

ABWÄGUNG

zur 15. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" – Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath - Süd - im Ortsteil Otzenrath

Verfahrensstand: Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Beteiligungszeitraum: 19.12.2023 bis einschließlich 02.02.2024

Stand: 01.03.2024

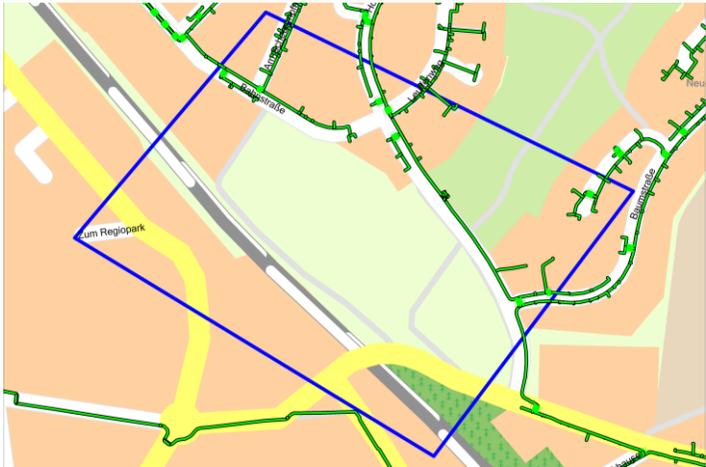
Es wurden im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 51 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten, wobei von 8 Behörden und Trägern öffentlicher Belange in ihren eingereichten Stellungnahmen keine Anregungen und/oder Bedenken vorgetragen wurden. 24 beteiligte Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gaben im Rahmen des Beteiligungsverfahrens keine Stellungnahme ab. Diese Behörden und Träger öffentlicher Belange sind in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst dargestellt.

Alle zu diesem Bauleitplanverfahren eingereichten Stellungnahmen mit Anregungen und/oder Bedenken sind mit ihrem jeweiligen Vortrag in der Abwägungstabelle wörtlich wiedergegeben und in die Abwägung eingestellt.

Behörden und Träger öffentlicher Belange <u>mit</u> Stellungnahmen ohne Anregungen und/oder Bedenken	Behörden und Träger öffentlicher Belange <u>ohne</u> Stellungnahmen
<ol style="list-style-type: none">1. Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24 mit Stellungnahme vom 20.12.20232. Deutscher Wetterdienst - PB 24A (Abt. Finanzen u. Service) mit Stellungnahme vom 16.01.2024, Aktenzeichen: PB24MS/07.59.04/535-20233. Ertfverband mit Stellungnahme vom 22.01.2024	<ol style="list-style-type: none">1. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 – Bergbau und Energie in NRW2. Bistum Aachen3. Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Region West4. Deutsche Telekom Technik GmbH: Best Mobile - Richtfunk-Trassenauskunft deutschlandweit5. Deutsche Flugsicherung GmbH – SIS/ND

Behörden und Träger öffentlicher Belange <u>mit</u> Stellungnahmen ohne Anregungen und/oder Bedenken	Behörden und Träger öffentlicher Belange <u>ohne</u> Stellungnahmen
<ul style="list-style-type: none"> 4. Landesbetrieb Wald und Holz NRW – Regionalforstamt Niederrhein mit Stellungnahme vom 03.01.2024, Aktenzeichen: 2023-0020108 5. Landwirtschaftskammer NRW: Kreisstellen Rhein-Erft-Kreis, Rhein-Kreis-Neuss, Rhein-Sieg-Kreis mit Stellungnahme vom 22.01.2024, Aktenzeichen 25.20.40-NE 6. Open Grid Europe GmbH (Beauskunftung durch die PLEdoc GmbH auch für Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr), Uniper Energy Storage (hier Speicherstandorte Epe, Eschenfelden und Krummhörn)) (PLEdoc GmbH) mit Stellungnahme vom 18.01.2024 7. Stadt Bedburg: Fachdienst 5 - Stadtplanung, Bauordnung, Wirtschaftsförderung – mit Stellungnahme vom 20.12.2023 8. Ericsson Service GmbH – Richtfunk-Trassenauskunft mit Stellungnahme vom 30.01.2024 	<ul style="list-style-type: none"> 6. Gemeinde Titz: Fachbereich 2 – Gemeinde- und Strukturentwicklung, Wirtschaftsförderung 7. Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen Landesbetrieb 8. Handelsverband Nordrhein-Westfalen – Rheinland e.V. 9. Jagdgenossenschaft Hochneukirch 10. Kreisbauernschaft Neuss-Mönchengladbach e.V. 11. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: BUND 12. Landesbüro der Naturschutzverbände NRW: NABU 13. NEW Netz GmbH 14. Niersverband 15. RWE Power AG Abteilung POJ-LN 16. Stadt Erkelenz: Planungsamt 17. Stadt Grevenbroich: Fachbereich 61 Stadtplanung und Bauordnung 18. Stadt Jüchen: Amt für Schulen, Kultur und Sport 19. Stadt Jüchen: Ordnungsamt, Brandschutz 20. Stadt Korschenbroich: Stadtplanung und Bauordnung 21. Stadt Mönchengladbach: Fachbereich 61 – Stadtentwicklung und Planung 22. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG – Nürnberg 23. Verkehrsverbund Rhein-Ruhr AöR (VRR) (Nahverkehrsmanagement) 24. Westnetz GmbH: 110-kV Hochspannungsleitungen (DRW-S-LG-TM)

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Stellungnahme vom 21.12.2023, Aktenzeichen 45-60-00 / III-1937-23-BBP	
	„[...] 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Ich weise darauf hin, dass sich Ihr Plangebiet im Bereich eines militärischen Fluggebietes befindet. Hier ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen. Ferner weise ich darauf hin, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden können. [...]“	Der Hinweis wird aufgenommen. <u>Begründung</u> Der Hinweis auf den militärischen Flugbetrieb, die möglichen Immissionen an den zukünftigen Nutzungen und den Ausschluss von Ersatzansprüchen gegen die Bundeswehr wird zur dauerhaften Kenntnis als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Ergänzung und Präzisierung von Hinweisen im Bebauungsplan dient der weitergehenden Information der Öffentlichkeit und dem Bauinteressierten. Nach § 4a Abs. 3 BauGB führt dies nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der planungsrechtlich festgesetzten Belange.
2	Deutsche Glasfaser Holding GmbH Stellungnahme vom 20.12.2023	
	„[...] im angefragten Bereich [...] befinden sich Anlagen der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH. Beiliegend erhalten Sie die Bestands- und Übersichtspläne. [...] Deutsche Glasfaser setzt im	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>Regelfall eine mindertiefe Verlegetechnik ein. Die Glasfaserkabel befinden sich in einer Tiefe zwischen 0,3 und 0,6 Meter. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch unterschiedliche Verlegungstiefen oder Änderungen im Verlauf der Leitungen kein Mitverschulden der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH begründet wird.</p>  <p><i>Abbildung 1: Planauskunft der Deutsche Glasfaser Holding GmbH (dg-planauskunft-277677_map.jpg)</i></p> <p>Im Bereich von Kreuzungen und Parallelverlauf mit LWL-Netz der Deutschen Glasfaser Netz Operating GmbH (DGNO) sind Suchschachtungen bzw. Ortungen zur genauen Lagebestimmung der LWL-Trasse vorzunehmen.</p> <p>Es ist Ihrerseits sicherzustellen, dass allen Beteiligten der Inhalt des Merkblattes "Hinweise zum Schutze unterirdischer Glasfaser -</p>	

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>Versorgungsanlagen“ bekannt gemacht und die Einhaltung der genannten Bedingungen überwacht wird.</p> <p>Für die Bauerlaubnis teilen Sie uns den Baubeginn Ihrer Maßnahme mindestens 2 Wochen vorher mit. Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden. Sollten Ihre Baumaßnahmen erst später erfolgen, ist eine erneute Planauskunft 4 Wochen vor Baubeginn anzufordern.</p> <p>Die Aktualität der beiliegenden Bestands- und Übersichtspläne kann nur für die folgenden 20 Arbeitstage garantiert werden.</p> <p>Für zukünftige Anforderungen von Planauskünften steht Ihnen auch unser Kontaktformular unter: https://www.deutsche-glasfaser.de/unternehmen/kontakt/planauskunft/ zur Verfügung. [...]”</p>	
3	Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Rheinland Stellungnahme vom 23.01.2024	
	<p>„[...] seitens der Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland ist mit Schreiben vom 14.02.2022 eine Stellungnahme zu vorbezeichneter Bauleitplanung abgegeben worden. Die darin gegebenen Anregungen, Hinweise und Bedingungen sind auch im Rahmen des vorliegenden Verfahrensschrittes und zukünftiger Bauleitplanungen weiter zu beachten. [...]“</p>	<p>Die Hinweise werden aufgenommen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Der Hinweis auf den Ausschluss von Anspruchsvoraussetzungen auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber der Autobahn GmbH wird zur dauerhaften Kenntnis als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Ergänzung und Präzisierung von Hinweisen im Bebauungsplan dient der weitergehenden Information der Öffentlichkeit und</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p><u>Stellungnahme vom 14.02.2022</u></p> <p>„[...] Seitens der AdB bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen das Vorhaben [...] Ich weise darauf hin, 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>dem Bauinteressierten. Nach § 4a Abs. 3 BauGB führt dies nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der planungsrechtlich festgesetzten Belange.</p>
	<p>Im späteren konkretisierten Genehmigungsverfahren sind der Straßenbauverwaltung erforderlich werdende externe Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen mitzuteilen, um Planungskollisionen auszuschließen. [...]“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>4</p>	<p>Handwerkskammer Düsseldorf Stellungnahme vom 09.01.2024</p>	
	<p>„[...] weiterhin keine Bedenken oder Anregungen [...] Wir verweisen hierzu auf unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 14. Januar 2022.</p> <p><u>Stellungnahme vom 14.01.2022</u></p> <p>„[...] keine Bedenken oder Anregungen [...] Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben wir keine Hinweise.“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>[...] Auf Seite 16 f. der Planbegründung wird dargelegt, dass die ausnahmsweise zulässige Nutzung sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplans sei, obwohl sie entsprechend der textlichen Festsetzungen und der Planbegründung selbst als ausnahmsweise zulässig festgesetzt wird. Wir bitten die Begründung entsprechend anzupassen. [...]"</p>	<p>Der Anmerkung wird entsprochen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die, auf Seite 16 der Begründung, formulierte Begründung der Art der baulichen Nutzung wird im Rahmen der Klarstellung angepasst. Die Aufführung der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe wird entsprechend der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie der Auflistung der Rechtsgrundlagen bei der Aufzählung der nicht zulässigen Nutzungen entfernt. Die Doppelnennung entfällt.</p>
<p>5</p>	<p>Industrie und Handelskammer Mittlerer Niederrhein Stellungnahme vom 31.01.2024</p>	
	<p>„[...] Den Planunterlagen liegt eine „Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 041 [...] vom 19. Oktober 2023 bei. Darin wird unter Ziffer 7 [...] darauf hingewiesen, dass sich die nächstgelegene gewerbliche Nutzung nordwestlich der Plangebietsfläche befindet. [...] Die IHK weist in diesem Zusammen darauf hin, dass auf der westlichen Seite der Bahnlinie ebenfalls eine Mischgebietenutzung mit verschiedenen gewerblichen Betrieben vorliegt. Diese wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nicht in die Beurteilung mit aufgenommen.</p> <p>Durch die vorgesehene Planung entstehen im Umfeld des Änderungsbereichs neue relevante Immissionspunkte. Diese müssen</p>	<p>Der Anregung wird nicht entsprochen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Das benannte Mischgebiet „Zum Regiopark“ ist über den Bebauungsplan Nr. 042 „Umsiedlung Holz“ planungsrechtlich gesichert. Neben den Baugebieten mit Baufenstern und großzügigen Stellplatzflächen setzt der Bebauungsplan Nr. 042, parallel zur Bahntrasse eine Grünfläche mit ergänzender Bestimmung zur Errichtung einer Lärmschutzwand fest. Ferner werden für die einzelnen Baugebiete passive Lärmschutzmaßnahmen bestimmt, um einen ausreichenden Immissionsschutz gegenüber dem Verkehrslärm und hier insbesondere dem Schienenverkehrslärms zu gewährleisten.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>bei zukünftigen Planungen und Genehmigungsverfahren der ansässigen Unternehmen im Umfeld des Plangebietes berücksichtigt werden und können zu Einschränkungen für die ansässigen Unternehmen führen. Insofern müssen aus Sicht der IHK auch die westlich der Bahnlinie befindlichen Betriebe im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Berücksichtigung finden.</p> <p>Die IHK bittet sofern um eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung“</p>	<p>Die für das vorliegenden Verfahren nächstgelegene Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 042 bzw. der nächstgelegene, relevante Betriebsstandort ist das Grundstück des Lebensmitteldiscountmarktes, Zum Regiopark Nr. 20. Die nördliche Fahrspur des Kundenparkplatzes weist hierbei eine Entfernung von rund 50 m zum festgesetzten Baufenster im Baugebiet WA 1 auf. Mittig zwischen den Geltungsbereichen verläuft die, in leichter Tieflage liegende, zweigleisige Bahntrasse Mönchengladbach-Köln.</p> <p>Auf der entlang der östlichen Grenze planungsrechtlich gesicherten Fläche für aktive Schallschutzmaßnahmen befindet sich eine Schallschutzwand, deren Oberkante im relevanten dem Geltungsbereich der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 041 gegenüberliegend, bei 95,0 bis 96,0 m ü. NHN liegt. Dies entspricht einer Höhe von 3,0 m bis 3,5 m über dem bestehenden Gelände im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 041.</p> <p>Für den nächstgelegenen Betriebsstandort im Bebauungsplan Nr. 042 wurde für eine geplante Vergrößerung des Marktes die Aufstellung der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 042 beschlossen. Das Planverfahren wurde jedoch am 25.03.2021 eingestellt. Gleichwohl wurde im Zuge des Verfahrens durch das Ingenieurbüro Dipl.-Ing. Stefan Kadanskiy-Sommer (IBK) eine schalltechnische Untersuchung (Bericht Nr. GJ/45/20/GE/039 vom 23.11.2020, Link https://www.o-sp.de/download/juechen/273512, abgerufen am 21.02.2024) durchgeführt. In die-</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>sem Bericht sind die einzelnen schalltechnisch relevanten Quellen aufgeführt und deren Verortung über einen Lageplan möglich. Zu Berücksichtigen ist, dass die Immissionsprognose den Zustand nach der geplanten Erweiterung des Marktes beschreibt und damit die relevanten Emissionsparameter des Einzelhandelsbetriebes im aktuellen Zustand mit Sicherheit abbildet.</p> <p>Auf der Grundlage des Gutachtens des Büro IBK sowie weiterer gutachterlicher Annahmen, wie aktueller Standort der Einkaufswagen und Öffnungszeiten, wurden die Emissionsquellen über die ACCON Enviromental Consaltants GmbH in das Berechnungsmodell zur 15. Änderung des Bebauungsplans eingestellt und bewertet.</p> <p>Im Ergebnis wurden für den relevanten, nächstgelegenen Immissionspunkt im Baugebiet WA 1 im Bebauungsplan Nr. 041 Beurteilungspegeln von 46 dB(A) tags und 33 dB(A) nachts ermittelt. Die Beurteilungspegel liegen damit am Tag um 9 dB(A) und in der Nacht 7 dB(A) unter dem Richtwert für Allgemeine Wohngebiete.</p> <p>Die übrigen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 042 liegen in deutlich weiterer Entfernung zum Planbereich der 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 041, so dass die Beschränkungen der zulässigen Geräuschemissionen durch die nahegelegenen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches westlich der Bahnstrecke dazu führt, dass der Geltungsbereich</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>der 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 041 nicht mehr im Einwirkungsbereich dieser Nutzungen liegt.</p> <p>Auch in Addition mit den maximal möglichen Geräuschimmissionen durch die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Bebauungsplans Nr. 041 sind keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.</p> <p>Funktionseinschränkungen oder eine Reduzierung der Ausnutzbarkeit der planungsrechtlich gesicherten Misch- und Sondergebiete oder Einschränkungen der bestehenden Betriebe innerhalb dieser Flächen sind nicht gegeben. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplan Nr. 041 ist nach der sach- und fachgerechten Bewertung und Abwägung aller planungsrechtlichen Belange gegeben im Rahmen einer geordnete städtebaulichen Entwicklung gegeben.</p>
6	<p>Kreiswerke Grevenbroich GmbH Stellungnahme vom 08.01.2024, Aktenzeichen 1433/2023</p>	
	<p>„[...] keine Bedenken, wenn die Belange der Trinkwasserversorgung berücksichtigt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.</p>
	<p>Wir gehen davon aus, dass die techn. Regelwerke, wie z. B. die DIN 1998 Unterbringen von Leitungen und Anlagen in öffentlichen Flächen oder das DVGW Merkblatt GW 125 Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle, bei dem Aufstellen des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden.</p>	<p>Der Anmerkung wird weitestgehend entsprochen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>basiert auf einem, nach den Empfehlungen der RAS 06 erarbeiteten, Entwurf der Straßenausbauplanung. In Anwendung der Regelquerschnitte ist eine funktionsfähige Realisierung der Wohnstraßen, einschließlich einer Straßenraumbegrünung, sowie eine sachgerechte Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen gewährleistet.</p> <p>Sowohl die Straßenaufteilung als auch die gewünschte Begrünung der öffentlichen Räume sind kein Festsetzungsgegenstand.</p> <p>Die Ziele des DVGW-Merkblatt GW 125, welches sich mit der gemeinsamen Nutzung des unterirdischen Raums bei Neupflanzung von Bäumen bzw. Neubau von unterirdischen Leitungen beschäftigt, können im Rahmen der Erschließungsplanung und Neuerschließung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen entsprechend dem Stand der Technik berücksichtigt werden.</p>
	<p>Bitte informieren Sie die Kreiswerke frühzeitig, welche Firma von Ihnen mit den Tiefbauarbeiten für die Erschließung beauftragt wird.</p> <p>Aus Gründen der Gewährleistung und zur Vermeidung von Behinderungen bei der Bauausführung sollte die Leitungsverlegung zusammen mit der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden.</p> <p>Vergeben werden die Arbeiten im Namen und auf Rechnung der Kreiswerke Grevenbroich GmbH. Die Bauüberwachung, Abrech-</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	nung, Abnahme und Überwachung der Gewährleistung für die Verlegung der Wasserleitung erfolgt durch die Kreiswerke Grevenbroich GmbH.	
	Aus technischen Gründen bitten wir um Zusendung des Bebauungsplanes im DXF-Format im Koordinatensystem ETRS_1989_UTM_Zone_32N_8Stellen. [...]“	Der Anregung wird im Zuge der Erschließungsplanung entsprochen.
7	Landesbetrieb Straßenbau NRW: Regionalniederlassung Niederrhein Stellungnahmen vom 19.12.2023	
	„[...] vom Grundsatz her bestehen keine Bedenken [...]	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Ich weise jedoch drauf hin, 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>Der Hinweis wird aufgenommen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Der Hinweis auf den Ausschluss von Anspruchsvoraussetzungen auf aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger wird zur dauerhaften Kenntnis als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Ergänzung und Präzisierung von Hinweisen im Bebauungsplan dient der weitergehenden Information der Öffentlichkeit und dem Bauinteressierten. Nach § 4a Abs. 3 BauGB führt dies nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der planungsrechtlich festgesetzten Belange.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Bei Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Nachtrag vom 19.12.2023 zur Stellungnahme vom 19.12.2023	
	<p>„[...] die angefügte Stellungnahme ist weiterhin zu berücksichtigen.“</p> <p><u>Stellungnahme vom 04.01.2022</u></p> <p>„[...] die 15. Änd. des Bebauungsplanes Nr. 41 liegt im Umfeld der B59 im Abschnitt 23 sowie der L19 im Abschnitt 17.1. Eine direkte Anbindung an die beiden vom Landesbetrieb Straßenbau betreuten Straßen ist nicht geplant.</p> <p>Das den Unterlagen zum Bebauungsplan beigelegte Verkehrsgutachten untersucht unter anderem den Knotenpunkt B59/Marktstraße. Der Kreisverkehrsplatz L19/K19 wurde nicht untersucht. Dargestellt wurde hier zudem nur die derzeitige Belastung zuzüglich der neuen Verkehre aus dem Gebiet. Entscheidend ist jedoch der Prognosehorizont 2030. Zum Nachweis einer leistungsfähigen Anbindung ist dies noch zu ergänzen. [...]“</p>	<p>Den Anregungen wurde weitgehend gefolgt.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Mit den bewerteten und in der verkehrstechnischen Untersuchung dargestellten Knotenpunkten ist die Verteilung der Verkehre abschließend dargestellt. Der bestehende sowie zukünftige Verkehrsfluss kann vollständig abgebildet werden. Die Untersuchung weiterer Knotenpunkte liefert aus verkehrstechnischer Sicht keine weiteren Erkenntnisse zur Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planungsziele und wird damit als nicht erforderlich angesehen.</p> <p>Für die untersuchten Knotenpunkte und Straßenverkehrsflächen wurden die Nachweise einer entsprechenden Verkehrsqualität, nach HBS 2015, getroffen. In allen untersuchten Knotenpunkten konnte hierbei, sowohl in der Analyse als auch in der Prognose, eine gute bis sehr gute Verkehrsqualität nachgewiesen werden. Der jeweilige Auslastungsgrad in allen untersuchten Knotenpunkten bietet jeweils ausreichende Kapazitätsreserven, so dass auch im Zusammenhang der allgemeinen Verkehrsentwicklung mit der Entwicklung der Planungsziele ausreichende Kapazitäten in den Knotenpunkten vorhanden sein werden, um die zukünftigen Verkehre leistungsfähig abwickeln zu können.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>Der untersuchte und im Gutachten dargestellte Prognose-Planfall stellt mit der höchsten anzunehmenden Verkehrsentwicklung den Worst Case-Fall für die Verkehrsentwicklung im bestehenden Verkehrsnetz dar. Im Hinblick auf die Verkehrsqualitäten und Kapazitäten, in den untersuchten Knotenpunkten, wurde eine weitere Untersuchung des Prognose-Nullfalls als nicht erforderlich angesehen.</p>
<p>8</p>	<p>Stadt Jüchen: Bauaufsicht und Denkmalschutz Stellungnahme vom 08.01.2024</p>	
	<p>„[...] Nach Nr. 5 der Hinweise (Artenschutz) sind die in der Artenschutzprüfung benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen zum Bestandteil der nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu machen.</p> <p>In der Begründung wird auf Seite 46 hierzu ausgeführt: Zum Schutz von Vogelarten werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vorgegeben, die den Zeitraum für Fäll-, Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sowie die Vermeidung von über das Plangebiet hinausgehende baubedingten Eingriffe betreffen.</p> <p>Der Abbildung zur Bestandssituation im Plangebiet auf Seite 83 der Begründung ist zu entnehmen, dass die eigentlichen Baugrundstücke keinen Gehölzbestand aufweisen. Hiervon ist lediglich eine Verkehrsfläche betroffen. Daher sind die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Erschließungsvertrages mit</p>	<p>Der Anregung wird weitestgehend entsprochen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Der artenschutzrechtliche Hinweis sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend der Einwendung redaktionell angepasst.</p> <p>Die Ergänzung und Präzisierung von Hinweisen im Bebauungsplan dient der weitergehenden Information der Öffentlichkeit und dem Bauinteressierten. Nach § 4a Abs. 3 BauGB führt dies nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der planungsrechtlich festgesetzten Belange.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>dem Erschließungsträger zu klären. Den Hinweis im Bebauungsplan bitte ich entsprechend zu ändern.</p>	
	<p>Unter Punkt 4.1 der Hinweise wird darauf hingewiesen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Wasserschutz-zonen liegt. Konkrete Auswirkungen hierzu werden nicht benannt.</p> <p>Der Begründung kann auf Seite 45 entnommen werden, dass zum Schutz der übergeordneten Trinkwassergewinnung Schutzmaßnahmen verbunden sind, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen und in der Bauausführung zu beachten sind.</p> <p>Es ist nicht Aufgabe der Bauaufsichtsbehörde entsprechende Schutzmaßnahmen zu bestimmen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden alle Fachbehörden beteiligt, daher sind die notwendigen Schutzmaßnahmen auch durch Festsetzungen / Hinweise im Bebauungsplan zu bestimmen, an die sich die künftigen Bauwilligen halten müssen. Eine Beteiligung von Fachbehörden bei jedem Baugenehmigungsverfahren ist nicht zielführend.</p> <p>Auch möchte ich darauf hinweisen, dass ein Verschieben von bestimmten Prüf- oder Durchführungsmaßnahmen in das nachgeordnete bauordnungsrechtliche Genehmigungsverfahren nicht möglich ist, da der Bauherr sein Wohnhaus im Genehmigungsverfahren nach § 63 BauO NRW errichten kann, wenn sein Vorhaben den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. In diesen Fällen bedarf es keiner Baugenehmigung und der Gesetzgeber</p>	<p>Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen. Den Anregungen wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Der wasserrechtliche Hinweis sowie die Begründung zum Bebauungsplan werden entsprechend der Anmerkungen redaktionell angepasst.</p> <p>Die Ergänzung und Präzisierung von Hinweisen im Bebauungsplan dient der weitergehenden Information der Öffentlichkeit und dem Bauinteressierten. Nach § 4a Abs. 3 BauGB führt dies nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der planungsrechtlich festgesetzten Belange.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>sieht auch keine Prüf- und Kontrollpflichten seitens der Bauaufsichtsbehörde vor.</p>	
	<p>Der Planurkunde sowie der Begründung zum Bebauungsplan kann entnommen werden, dass das Gelände von Nordwesten nach Südosten um rund 5,00 m abfällt. Der Planurkunde sind an den geplanten Erschließungsstraßen keine geplanten Straßenendausbauhöhen zu entnehmen. Es ist nicht bekannt, ob eine Straßenausbauplanung besteht. Insbesondere für den Bereich der Grundstücke zwischen der geplanten ringförmigen Erschließungsstraße (Anschluss Hofstraße) und der geplanten östlichen Wohnstraße können Konflikte bezüglich der später von den einzelnen Bauherren geplanten Geländemodellierungen der jeweils angrenzenden Gartenbereiche entstehen.</p> <p>Es wird empfohlen, vor Fassung eines Satzungsbeschlusses eine Straßenausbauplanung zu erstellen, um mögliche Konflikte festzustellen und diese Konflikte durch Festsetzungen von Geländehöhen der Baugrundstücke auf Ebene des Bebauungsplanes zu lösen.</p> <p>Es sollte in diesem Zusammenhang auch die Möglichkeit einer großflächigen Anpassung des Geländeverlaufs/eines Höhenausgleichs im gesamten Bebauungsplangebiet und die damit verbundene Festsetzung von Geländehöhen im Vorfeld geprüft werden.“</p>	<p>Die Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Den Anregungen wird nicht entsprochen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Wie angemerkt besteht im Geltungsbereich mit Geländehöhen von rund 91,50 m ü. NHN, im Anbindungspunkt an die Bahnstraße, rund 92,50 m ü. NHN, im Bereich des westlichen Fuß- und Radweges zur Bahntrasse, rund 86,50 m ü. NHN, im Bereich des Anbindungspunktes an die Hofstraße und rund 88,00 m ü. NHN, im südlichen Geltungsbereich zum Aussichtspunkt Otzenrath ein Höhenunterschied von rund 5,00 m in Ost-West Richtung und rund 2,00 m in Nord-Süd Richtung. Die Geländeneigung verläuft mit Ausnahme eines parallel zum westlichen Geltungsbereichsrand verlaufendem Geländeanstiegs und einer höheren Neigung, südlich der Flurstücke Nr. 458 und 459 bis an die Bahntrasse, in einem annähernd gleichbleibenden Gefälle.</p> <p>Die topografischen Verhältnisse wurden mit Aufstellung des städtebaulichen Konzeptes sowie der Fassung der planungsrechtlichen Festsetzung berücksichtigt. In Reaktion auf die Topografie wurden die Gebäude bzw. Baufenster und Wohnstraßen im Wesentlichen mit dem Geländeverlauf angeordnet und die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie Bauweise im Hinblick auf städtebaulich verträgliche Gebäudehöhen und</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>Kubaturen festgesetzt. Die Planung und Festlegung der Dimensionen der Ringerschließung sowie der Wohnstichstraßen basiert hierbei auf einem, nach den Empfehlungen der RASSt 06 erarbeiteten, Entwurf der Straßenausbauplanung.</p> <p>Bindende Straßenausbauhöhen sind kein Gegenstand des vorliegenden Planverfahrens und werden auf Basis des vorliegenden städtebaulichen Konzepts, des Entwurfs der Straßenausplanung sowie der gleichmäßigen Geländeneigung, als nicht zwingend erforderlich angesehen. Durch exemplarische Schnitte in den Bereichen mit der höchsten Geländeneigung wurden die Festsetzungsinhalte auf Konfliktpotenziale zwischen zukünftigen Grundstücken geprüft. Die Umsetzbarkeit der Entwicklungsziele und Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans ist demnach gewährleistet.</p> <p>Neben der Option ein Grundstück mit dem bestehenden natürlichen Gefälle zu gestalten, ist innerhalb der rechtlichen Rahmenbedingungen, auch die Herstellung von Böschungskanten durch Geländeaufschüttungen oder -abtragungen möglich. Die Herstellung unverträglicher und konfliktbildender Höhenlagen durch unverhältnismäßige Geländemodellierungen und Böschungen zu angrenzenden Flächen werden insbesondere durch die anzuwendenden Maßgaben des § 6 BauO NRW sowie Abschnitt VIII – Abwasser und IX – Bodenerhöhung, Aufschichtungen und sonstige Anlagen des NachbG NRW nicht gesehen. Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit und Wirkungen</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		<p>von Böschungsgestaltungen sowie Einfriedungen auf angehobenen Grundstücksbereichen bestehen nicht. Die konzeptionell aufgezeigten und planungsrechtlich gesicherten Ziele für den Geltungsbereich können verträglich realisiert werden.</p> <p>Gleichwohl wird bereits auf planungsrechtlicher Ebene auf die bautechnischen Anforderungen und architektonischen Lösungen in Teilbereichen des Geltungsbereiches hingewiesen, um Bauinteressierte darüber zu informieren, dass entgegen Planungen auf einer ebenen Fläche, in Bereichen mit einer Geländeneigung, nicht alle Vorstellungen oder Wünsche umgesetzt werden können.</p> <p>In Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin wurde vereinbart, dass bereits bei den Grundstückskaufverhandlungen auf die örtlichen Besonderheiten aufmerksam gemacht wird und entsprechende Hinweise sowie auf dem rechtlichen Bestimmungen basierende Regelungen in die Kaufverträge aufgenommen werden.</p>
9	Stadt Jüchen: Ordnungsamt und Verkehr Stellungnahme vom 17.01.2024	
	„[...] keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	[...] die Ausbauplanungen [ist] mit dem Amt 32.1 abzustimmen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
10	Thyssengas GmbH Integrity Management Dokumentation / Netzauskunft Stellungnahme vom 02.01.2024, Aktenzeichen 20231219_0001_V01	
	„[...] weder geplante noch vorhandene Anlagen unserer Gesellschaft [werden] betroffen. Unter der Voraussetzung, dass die Planungsgrenzen beibehalten werden, ist eine weitere Beteiligung an dem Verfahren nicht erforderlich.“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
11	Vodafone West GmbH Stellungnahme vom 26.01.2024, Aktenzeichen: OEG-2656	
	„[...] Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlose Vodafone West-Planauskunft ist erreichbar via Internet über die Seite https://immobilienwirtschaft.vodafone.de/partner-der-immobilienwirtschaft/kontakt-planauskunft/planauskunft.html . [...] Bitte beachten Sie eine weitere Planauskunft für Bestandsnetz der Vodafone GmbH und Vodafone Deutschland GmbH anzufordern unter: https://partner.kabeldeutschland.de/webauskunft-neu/Datashop/WelcomePage.aspx .	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Bitte beachten Sie: Bei einer Stellungnahme, z. B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordination/Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass die verschiedenen	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Vodafone-Gesellschaften trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Wir bitten dies für die 2 nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.“	
12	Bezirksregierung Düsseldorf Sammelstellungnahme vom 30.01.2024	
	Dezernat 33 – Ländliche Entwicklung und Bodenordnung	
	„[...] keine Bedenken und Anregungen.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Dezernat 35.3 – Denkmalangelegenheiten	
	„[...] keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	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. 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	Der Anmerkung wurde bereits entsprochen. <u>Begründung</u> Der LVR wurde im Zuge des Planverfahrens umfassend beteiligt. Im Ergebnis der Abstimmungen und den bereits im Geltungsbereich durchgeführten archäologischen Untersuchungen wurde ein Konfliktbereich, im nordwestlichen Geltungsbereich (WA 1),

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>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>abgegrenzt. Zum Ausschluss des Verlustes archäologisch wertvoller Befunde werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen im Geltungsbereich weitere archäologische Untersuchungen durchgeführt. Der Konfliktbereich ist nachrichtlich als Kennzeichnung in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Zum Schutz von Zufallsfunden enthält der Bebauungsplan darüber hinaus einen allgemeinen planungsrechtlichen Hinweis auf den sachgerechten Umgang mit Zufallsfunden. Die Hinweise und Auflagen werden Gegenstand der Grundstückskaufverträge.</p>
	<p>Dezernat 52 – Abfallwirtschaft</p>	
	<p>„[...] In ca. 475 m Abstand zum Vorhaben betreibt die Kohli Polymers GmbH eine Anlage zu Lagerung von nicht gefährlichen Abfällen i. S. d. Nr. 8.12.2 (V) aus Anhang 1 der 4. BImSchV [...]. Es handelt sich dabei um eine Anlage zur (Zwischen-)Lagerung von Kunststoffabfällen. Der Betrieb der Anlage führt zur keiner besonders zu berücksichtigenden Emissionssituation. Es handelt sich weiter nicht um einen Betriebsbereich i. S. d. BImSchG bzw. der 12. BImSchV (Störfallverordnung). Im direkten Umfeld der Anlage besteht bereits Wohnnutzung als auch sonstige Nutzung, wie insb. durch einen Tennisclub. Eine Beschwerdelage ist nicht vorhanden. Aufgrund des Abstandes sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Auswirkungen auf das Vorhaben 15. Änderung des BPL Nr. 041 zu unterstellen. Es ergeben sich somit keine Bedenken.“</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Dezernat 53 – Immissionsschutz	
	„[...] bezogen auf die Belange der Firma Johann Vahsen GmbH & Co. KG, keine Bedenken.“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Dezernat 54 – Wasserversorgung, Grundwasser	
	„[...] Das geplante Vorhaben liegt in der Zone III B des festgesetzten Wasserschutzgebiets Hoppbruch und somit im Einzugsgebiet der öffentlichen Trinkwasserversorgung. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Hoppbruch vom 24.10.1995 sind daher einzuhalten. Dies gilt insbesondere auch für geplante Versickerungen im Planungsgebiet. Es bestehen keine Bedenken, wenn ein Einvernehmen mit dem Trinkwasserversorger NEW NiederrheinWasser GmbH hergestellt werden kann.“	<p>Den Anmerkungen wird bereits entsprochen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die NEW AG wurde im Zuge des Bauleitplanverfahrens umfassend beteiligt und hat zu den dargestellten Entwicklungsziele keine Bedenken oder Anregungen vorgetragen.</p> <p>Zur Kenntnis der Lage des Geltungsbereiches innerhalb der Wasserschutzzone III B, der Trinkwassergewinnungsanlage Hoppbruch, wurde bereits zur Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ein planungsrechtlicher Hinweis aufgenommen, um zukünftig Bauende über die Erfordernisse und Schutzanforderungen in Kenntnis zu setzen.</p> <p>Versickerungsfähige Böden liegen im Ergebnis der Baugrunduntersuchung im Geltungsbereich nicht vor. Die unbelasteten Oberflächenwässer werden über die neu herzustellenden Regenwasserkanäle in die Vorflut an der Hofstraße und über das bestehende Grabensystem in das Regenrückhaltebecken 1 an der A 44 abgeführt. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers im Trinkwassergewinnungsgebiet wird damit nicht gesehen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Dezernat 26 – Luftverkehr	
	„[...] nicht berührt“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
13	Kreispolizeibehörde Rhein-Kreis Neuss – Fachbereich Städtebauliche Kriminalprävention Stellungnahme vom 02.02.2024	
	„[...] Die Prüfung der Planungsunterlagen zur Vermeidung kriminalitätsfördernder Aspekte hat keine grundsätzlichen Bedenken ergeben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	<p>Bei der Ausführung sind 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.</p> <p>Allgemeine Sicherheitsempfehlungen</p> <p><u>Gestaltung und Pflege des Umfeldes</u></p> <p>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.</p>	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Bepflanzung</u></p> <p>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 zurückzuschneiden.</p>	

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p><u>Verkehrswege</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Gebäude</u></p> <p>Um die "informelle Kontrolle" zu erhöhen sollten die Fernsten 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.</p> <p><u>Verkehrsunfallprävention</u></p> <p>Hinsichtlich der Prüfung unfallvermeidender Aspekte wenden Sie sich im Bedarfsfall bitte selbständig an den Fachbereich Unfallauswertung/ Verkehrsraumplanung bei der Kreispolizeibehörde Rhein-</p>	

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>Kreis Neuss. Sie erhalten von dort ggf. eine gesonderte Stellungnahme.</p> <p><u>Einbruchschutz</u></p> <p>[...] Die meisten herkömmlichen Fenster und Türen bieten keinen ausreichenden Schutz vor Einbruch. Deshalb empfiehlt die Polizei:</p> <p>Bei Fenstern und Fenstertüren im Erdgeschoss und Fenstern und Fenstertüren, die über Balkone, Vordächer, Anbauten, Feuerleitern usw. leicht erreichbar sind, sowie bei Eingangstüren und Nebeneingangstüren sind grundsätzlich einbruchhemmende Elemente gemäß DIN EN 1627 mindestens in der Widerstandsklasse RC 2 dringend zu empfehlen.</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>	

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<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>Den Anmerkungen wird nicht entsprochen.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die Inhalte der vorgetragenen Allgemeinen Sicherungsempfehlungen betreffen Belange der nachgeordneten Ausführungsplanung sowie zukünftigen Unterhaltung der öffentlichen sowie privaten Erschließungs- und Grünflächen. Auf der Ebene des Bauplanungsrechts oder auch der Baugenehmigungsplanung zu prüfende und abzuwägende Belange werden nicht vorgebracht.</p> <p>Im Rahmen der kommunalen Bauberatung oder auch der Grundstückskaufverhandlungen können zukünftige Grundstückssinteressenten gleichwohl auf die Empfehlungen hingewiesen werden.</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>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>14</p>	<p>LVR: Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Stellungnahme vom 05.02.2024</p>	
	<p>„[...] Nach dem Ergebnis der archäologischen Untersuchungen im Plangebiet ist eine archäologische Begleitung im Rahmen der Bauantragsverfahren sicherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>[..., Es sind] Korrekturen in den Unterlagen erforderlich:</p> <p>Unter Punkt 4.1.9. Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter ist lediglich der Hinweis auf § 16 DSchG NRW erfolgt. Diese Einschätzung geht bekanntermaßen fehl, da der Hinweis auf Zufallsfunde aufgrund der Untersuchungsergebnisse keinen angemessenen Umgang mit dem Belang darstellt.</p> <p>Ebenso erfolgt dieser Hinweis auf S. 93 und auf S. 47 der Begründung. Bei letzterem wird ein alternativer Umgang angeführt - Hinweis auf § 16 und Begleitung durch arch. Fachfirma – was nicht nur irreführend sondern auch falsch ist, da dem Laien hier nicht das Erkennen der Bodendenkmäler quasi übertragen werden kann, der Hinweis ist daher zu streichen. [...]"</p>	<p>Den Anmerkungen wird gefolgt.</p> <p><u>Begründung</u></p> <p>Die Anmerkungen zu Inhalten der Begründung sowie des Umweltberichtes wurden im Rahmen der redaktionellen Anpassung und Klarstellung aufgenommen. Ferner wurde in Rückschluss auf die vorgebrachten Anmerkungen der planungsrechtliche Hinweis auf den Konfliktbereich und die erforderliche archäologische Untersuchung bei Eingriffen in diesem Bereich sowie der planungsrechtliche Hinweis auf Zufallsfunde im Geltungsbereich in eine planungsrechtliche Kennzeichnung und einen Hinweis gegliedert, um die Belange des Bodendenkmalschutzes eindeutiger darzustellen.</p> <p>Die Ergänzung und Präzisierung von nachrichtlichen Kennzeichnungen im Bebauungsplan dient der weitergehenden Information der Öffentlichkeit und dem Bauinteressierten. Nach § 4a Abs. 3 BauGB führt dies nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der planungsrechtlich festgesetzten Belange.</p>
<p>15</p>	<p>NEW Netz GmbH Grundsatzplanung Rhein-Kreis-Neuss Stellungnahme vom 30.01.2024</p>	
	<p>„[...] hinsichtlich der öffentlichen Erdgas- und Stromversorgung grundsätzlich keine Bedenken [...].“</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	Die E-Mobilitäts-Ladeinfrastruktur der Garagen ist bauseits jeweils über den zu errichtenden Netzanschluss des entsprechenden Gebäudes zu realisieren. [...]"	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
16	Stadt Jüchen: Amt für öffentliche Infrastruktur Stellungnahme vom 02.02.2024	
	„[...] Die Erschließungsplanungen verlaufen in enger Abstimmung mit dem Erschließungsträger RWE. Es bestehen keine Bedenken gegen die Erschließung des Bebauungsplangebietes sowohl im Hinblick auf die Straßenplanung als auch für die abwassertechnische Erschließung. Die Ringstraße des Erschließungsgebiet kann an das bestehende Straßennetz angebunden werden. Die anfallenden Regen- und Schmutzwässer können an die vorhandene Trennkanalisation in der Hofstraße angeschlossen werden.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Ableitung von Regenwasser grundsätzlich im Rahmen der Möglichkeiten zu reduzieren. Aus diesem Grund sind im weiteren Planungsprozess abflussreduzierende bzw. verzögernde Maßnahmen (Muldenversickerung, wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen etc.) zu prüfen.“	Den Anmerkungen wird bereits gefolgt. <u>Begründung</u> Mit den Ergebnissen des Bodengutachtens sind im Geltungsbereich keine Versickerungsfähigen Böden vorhanden, so dass das anfallende Regenwasser im Wesentlichen im Trennsystem abzuführen ist. Mit dem grundsätzlichen Ziel zur Umsetzung einer Ressourcenschutzsiedlung, dem nachhaltigen Umgang mit der Ressource

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
		Wasser sowie der Umsetzung eines zukunftsfähigen Wohnquartiers wurden jedoch abflussreduzierende und verzögernde Maßnahmen, wie Dachbegrünungen und versickerungsfähige Oberfläche, festgesetzt. Dem Prüfauftrag wurde damit bereits auf planungsrechtlicher Ebene entsprochen.
17	Vodafone GmbH – deutschlandweit Stellungnahme vom 05.02.2024	
	„[...] keine Einwände [...]. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant. Ihre Anfrage wurde zur Weiterbearbeitung an die zuständige Fachabteilung der Vodafone West GmbH weitergeleitet, die sich bei Bedarf mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. [...]“	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
18	Westnetz GmbH: Regionalzentrum Neuss – Netzplanung (Dokumentation und Liegenschaften) Stellungnahme vom 20.12.2023	
	„[...] keine Einwände, [...]“	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
19	Rhein-Kreis-Neuss Der Landrat Stellungnahme vom 14.02.2024	
	„[...] Planung aus wasser-, altlasten-, bodenschutz-, immissionschutz und naturschutzrechtlicher sowie aus gesundheitsbehördlicher Sicht geprüft. Im Einzelnen nehme ich wie folgt Stellung:	
	<p>[...] Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) folgende Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 041, Umsiedlung Otzenrath/Spenrath, Stadt Jüchen, gegeben.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten des Büro Accon Köln GmbH vom 19.10.2023, Bericht-Nr. ACB 1023-409267-137_4, kommt zu dem Ergebnis, dass durch die nördlich angrenzenden Betriebe keine erheblichen Belästigungen durch Geräusche auf das Plangebiet einwirken. Diese Bewertung begründet sich insbesondere dadurch, dass der hier am stärksten einwirkende Betrieb bereits an dem diesem nächstgelegenen Immissionsort die dortigen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für Mischgebiete einhalten muss. Aufgrund der vorliegenden Abstände ist so sichergestellt, dass für das hier geplante WA immissionsschutzrechtliche Konflikte nicht zu erwarten sind.</p> <p>Die hier durch den Gutachter gewählte Vorgehensweise ist insoweit plausibel und fachlich nicht zu beanstanden, auch wenn keine</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>Einzelpunktberechnungen für die Immissionsorte innerhalb des hiesigen Plangebietes betrachtet wurden, sondern lediglich Isophonendarstellungen.</p> <p>Die Prognose bestätigt eine im frühzeitigen Verfahren durch die Untere Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss durchgeführte überschlägige Betrachtung, aufgrund dessen diesseits keine Anregungen diesbezüglich im Verfahren gemacht wurden.</p>	
	<p>Die Wärmeversorgung des Plangebietes soll durch eine dezentrale Nahwärmanlage im Planbereich 41, 17. Änderung, sichergestellt werden. Von daher ist es nicht erforderlich, dass einzelne Grundstücke mit jeweils eigenen Anlagen zur Wärmeversorgung versehen werden müssen. Auf einen Hinweis bezüglich der Aufstellung stationärer Anlagen kann daher hier verzichtet werden.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
	<p>Hinsichtlich des verkehrsbezogenen Immissionsschutzes gebe ich folgende Anregungen.</p> <p>Die Beschränkung des Erfordernisses von Schallschutzmaßnahmen auf baugenehmigungspflichtige Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen ist nicht nachvollziehbar und höhlt das Schutzkonzept aus.</p> <p>In der derzeit geltenden Bauordnung und angesichts der Entwicklungen im Bauordnungsrecht sind eine Vielzahl von Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen verfahrensfrei oder sie unterliegen der Freistellung. Es ist nicht nachvollziehbar und wohl auch abwägungsfehlerhaft, warum nur an genehmigungspflichtige</p>	<p>Den Bedenken wird entsprochen.</p> <p>In Abstimmung mit dem Einwendenden sowie der Grundstückseigentümerin wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen reaktionell klargestellt, um auch bei nicht genehmigungspflichtigen Umbauten, Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen von Aufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können. Das Wort „baugenehmigungspflichtiger“ wurde demnach aus den Festsetzungen 9.1 bis 9.4 ersatzlos gestrichen.</p> <p>Erstmalige oder stärkere Beeinträchtigungen von zukünftigen Nutzungen oder wesentliche Mehraufwendungen für zukünftig</p>

Nr.	Stellungnahme	Beschlussvorschlag der Verwaltung und Abwägung
	<p>und nicht an alle Erweiterungen, Änderungen oder Nutzungsänderungen Anforderungen gestellt werden. Eine Baugenehmigungsfreiheit entbindet nicht von der Einhaltung von Rechtsvorschriften. Durch die vorliegende Festsetzung ist nicht in jedem Fall der Gesundheitsschutz gewährleistet. Dies betrifft die Festsetzungen 9.1 und 9.3.</p> <p>Insoweit bestehen erhebliche Bedenken.</p>	<p>Bauende sind damit nicht verbunden. Auch Belange von angrenzenden Bestandsnutzungen sind nicht betroffen. Die Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Sicherung der Umsetzung des erforderlichen Schallschutzes der zukünftigen Wohnnutzungen erfolgte im Rahmen der Klarstellung. Nach § 4a Abs. 3 BauGB führt dies nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der planungsrechtlich festgesetzten Belange.</p>
	<p>Die Festsetzung 9.3 ist darüber hinaus womöglich zu unbestimmt. Es wird nicht klar, welche Fenster konkret gemeint sind. Hier rege ich an, eine Festsetzung z. B. wie folgt zu wählen.</p> <p>„In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind, zum Schutz vor Schienenverkehrslärm, bei Neu- und Umbauten und Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, Fenster, die an den durch Planzeichen gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen angeordnet sind, nur als feststehende und nicht öffnungsfähige Verglasung (Festverglasung) auszuführen. Dies gilt für Fenster zu Räumen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt. Eine ausreichende Belüftung dieser Räume ist durch Vorrichtungen (z. B. schalldämpfende Lüftungssysteme, Raumlüfter) sicherzustellen, die das erforderliche bewertete Schalldämmmaß garantieren.“</p>	<p>Der Anregung wird entsprochen.</p> <p>In Klarstellung und zur eindeutigen Verknüpfung der textlichen mit der zeichnerischen Festsetzung zum passiven Schallschutz wird die Festsetzung 9.3. entsprechend der Anregung redaktionell angepasst. Nach § 4a Abs. 3 BauGB führt dies nicht zu einer erstmaligen oder stärkeren Berührung der planungsrechtlich festgesetzten Belange.</p>