Belästigungen von Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen vermieden werden (DIN 4150-2:1999-06, Nr. 1).</p> <p>Die zusätzliche Anforderung in Nr. 6.5.3.4 b) der Norm, dass</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
--	--	---	---

		<p>auch A_u einzuhalten sei bei städtebaulichen Projekten an Eisenbahnen, wird vorliegend nicht erfüllt.</p> <p>Hierzu führt die Norm in Nr. 6.5.3.4 c) aus, dass an bestehenden Schienenwegen die Anhaltswerte ihrer Tabelle 1 vielerorts überschritten werden. Aufgrund mangelnder Erschütterungsminderungsverfahren müssten hier den Anwohnern oft höhere Erschütterungsimmissionen zugemutet werden, stellt hierfür auf den Einzelfall ab und nennt dabei zu berücksichtigende Beurteilungskriterien für die Abwägung. Die Stadt nutzt die DIN 4150-2:1999-06 offenkundig als Grundlage ihrer Abwägungsentscheidung (vgl. Kap. 6.1 im Umweltberichtsentswurf).</p> <p>Ich rege an, dass in der Abwägung und dem Umweltbericht noch Ausführungen entsprechend Nr. 6.5.3.4 c) der Norm ergänzt werden, warum im geplanten Baugebiet eine Überschreitung des Anhaltswertes A_u für die künftigen Anwohner zumutbar sein soll. In der Abwägungstabelle des Rates zur frühzeitigen Behördenbeteiligung finden sich entsprechende Ausführungen.</p>	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 058, 1. Änderung – Bahnhofsumfeld Hochneukirch – (Bereich Falkensteinstraße/Peter-Busch-Straße) wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung (Peutz Consult, 2017) durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass davon ausgegangen werden kann, dass in den geplanten Wohngebäuden die mittleren Anhaltswerte A_r für Erschütterungsimmissionen der DIN 4150 (1999), Teil 2 für allgemeine Wohngebiete sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum eingehalten werden. Bei Einhaltung der Anhaltswerte kann erwartet werden, dass in der Regel erhebliche Belästigungen von Menschen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen vermieden werden (DIN 4150, Teil 2, Nr. 1). Der prognostizierte Taktmaximaleffektivwert für die Erschütterungsimmissionen bei einer einzelnen Güterzugvorbeifahrt liegt oberhalb der sog. Fühlschwelle von $KB=0,1$.</p> <p>Gemäß DIN 4150, Teil 2 ist bei städtebaulichen Planungen neben dem Anhaltswert A_r auch der A_u einzuhalten – diese zusätzliche Anforderung gem. DIN 4150, Teil 2, Nr. 6.5.3.4 b) wird jedoch in 25 m Entfernung von der Bahnstrecke überschritten. Gem. DIN 4150, Teil 2, Nr. 6.5.3.4 c) werden diese Anhaltswerte bei bestehenden Schienenwegen vielerorts überschritten; es wird auf den Einzelfall abgestellt. Hierzu führt die Norm in Nr. 6.5.3.4 b) aus, dass an bestehenden Schienenwegen die Anhaltswerte ihrer Tabelle 1 vielerorts überschritten werden. Aufgrund mangelnder Erschütterungsminderungsverfahren müssten hier den Anwohnern oft höhere Erschütterungsimmissionen zugemutet werden. Zur Ermittlung der Grenze der Zumutbarkeit stellt die Norm auf den Einzelfall ab. Die Belastungssituation stellt sich im angrenzenden Bereich zum Plangebiet in den letzten Jahren als annähernd unverändert dar – dies zeigt sich daran, dass bereits im Zuge des</p>
--	--	---	---

		<p>Zum Verkehrslärm habe ich keine weiteren Anregungen.</p> <p>Naturschutz und Landschaftspflege Meiner Anregung, weitere Tiere als die in der Artenschutzprüfung zu betrachtenden zu berücksichtigen, wurde durch entsprechendes Vorgehen des Artenschutzgutachters gefolgt. Demnach sind neben zu erwartenden Kleinsäugetern keine weiteren Arten beobachtet worden. Für die Eichhörnchen, den Igel und die beobachteten Falter und Insekten ist davon auszugehen, dass sie sich der durch die Umsetzung der Planung veränderten Situation anpassen werden.</p>	<p>Bebauungsplanes Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch, Bereich Falkensteinstraße und Peter-Busch-Straße“ nordwestlich des Plangebiets ein Mischgebiet ausgewiesen wurde, indem ebenfalls Wohnnutzung vorherrscht. Für das jetzige Plangebiet wurde ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In der Umgebung zum Plangebiet hat sich ebenfalls Wohnbebauung angesiedelt. In diesen Wohngebieten ist die Überschreitung des Anhaltswertes für die Anwohner zumutbar. Zur Vermeidbarkeit von Anhaltswertüberschreitungen z.B. durch die Einhaltung des Standes der Technik bei Gleisanlagen und Fahrzeugen können auf Ebene des Bebauungsplans keine Regelungsinhalte aufgenommen werden. Die Überschreitung des Anhaltswertes A_v wird zudem damit begründet, dass gem. Erschütterungsgutachten der Anhaltswert A_v nur eingehalten werden kann, wenn kein einziger im Nachtzeitraum verkehrender Zug Erschütterungsimmissionen oberhalb der sog. Fühlschwelle von $KB = 0,1$ verursacht. Im Umweltbericht werden die Ausführungen entsprechend konkretisiert und redaktionell ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	---	---

		<p>Artenschutz Das Ergebnis der Prüfung durch die zuständige Landschaftsbehörde ergibt eine Zustimmung mit den Nebenbestimmungen, dass die gutachterlich empfohlenen Maßnahmen zu sichern sind. Ferner wird angeregt, einen städtebaulichen Vertrag mit dem Bauträger abzuschließen. Darin ist zu regeln, dass die Ersatzquartiere für Fledermäuse vor Abbruch des Lagerschuppens installiert werden, um eine kontinuierliche Nutzbarkeit des Plangebiets für Fledermäuse zu sichern (CEF-Maßnahmen).</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ISR, Mai 2018) werden Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen für Vögel und Fledermäuse formuliert, die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Um die Umsetzung dieser Maßnahmen in Form der u.a. angesprochenen Ersatzquartiere zu gewährleisten, wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Jüchen und dem Vorhabenträger geschlossen, der diese Inhalte zum Vertragsgegenstand hat. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (ISR, Mai 2018) wird ergänzt, dass diese Maßnahmen bereits vor Abbruch des Lagerschuppens zu erfolgen haben. Dies wird entsprechend auch im städtebaulichen Vertrag ergänzt, um die Umsetzung durch den Bauträger zu gewährleisten.</p>
7.1	Rhein-Kreis-Neuss: Der Landrat	<p>Ich habe die im Betreff genannte Planung aus wasserrechtlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung: Zum vorgenannten Bebauungsplan wurde von mir hinsichtlich der Frage der Niederschlagswasserbeseitigung bislang eine negative Stellungnahme abgegeben. Per Mail vom 08.11.2018 wurde mir nun das geforderte Geohydrologische Gutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit vorgelegt. Aus dem Gutachten ist ersichtlich, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im vorgesehenen Bebauungsplangebiet nicht möglich ist. Die Errichtung einer Trennkanalisation ist technisch nicht machbar und wirtschaftlich unverhältnismäßig. Gegen die Einleitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal bestehen somit keine Bedenken.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
8	Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Region West (Kompetenzteam Baurecht)	-	-
9	Deutsche Telekom AG, Technikniederlassung Bochum DT Netzproduktions GmbH	Gegen die Planung haben wir keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung West	-	-
11	Erftverband Körperschaft des öffentlichen Rechts	Gegen die v. g. Maßnahmen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes weiterhin keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12	Stadt Mönchengladbach: Fachbereich Stadtentwicklung und Planung	-	-
13	Stadt Bedburg: Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung -	Von Seiten der Stadt Bedburg bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Wir bedanken uns für die Beteiligung in diesem Verfahren und wünschen weiter viel Erfolg bei der Planung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14	Stadt Jüchen: Stadt Jüchen - Amt für Schulen, Kultur und Sport	-	-
15	Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb	-	-
16	Handelsverband Nordrhein-Westfalen - Rheinland e. V. Geschäftsstelle Mönchengladbach	-	-
17	Handwerkskammer Düsseldorf	Mit Ihrem Schreiben vom 16. Juli 2018 baten Sie uns um Stellungnahme zur oben genannten Bauleitplanung. Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung nicht betroffen sehen, beziehen wir zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
18	Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Krefeld Krefeld - Mönchengladbach - Neuss	Im Rahmen der 24. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 058 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Wohngebäude im Bahnhofsumfeld Hochneukirch geschaffen werden. Gegen das geplante Vorhaben trägt die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein folgende Bedenken vor: Infolge der geänderten Zielvorstellungen für das Plangebiet wird das Mischgebiet in ein Wohngebiet umgewandelt. Dies hat zur Folge, dass dort strengere Grenzwerte für den Gewerbelärm gelten. Dadurch können Einschränkungen für die	Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens des Büro Peutz Consult GmbH vom 15.05.2018, Bericht-Nr. VA 7613-1 wurden die Emissionen

		<p>bestehenden Betriebe, insbesondere für die Firma Kohli Polymers GmbH, resultieren. Insofern legen wir besonderen Wert auf planungs- und investitionssichernde Festsetzungen im Bebauungsplan.</p>	<p>der Firma Kohli Polymers sowie der Getreidetrocknung (Silo) berücksichtigt. Die Ergebnisse zeigen, dass unter Berücksichtigung aller vorliegenden Genehmigungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl am Tag als auch in der Nacht an einigen Immissionsorten überschritten werden.</p> <p>Die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm können an allen Immissionsorten (mit Ausnahme derjenigen, wo keine offenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen liegen), im allgemeinen Wohngebiet WA1.2 und WA2 unter der Annahme folgender Bedingungen gewährleistet:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Durch die Festsetzung einer Bedingung, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet WA1.2 und WA2 bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vollständigen Bebauung des WA1.1 (in geschlossener Rohbauweise mit einer durchgängigen Gebäudehöhe von mindestens 102,7 m üNNH) unzulässig ist. 2. Durch die Festsetzung einer Bedingung, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet WA1.2 und WA 2 bis Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwand unzulässig ist. Nähere Regelungen zur Errichtung der Lärmschutzwand werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen. 3. Durch die Aufnahme eines Verweises in den städtebaulichen Vertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Jüchen, dass zudem eine weitere Lärmschutzwand südlich des Plangebiets zwischen den bestehenden Silos erforderlich ist. Hierzu gibt es bereits weitere vertragliche Regelungen für die Errichtung auf dem Drittgrundstück zwischen der Stadt Jüchen und dem
--	--	--	---

		<p>In der Abwägungstabelle vom 07.06.2018 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 058 heißt es, dass sich zurzeit eine Genehmigung im Abstimmungsverfahren befindet, diese jedoch, aufgrund der derzeitigen mangelnden Bindungswirkung, nicht im Schallgutachten berücksichtigt wird.</p>	<p>Grundstückseigentümer. Nähere Regelungen zur Errichtung der Lärmschutzwand werden in den Erschließungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten belegt somit, dass die Immissionsrichtwerte sowohl am Tag als auch in der Nacht an allen maßgebenden Immissionsorten, wo zukünftig Fenster zu schutzbedürftigen Räumen liegen, eingehalten werden. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ist mit der angrenzenden Gewerbenutzung unter der Berücksichtigung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen verträglich.</p> <p>Durch den in der textlichen Festsetzung Nr. A1 vorgenommenen Nutzungsausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird der Fokus auf eine beständige Wohnnutzung gelegt, um den bestehenden Bedarf daran zu decken.</p> <p>Das Plangebiet weist durch die Wohnbebauung im Norden und Westen bereits eine wohnbauliche Vorprägung auf. Vor dem Ziel Innen- vor Außenentwicklung weist dieser Standort eine sehr zentrale und integrierte Lage innerhalb des Siedlungsbereiches auf. Die eingeholten Fachgutachten belegen eine gegebene Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe an diesem Standort. Die Planungs- und Investitionssicherheit wird als nicht eingeschränkt bewertet, da im Rahmen des Schallgutachtens alle vorliegenden Betriebsgenehmigungen berücksichtigt worden sind.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens des Büro Peutz Consult GmbH vom 15.05.2018, Bericht-Nr. VA 7613-1 wurden alle Betriebsgenehmigungen berücksichtigt. Die sich</p>
--	--	---	--

		<p>Hieraus wird deutlich, dass die vorgesehene Planung Konflikte hervorrufen kann. Es gilt die Entwicklungspotenziale der ansässigen Unternehmen zu erhalten.</p> <p>Zudem regt die Industrie- und Handelskammer an, den vorgesehenen Bereich für die Lärmschutzwand an der Peter-Busch-Straße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. So lässt sich die dortige Konfliktsituation mit dem Gewerbe immissionschutzrechtlich regeln. Sollte dieser Anregung nicht gefolgt werden, ist eine dingliche Sicherung dieser Lärmschutzwand zwingend erforderlich, sodass der dauerhafte Fortbestand der Lärmschutzwand bei einem möglichen Eigentümerwechsel gewährleistet bleibt.</p> <p>In Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen ist eine Bedingung formuliert, die dem Schutz vor gewerblichen Lärmeinträgen dient. Hier wird eine Baureihenfolge festgesetzt, nach der die Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.2 und WA2 erst nach Fertigstellung des WA1.1 zulässt. Die Regelung wird seitens der Industrie- und Handelskammer begrüßt. Wir regen jedoch an,</p> <p>a) auch die Verbindlichkeit der Errichtung der Lärmschutzwand</p>	<p>noch im Verfahren befindliche Genehmigung des Betriebs Kohli Polymers wurde inzwischen zurückgezogen. Annäherungen von Wohn- und Gewerbenutzungen im engen räumlichen Kontext sind immer einzelfallbezogen zu prüfen. Bei eventuellen Erweiterungen hat der Gewerbebetrieb als heranrückende Nutzung ebenso auf bestehende Wohnnutzungen Rücksicht zu nehmen, wie es die heranrückende Wohnnutzung im hiesigen Verfahren auf die vorhandenen gewerblichen Betriebe durch Lärmschutzmaßnahmen machen muss.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Errichtung der Lärmschutzwand für die Getreidetrocknung ist nicht im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“ festgesetzt. Allerdings liegt hierzu bereits eine vertragliche Vereinbarung zwischen Stadt und Grundstückseigentümer zur Errichtung der Lärmschutzwand vor. Die Lärmschutzwand, die zwischen den beiden nördlichen Getreidesilos installiert werden muss, wird dicht an die Silos anschließen und mindestens 3,9 m über Gelände sein. Die Länge ergibt sich aus dem Abstand zwischen den Silos und beträgt ca. 9 m. Um diese Maßnahme zu sichern, wurde zwischen der Stadt und dem Betreiber des Raiffeisenwarenmarktes ein entsprechender Vertrag abgeschlossen, somit ist die Errichtung der Lärmschutzwand bereits hinreichend gesichert und eine Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs somit obsolet.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Errichtung der Lärmschutzwand ist bereits ausreichend vertraglich gesichert. Zudem befindet sich der genannte Bereich der geplanten Lärmschutzwand an den Silos außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p>
--	--	---	---

		<p>entlang der Silos in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen sowie</p> <p>b) eine Regelung in Bezug auf den dauerhaften Bestand bzw. die Wiederaufbauverpflichtung für das Gebiet WA1.1 festzulegen.</p> <p>Zudem ist in Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen vorgesehen, ausnahmsweise Wohnnutzungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1 und WA2 schon vor Fertigstellung des WA1.1 und der Lärmschutzwand zu ermöglichen. Für diese Ausnahme gilt die Verpflichtung, einen Nachweis durch einen Schallgutachter zu erbringen. Die Festsetzung enthält keine Anforderungen an das Schallgutachten. Zur Planungs- und Investitionssicherheit der Unternehmer empfiehlt die IHK folgende Formulierung: Bei der Ermittlung der gewerblichen Lärmeinträge im Zuge der Erstellung des Schallgutachtens sind alle realisierten, genehmigten und planungsrechtlich zulässigen Gewerbelärmeinträge einzubeziehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die textliche Festsetzung Nr. 8, welche die Bedingung zur Aufnahme der Wohnnutzung im WA1.2 und WA2 in Abhängigkeit zur Bebauung des WA1.1 sowie der festgesetzten Lärmschutzwand regelt, impliziert in Verbindung zu den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung, dass ein dauerhafter Bestand bzw. die Wiederaufbauverpflichtung für das Gebiet WA1.1 erforderlich ist, um einen dauerhaften Schallschutz der WA1.1 und WA2 zu gewährleisten. Der Stellungnahme wird insofern gefolgt, dass weitere ergänzende Ausführungen hierzu in die Begründung aufgenommen werden. Zusätzlich wird der städtebauliche Vertrag um diese Inhalte ergänzt, bei Grundstücksverkauf wird diese Verpflichtung an den Rechtsnachfolger weitergegeben.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Schallgutachtens des Büro Peutz Consult mit Stand vom 15.05.2018 wurden alle aktuellen erteilten Genehmigungen berücksichtigt – dies ist auch im Schallgutachten schriftlich festgehalten. Das zuvor noch laufende Genehmigungsverfahren des Betriebs Kohli Polymers wurde inzwischen eingestellt. Der genehmigte Bestand wurde vollumfänglich berücksichtigt. Ein Bebauungsplan für die angrenzenden Gewerbebereiche (Silos, Kohli Polymers) liegt nicht vor, sodass die planungsrechtliche Zulässigkeit nicht per se abzuschätzen ist.</p> <p>Bei der Herleitung eines Ausnahmetatbestands wären die oben genannten Belange erneut schalltechnisch unter Berücksichtigung der (verbindlichen) Regelwerke zu prüfen. Welche</p>
--	--	---	---

			<p>Faktoren zu einem Ausnahmetatbestand führen könnten, sind derzeit nicht abzusehen.</p> <p>Letztlich wird der Ausnahmetatbestand lediglich bei einer Verbesserung der allgemeinen Schallsituation herzuleiten sein (z.B. im Falle einer Betriebsaufgabe ohne Nachfolgenutzung).</p>
19	Jagdgenossenschaft Hochneukirch	-	-
20	Kreiswerke Grevenbroich	-	-
21	Landesbetrieb Wald und Holz NRW - Regionalforstamt Niederrhein Dienstgebäude Wesel	Gegen das o.g. Vorhaben werden von meiner Seite keine Bedenken vorgetragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
22	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND	-	-
23	Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU	-	-
24	LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	-	-
25	NEW Netz GmbH Grundsatzplanung (U04-771/2)	Im Namen der NEW-Gruppe haben wir Ihre Anfrage weitergeleitet, prüfen lassen und folgende Rückmeldung erhalten: keine Bedenken	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
26	Stadt Jüchen: Ordnungsamt Brandschutz	<p>Meine Stellungnahme vom 22.12.2017 hierzu, hat weiterhin Bestand:</p> <p>Grundsätzlich bestehen keine Bedenken.</p> <p>Jedoch sollte der Punkt 6.2 "An Gebäudefronten..... sind offenbare Fenster und sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen nicht zulässig" in der Plandarstellung bezüglich des 2. Rettungsweg geprüft werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Kenntnis genommen und im Zuge der weitergehenden Planungen sowie im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu nicht offenbaren Fenstern dienen dem Immissionsschutz. Gleichwohl können die Belange des Brandschutzes durch</p>

			entsprechende Grundrisslösungen umgesetzt werden. Der 2. Rettungsweg soll über die straßenseitigen Grundstücksflächen gewährt werden. Über eine entsprechende Grundrisslösung wird der 2. Rettungsweg über einen Raum (bspw. Badezimmer), welcher keinen Aufenthaltsraum darstellt, gewährleistet. Konkrete Maßnahmen sind auf Ebene des Bauantrags zu prüfen.
27	Stadt Erkelenz: Planungsamt	-	-
28	PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und - pflege mbH	<p>Mit Bezug auf Ihre o.g. Maßnahme teilen wir Ihnen Nachfolgendes mit.</p> <p>Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereiches bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme nicht betroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Netzgesellschaft mbH (FGN), Netzbetrieb Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen - GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mit mbH & Co. KG, Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLEdoc GmbH) - Viatel GmbH, Frankfurt 	

		Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch, 1. Änderung, Bereich Falkensteinstraße und Peter-Busch-Straße“ wurden weitere Betreiber von Versorgungsleitungen wie Thyssengas GmbH, Westnetz GmbH, Amprion GmbH und RWE Power AG bereits gesondert beteiligt.
29	PVG GmbH Resources Service & Management	-	-
30	RWE Power AG Abt. POJ-LN	-	-
31	Stadt Grevenbroich FB 61 Stadtplanung Bauordnung	-	-
32	Thyssengas GmbH, Niederlassung Dortmund	-	-
33	Unitymedia NRW GmbH, Regionalbüro West Netzplanung	Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 17.01.2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter: Im Planbereich liegen keine Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Neubaugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten. Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis aus der Stellungnahme vom 17.01.2018 hinsichtlich des Interesses der Erweiterung des glasfaserbasierten Kabelnetzes in Neubaugebieten sowie der Hinweis, dass keine Versorgungsleitungen im Plangebiet verlaufen, werden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge der Ausführungsplanung berücksichtigt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Dem Hinweis auf eine weitere Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB im Rahmen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 058 „Bahnhofsumfeld Hochneukirch, 1. Änderung, Bereich Falkensteinstraße und Peter-Busch-Straße“ wurde gefolgt.

34	Verkehrsverbund Rhein-Ruhr AöR Nahverkehrsmanagement	-	-
35	Westnetz GmbH Region Ruhr-Niederrhein Früher: RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH - NL Neuss	<p>Vielen Dank für Ihre Anfrage auf Überlassung von Bestandsunterlagen für den oben genannten Bereich.</p> <p>Es sind keine Anlagen bzw. Leitungen des Verteilnetzes der Westnetz GmbH betroffen.</p> <p>Sollten Anlagen des Stromversorgungs-Übertragungsnetzes betroffen sein, erhalten Sie ein gesondertes Beiblatt im Anhang dieses Schreibens.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.