

Projekt		Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 117/3 – Vogelsang, Gladbacher Str. (Wohnbebauung)–		
I. Beteiligung der Öffentlichkeit: Bürgerinformationsveranstaltung am 07.02.2019, Karl-Kreiner-Schule, Gladbacher Str. 60, 41462 Neuss				
lfd. Nr.	Bürger	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1			Der Bürgerinfotermin fand am 07.02.2019 von 18-20 Uhr in Aula der Karl-Kreiner-Schule, Gladbacher Str. 60, 41462 Neuss statt. Die Pläne des Investors haben ausgehangen und es bestand Gelegenheit, mit drei Vertretern der Stadt, und einem Vertreter des Investors in Einzelgesprächen Fragen zu stellen und Einwendungen zu Protokoll zu geben.	Die eingegangenen Fragen und Beiträge wurden inhaltlich und thematisch zusammengefasst und tabellarisch aufbereitet. Die Bemerkungen geben die Antworten in der Bürgerinfoveranstaltung wieder.
2		Vermarktung:		Eine große Anzahl von Kaufinteressenten hatte Fragestellungen zu Vermarktung, Investor und Zeitplanung
3			Wann ist der Baubeginn, wann startet die Vermarktung?	Verweis auf Wilma - Vermarktung Ende 2019 Das Bebauungsplanverfahren steht derzeit noch relativ am Anfang; Es folgt noch eine zweite Beteiligung (Auslegung), danach dann der Satzungsbeschluss - geplant Ende 2019 / Anfang 2020. Dann könnte das Vorhaben ab Frühjahr 2020 umgesetzt werden.
4			Wo (bei der Stadtverwaltung) kann ich mich für den Kauf eines Grundstückes, einer Wohnung melden?	Vorhabenträger Es handelt sich um eine private, nicht um eine städtische Maßnahme. Das Bebauungsplanverfahren wird durch die Stadt begleitet, die Umsetzung des Projektes erfolgt über die Vorhabenträgerin, in diesem Fall die WILMA. Ansprechpartner für Verkauf/Vermarktung ist die WILMA Bau- und Entwicklungsgesellschaft West mbH.

5		Vorhabenträger	Wie groß sind die einzelnen Grundstücke / Häuser? Wie sehen die Wohnungen / Häuser von innen aus? Gibt es Exposés?	<p>=> Verweis an Vorhabenträgerin WILMA Bau- und Entwicklungsgesellschaft West mbH</p> <p>Detaillierte Information zu Grundrissen etc. liegen nicht vor. Diese Details sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens bzw. werden durch den Bebauungsplan nicht in dieser Tiefe geregelt. Die Aufteilung von Wohnungen und deren Ausstattung wird durch den Vorhabenträgerin WILMA Bau- und Entwicklungsgesellschaft West mbH vorgenommen.</p>
6			Kosten für Einfamilienhäuser?	stehen derzeit noch nicht fest; Verweis auf Wilma, Vermarktung nicht vor Ende 2019/Anfang 2020
7			Werden die Wohnungen verkauft oder vermietet?	Details stehen noch nicht fest (Grundsätzlich Verkauf; öffentlich gefördert ggf. vermietet? durch wen?) Verweis auf Wilma, Vermarktung
8			<p>Wie sieht die Gestaltung aus?</p> <p>Welche Farbe soll das neue Gebiet bekommen?</p>	<p>Details stehen noch nicht fest, Verfahren steht noch am Anfang (Anm.: Stand Bürgerinfoveranstaltung 07.02.2019). Die Fassaden werden zwischen der Stadt und dem Investor im weiteren Verfahren abgestimmt und in den VEP übernommen. Einheitliches Erscheinungsbild EFH - MFH. Grundsätzlich gibt es im B-Plan auch immer Festsetzungen zur Gestaltung (Fassadenmaterialien usw.)</p> <p>Es gibt noch keine Entscheidung, voraussichtlich weiß oder rot oder vermittelnd (Anm.: Stand 07.02.2019).</p>

9			<p>Sorge, dass hinterher ganz anders gebaut wird. Darf jeder bauen wie er will? Kann sich am Entwurf nochmal etwas ändern?</p>	<p>Die grundsätzliche Erschließung / Konzeption steht. Da das Verfahren jedoch derzeit noch am Anfang steht, kann sich am Entwurf noch etwas ändern. Aus der Beteiligung können sich z.B. noch Änderungen ergeben. Der endgültige Entwurf wird dann erneut ausgelegt im Rahmen der 2. Beteiligung. Da es ein Vorhaben- und Erschließungsplan ist, wird der Investor vertraglich verpflichtet, den endgültigen Stand entsprechend umzusetzen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf den VEP abgestimmt. Die Bebauung wird einheitlich durch den Investor umgesetzt, daher kann nicht jeder bauen wie er will, maßgeblich sind der VEP (Vorhaben- und Erschließungsplan) und der zugehörige B-Plan (Bebauungsplan).</p>
10		Städtebauliches Konzept im Innenbereich	<p>Wurde allgemein positiv aufgenommen, ebenso der Abstand der DHH zu den nördlichen Nachbarn. Freigehaltener Bauwuch, keine Garagen zu den nördlichen Nachbarn wurde positiv aufgenommen. Fragen zur Einfriedung, insbesondere Richtung Bolssiedlung. Die Höhenentwicklung zum nördlichen Baugebiet wurde aufgrund der Darstellung einer Böschung erfragt.</p>	
11			<p>nordöstliche Grundstücksgrenze zur Bolssiedlung Es sind keine Stellplätze und Gartenhäuser an der nordöstlichen Grundstücksgrenze zur benachbarten Bolssiedlung gewünscht, Grenzabstand der neuen Gebäude wird als wichtig erachtet Klarer Abgrenzungswunsch zur Bolssiedlung, auch im Hinblick auf Vermarktung, Befürchtung der Abwertung der "Marke" Bolssiedlung durch Nachbarbebauung</p>	
12			<p>Abstände zu Nachbargrenzen Wie sind die Abstände der Bebauung zu den Nachbargrenzen?</p>	<p>Im konkreten Fall 6 und 3 m; Verweis auf Bauordnung: mind. 3 m, abhängig von Höhe der Bebauung</p>
13			<p>Höhe der Gebäude Geschossigkeit Dachformen</p>	<p>Geplant sind überall 2 Geschosse plus Satteldach bzw. plus Staffelgeschoss mit Flachdach. Die genauen Trauf- und Firsthöhen stehen noch nicht fest.</p>

14			Geschossigkeit der Doppelhäuser (II) Geschossigkeit der Doppelhäuser (II) wurde von Anwohnern im Vergleich mit der nordöstlich angrenzenden 1-1,5 geschossigen Wohnbebauung kritisch gesehen, Häuser sollen nicht höher sein als Bestandsnachbarschaft	
15			nur EFH grundsätzlicher Tenor: Nichts gegen eine Bebauung des Grundstücks (war zu erwarten), aber bitte nur EFH	
16		Geschosswohnungsbau an der Gladbacher Straße:	Es wird von mehreren Personen positiv gesehen, dass ein Angebot geschaffen wird, das das eigene EFH zu Gunsten einer Wohnung aufgegeben werden kann, Durchwohnen wäre positiv (mehrfach)	
17			Was für Nutzungen / Wohnformen sind dort vorgesehen?	In den Häusern an der Gladbacher Straße sind ca. 17-18 Wohneinheiten vorgesehen. Geplant sind derzeit Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. In diesen Gebäuden wird ein Anteil an gefördertem / preisgedämpften Wohnungsbau gemäß den Anforderungen des Rates umgesetzt.
18		Mehrfamilienhäuser:	Flachdach fügt sich nicht ein, es gibt keine Flachdächer in der Umgebung	
19		Verringerung der Geschoszahl	Das Konzept wurde nach dem Aufstellungsbeschluss weiter entwickelt. Die Verringerung der Geschoszahl von 3 (Aufstellungsbeschluss) auf 2 Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss beim Geschoswohnungsbau wird allgemein und mehrfach positiv bewertet.	

20		Geschosswohnungs- bau:	<p>Hinweise: Der Geschosswohnungsbau wirkt wie ein Klotz. Die Architektursprache sowie Höhe und Ausmaß der Gebäude passt nicht ins Bild / fügt sich nicht in die Umgebung (Bolssiedlung) ein.</p> <p>Vorschlag: Grünachse mit Wall (Vorbild Bebauung im Westen) an der Gladbacher Straße fortsetzen und auf Bebauung an der Gladbacher Straße verzichten. Der Geschosswohnungsbau wird als Lärmschutz missbraucht und hat keine Qualität.</p> <p>Andere Einwander empfinden den Geschosswohnungsbau an der Gladbacher Straße zu massiv und wünschen sich hier besser Reihenhäuser.</p> <p>Warum wird an der Gladbacher Str. Geschosswohnungsbau errichtet?</p>	<p>Es gibt einen großen Bedarf an Wohnraum in der Stadt Neuss. Es werden zudem unterschiedliche Wohnformen nachgefragt, nicht nur Eigenheime sondern auch Eigentumswohnungen und Mietwohnungen. Vorbilder für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser sind im Verlauf der Gladbacher Straße als "Vorbild" in ähnlicher Dimension bereits vorhanden. Dieses wird hier fortgesetzt, und im hinteren Bereich (in Richtung Landschaft/Ortsrand) werden die kleinteiligeren Bebauungsstrukturen mit Eigenheimen fortgesetzt.</p> <p>Über ein Lärmgutachten werden die Anforderungen für gesunde Wohnverhältnisse ermittelt und entsprechende bauliche Vorgaben getroffen. Architektur entwickelt sich mit der Zeit. Der gewählte Architekturstil ist derzeit modern und ergibt im Zusammenspiel mit den Doppelhäushälften eine interessante Mischung.</p> <p>(Anm.: Lärmgutachten ist erstellt worden)</p>
----	--	---------------------------	---	--

21		Abstand des Geschosswohnungsbaus	<p>Östliche Angrenzer an der Gladbacher Straße empfinden den Abstand des Geschosswohnungsbaus zu ihrem Gebäude als viel zu gering, das Gebäude wirkt außerdem zu wuchtig => Wertminderung ihres Grundstücks / Eigentum</p> <p>„ Die Bolssiedlung wird mittlerweile von allen Seiten zugebaut durch nicht passende Bebauungsstrukturen. Dadurch verliert die Bolssiedlung ihr Alleinstellungsmerkmal und ihren typischen Charakter, was als Entwertung empfunden wird. Die Vermarktung des neuen Baugebietes soll nicht über den Begriff „neben Bolssiedlung“ erfolgen, dies führt ebenfalls zu einer Entwertung.“</p>	<p>Die Hinweise wurden aufgenommen, die seitlichen Abstände zum nordöstlichen Gebäude an der Gladbacher Str. vergrößert.</p> <p>Die Gestaltung der Neubauten wird sich von der Bolssiedlung absetzen.</p>
22		Kritik an den Mehrfamilienhäusern:	<p>nicht ortsüblich / nicht passend; zu massiv; keine Vorbilder dafür; viel zu große "Klötze" mit einer viel zu großen Grundfläche. Höhe: 3 Geschosse (im Bereich des Staffelgeschosses) werden kritisch gesehen; stattdessen besser Reihenhäuser machen?</p>	<p>Die Gebäude sind nicht höher als die Bestandsbebauung in der Nachbarschaft und die geplanten EFH. Sie fungieren als Lärmschutz für die dahinter liegende Bebauung – der Schallschutz für die Wohnungen wird gleichzeitig gewährleistet.</p> <p>Es besteht auch Nachfrage / Bedarf nach Wohnungen / unterschiedliche bzw. kleine Wohnungsgrößen.</p> <p>Die Kubatur ist nicht wesentlich größer als die einer Reihenhausbauung.</p> <p>Es gibt Vorbilder für MFH Bebauung in der Umgebung. Die konkrete Kubatur der MFH wird im weiteren Verfahren noch angepasst (Grundrisse liegen noch nicht vor). Hier kann es also noch Anpassungen in der Tiefe bzw. der Grundfläche geben und eine Gliederung Baukörper / Vor-Rücksprünge erfolgen</p>
23		Abstand der Gebäude zur Gladbacher Str.	<p>Gebäude werden als zu nah an der Gladbacher Straße empfunden, lieber Grünfläche hier bzw. mehr Abstand / Vorgartenzone Verweis auf Bestandsbauten in der Umgebung, die auch nah an der Straße liegen.</p>	<p>Bauordnungsrechtlicher Abstand wird eingehalten (3 m), eine Grünfläche ist nicht wirtschaftlich für den Investor und aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht sinnvoll / notwendig</p>

24		Öffentlich geförderter Wohnungsbau	Es wird die Befürchtung geäußert, dass öffentlich geförderte / preisgedämpfte Wohnungen nicht zu dem geplanten Gebiet mit EFH passen. Ein Besucher sieht den öffentlich geförderten Wohnungsbau kritisch, weil man nicht weiß, welche Nachbarn man bekommt.	Verweis auf politischen Beschluss in neuen Gebieten auch öffentlich geförderten Wohnungsbau unterzubringen. Die Durchmischung von frei finanzierten und öffentlich geförderten Wohnformen ist üblich. Bei allen größeren Baugebieten (ab 40 WE) wird dies entsprechend umgesetzt. Daher wären keine "negativen Auswirkungen" zu befürchten.
25		Versorgung des Gebietes	Die Versorgung des Gebietes mit Einzelhandel / Lebensmittel / Bäcker ist unbefriedigend.	
26		Verkehr: Wie erfolgt die Erschließung des Baugebietes?	Die Hauptzufahrt erfolgt über eine Anbindung an die Gladbacher Straße. Die Lage der Zufahrt zum Baugebiet nur über die Gladbacher Str. wurde mehrfach positiv bewertet.	
27		Querungsmöglichkeit	keine ausreichende Querungsmöglichkeit im Verlauf der Gladbacher Straße (Stichwort Schulkinder)	Eine Querungsmöglichkeit wird planerisch verfolgt.
28		zusätzlicher Verkehr	Ist der zusätzliche Verkehr durch die 40 neu entstehenden Wohneinheiten verträglich mit den bestehenden Verkehrsmengen auf der Gladbacher Straße? (nur Rechtsabbieger möglich??)	Verkehrsgutachten Dies wird im Rahmen des Verfahrens durch ein Verkehrsgutachten überprüft und die Verträglichkeit nachgewiesen. Ggf. ergeben sich daraus Maßnahmen oder Anpassungen.

29	Hinweis Anwohner Gladbacher Straße (bestehende "Siedlung" im Westen):	Durchfahrt zum südlich angrenzenden Gebiet Durchgangsverkehr	<p>Zur westlich angrenzenden Einfamilienhaussiedlung Gladbacher Str. wird die bereits im Bestand vorgesehene Verbindung geschaffen, hierüber erfolgt jedoch nicht die Haupterschließung / kein Schleichverkehr zu befürchten. Es ist keine Einbahnstraßenregelung vorgesehen. Dies wird sowohl positiv als auch negativ gesehen.</p> <p>Potentielle Neuverkehre durch die westlich angrenzende Siedlung werden kritisch gesehen. Durch den Durchstich / Anbindung der neuen Bebauung entsteht Durchgangsverkehr in ihrer "Siedlung", die Verkehrsbelastung nimmt zu. Ein Anwohner befürchtet eine Entwertung seines Grundstückes. Der Charakter der Spielstraße geht verloren. Die Gefahr für Fußgänger/Radfahrer auf der Gladbacher Straße nimmt zu (1 Zufahrt mehr sowie mehr Verkehr auf der bestehenden Zufahrt).</p>	
30		keine Verbindung zur Bolsiedlung	Als wichtig und positiv wird bemerkt, dass eine Verbindung zur Bolsiedlung (Lisztstraße) nicht vorgesehen ist.	
31		Hinweis Stellplätze:	Die neuen Bewohner / Familien haben in der Regel mehr als 1 Auto. Die Stellplätze reichen nicht aus.	
32		Wo sind die Stellplätze untergebracht? Wo befindet sich die Zufahrt zur TG?	Auf eine Tiefgarage wird verzichtet, die Stellplätze werden ebenerdig nachgewiesen.	
33		Wo liegen die Stellplätze für die Mehrfamilienhäuser?	<p>Teilweise Kritik an oberirdischen Stellplätzen - zu viele, zu nah an den Gärten und den EFH ; teilweise aber auch positiv, dass keine Tiefgaragenzufahrt an der Nachbargrenze liegt Die Stellplätze liegen auf der rückwärtigen Seite, oberirdisch; Es ist derzeit keine Tiefgarage mehr vorgesehen; Die Anzahl der Stellplätze ist abhängig von den entstehenden Wohneinheiten; Eingrünung der Stellplätze vorgesehen, ggf. auch Carports möglich</p>	
34		Naturschutz:	Hinweis auf laichende Frösche, die im angrenzenden Garten regelmäßig beobachtet werden	Hinweis auf ASP (Artenschutzprüfung)

35		Verfahrensablauf	Gibt es noch eine Beteiligung?	Das Bebauungsplanverfahren steht derzeit noch relativ am Anfang. Es folgt noch eine zweite Beteiligung mit Rechtsplan und fortgeschriebenem Entwurf, Gutachten etc. (Auslegung; Hinweis in Zeitung und Internet), danach dann Satzungsbeschluss - geplant Ende 19/Anfang 20
36		Veranstaltungsform	Kritik wurde auch vereinzelt an der Veranstaltungsform geäußert, da zugunsten von niederschweligen Einzelgesprächen kein Vortrag vorgesehen wurde	Es handelt sich um ein übliches und bewährtes Format, dass bei der Stadt Neuss standardmäßig Anwendung findet.

Projekt	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 117/3 – Vogelsang, Gladbacher Str. (Wohnbebauung)–
----------------	---

II. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 11.02.2019 – 25.02.2019

Ifd. Nr.	Bürger	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1	Schreiben V117/3-001 07.02.2019	Maß der baulichen Nutzung MFH	Ich halte die Bebauung im vorderen Bereich mit den zwei zweigeschossigen größeren Komplexen unmittelbar an der Gladbacher Straße nicht für zulässig, da sie in keiner Weise der ortsüblichen Bebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft entspricht. Sie verändert völlig das Gesamtbild der Bols-Siedlung.	<p>Ein Bebauungsplan muss grundsätzlich nicht die Ortsüblichkeit im Sinne von § 34 BauGB sicherstellen, vielmehr werden mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes neue Baurechte vergeben, die sich aus den städtebaulichen Planungszielen des Bebauungsplanes ergeben. Insofern ist grundsätzlich auch eine Bebauung möglich, die nicht dem Maßstab der Umgebung folgt, sofern andere städtebauliche Gründe vorliegen. Im betreffenden Fall ist aber – unabhängig von den Zielen der Bebauungsplanaufstellung zur Berücksichtigung der drängenden Wohnungsnachfrage in der Stadt Neuss – ein Abgleich mit der umliegenden Bebauung erfolgt. Im überwiegenden Bereich erfolgt die Errichtung von Doppelhaushälften, die auch in der Umgebung bereits angesiedelt sind. Die „größeren Komplexe“ von zwei Mehrfamilienhäusern mit insg. 15 Wohnungen und Gebäudelängen von rund 24 m und knapp 30 m erfüllen eine Schallschutzfunktion für die dahinterliegende Bebauung und folgen damit der Bauweise, die sich südwestlich des Plangebietes bis zur Bahnlinie erstreckt; dort sind in der geschlossenen Bauweise sogar Gebäude in einer Abschnittslänge von rund 75 m. Eine Gestaltung von Flachdächern, die für die Mehrfamilienhäuser vorgesehen sind, ist ausdrückliches Ziel des Bebauungsplanes, da hier umfängliche Dachbegrünungen möglich sind, die aus Gründen des Klimaschutzes umgesetzt werden sollen. Beeinträchtigungen des Gestaltungsbildes in der Bols-Siedlung sind daraus nicht abzuleiten.</p> <p>Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung von zwei Vollgeschossen mit einem Satteldach. Dies entspricht einer heute üblichen Bauweise im Eigenheimbau im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Mehrfamilienhausbebauung erfolgt ebenfalls zweigeschossig.</p>

1				<p>Ein darüber liegendes Dachgeschoss mit einem Flachdach ist in Richtung der Nachbarbebauung in der Bols-Siedlung deutlich zurückgesetzt angeordnet, so dass hier keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Mit einem Grenzabstand von rund 5,50 m werden die Abstandsflächenvorschriften deutlich eingehalten.</p> <p>Belange der direkten Nachbarschaft sind durch die Bebauung von nur zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern zzgl. abgerücktem Dachgeschoss und einen gegenüber den in ursprünglichen Konzepten nunmehr vorgesehenem deutlichen Abrücken von der Grenze hinreichend gewürdigt.</p>
2	Schreiben V117/3-002 12.02.2019	Westliche Durchfahrt verkehrs- beruhigter Bereich	<p>Gemäß der vorgelegten Planung haben wir erhebliche Bedenken bzgl. des geplanten Durchfahrtsweges zwischen BPL Nr. 117/3 und den bestehenden Häusern u.a. Gladbacher Str. 282c.</p> <p>Schon jetzt besteht in der verkehrsberuhigten Zone ein reges Aufkommen von Kleintransportern u.a. der Firmen DHL, Amazon, Hermes, usw. Die Fahrer dieser Fahrzeuge stehen in der Regel unter erheblichem Zeitdruck und ignorieren teils völlig die Verhaltensregeln einer verkehrsberuhigten Zone. Und dies an 6 Tagen der Woche.</p> <p>Wenn zu dem aktuellen Verkehr noch die Versorgung der geplanten Häuser / Wohnungen hinzukommt steigt das Unfallrisiko deutlich, insbesondere an dieser Engstelle / Durchfahrtsweg.</p> <p>Wir bitten aus diesem Grund dringend darum diesen Durchfahrtsweg ausschließlich den Notdienst-/ Feuerwehr-, o.ä. Fahrzeugen vorzubehalten. Bei einer freien Durchfahrt ist das damit verbundene Unfallrisiko u.E. nicht zu vertreten.</p>	<p>Das Plangebiet ist hauptsächlich über die Gladbacher Straße erschlossen. Ausgehend von der Gladbacher Straße führt eine zentrale Quartiersstraße in das Plangebiet, die dann nach Südwesten abknickt und an die Erschließung in der benachbarten Wohnsiedlung anbindet.</p> <p>Diese Anbindung war in der Vergangenheit bei der Entwicklung dieser Siedlung bereits als potenzielle Quartiersfortführung vorgesehen. Durch den Hauptanschluss des neuen Quartiers an die Gladbacher Straße ist die Verkehrsverbindung für PKW des neuen Quartiers an das südwestliche Nachbarquartier allerdings nur von untergeordneter Bedeutung. Neben der Vernetzungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer ist eher davon auszugehen, dass in erster Linie Verkehre – auch Anlieferverkehre aus dem südwestlichen Bestandsquartier diese Anbindung nutzen werden. Gleichzeitig ist mit der Verbindung ein Notablauf sichergestellt, für den Fall, dass ein Zufahrtsbereich aufgrund von Straßen- oder Kanalarbeiten gesperrt ist.</p> <p>Ein erhöhtes Unfallrisiko ist unter Berücksichtigung der geringen Anzahl der neuen Doppelhaushälften und der reinen Anliegererschließung nicht erkennbar.</p>

4		<p>Art und Maß der baulichen Nutzung MFH</p> <p>Zeitplanung</p>	<p>Neben dem Aspekt der geplanten Gebäudehöhe für die beiden Mehrparteienhäuser (Anzahl an Etagen m.E. ortsunüblich) stellt sich für mich auch die Frage, ob ein Flachdach (siehe Bebauung des Gesamtgebietes Vogelsang) für die beiden Mehrparteienhäuser zulässig ist.</p> <p>Weiterhin gehe ich davon aus, dass die Doppelhaushälften in Bezug auf die Firsthöhe etc. auch den gesetzlichen Anforderungen (auch hier u.a. §34 BauGB) entsprechen.</p> <p>Da der Bauträger wohl mehrfach von „aktueller Planung“ sprach und diverse Details (u.a. Bestätigung der Einhaltung der Ortsüblichkeit) auf der Veranstaltung nicht bestätigt wurden, wäre ich Ihnen auch dankbar, wenn Sie mir mitteilen, wann der finale Bauplan (der von der Stadt genehmigt werden soll) öffentlich bekannt gemacht wird bzw. ob / wann eine weitere Infoveranstaltung hierfür stattfindet. Diverse Eigentümer in unserer Siedlung planen, die finale Bauplanung extern prüfen zu lassen. Ihrer Rückmeldung sehe ich mit positiver Erwartung entgegen und verbleibe</p>	<p>Die Bebauung eines Grundstückes und damit auch die Höhe eines Gebäudes unterliegt dem Abstandsflächenrecht der Bauordnung NRW. Im Rahmen von Bauanträgen ist nachzuweisen, dass die erforderlichen Abstandsflächen von Gebäuden zu nachbargrenzen eingehalten werden. Dies ist vorliegend der Fall.</p> <p>Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Bürgerbeteiligung liegt noch kein abschließendes Konzept eines Bebauungsplanes vor, es wird vielmehr unter Berücksichtigung der Anregungen der Bürger und der im Bebauungsplanverfahren zu beteiligenden Fachbehörden schrittweise konkretisiert und abschließend gemeinsam mit der Abwägung zu den Belangen der Bürger und Behörden den politischen Gremien zur Beschlussfassung, dem Satzungsbeschluss vorgelegt. Eine Terminierung ist verbindlich erst nach Auswertung der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, in dessen Rahmen die Bürger erneut zu der Planung Anregungen vorbringen können, möglich.</p>
---	--	---	--	---

5	Schreiben V117/3-005 24.02.2019	Bodenver- siegelung, Hochwas- ser Beeinträch- tigung LSG Abfall Immobi- lienwerte	<p>Als Eigentümer einer Immobilie in der Bolssiedlung haben wir das Bebauungsvorhaben in unserer sechs-köpfigen Familie erörtert. Wir sehen das Vorhaben kritisch und lehnen es ab. Ein wesentlicher Grund für die ablehnende Haltung besteht in der geplanten Bodenverhärtung/-versiegelung. Durch die Lage unseres Hauses angrenzend an das Überflutungsgebiet des Stingesbaches besteht häufig Hochwasser bis an unsere Grundstücksgrenze heran. Weitere Bebauung und Bodenverhärtung werden diesen Zustand weiter verschlimmern können.</p> <p>Zudem ist in dem direkt hinter unserem Grundstück liegenden Landschaftsschutzgebiet durch weitere angrenzende Bebauung mit weiterer Belastung durch Abfall, abseits der Wege agierende Anwohner u.a. zu rechnen. Dies wird das durch Windbruch, Überflutung usw. ohnehin beeinträchtigte Landschaftsschutzgebiet weiter belasten.</p> <p>Schließlich halten wir eine bewusste Mischung von sozialem Wohnungsbau und der für private Käufer hochattraktiven Bolssiedlung für nicht sinnvoll und als potenzielles Risiko für die Entwicklung der Immobilienwerte in der Bolssiedlung.</p>	<p>Die geplante Bebauung und die Befestigung der Verkehrsflächen des neuen Baugebietes werden einen höheren Abflussbeiwert für anfallende Niederschläge erzeugen als die heutige landwirtschaftliche Nutzung der Fläche. Der zukünftige Niederschlagsabfluss wird jedoch – auch bei Starkregenereignissen – geordnet abgeleitet und im Bebauungsplangebiet dezentral versickert (Erhöhung der Versickerungsrate gegenüber dem IST-Zustand), sodass eine baugebietsbedingte Verschlechterung des Überflutungsverhaltens des Stingesbaches nicht zu besorgen ist.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, weshalb sich durch die neue Bebauung zusätzliche Belastungen durch Abfall oder Fehlverhalten ergeben sollte. Auf den Baugrundstücken erfolgt an der Grenze zum landschaftsraum die Pflanzung einer 5 m breiten Ortsrandeingrünung, sodass eine – ohnehin abwegige – Müllentsorgung über den Grenzzaun gar nicht möglich wäre. Der Freiraum selbst ist jedermann zu Erholungszwecken zugänglich. Ein Zusammenhang mit dem neuen Baugebiet besteht daher nicht.</p> <p>Der Einwender gibt keine Erklärung, weshalb „die Mischung von sozialem Wohnungsbau und der für private Käufer hochattraktiven Bolssiedlung für nicht sinnvoll und als potenzielles Risiko für die Entwicklung der Immobilienwerte in der Bolssiedlung“ zu halten sei. Vorgesehen sind Einfamilienhäuser (20 WE), ein Mehrfamilienhaus mit 5 WE (freifinanziert) sowie ein gemischtes Mehrfamilienhaus mit 2 freifinanzierten Wohnungen sowie 8 öffentlich geförderten Wohnungen. Nach Schätzungen der Stadt Neuss haben ca. 50% der Neusser Haushalte hierzu eine Zugangsberechtigung gem. Wohnbauförderungsbestimmungen. Hierdurch sind keine Auswirkungen auf die Bolssiedlung zu erwarten.</p> <p>Relevante Wertminderungen sind durch die Errichtung einer Wohnbebauung mit zwei Vollgeschossen auf dem Nachbargrundstück nicht gegeben. Die Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele ist höher zu bewerten, als die Beibehaltung des Status Quo.</p>
---	---------------------------------------	--	--	--

6	Schreiben V117/3-006 25.02.2019	Versiege- lung, Versi- ckerung Abfall Sozialer Woh- nungsbau / Immobi- lienwertver- fall	Wir wohnen mit drei Generationen als Besitzer eines Einfamilienhauses in der Bolssiedlung. Wir lehnen Ihren Plan aus ökonomischen und ökologischen Gründen in dieser Form ab: Die beiden großen Wohnblöcke verschließen mit ihren gewaltigen Bodenplatten die Oberfläche und verhindern somit das adäquate Absickern von Regenwasser. Wir sind als direkte Anrainer des Landschaftsschutzgebiets „Am Stinkesbach“ durch Wasser und Wind bereits mehr als genug in Mitleidenschaft gezogen worden. Dabei kommt es auf jeden Quadratmeter Sickerfläche an. Darüber hinaus ist mit zusätzlicher Abfallbelastung durch eine Vielzahl neuer Wohneinheiten zu rechnen. Dass Sie uns auf Grund des sozialen Wohnungsbaus auch ökonomisch schaden (Immobilienwertverfall) liegt auf der Hand. Es ist auch nicht zielführend, sich monoton hinter der Phrase „politischer Wille“ zu verstecken, nur um dem Bauunternehmen Wilma dadurch eine gewinnoptimierte Kalkulation zu ermöglichen... Ihre Bürger in der Bolssiedlung werden durch dieses Vorhaben massiv geschädigt!	Auf die Bemerkung der Verwaltung zu Schreiben lfd. Nr. 6 wird verwiesen.
7	Schreiben V117/3-007 19.02.2019	Ortsüblich- keit Bau- weise MFH	Gegenüber der derzeit vorgesehenen Baumaßnahme, machen wir als unmittelbar betroffene Nachbarn geltend, dass die geplanten Mehrfamilienhäuser entgegen den baurechtlichen Vorschriften in keiner Weise der Ortsüblichkeit entsprechen. Sie würden die bisherige Bebauung in diesem Bereich und deren äußeres Gesamterscheinungsbild völlig verändern.	Hinsichtlich der Frage der Ortsüblichkeit gemäß § 34 BauGB wird auf die Bemerkung der Verwaltung zu Schreiben lfd. Nr. 1 verwiesen.

7		Abstände	<p>Außerdem beantragen wir, das dem zukünftigen Erwerber des Hauses Nr. X (nördlichste gelegenes Doppelhaus des vorläufigen Plans) bauordnungsrechtlich aufgegeben wird, in den Zwischenraum des Hauses, zu unserer seitlichen Grundstücksgrenze - uns wurde ein Abstand von 6,- m zugesagt (Herr XX), dort keinen Stellplatz, keine Garage und auch kein Gartenhaus zu errichten.</p> <p>Ihrer Rückmeldung sehen wir mit positiver Erwartung entgegen und verbleiben</p>	<p>Das in Rede stehende geplante Wohnhaus wird entsprechend der Anregung in einem Abstand von 6 m errichtet. Stellplätze, Garagen oder Gartenhäuser sind in diesem Abstand per Festsetzung des Bebauungsplanes nicht zulässig.</p>
8	<p>Schreiben V117/3-008 21.02.2019</p>	Lage der Mehrfamilienhäuser	<p>Wir kommen zurück auf den bisherigen Schriftverkehr.</p> <p>Wir haben in der Bürgerinformationsveranstaltung am Donnerstag, den 07.02.19 in der Karl-Kreiner-Schule zusammen mit unserer Mandantin die dort vorgetragenen Unterlagen eingesehen und diskutiert. Vor Ort wurde uns mitgeteilt, dass entgegen früherer Planungen die Vollgeschosse für die Mehrfamilienhäuser an der Gladbacher Straße von drei auf zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss zurückgenommen worden sind, so dass sich die Situation für unsere Mandantin, deren Grundstück unmittelbar an der Gladbacher Straße liegend an das Baugebiet angrenzt, etwas verbessert hat.</p> <p>Aufgrund der jetzt vorliegenden Planung schließt das von der Gladbacher Straße aus gesehen rechte Mehrfamilienhaus direkt an das Grundstück unserer Mandantin nur mit dem Mindestabstand von 3 m an die Grundstücksgrenze an, obwohl die Möglichkeit bestünde, diesen Baukörper in der Weise zu verschieben, dass im Bereich der Grundstücksgrenze zu unserer Mandantin ein größerer Abstand von mindestens 5 - 6 m möglich erscheint.</p> <p>ANLAGE: Konzeptlageplan</p>	<p>Entsprechen der Anregung wurde das in Rede stehende Mehrfamilienhaus von der östlichen Grenze abgerückt, so dass ein Grenzabstand von rund 5,50 m erzielt wird.</p> <p>Zusätzlich springt das Staffelgeschoss in diesem Bereich um rund weitere 8 m von der seitlichen, östlichen Außenwand zurück.</p>

9	Schreiben V117/3-009 24.02.2019	Lage der Mehrfamilienhäuser	<p>Für die vorgesehene Bebauung Gladbacher Str. bin ich als Eigentümerin, sowie meine Mieterin am meisten betroffen. Solch einen großen Wohnblock, bis an die gesetzliche Grenze zu bauen, war für uns erstmal ein Schock und sehr deprimierend.</p> <p>Von unserer Seite aus, würden wir vorschlagen, die Parkplätze links des Neubaus an der Einfahrtsstraße zu streichen, sodass der Block mehr nach links verrückt werden könnte. Somit würde an unserer Grenze etwas mehr Abstand entstehen.</p> <p>Ein kleiner Lichtblick und sehr positiv sehe ich in der Zeichnung, die Lage der letzten Etage (Staffelgeschoss).</p> <p>ANLAGE: Skizze</p>	Auf die Bemerkung der Verwaltung zu Schreiben lfd. Nr. 9 wird verwiesen.
10	Schreiben V117/3-010 22.02.2019	Verkehrliche Anbindung an Bestand (westliche Spielstraße)	<p>Zu der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117/3 – Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung) möchte ich folgende Anmerkung und Anregung geben:</p> <p>1/ In der vorgesehenen Planung ist eine Straßenverbindung zwischen dem geplanten Baugebiet und den bestehenden Einfamilienhäusern der Gladbacher Straße vorgesehen. Dies berührt die Spielstraße, die als Ausgang zur Gladbacher Straße gekennzeichnet ist. Spielstraße und zusätzlicher Autoverkehr verträgt sich nicht.</p> <p>Deshalb ist eine Verbindung als Ausfahrt aus dem neuen Bebauungsgebiet nicht erforderlich und sinnvoll. Der zu- und abfließende Verkehr soll direkt aus dem neuen Bebauungsgebiet auf die Gladbacher Straße erfolgen!!</p>	Hinsichtlich der Frage der verkehrlichen Anbindung wird auf die Bemerkung der Verwaltung zu Schreiben lfd. Nr. 2 verwiesen.

10		Maß der baulichen Nutzung MFH	<p>2/ In der Planung sind neben Einfamilienhäusern auch zwei mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Ursächlich dreigeschossig, ist inzwischen eine reduzierte Form im dritten Geschoss geplant.</p> <p>Trotz dieser Korrektur ist eine solche Bauform als eine Art Riegel zur Gladbacher Straße hin nicht sinnvoll, weil links und rechts von dem geplanten Baugebiet Einfamilienhäuser stehen. Eine Bebauung der geplanten Art mit Mehrfamilienhäusern würde den gesamten Rahmen der Bebauung in der Nachbarschaft (BOLS-Siedlung) sprengen.</p> <p>Aus diesen Gründen sollte die Planung dergestalt umfunktioniert werden, dass in diesem geplanten Baugebiet nur Einfamilienhäuser (Doppel/Einzel) errichtet werden dürfen. Als Lärmschutz könnte – wie in der Nachbarschaft – ein Erdwall dienen.</p> <p>Bitte berücksichtigen diese Anmerkungen und Anregungen bei der Festlegung dieses Baugebietes.</p>	<p>Hinsichtlich der Riegelbebauung mit Mehrfamilienhäusern an der Gladbacher Straße wird auf die Bemerkung der Verwaltung zu Schreiben lfd. Nr. 1 verwiesen.</p> <p>Bei der städtebaulichen Planung war zu bewerten, ob aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen zum Schutz vor Verkehrslärm analog der bereits im Ansatz vorhandenen niedrigen Wallanlage der südwestlich angrenzenden, zur Gladbacher Straße ausgerichteten Eigenheime zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet beitragen können.</p> <p>Hierzu war festzustellen, dass eine solche entlang der Gladbacher Straße vorzusehende – notwendigerweise deutlich höhere– Abschirmungsmaßnahme aus städtebaulicher Sicht zu einer unwirtschaftlichen Situation mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild im innerörtlichen Bereich, insbesondere in diesem bereits heterogen entwickelten Siedlungsbereich führen würde.</p> <p>Außerdem dient die Gladbacher Straße der Erschließung des Plangebietes, sodass Öffnungen zum Straßenanschluss sichergestellt sein müssen. Eine konsequente Abschirmung von der Lärmquelle ist so nicht möglich. Ebenfalls sind im Hinblick auf die Schienenverkehrsimmissionen aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der räumlichen Entfernung nicht wirkungsvoll umsetzbar.</p> <p>Diese Belange führen dazu, von weiteren Maßnahmen des aktiven Schallschutzes abzusehen.</p>
----	--	--------------------------------------	--	--

Projekt		Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 117/3 – Vogelsang, Gladbacher Str. (Wohnbebauung)–		
III. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 13.02.2019)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1	Rhein-Kreis Neuss 14.03.2019	Wasserwirtschaft	<p>Die Fa. Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH plant hier auf einer Fläche von 9824 m² die Errichtung von 2 dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern entlang der Gladbacher Straße sowie 10 zweigeschossigen Häusern im rückwärtigen Grundstücksbereich zu bauen.</p> <p>Bislang ist die Fläche als private Grünfläche mit Zweckbindung Baumschule ausgewiesen.</p> <p>Am Standort ist keine Tiefgarage vorgesehen. Die nötigen Stellplätze sind im Freien bzw. mit Garagen geplant.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser dieses neuen Gebietes wird an den Schmutzwasserkanal Gladbacher Straße angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah beseitigt werden. Nähere Angaben wurden bislang noch nicht gemacht.</p> <p>Grundsätzlich ist bis zum Abschluss des B-Planverfahrens die Erschließung des Grundstücks / der Grundstücke zu sichern und eine abschließende Entscheidung zur Art und Weise der Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen¹. Dabei ist ggf. zu berücksichtigen, dass neben der Niederschlagswasserbeseitigung auch Erdwärmebohrungen auf den jeweiligen Grundstücken gewünscht werden könnte (Einhaltung von Abständen).</p> <p>Erst nach Vorlage eines entsprechenden Niederschlagswasserbeseitigungskonzeptes kann aus wasserrechtlicher Sicht eine abschließende Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. V 117/3 abgegeben werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept durch ein Fachplanungsbüro erstellt und mit den zuständigen Fachbehörden der Stadt Neuss und dem Rhein-Kreis Neuss abgestimmt.</p> <p>Im Ergebnis ist die Entwässerung des Plangebietes wie folgt vorgesehen:</p> <p>Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche soll im rückwärtigen Platzbereich über eine Versickerungsmulde versickert und über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeführt werden. Gemäß Regelwerk erfolgt die Dimensionierung mit einem Bemessungsregen 1-mal in 5 Jahren. Zur Erhöhung der Überflutungssicherheit wird zusätzlich eine Nachberechnung mit einem Bemessungsregen 1-mal in 30 Jahren durchgeführt. Auch dieser kann überflutungsfrei in der Mulde versickert werden. Damit ist der Überflutungsschutz gemäß DIN EN 752 für Wohngebiete gegeben und kein gesonderter Überstaukorridor o. ä. auszuweisen.</p> <p>Unter Berücksichtigung der behördlichen Abstimmungen und auf der Basis der aktuellen Angaben des Bodengutachters zu den Durchlässigkeitsbeiwerten sind für das Niederschlagswasser der privaten bebauten/befestigten Flächen jeweils separate Versickerungsrigolen in den hinteren Bereichen der Hausgärten geplant.</p> <p>Die privaten Verkehrsflächen erhalten versickerungsfähiges Fugenpflaster mit Splittfüllung. Als „Notüberlauf“ der privaten Verkehrsfläche dienen Grünmulden am Ende der</p>

			<p>Das Plangebiet ist zu einem großen Teil ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG. Dies soll im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden (§ 9 Abs. 6a BauGB). Insbesondere sind die Maßgaben des § 78b Abs. 1 WHG zu beachten: „bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen“.</p> <p>Auf die Regelungen des § 78c WHG zu Heizölverbraucheranlagen weise ich hin.</p> <p>1 Gemäß Erlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51 a des</p>	<p>Privatstraßen. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sind mit Rasenfugenpflaster herzustellen.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser kann in den in der Gladbacher Straße vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 600 eingeleitet werden. Die Schmutzwasserkanäle in den privaten Stichwegen sollen als private Kanäle errichtet und unterhalten werden.</p> <p>In den Bebauungsplan ist eine entsprechende Festsetzung zur Beseitigung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers aufgenommen.</p> <p>Nach Unterlagen der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können.</p> <p>Das Risikogebiet ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Die zugehörige Hochwassergefahrenkarte stellt Überflutungen im Szenario HQextrem überwiegend von 0 bis 0,5 m und in nördlicher Richtung im Randbereich abgestuft von 0,5 bis 1,0 m und von 1 bis 2 m dar. Auch hier erfolgen keine Darstellungen in den Szenarien HQhäufig und HQ100.</p> <p>Die Höhenlage wird im mittleren Plangebiet aber künftig um rund 0,6 m und im nördlichen Randbereich bis zu rund 2,50 m aufgehöhrt, so dass das Gefährdungspotenzial in Bezug auf die Kartendarstellung nicht mehr besteht</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
--	--	--	---	---

			<p>(alten) Landeswassergesetzes“, Ziffer 5.2 hat die Gemeinde, deren Aufgabe die Erschließung ist (§ 123 Abs. 1 BauGB), im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die erforderlichen Flächen zu sichern; die Erschließungskonzeption ist in der Begründung zu erläutern. Die Gemeinde hat ihre abschließende Entscheidung und die wesentlichen Beurteilungsgrundlagen zu der Frage, welche Form der Niederschlagswasserbeseitigung vorgesehen wird, in der Begründung darzulegen. Dabei hat die Gemeinde auch zu prüfen und zu begründen, ob Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden, Festsetzungen können auch durch Satzung erfolgen (vgl. 44 Abs. 2 S. 1 und 2 LWG).</p> <p>Nach § 49 Abs. 4 Satz 1 LWG kann die Gemeinde den Nutzungsberechtigten eines Grundstücks unter bestimmten Voraussetzungen von der Abwasserüberlassungspflicht freistellen, der hierfür erforderliche Nachweis der Gemeinwohlverträglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung ist nach § 49 Abs. 4 Satz 4 LWG von der Gemeinde zu führen, wenn die Bebaubarkeit des Grundstücks - wie im vorliegenden Fall - nach dem 01.01.1996 durch einen Bebauungsplan begründet worden ist. Diesen Nachweis hat die Gemeinde gemäß § 49 Abs. 4 Satz 6 LWG rechtzeitig vor der Bebauung der Grundstücke mit der Planung nach § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 (Planung der abwassertechnischen Erschließung von Grundstücken) und § 57 Abs. 1 LWG (Anzeige der Planung zu Erstellung, Betrieb und wesentlicher Änderung von Kanalisationsnetzen) vorzulegen.</p> <p>Die vorstehenden gemeindlichen Verpflichtungen zur Ermittlung, Planung und Nachweisführung müssen also seitens der Gemeinde bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren wahrgenommen werden.</p> <p>Im / In den späteren Baugenehmigungsverfahren stehen für die Nutzungsberechtigten der jeweiligen Grundstücke entsprechende Voraussetzungen fest.</p>	
		<p>Bodenschutz und Altlasten</p>	<p>Im Plangebiet befindet sich laut Digitaler Bodenfunktionsbewertungskarte zwar kein besonders schützenswerter Boden, dennoch verweise ich aufgrund der stetig steigenden Flächenversiegelung auf die Grundsätze des Bodenschutzes, die auch im Baugesetzbuch verankert sind: Hiernach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen, nachhaltig die Funktionen des Bodens gesichert und die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. In der Stadt Neuss nahm die landwirtschaftlich genutzte Fläche alleine von 2004 bis 2014 um weitere 9,3 % (396 ha) ab. Im gleichen Zeitraum stieg die Inanspruchnahme durch Gebäude-, Betriebs- und Verkehrsflächen um 206 ha auf über 43,3 % der Gesamtfläche von Neuss an.</p>	<p>Ein wichtiger Belang der Stadtentwicklung ist es, die Innenentwicklung und die Kompaktheit der Städte zu stärken und so im Sinne des Bodenschutzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Entwicklung der aufgegebenen innerörtlichen Landwirtschaftsflächen für eine Wohnbebauung folgt die Planung daher dem Grundsatz, vorrangig Flächen innerhalb der Ortslagen zur Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden. Gleichmaßen sind mit der Umsetzung des neuen Wohnquartiers positive Auswirkungen für die gesamte Ortslage und deren Infrastrukturausstattung verbunden.</p> <p>Darüber hinaus wird im Plangebiet eine Dichte verfolgt, die sich an den Obergrenzen der BauNVO orientiert und</p>

			<p>Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. • Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten. • Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein: <ul style="list-style-type: none"> • geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, • strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen. 	<p>damit auch dieser Maßgabe der Innenentwicklung folgt. Insofern wird einer wohnbaulichen Entwicklung der Vorzug gegenüber einem Freihalten der ungenutzten landwirtschaftlichen Brachfläche gegeben.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In den Bebauungsplan ist ein gleichlautender Hinweis auf § 202 BauGB und die DIN 19731 aufgenommen</p>
		<p>Immissionschutz</p>	<p>Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i. V. m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) die folgenden Anregungen zum Bebauungsplan-verfahren Nr. 117/3 V, Gladbacher Straße, Stadt Neuss, gegeben.</p> <p>Mit dem vorliegenden Planentwurf soll die bisher als Baumschule festgesetzte und genutzte Fläche an der Gladbacher Straße mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Wohnen überplant werden.</p> <p>Gemäß den Ausführungen in der Einleitungsbegründung ist</p>	<p>Es ist Ziel der Stadt Neuss, Baugebiete, in denen nachweislich ausschließlich gewohnt werden soll, auch als Reine Wohngebiete (WR) festzusetzen. An die Abwägung sind je nach Örtlichkeit entsprechend höhere Maßstäbe anzusetzen. Dies wird allerdings nicht durch eine bezogen auf diesen Einzelfall andere Gebietseinstufung überwunden. Es folgt daraus gleichermaßen auch nicht, dass eine Wohnbebauung dann im besonderen Einzelfall in einem WR nicht möglich wäre, wenn nachweislich entsprechende Maßnahmen im Plangebiet dazu führen, dass gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet hergestellt werden können.</p>

		<p>darüber hinaus vorgesehen, den Planbereich als WR festzusetzen.</p> <p>Des Weiteren geht die Begründung davon aus, dass mit der Festsetzung als WR kein neuer Lärmkonflikt geschaffen werde, da zu den einwirkenden Gewerbegebieten ein vorhandenes WR insoweit bereits vorhanden sei.</p> <p>Aus Sicht des anlagenbezogenen Immissionsschutzes wird diese Schlussfolgerung ohne Kenntnis der Ergebnisse eines schalltechnischen Gutachtens nicht geteilt. Bezüglich der Einhaltung eines Schutzanspruches für WR, insbesondere im Nachtzeitraum, bestehen immissionsschutzrechtliche Bedenken.</p> <p>Aus hiesiger Sicht kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Nähe des vorhandenen WR zu den GE-Flächen dort auf Grundlage der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme ggf. von einem verminderten Schutzanspruch durch Geräuschimmissionen ausgegangen werden muss, welcher sich insbesondere zur Nachtzeit auch bis auf die im Planbereich V 117/3 zu überplanende Fläche noch schutzmindernd auswirken könnte.</p> <p>Für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Stadt gemäß § 12 BauGB nicht an die Gebietsfestsetzungen der BauNVO gebunden. Dass insofern ein Schutzanspruch für das Gebiet festgesetzt wird, wird auch seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde begrüßt. Es wird allerdings ange-regt, den Schutzanspruch mit einem WA vergleichbar festzusetzen. In einem vorhabenbezogenen Plan ist es nicht erforderlich gleichzeitig auch die in § 4 BauNVO ansonsten zulässigen Nutzungen zu berücksichtigen.</p> <p>Aufgrund der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen ist eine Untersuchung der diesbezüglichen Einwirkungen auf das Plangebiet erforderlich. Auf das Plangebiet wirken Immissionen von der Gladbacher Straße (Landesstraße), der Bundesautobahn und der Eisenbahnstrecke aus ein.</p> <p>Die Orientierungswerte für WR werden mit Sicherheit nicht eingehalten. Ich rege – ähnlich wie in meiner obigen Stel-</p>	<p>nen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Im Ergebnis ist in Bezug auf die Einwendungen des Rhein-Kreises Neuss festzustellen, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen mit Beurteilungspegel von bis zu 64,7 dB(A) am Tag und 59,5 dB(A) in der Nacht an den Fassaden der Mehrfamilienhäuser orientiert zur Gladbacher Straße und zu der Bahnstrecke vorliegen. Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Plan- und umgebenden Bestandsgebäude ergeben sich im rückwärtigen Bereich sowohl tags als auch nachts geringere Beurteilungspegel für den Verkehrslärm. Durch die als Riegel geplanten Mehrfamilienhäuser an der Gladbacher Straße werden die dahinter angeordneten Einfamilienhäuser effektiv vom Straßenverkehrslärm abgeschirmt; an den Einfamilienhäusern werden damit Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm erreicht, die den Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete nur noch um maximal 6 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschreiten. Damit nimmt die Mehrfamilienhausbebauung für die dahinterliegenden Gebäude die Funktion einer Schallschutzwand wahr. Gleichwohl dominieren im rückwärtigen Bereich die Schienenverkehrslärmimmissionen aus der über 200 m entfernten Schienenstrecke. Eine aktive Abschirmung ist hier nicht realisierbar.</p> <p>Aufgrund der beschriebenen, teilweise erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich Verkehrslärm zum Schutz der Innenräume und der Außenwohnbereiche erforderlich.</p> <p>Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Bereiche mit emissions-trächtigen Nutzungen (hier insbesondere die Gladbacher Straße) einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen (das neu geplanten Wohnquartier) andererseits räumlich so zu trennen, dass schädliche Umwelt-einwirkungen weitgehend vermieden werden. Der Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes sind allerdings Gren-</p>
--	--	---	--

lungnahme zum anlagenbezogenen Immissionsschutz – an, keine Gebietsausweisung als WR vorzunehmen. Die mit dieser Festsetzung erwartete Wohnruhe ist im Plangebiet nicht zu erreichen.

Die zu erwartenden Beurteilungspegel liegen nach SIP der Stadt Neuss tags bei 55 dB(A) < Lr, Tag ≤ 65 dB(A) und nachts bei 45 dB(A) < Lr, Nacht ≤ 55 dB(A). Der LNight der Umgebungslärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes liegt bei 50 dB(A) < LNight ≤ 60 dB(A).

Somit werden in erster Abschätzung selbst die Orientierungswerte für MI nicht eingehalten. Der kartierte LNight aus dem Eisenbahnlärm, der in etwa vergleichbar mit dem Lr, Nacht ist, nähert sich der Schwelle der Gesundheitsgefährdung.

Diese Abschätzungen sind anhand der tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort (Abschirmungen, Verkehrsdaten, etc.) zu prüfen und in einem Gutachten zu untersuchen.

In Zuge der Planung sind zuerst aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Kosten-Nutzen-Analyse zu erwägen. Wenn diese Analyse und die diesbezügliche Abwägung zu einem negativen Ergebnis kommen, sind passive Schallschutzmaßnahmen alleine zur Konfliktbewältigung ausreichend. Hinweis: Im Begründungsentwurf wird die DIN 4109 2016 erwähnt; anzuwenden sind die DIN 4109-1 und DIN4109-2 2018.

zen gesetzt. So ist es ebenso ein wichtiger Belang der Stadtentwicklung, die Innenentwicklung und die Kompaktheit der Städte zu stärken und so im Sinne des Bodenschutzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Entwicklung der aufgegebenen innerörtlichen Landwirtschaftsflächen für eine Wohnbebauung folgt die Planung daher dem Grundsatz, vorrangig Flächen innerhalb der Ortslagen zur Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden. Gleichermaßen sind mit der Umsetzung des neuen Wohnquartiers positive Auswirkungen für die gesamte Ortslage und deren Infrastrukturausstattung verbunden. In der Konsequenz ist eine räumliche Trennung mit großzügigen Abständen zwischen der Gladbacher Straße und den neuen Wohngebäuden in dieser integrierten Lage nicht möglich, da dies zwangsläufig in Teilen zur Unbebaubarkeit der Fläche für Wohnzwecke führen würde. Insofern lassen sich schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) auf das geplante Wohnquartier nicht grundsätzlich vermeiden. Es ist daher auf der konzeptionellen städtebaulichen Ebene und auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich, durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

In diesem Zusammenhang ist zu bewerten, ob aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen zum Schutz vor Verkehrslärm analog der bereits im Ansatz vorhandenen niedrigen Wallanlage der südwestlich angrenzenden, zur Gladbacher Straße ausgerichteten Eigenheime zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet beitragen können. Hierzu ist festzustellen, dass eine solche entlang der Gladbacher Straße vorzuziehende – notwendigerweise deutlich höhere – Abschirmungsmaßnahme aus städtebaulicher Sicht zu einer unwirtschaftlichen Situation im innerörtlichen Bereich, insbesondere in diesem bereits heterogen entwickelten Siedlungsbereich führen würde.

Außerdem dient die Gladbacher Straße der Erschließung des Plangebietes, sodass Öffnungen zum Straßenanschluss sichergestellt sein müssen. Eine konsequente Abschirmung von der Lärmquelle ist so nicht möglich. Ebenfalls sind im Hinblick auf die Schienenverkehrsimmissionen aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der räumlichen Entfernung nicht wirkungsvoll umsetzbar.

Diese Belange führen dazu, von weiteren Maßnahmen des aktiven Schallschutzes abzusehen. Die städtebauliche Planung sieht die Bebauung der ersten Reihe an der Gladbacher Straße als Riegelbebauung vor, die insofern hinsichtlich des Straßenverkehrslärms bereits eine aktive Schallschutzfunktion für die dahinter liegenden Gebäude darstellt. Ergänzend formuliert der Bebauungsplan auf der Grundlage der Aussagen des Schallgutachtens Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind geeignet, auch unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung gesunde Wohnverhältnisse zu erzeugen. Ergänzend erfolgen Festsetzungen zum Einbau von Lüftungsgeräten, die einen gesunden Schlaf in der Nacht sicherstellen sowie zu baulichen Maßnahmen an Balkonen und Loggien zur Sicherstellung einer adäquaten Nutzung in den Mehrfamilienhäusern im Nahbereich der Gladbacher Straße.

Weiterhin wird dargelegt, dass kein neuer Lärmkonflikt geschaffen werde, da zu den einwirkenden Gewerbegebieten ein vorhandenes WR insoweit bereits vorhanden ist. Hierzu wird ausgeführt:

Das Plangebiet an der Gladbacher Straße ist von bestehenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen umgeben, die in den Bebauungsplänen Nr. 117, Nr. 117/1 und Nr. 57/2 bzw. VEP 117/2 der Stadt Neuss als reine Wohngebiete (nördlich und südwestlich des Vorhabens) und allgemeine Wohngebiete (nordöstlich des Vorhabens) gekennzeichnet sind.

Gewerbliche Anlagen im Umfeld befinden sich im Nordos-

ten an der Bataverstraße sowie im Osten zwischen der Gladbacher Straße und der Bockholtstraße. Entlang der Gladbacher Straße befinden sich südwestlich und nordöstlich des Bauvorhabens Wohnbauflächen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 117 und Nr. 57/2 bzw. VEP 117/2 der Stadt Neuss als reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Insbesondere der Immissionsort mit der Adresse Lisztstraße 1a, der entsprechend des Bebauungsplanes 117 die Schutzbedürftigkeit gemäß einem reinen Wohngebiet aufweist, liegt näher an den gewerblichen Betrieben im Osten an der Gladbacher Straße. Demnach ist davon auszugehen, dass durch den etwas größeren Abstand zu den Gewerbenutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten werden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 458 „Vogelsang, Gewerbegebiet Bataverstraße“ sind im Rahmen der Schalluntersuchung aus dem Jahr 2010 Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit entsprechend eines reinen Wohngebietes berücksichtigt worden, die sich deutlich näher an den gewerblichen Betrieben im Nordosten an der Bataverstraße befinden.

Ebenso weist der Bebauungsplan Nr. 114/2 der Stadt Neuss im südlichen Grundstücksbereich eine Wohnbaufläche als reines Wohngebiet aus, die sich ebenfalls näher an den gewerblichen Betrieben im Nordosten an der Bataverstraße befinden. Demnach stellt die geplante Wohnbebauung an den Schallimmissionsschutz der Gewerbebetriebe keine höheren/strengerer Anforderungen als die vorhandene Bebauung.

In diesem Bereich ist zudem nicht von einer Gemengelage auszugehen. Da der Trennungsgrundsatz für den Bereich des Plangebietes und die angrenzenden reinen Wohngebiete erfüllt ist, d. h. die reinen Wohngebiete sind räumlich getrennt vom Gewerbebetrieb durch eine Straße, eine Kleingartenanlage sowie einen See, liegen auch die Voraussetzungen für eine Gemengelage nicht vor. Zudem müsste als Voraussetzung einer Gemengelage im Sinne

				<p>der gegenseitigen Rücksichtnahme sichergestellt sein, dass alle Betriebe schalltechnisch den Stand der Technik einhalten und alle vertretbaren Minderungsmaßnahmen getroffen wurden.</p> <p>Lediglich für die Wohnbebauungen im Bereich Gladbacher Straße 400–402, unmittelbar in der Nähe des Gewerbegebiets, mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA), sowie die Bataverstraße 60–66, mit der Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebiets (WR), kommt eine Betrachtung als Gemengelage in Frage. Jedoch wäre auch hier nicht damit zu rechnen, dass eine Zwischenwertbildung, insbesondere im WR, deutlich über den Immissionsrichtwert eines allgemeinen Wohngebiets hinausgeht. Für das allgemeine Wohngebiet käme vermutlich ein Zwischenwert von 45 dB(A) nachts, entsprechend des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete in Frage.</p> <p>Entsprechend wurden innerhalb der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die Gewerbelärmimmissionen aus dem Umfeld keiner weiteren Prüfung unterzogen.</p>
		Wohnungsbauförderung	<p>Auf meine beifolgenden Ausführungen zu den städtebaulichen Qualitätsvoraussetzungen für geförderten Wohnungsbau weise ich hin.</p> <p>Förderfähig ist nur Wohnraum, der a) im Land Nordrhein-Westfalen gelegen ist, b) die Vorgaben der Anlage 1 erfüllt, c) durch Immissionen nicht erheblich beeinträchtigt ist (Ziff. 1.3 WFB). Die Neuschaffung von Mietwohnungen wird nur gefördert, wenn ihre Standortqualität (insbesondere Lage des Baugrundstücks, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Erschließung, Lärmelast, Angebot an wohnungsnahen Spiel- und Freiflächen) die Voraussetzungen für gesundes und ruhiges Wohnen bietet (Ziff. 1.1.2a) Anlage 1 WFB).</p> <p>Die geplanten Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern an der Gladbacher Straße sind durch Lärmimmissionen beein-</p>	<p>Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt. Danach liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen mit Beurteilungspegel von bis zu 64,7 dB(A) am Tag und 59,5 dB(A) in der Nacht an den Fassaden der Mehrfamilienhäuser orientiert zur Gladbacher Straße und zu der Bahnstrecke vor. Damit werden die von Kreis genannten Richtwerte am Tag eingehalten, in der Nacht aber noch um 4,5 dB(A) überschritten. Der Bebauungsplan trifft daher Festsetzungen zum Schallschutz. Die im Bebauungsplan festgesetzten fassadenbezogenen Außenlärmpegel und die daraus abzuleitenden Bauschall-dämmmaße führen zu einem Innenraumpegel näherungsweise der Raumart von hier (k raumart) 30 dB(A) für Wohnnutzungen und liegt damit erfahrungsgemäß unter dem Innenraumpegel nach VDI-Richtlinie 2719 von tags</p>

			<p>trächtig. Sofern sich die ersten Abschätzungen zum Verkehrslärm dahingehend bestätigen, dass Werte von Lr, Nacht = 55 dB(A) und Lr, Tag = 65 dB(A) nicht wesentlich überschritten werden, kann eine erhebliche Beeinträchtigung negiert werden. Ich weise darauf hin, dass für Außenwohnbereiche direkt an der Gladbacher Straße zu besorgen ist, dass diese Immissionen von Lr, Tag > 62 dB(A) ausgesetzt sind. Somit wäre eine angemessene Nutzung solcher Außenwohnbereiche nicht mehr gewährleistet. Eine Wohnraumförderung kann in diesem Falle nicht ohne weiteres erfolgen. Daher rege ich an, Außenwohnbereiche an von der Gladbacher Straße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen.</p> <p>Die Ergebnisse des Schallgutachtens sind hinsichtlich der Frage der Möglichkeiten der Wohnraumförderung jedenfalls noch abzuwarten.</p>	<p>30-35 dB(A) und nachts 25-30 dB(A).</p> <p>Bzgl. der Außenwohnbereiche sieht die Festsetzung im Bebauungsplan vor, dass für Balkone, Freisitze und Loggien an den zu den südöstlichen und südöstlichen Fassaden Schallschutzmaßnahmen in Form von geschlossenen Brüstungen und schallabsorbierenden Deckenelementen zu treffen sind. Durch diese muss sichergestellt werden, dass ein Beurteilungspegel von 62 dB(A) im Tagzeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) nicht überschritten wird.</p> <p>Insofern können gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sichergestellt werden.</p>
		<p>Artenschutz</p>	<p>Die in der Begründung wiedergegebene Ersteinschätzung wird geteilt. Meine Stellungnahme erfolgt nach Vorlage einer Artenschutzprüfung.</p>	<p>Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Im Ergebnis ist folgendes festzustellen:</p> <p>Eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren bei Umsetzung des geplanten Projekts ist nicht zu erwarten, da sich weder baumhöhlenträgende Gehölze noch ober- oder unterirdische Gebäude oder Höhlen auf dem Gelände befinden. Auch stellt die Ackerfläche aufgrund ihrer Strukturarmut kein günstiges Nahrungshabitat dar. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch die projektierte Baumaßnahme ist nicht abzuleiten.</p> <p>Es sind darüber hinaus auch keine Amphibien- oder Reptilienpopulationen zu erwarten.</p> <p>Bei der Ortsbegehung wurden auch keine in NRW gemäß der Roten Liste bestandsgefährdeten oder planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen. Im unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Bereich wurden jedoch einige Kohlmeisen, ein Eichelhäher, eine Blaumeise und eine Heckenbraunelle beobachtet. Es muss davon ausgegangen werden, dass einige nicht planungsrelevante Vogelarten im Bereich der Brombeergebüsche und Wei-</p>

				<p>den- und Haseln brüten, da sie hier geeignete Bedingungen vorfinden. Neben der Heckenbraunelle sind hier auch Arten wie Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig etc. zu erwarten. Diese Arten stehen wie alle europäischen Vogelarten unter dem strengen Schutz des § 44 BNatSchG.</p> <p>Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nach Einschätzung des Gutachters jedoch keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst. Auf das gesetzliche Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis 30. September/§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird im Bebauungsplan hingewiesen.</p>
2	<p>Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigung 06.03.2019</p>	<p>Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung</p>	<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite¹.</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.</p> <p>¹ Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.</p> <p>ANLAGEN:</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden entsprechend im Bebauungsplan vermerkt und dem Investor zur Kenntnis gegeben.</p>

			Antrag auf Kampfmitteluntersuchung Merkblatt für Baugrundeingriffe	
3	Bezirksregierung Düsseldorf 15.03.2019	Belange des Verkehrs (Dez. 25)	Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Belange des Luftverkehrs (Dez. 26)	Das Plangebiet liegt unter dem Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf, Anflugsektor der Betriebsrichtung 05, in minimal ca. 1.600 m Entfernung von der nächstgelegenen Anfluggrundlinie (verlängerte Mittelaxe des Start- und Landebahn). Aus Hindernis- und Flugbetriebsgründen würden gegen Planungen grundsätzlich keine Bedenken bestehen, sofern eine Höhe von 129,5 m über NN nicht überschritten wird. Grundsätzlich können Belästigungen durch Fluglärm aufgrund der dargestellten Lage nicht ausgeschlossen werden. Der gesetzliche Lärmschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf ist jedoch nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Bauhöhen liegen unter 50,0 m über HNH. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.
		Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)	Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)	Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

		Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51)	Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
		Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52)	<p><u>Stellungnahme SG 52.03 – Abfallbehandlung/ -lagerung</u></p> <p>Grundsätzlich dürften sich aufgrund der Distanz keine Lärm- oder Staubprobleme für die geplante Bebauung ergeben, allerdings kann dies nicht abschließend beurteilt werden, da die Stadt Neuss nicht angibt, um welche Art Baugebiet es sich handelt und welches Schutzniveau gemäß den Werten Nr. 6.1 TA den zukünftigen Bewohnern zukommen soll (aus Luftbild optisch WR, könnte aber lärmtechnisch insgesamt schwierig werden).</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Schallgutachten erstellt, in dem auch die Auswirkungen des gewerblichen Umfeldes untersucht wurden. Dabei wurde dargelegt, dass kein neuer Lärmkonflikt geschaffen werde, da zu den einwirkenden Gewerbegebieten ein vorhandenes WR bereits vorhanden ist, das näher als das in Rede stehende plangebiet zu den Emissionsorten der gewerblichen Nutzungen liegt.</p> <p>Auf die Ausführungen zu lfd. Nr. 1 „Immissionsschutz“ wird verwiesen.</p>
		Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53)	<p><u>Stellungnahme SG 53.01 - Luftreinhalteplanung</u></p> <p>Die mir vorliegenden Unterlagen der Stadt Neuss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden aus Sicht der Luftreinhalteplanung geprüft.</p> <p>Der Bebauungsplan liegt nicht im Plangebiet des Luftreinhalteplans Neuss und außerhalb der ausgewiesenen Umweltzone Neuss – Stufe 3.</p> <p>Der Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.01.2018 ist unter Punkt 6.4 Schutzgüter Klima und Luft zu entnehmen:</p> <p>„Die Daten des Projektes LUNA2012 (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden.“</p> <p>Überschreitungen der Grenzwerte für Stickstoffdioxid (NO₂) und Feinstaub (PM₁₀, PM_{2,5}) sind für die geplante Änderung nicht zu erwarten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

			<p>Gegen das o.g. Verfahren besteht aus Sicht des SG 53.01 – Luftreinhalteplanung – unter Berücksichtigung des in der Begründung aufgezeigten Bebauungs- und Nutzungskonzepts keine Bedenken.</p> <p><u>Stellungnahme SG 53.02 – Umweltschutz Überwachung</u></p> <p>Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Stellungnahme SG 53.03 – Umweltschutz Überwachung</u></p> <p>Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p><u>Stellungnahme SG 53.04 – Umweltschutz Überwachung</u></p> <p>Die Stadtwerke Neuss betreiben auf der Römerstraße einen Erdgasspeicher (Kugelgasbehälter), der gemäß der 4.BImSchV unter die Ziffer 9.1.1.1 fällt. Bei der Anlage zur Lagerung von Erdgas handelt es sich nicht um eine Störfallanlage.</p> <p>Nachbarschaftsbeschwerden aus diesem Stadtteil liegen nicht vor.</p> <p>Somit bestehen keine Bedenken gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, wenn die Umsetzung gemäß den eingereichten Unterlagen erfolgt.</p>	
		<p>Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54)</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können. Zum 05.01.2018 sind geänderte Anforderungen für Risikogebiete im WHG und BauGB in Kraft getreten.</p> <p>Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.</p> <p>Eine Berücksichtigung der Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge ist in Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6</p>	<p>Nach Unterlagen der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können.</p> <p>Das Risikogebiet ist in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.</p> <p>Die zugehörige Hochwassergefahrenkarte stellt Überflutungen im Szenario HQextrem überwiegend von 0 bis 0,5 m und in nördlicher Richtung im Randbereich abgestuft von 0,5 bis 1,0 m und von 1 bis 2 m dar. Auch hier erfolgen keine Darstellungen in den Szenarien HQhäufig und</p>

			Nr. 12 BauGB vorzunehmen. Gemäß § 78b WHG sind die Belange Hochwasserschutz und Hochwasservorsorge, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit sowie die Vermeidung erheblicher Sachschäden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.	HQ100. Die Höhenlage wird im mittleren Plangebiet aber künftig um rund 0,6 m und im nördlichen Randbereich bis zu rund 2,50 m aufgehört, so dass das Gefährdungspotenzial in Bezug auf die Kartendarstellung nicht mehr besteht
4	Westnetz GmbH, Regionalzentrum Neuss 18.03.2019	Netzplanung	Für die Erschließung des Bauvorhabens benötigen wir mindestens zwei Niederspannungsversorgungstrassen - kommend von der Gladbacher Straße. Wir behalten uns jedoch vor, einen Stationsstandort zu benötigen, falls sich die Leistung des Baugebiets durch z.B. die Elektromobilität erhöht. Die konkreten Leistungsdaten sind uns derzeit nicht bekannt. Anbei ein Lageplan mit einem möglichen Stationsstandortbereich. (-ANLAGE-)	Eine Abstimmung mit dem Leitungsträger ist im Rahmen des Verfahrens erfolgt: Im Eingangsbereich der Siedlung wird nunmehr angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ein Standort für eine Trafostation vorgehalten. Diese ist zwar zum gegenwärtigen Zeitpunkt für die Entwicklung des neuen Quartiers nicht erforderlich, soll aber im Hinblick auf künftige Bedarfe, z. B. bzgl. Elektromobilität, ermöglicht werden.
5	Amprion GmbH 26.02.2019	Leitungsauskunft	Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6	Thyssengas GmbH 26.02.2019	Leitungsauskunft	Durch die o.g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen. Gegen die o.g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7	PLEdoc GmbH	Netzauskunft	Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	19.02.2019		<p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p> <p>Von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber sind von der geplanten Maßnahme <u>nicht betroffen</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), 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 mbH & Co. KG, • Straelen (hier Solotrassen in Zuständigkeit der PLE-doc GmbH) • Viatel GmbH, Frankfurt <p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungsanlagen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen.</p> <p>ANLAGE: Übersichtsplan</p>	
8	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt	Belange des Waldes	<p>Belange des Waldes sind von dem Vorhaben gegebenenfalls nur mittelbar betroffen.</p> <p>Laut den mir vorliegenden Planungsunterlagen ist eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich. Inwiefern hiervon der im Nordwesten angrenzende Wald betroffen ist,</p>	Die Belange des Waldes werden von dem Vorhaben nicht berührt. Anfallende Regenwässer werden vor Ort innerhalb des Plangebietes versickert.

	Niederrhein 19.02.2019		<p>geht aus den Unterlagen nicht hervor.</p> <p>Im weiteren Verfahren sind Angaben zu machen, wie die ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung erfolgen soll und ob dieser negativen Auswirkungen auf den benachbarten Waldbestand hat.</p>	
9	IHK Mittlerer Niederrhein 12.03.2019	Gesamtwirtschaftliche Belange	<p>Die Stadt Neuss beabsichtigt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue Wohnbebauung im Ortsteil Vogelsang entlang der Gladbacher Straße zu schaffen.</p> <p>Nach den der IHK zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen bestehen derzeit aus gesamtwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken oder Anregungen gegen die vorliegende Planung.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
10	Handwerkskammer Düsseldorf 25.02.2019	Belange des Handwerks	<p>Da wir die Belange des Handwerks durch die vorliegende Planung derzeit nicht betroffen sehen, beziehen wir zum vorliegenden Planentwurf insoweit Stellung, als wir keine Bedenken oder Anregungen vortragen.</p> <p>Hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB haben wir keine Hinweise.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
11	BAF Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung 11.03.2019	Anlagenschutz	<p>Durch die vorgelegte Planung wird der Aufgabenbereich des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung als Träger öffentlicher Belange im Hinblick auf den Schutz ziviler Flugsicherungseinrichtungen nicht berührt. Es bestehen gegen den vorgelegten Planungsstand derzeit keine Einwände.</p> <p>Diese Beurteilung beruht auf den Anlagenstandorten und -schutzbereichen der Flugsicherungsanlagen Stand März 2019.</p> <p>Die gemäß § 18 a LuftVG angemeldeten Anlagenschutzbereiche orientieren sich an den Anhängen 1-3 des „ICAO EUR DOC 015, Third Edition 2015“. Aufgrund betrieblicher Erfordernisse kann der angemeldete Schutzbereich im Einzelfall von der Empfehlung des ICAO EUR DOC 015 abweichen.</p> <p>Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

			<p>gestört werden können, bleibt von dieser Stellungnahme unberührt. Sie wird von mir getroffen, sobald mir über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabensplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.</p> <p>Weitere Informationen:</p> <p>Um dem gesetzlich geforderten Schutz der Flugsicherungseinrichtungen Rechnung zu tragen, melden die Flugsicherungsorganisationen gemäß § 18a Abs. 1a, Satz 2 Luftverkehrsgesetz meiner Behörde diejenigen Bereiche um Flugsicherungseinrichtungen, in denen Störungen durch Bauwerke zu erwarten sind. Diese Bereiche werden allgemein als "Anlagenschutzbereiche" bezeichnet.</p> <p>Die Dimensionierung der Anlagenschutzbereiche erfolgt gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz durch die Flugsicherungsorganisation und orientiert sich an den Empfehlungen des I-CAO EUR DOC 015.</p> <p>Meine Behörde stellt auf ihrer Webseite unter www.baf.bund.de eine interaktive Karte der Anlagenschutzbereiche bereit.</p>	
12	DFS Deutsche Flugsicherung GmbH 11.03.2019		<p>Das Plangebiet liegt ca. 8 km von unseren Flugsicherungseinrichtungen am Flughafen Düsseldorf entfernt. Aufgrund der Art und der Höhe der Bauvorhaben werden Belange der DFS Deutsche Flugsicherung GmbH bezüglich §18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) nicht berührt. Es werden daher unsererseits weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Von dieser Stellungnahme bleiben die Aufgaben der Länder gemäß § 31 LuftVG unberührt.</p> <p>Wir haben das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) von unserer Stellungnahme informiert.</p>	Keine Bedenken, die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
13	Flughafen Düsseldorf GmbH 13.03.2019	Belange des Flughafens	Wir [...] teilen Ihnen mit, dass die Flughafen Düsseldorf GmbH keine Einwendungen gegen das o.a. Vorhaben erhebt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

14	Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Kreis Neuss 25.02.2019	Belange der Landwirtschaft	<p>Gegen den o.a. Bebauungsplan Nr. V 117/3 der Stadt Neuss bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Kreis-Neuss, keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Planung keine landwirtschaftlichen Nutzflächen für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Ansonsten behalten wir uns eine erneute Stellungnahme vor.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Landwirtschaftlichen Nutzflächen werden für Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen nicht in Anspruch genommen.
15	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein 26.02.2019	Verkehrsbelange	<p>Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 117/3 Vogelsang liegt an der Landesstraße Nr. 390 im Abs. 12. Die Landesstraße liegt in diesem Bereich in der Baulast der Stadt Neuss.</p> <p>Es bestehen daher grundsätzlich keine Bedenken aus Sicht der hiesigen Niederlassung.</p> <p>Eine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.</p> <p>Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
16	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Köln 22.02.2019	Schieneverkehr	Das Eisenbahn-Bundesamt hat keine Einwände/Bedenken gegen das o.g. Vorhaben vorzubringen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
17	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West 04.03.2019	Schieneverkehr	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme:</p> <p>Unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen das o.g. Vorhaben, wenn die nachfolgenden Hinweise beachtet werden:</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körper-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden an die Vorhabenträgerin weitergegeben.

			schall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.	
18	Deutscher Wetterdienst 11.03.2019		Der DWD hat keine Einwände gegen die von Ihnen vorgelegte Planung, da keine Standorte des DWD beeinträchtigt werden bzw. betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.