

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V456 – Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans „Quartier Hafen“**Information über die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit****Inhalt**

- 1. Informelle frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- 2. Informelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**
- 3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange**
- 4. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

1. Informelle frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Grundsatzbeschluss vom 07.05. – 06.06.2008**Schreiben des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Mühlenstraße 129, 41236 Mönchengladbach, vom 11.06.2008**

vielen Dank für die Übersendung der Unterlagen und die Möglichkeit zur Stellungnahme. Im Rahmen der kommunalen Anstrengungen zur Innenstadterweiterung rund um das Hafenbecken 1 und zur Aufwertung der Neusser Innenstadt hat die Stadt Neuss eine Rahmenplanung erstellt, welche die unterschiedlichen Aspekte der städtebaulichen Erneuerungen beinhaltet. Auf dieser Basis hat die Wilh. Werhahn KG ein städtebauliches Konzept für ihre Grundstücke am Hafenbecken 1 sowie für Flächen der Stadthafen Neuss GmbH und der Stadt Neuss erstellen lassen. Dieser umfassende Ansatz unter Einbeziehung aller Flächen entlang des Hafenbeckens 1 ist zu begrüßen. Bei den beiden im Teilbereich 1 geplanten Innenstadtblöcken im Anschluss an das Kino handelt es sich um viergeschossige überwiegend gewerblich genutzte Gebäude. Da dieses Gebiet, zumindest nach bisherigem Stand des derzeit in Erstellung befindlichen Einzelhandelskonzepts, nicht im zentralen Versorgungsbereich, aber durchaus in der Nähe der Innenstadt liegt, halten wir eine Ausweisung als Kerngebietsfläche, u.a. für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels, für nicht möglich und nicht zielführend. Wir möchten Sie daher bitten, zu prüfen, ob hier nicht eine Ausweisung als Mischgebiet sinnvoller wäre. Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels neben dem Hauptzentrum - der Innenstadt -, aber in deutlicher Entfernung zur Haupteinkaufslage Neuss' sollte nicht unterstützt werden, um eine weitere Streuung der Einzelhandelslagen zu verhindern. Außerdem ist gemäß dem bisherigen Stand des Einzelhandelskonzepts kein weiterer Versorgungsschwerpunkt an dieser Stelle geplant. Wir schlagen vor, die Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich des Hafenbeckens 1 auf das Untergeschoss zu beschränken und Einzelhandelsnutzungen oberhalb der Flächengrenze für Großflächigkeit auszuschließen.

Stellungnahme zum Schreiben des Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, Mühlenstraße 129, 41236 Mönchengladbach, vom 11.06.2008

Es wird kein Kerngebiet ausgewiesen. Damit ist großflächiger und zentrenrelevanter Einzelhandel nicht möglich. In den Gewerbe- und Industriegebieten ist Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen.

Schreiben des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Postfach 2140, 50250 Pulheim, vom 05.06.2008

von dem o. g. Vorhaben- und Erschließungsplan sind denkmalpflegerische Belange unmittelbar betroffen, ohne dass sie eindeutig benannt wären. Im Teilbereich 3 (Speicherstadt) befinden sich mehrere Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft (Düsseldorfer Straße 1a-c), für die der Stadt Neuss seit dem 07.12.2005 ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Neuss vorliegt. Diese Eintragung ist m. W. bislang nicht vollzogen worden, weswegen die aktuelle Bauleitplanung zum Anlass genommen wird, den Antrag zu wiederholen. Zu Ihrer Kenntnis füge ich eine Kopie des damaligen An-

trags bei, so dass Sie die beantragten Objekte in den Planunterlagen gemäß § 2 DSchG NW kennzeichnen können. Grundsätzlich teilt der Landschaftsverband Rheinland / Rheinisches Amt für Denkmalpflege Ihre Auffassung, dass der „imposante Altbaubestand der Neusser Lagerhausgesellschaft“ zu hochwertigen Gewerbe- und Wohnzwecken umgenutzt und die Geschichte des Hafens so fortgeschrieben werden kann. Allerdings geht es keineswegs nur um die „attraktive bauliche Hülle“, sondern um die denkmalerhaltende Berücksichtigung des gesamten im beigefügten Gutachten benannten Baubestandes. Im Detail und zum Teil auch im Grundsatz ist das Ihrem Schreiben beigefügte Planmaterial im Hinblick auf die Erhaltung und den Umgebungsschutz der Baudenkmäler nicht prüfbar. Hier wird dringend um ein baldiges Informations- und Abstimmungsgespräch gebeten. Das städtebauliche Konzept 2008 sieht grundsätzlich die Erhaltung der Baudenkmäler vor. Dies ist zu begrüßen. Allerdings scheint das Stückgutlagerhaus partiell überplant zu sein, was aus denkmalpflegerischer Sicht nicht vorstellbar ist. Die damit zusammenhängende prägnante, zum Münster orientierte Überbauung der Kopfseite bedarf in diesem Zusammenhang ebenfalls der kritischen Prüfung. Auch wäre der Anschluss des Parkhauses zu hinterfragen und zu diskutieren. Bevor eine abschließende Stellungnahme aus denkmalpflegerischer Sicht verfasst werden kann, ist der oben erbetene Erörterungstermin dringend erforderlich. Dieser ist jedoch leider erst nach meinem Urlaub im Juli möglich. Erste Vorabstimmungen empfehle ich gemeinsam mit Ihrer Unteren Denkmalbehörde, Herrn Treese und Herrn Brau, vorzunehmen.

Stellungnahme zum Schreiben des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Postfach 2140, 50250 Pulheim, vom 05.06.2008

Inhaltlich wurde die gleiche Stellungnahme auch zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgetragen. Stellungnahme siehe dort.

Schreiben des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Postfach 2140, 50250 Pulheim, vom 22.07.2008

nach dem Ortstermin am 08.07.2008, für dessen Vereinbarung ich mich bedanken möchte, nehme ich zu dem o. g. Vorhaben- und Erschließungsplan unter Bezug auf mein Schreiben vom 05.06.2008 und dieses ergänzend und modifizierend, wie folgt, Stellung: Zunächst erlaube ich mir, erneut auf die zwingende Notwendigkeit der Wiederaufnahme des Eintragungsverfahrens der Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft (Düsseldorfer Str. 1a-c) hinzuweisen. Ein Ermessensspielraum seitens der Kommune besteht diesbezüglich nicht. Es sei denn, sie verträte eine dezidiert andere Auffassung zum Denkmalwert der genannten Objekte. Dies kann ich jedoch nicht erkennen. Nur nach vollzogener Eintragung der beantragten Gebäude in die Denkmalliste der Stadt Neuss ist die Erhaltung der Baudenkmäler langfristig sicherzustellen. Insofern bitte ich Sie, das am 07.04.2006 auf der Basis unseres Gutachtens vom 07.12.2005 eingeleitete Eintragungsverfahren nicht weiter ruhen zu lassen. Zum Vorhaben- und Erschließungsplan ergeben sich konkret folgende Anregungen: Die geplante Aufstockung des Stückgutlagerhauses ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht möglich. Die gewünschte städtebauliche Aufwertung und der Umbau zu einem prägenden Kopfbau am Ende der geplanten Hafenpromenade steht der ursprünglichen Funktion als schlichtem Lagergebäude diametral entgegen. Es sind daher Nutzungskonzepte zu erarbeiten, die den Bestand des Gebäudes in der vorgegebenen Kubatur berücksichtigen. Über eventuell notwendig werdende zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten ist denkmalrechtlich auf der Basis eines Bauantrages zu entscheiden. Der malerische Entwurf der Prof. Ulrich Coersmeier GmbH kann auch in diesem Punkt nicht die Grundlage sein. So sind beispielsweise die verlängerten, schräg gestellten Belichtungsflächen ebenfalls denkmalpflegerisch nicht akzeptabel, weil der Bestand ignoriert wird. Meine im o. g. Schreiben formulierten Bedenken gegen das Parkhaus nehme ich nach der Ortsbesichtigung zurück. Nach der Innenbesichtigung kann festgestellt werden, dass neben einer gewerblichen Nutzung der Lagerhäuser insbesondere auch eine kulturelle Nutzung sinnvoll wäre. Ich darf in diesem Zusammenhang anregen, den geplanten Erweiterungsbau des Clemens-Sels-Museums noch einmal zu überdenken. Der Neubau ist m. W. bislang in einem stadthistorisch, denkmalpflegerisch und städtebaulich äußerst kritischen Areal vorgesehen. Es wird stattdessen angeregt, die Lagerhäuser - oder zumindest einen Teil davon - für eine museale Nutzung des Clemens-Sels-

Museums vorzusehen. Dies erwiese sich unter Umständen auch für die Brandschutzproblematik gegenüber einer anderen intensiven Nutzung als Vorteil.

Stellungnahme zum Schreiben des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege, Postfach 2140, 50250 Pulheim, vom 22.07.2008

Inhaltlich wurde die gleiche Stellungnahme auch zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgetragen. Stellungnahme siehe dort.

Scheiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf, vom 27.06.2008

Die Auswertung des o.g. Bereiches war wegen Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen mir keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Stellungnahme zum Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst, Postfach 300865, 40408

Ein entsprechender Hinweis ist in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Schreiben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Köln, An der Münze 8, 50668 Köln, vom 09.06.2008

dass durch den Vorhaben- und Erschließungsplan betroffene Gebiet beinhaltet die Flächen des Hafens Neuss. Dieses Gebiet ist als Hafen gewidmet. Zusätzlich hat der Hafen die Funktion eines Schutz- und Sicherheitshafens (siehe WESKA 2008). Die durch die Schifffahrt verursachten Emissionen sind somit bei der Planung und Nutzung zu berücksichtigen. Der zulässige Dauerschallpegel beträgt 75 dB(A) in einem seitlichen Abstand von 25 m vom fahrenden Schiff und 65 dB(A) bei gleichem Abstand von einem liegenden Schiff. Die mögliche zeitliche Belastung beträgt 24 Stunden pro Tag (laut Rheinschiffsuntersuchungsordnung § 8.08). Damit werden in 100 m Abstand immer noch etwa 50 dB(A) immitiert. Fazit: Aus Sicht des Wasser- und Schifffahrtsamtes Köln widerspricht sich die Nutzung als Mischgebiet, in dem mir Ihrer Neuplanung explizit Wohnbebauung in Hafennähe zulässig ist, neben einem Gebiet mit gewerblichen Bauflächen bzw. einem als Hafen genutztem Gebiet. Das zeigen die bereits in der Praxis gewonnenen Erfahrungen, wo es häufig zu Beschwerden der Anwohner wegen Lärm- und Geruchsbelästigungen kommt. Diesen Beschwerden kann jedoch nicht abgeholfen werden.

Stellungnahme zum Schreiben des Wasser- und Schifffahrtsamtes Köln, An der Münze 8, 50668 Köln, vom 09.06.2008

Umfangreiche Gutachten zu der Lärm- und Geruchssituation wurden erstellt. Im Ergebnis ist auch Wohnen mit besonderen Vorkehrungen gegen Lärm an diesem Standort möglich. Die Geruchssituation hat sich in den letzten Jahren soweit verbessert, dass die Werte der GIRL eingehalten werden.

Schreiben der IHK Mittlerer Niederrhein, Postfach 101062, 47710 Krefeld, vom 05.06.2008

zu dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes gibt die Industrie- und Handelskammer folgende Stellungnahme ab: Auf der Basis der Rahmenplanung „Stadthafen Neuss“ soll der Bereich der ehemaligen Werhahn-Flächen (Teilgeltungsbereich West/Innenstadtrand) sowie eine ca. 3 ha große Fläche am Rand der Hafenmole 1 auf dem ehemaligen Case-Gelände (Teilgeltungsbereich Ost / Uferpark, Inseelpark) planungsrechtlich für innenstadtnahe hochwertige Nachfolgenutzungen vorbereitet werden. Der Teilgeltungsbereich West soll in vier weitere Teilbereiche aufgegliedert werden: Im Teilbereich 1 sollen zwei kompakte Innenstadtblöcke im Anschluss an das Kino entstehen. Die Nutzungen sollen überwiegend gewerblich bestimmt werden. Im Teilbereich 2 (Wohnquartier) sind Wohnnutzungen vorgesehen. Der Teilbereich 3 (Speicherstadt) soll der imposante Altbaubestand so umgenutzt werden, dass dort gastronomische Einrichtungen, Veranstaltungs- und Kunsträume, Bildungseinrichtungen und Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können. Der nördlichste Teilbereich 4 (Gewerbe nördlich der Speicher) soll im Übergang zur angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzung ausschließlich Gewerbebetriebe beheimaten. Nach dem Rahmenplan 2006 sollten die Teilbereiche 1 bis 3 als Kerngebiet und der Teilbereich 4 als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Nach dem städtebaulichen Konzept 2008 ist im Teilbereich 1 die Ausweisung eines Kerngebietes, im Teilbereich 2 Wohnen ohne nähere Bezeichnung des vorgesehenen Baugebietes, im Teilbereich 3 ein Mischgebiet und im Teilbereich 4 ein Gewerbegebiet vorgesehen. Insgesamt begrüßt die Industrie- und Handelskammer die vorliegende Planung, die zu einer Reaktivierung und Vitalisierung der derzeit ungenutzten Flächen an der Rheintorstraße führen und sowohl für die Stadt Neuss, aber auch für die umliegende Wirtschaft weitere positive Entwicklungschancen bietet. Mit dieser Planung wird insgesamt die städtebauliche, aber auch die immissionsschutzrechtliche Situation in diesem Bereich des Hafens verbessert. Seitens der Industrie- und Handelskammer bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung. Im Folgenden geben wir einige Anregungen und Hinweise zum weiteren Planverfahren: 1. Immissionen Da im Bereich des Hafenbeckens 1 auf dem ehemaligen Case-Gelände ein faktisches Industriegebiet liegt, wurde bereits eine erste schalltechnische Einschätzung durch die Firma Peutz Consult GmbH vorgenommen. Aus dem Schreiben der Firma Peutz Consult GmbH vom 21. Januar 2008 geht hervor, „dass an den wasserseitigen Fassaden einer geplanten Bebauung die Immissionen aus gewerblicher Nutzung voraussichtlich zwischen 40 dB(A) und 45 dB(A) zum Nachtzeitraum liegen. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete wären sowohl zum Tageszeitraum als auch zum Nachtzeitraum eingehalten.“ Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit bezogen auf den Einflussfaktor Gewerbelärm ist dann gegeben, wenn der auf dem Case-Gelände geplante Sicht- und Lärmschutzwall errichtet wird. Insofern begrüßen wir es, dass das Plangebiet auch den oben beschriebenen Teilgeltungsbereich Ost / Uferpark, Inseelpark umfasst. Wir empfehlen, im Planverfahren sicherzustellen, dass der Sicht- und Lärmschutzwall parallel zur Reaktivierung der Werhahn-Flächen hergestellt wird. Die Industrie- und Handelskammer regt darüber hinaus an, die Teilbereiche 1 bis 3 insgesamt als Misch- bzw. Kerngebiet auszuweisen und von der Möglichkeit der Zonierung Gebrauch zu machen. Bei der Ausweisung eines Wohngebietes könnten die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nicht eingehalten werden. Dies würde zu einer Beschränkung der Betriebe im umliegenden Hafenbereich führen. Der Teilbereich 4 sollte nach unserer Auffassung als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Bezüglich des noch zu erstellenden Lärmgutachtens weisen wir darauf hin, dass nach der TA Lärm im Bereich des Hafenbeckens 1 und weiter östlich hiervon im Industriegebiet tags- und nachtsüber je nach Nähe zu der vorhandenen Wohnbebauung Immissionsrichtwerte bis zu 70 dB(A) angesetzt werden müssen. Die schalltechnische Untersuchung muss sicherstellen, dass durch die Festsetzung eines gemischten Baugebietes bei künftigen Bauvorhaben die bisherige industrielle Nutzung weiterhin möglich bleibt. Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend im südlichen Bereich liegt das Multiplex-Kino, im nördlichen Bereich grenzt die Firma M. Zietzschmann GmbH & Co. KG an. Diese beiden Nutzungen sind ebenfalls mit Lärmemissionen verbunden. Hier sollten die realen Emissionswerte, aber auch die planungsrechtlich möglichen Immissionswerte zu Grunde gelegt werden. Für das Betriebsgrundstück der Firma M. Zietzschmann legt der Bebauungsplan Nr. 149/2 ein Industriegebiet fest. Der Bereich des Multiplex-Kinos ist nach § 34 BauGB zu beurteilen, da der Bebauungsplan für diese Fläche aufgehoben wurde. Wir empfehlen diesbezüglich, dem Gutachter die Baugenehmigungsunterlagen zur Verfügung zu stellen. Im Hinblick auf die Geruchsmissionen im Plangebiet wird die Firma iMA cologne GmbH ein Geruchsgutachten erstellen, dass die umfangreichen Bemühungen der Unternehmen im Hafen zur Geruchsminderung berücksichtigt. Wir bitten darum, dass uns im Rahmen der nächsten Beteiligung die beiden Immissionsgutachten zur Verfügung gestellt werden. Im Rahmen der von uns durchgeführten Mitgliederinfor-

mation hat uns die RheinLand Holding AG auch im Namen der von ihr vertretenen Unternehmen mit Sitz am Rheinlandplatz darauf hingewiesen, dass die Belange der RheinLand-Versicherungsgruppe hinsichtlich der An- und Abfahrt auf das Rheinland-Gelände hinreichend berücksichtigt wird. Wir bitten dieses Anliegen im Rahmen des Verkehrsgutachtens aufzunehmen. Schiene Die Firma M. Zietzschmann GmbH & Co. KG bittet darum, die Gleisanlagen am Ufer so weit zu erhalten, dass die Be- bzw. Entladung eines Ganzzuges an den beiden Umschlaganlagen des Unternehmens (freistehender Kran und Trockenumschlaganlage) möglich bleibt. Die Stellungnahme des Unternehmens vom 20.05.2008 zum Vorhaben- und Erschließungsplan liegt uns in Kopie vor. Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir bezüglich der Begründung auf die Ausführungen in der Stellungnahme des Unternehmens. Einzelhandel Der Rahmenplan "Stadthafen Neuss" sieht vor, die Innenstadt in Richtung Hafenbeck 1 zu erweitern. Auch im aktuellen Entwurf des Neusser Einzelhandelskonzeptes ist eine Entwicklung des Gebietes bis zur Kaimauer und zum UCI-Kino mit einer Anknüpfung an den zentralen Versorgungsbereich angelegt. Die Industrie- und Handelskammer stimmt dem Vorhaben grundsätzlich zu, die Neusser Innenstadt durch einen neu gestalteten Hafenuferbereich mit einer Mischung von Freizeit-, Wohn- sowie Gewerbenutzung - Einzelhandel eingeschlossen - zu bereichern. Bei der hier vorgestellten Erschließung des Plangebietes werden dazu vier Teilbereiche definiert, die hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandel unterschiedlich zu beurteilen sind. Der Teilbereich 1, unmittelbar an der Rheintorstraße gelegen und südlich an das UCI-Kino angrenzend, soll als Kerngebiet nach § 7 BauNVO ausgewiesen werden. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die Industrie- und Handelskammer regt deshalb an, die im Lageplan des Städtebaulichen Konzeptes als MK 1 und MK 2 ausgewiesenen Kerngebiete in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren. Die fußläufige Verbindung zur bestehenden Fußgängerzone wäre über die Hafen- und Rheinstraße zu erreichen. Das Vorhaben würde die bereits vorhandene kulturelle wie gastronomische Attraktion des Kinos aufgreifen und einen interessanten innerstädtischen Zugang zum Wasser eröffnen. Außerdem könnte durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters die Nahversorgung des nördlich im Teilbereich 2 geplanten Wohnquartiers gesichert werden. Teilbereich 2 Für das geplante Wohnquartier zwischen Rheintorstraße und Hafenbecken 1 ist eine hochwertige Wohn- und Freizeitnutzung vorgesehen. Eine zusätzliche Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches würde diesen überdehnen und die bestehenden innerstädtischen Einzelhandelslagen stören. Die wesentliche Nahversorgung über großflächigen Einzelhandel kann über die nahe Innenstadt und das Kerngebiet im benachbarten Teilbereich 1 erfolgen. Kleinflächige Einzelhandelsansiedlungen zur Arrondierung der sonstigen Nutzungen sind aus unserer Sicht in diesem Areal sinnvoll. Es wird angeregt, den Teilbereich 2 als Mischgebiet im Sinne von § 6 BauNVO auszuweisen und damit Beherbergungsbetriebe sowie Schänk- und Speisewirtschaften zuzulassen. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollten jedoch ausgeschlossen werden, da diese dem Konzept des verkehrsfreien Wohnumfeldes widersprechen würden. Teilbereich 3 Das als "Speicherstadt" bezeichnete Plangebiet im Teilbereich 3 ist für eine zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung aufgrund der Entfernung zur Innenstadt ungeeignet. Die historische Bausubstanz und die Geschlossenheit des städtebaulichen Eindrucks sprechen auch gegen die Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel. Nicht zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandel - so z. B. hochwertige Möbelgeschäfte - erscheint jedoch möglich. Hierfür wäre der Teilbereich 3 als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO auszuweisen. Innenstadtrelevante Sortimente entsprechend der zu verabschiedenden "Neusser Liste" sind dabei auszuschließen. In Mischgebieten möglich, aber nicht mit der hier vorgesehenen hochwertigen Nutzung in Einklang zu bringen sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 6, Abs. 2, Unterpunkt 6 und 7 BauNVO) Teilbereich 4 Für das geplante Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) im Teilbereich 4 wird empfohlen, Einzelhandel (außer Tankstellen) auszuschließen, da dieser den Zielen des Einzelhandelskonzeptes Neuss an dortiger Stelle ansonsten zuwiderlaufen würde. Wir würden es sehr begrüßen, wenn Sie unsere Anregungen in das Bebauungsplanverfahren aufnehmen. Für Gespräche und Erläuterungen zu unseren Anregungen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Stellungnahme zum Schreiben der IHK Mittlerer Niederrhein, Postfach 101062, 47710 Krefeld, vom 05.06.2008

Inhaltlich wurde die gleiche Stellungnahme auch zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgetragen. Stellungnahme siehe dort.

Schreiben der Neuss Düsseldorf Hafens GmbH & Co KG, Postfach 101449, 41414 Neuss, vom 06.06.08

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 07.05.08 und die als Anlage beigefügten Unterlagen zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorf Straße. Hinsichtlich der vorgelegten Unterlagen gehen wir zunächst davon aus, dass es sich hierbei nicht um einen detaillierten Planentwurf, sondern lediglich um ein Entwicklungskonzept handelt, nachdem wesentliche formale Bestandteile eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit dem zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan fehlen. In Anbetracht der knapp gesetzten Frist bis zum 06.06.2008 kann hier lediglich eine erste grundsätzliche Stellungnahme zu dem geplanten Vorhaben gegeben werden, die sicherlich im weiteren Verfahren deutlich zu ergänzen ist. Wir gehen davon aus, dass das beauftragte interdisziplinäre Planungsteam in der Zukunft Lösungsansätze zur Bewältigung der im Rahmen der Planung auftretenden Konflikte vorschlagen wird und die unterschiedlichen Interessen im Rahmen des Abwägungsprozesses zu einer verträglichen Lösung zusammengeführt werden können. Allerdings ist schon hier darauf hinzuweisen, dass die Ausführungen des Abschnittes 3 „Weitere wichtige Rahmenbedingungen, Umweltauswirkungen, Umweltbericht“ zu hinterfragen sind. Dies gilt insbesondere für die Aussage, dass aufgrund der ausreichenden Abstände zu den weiter östlich angrenzenden Gewerbe- und Industrieanlagen sowie wegen der abschirmenden Wirkung des geplanten Sicht- und Lärmschutzwalls an der gegenüberliegenden Hafenterrasse 1 (Grünterrassen) eine erhebliche Beeinträchtigung durch Gewerbelärm „nicht zu befürchten“ ist. Bei dem Neusser Teil des Neuss-Düsseldorf Hafens handelt es sich ebenso wie bei dem Düsseldorf Teil des Neuss-Düsseldorf Hafens um ein großflächiges Sondergebiet mit Industriegebietscharakter. In diesem Gebiet finden sich umfangreiche technische Anlagen zum massenhaften Güterumschlag, der Anarbeitung von Rohstoffen sowie der Produktion von Waren, welche nach einschlägigen Literaturangaben erhebliche Schalleistungspegel aufweisen, durch die in der Nachbarschaft des Hafens Geräusche erzeugt werden. Die in bisherigen Genehmigungsverfahren (auch nach BImSchG) zu betrachtenden Immissionspunkte, die seitens der zuständigen Behörden (z.B. ehemaliges Staatliches Umweltamt Krefeld) vorgegeben wurden, befinden sich in der Regel westlich der Düsseldorf Straße und in der Yorkstraße. Sie werden derzeit durch die vorhandene industrielle Bebauung westlich des Rheinhafenbeckens abgeschirmt. Die neu zu errichtenden Gebäude, die anstelle dieser alten Industrieanlagen errichtet werden sollen, müssen diese abschirmende Funktion wieder erzeugen, was entsprechend dem vorgelegten Auszug aus dem Rahmenplan 2006 durch die geplante Anordnung der Gebäude in den beiden vorgelegten Varianten ggf. noch möglich ist. Insofern wäre in Bezug auf bestehende Immissionspunkte der Austausch der Abschirmmaßnahmen zunächst aus der Sicht des Immissionsschutzes Lärm als neutral anzusehen. Es ist allerdings vorgesehen, innerhalb des ehemals industriell genutzten Bereiches nun eine Mischgebiets- oder Kerngebietsnutzung zu installieren, die auch in beträchtlichem Umfang Wohnungen enthalten sollen. Diese Wohnungen befinden sich dann in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem weiter östlich gelegenen Gewerbe- und Industrieanlagen innerhalb des Hafens und sind diesen gegenüber nicht mehr abgeschirmt. Somit ist zu erwarten, dass bei derzeitiger knapper Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den bestehenden Immissionspunkten an der Düsseldorf Straße (hiervon wird zugunsten der Planung ausgegangen) an den neuen Immissionspunkten, die an den neu zu errichtenden Wohnhäusern zu platzieren sind, Überschreitungen der Richtwerte auftreten. Da die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein MI-, MK- oder MD- gebiet (Mischgebietswerte) mit tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) allgemein als die Grenze der Gesundheitsgefährdung angesehen werden, ist bei einer Überschreitung dieser Richtwerte nicht mehr von gesunden Wohnverhältnissen auszugehen. Der Umfang dieser Richtwertüberschreitung lässt sich erst dann quantifizieren, wenn die entsprechenden erforderlichen Untersuchungen über das Geräuschemissionsverhalten der im Neusser Hafen ansässigen Betriebe fertiggestellt ist. Diese Aufgabe ist genereller Bestandteil einer ordentlichen Bauleitplanung, die - nicht nur aus der Sicht des Immissionsschutzes Lärm - grundsätzlich folgende Fragen zu beantworten hat: Werden durch zulässige Anlagen im Plangebiet Schallimmissionen in der unmittelbaren Nachbarschaft (innerhalb oder außerhalb des Plangebietes) erzeugt, und sind diese Schallimmissionen mit den gültigen gesetzlichen Regelungen in Einklang zu bringen? Werden schützenswerte Bereiche im Plangebiet durch Schallemissionen anderer Verursacher innerhalb oder außerhalb des Plangebietes mit Schallimmissionen beaufschlagt und lässt sich dies durch geeignete Maßnahmen im ge-

setzlich zulässigen Rahmen halten? Führt die Veränderung der Bausubstanz im Plangebiet zu einer wesentlichen Veränderung der Geräuschsituation in Gebieten außerhalb des Plangebietes, sei es durch Veränderung der Reflexionseigenschaften der Gebäude, oder sei es durch Veränderung der Abschirmeigenschaften von Gebäuden? Wie sind festgestellte Konflikte zu vermeiden oder zu verringern (Verbesserungsgebot) und wie ist die Entstehung zukünftiger neuer Konflikte auszuschließen (Verschlechterungsverbot)? Für Bereiche des Immissionsschutzes, die sich nicht mit Schall beschäftigen, sind in den obigen Fragen die entsprechenden anderen Emissionen oder Immissionen gemeint. Die einschlägigen Vorschriften zur Beurteilung der obigen Situation sind einerseits die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und andererseits die zwar nicht direkt, aber indirekt geltende Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA-Lärm). Letztere ist zwar vom Grundsatz her lediglich in Genehmigungsverfahren anzuwenden und somit nicht direkter Bestandteil einer Bauleitplanung, sie kann aber als zukünftige Genehmigungsgrundlage für Veränderungen in den hier zu betrachtenden, dem Plangebiet benachbarten Gebieten nicht vernachlässigt werden, weil sich die entsprechenden Anforderungen, die im Rahmen von Genehmigungsverfahren an Anlagen zu stellen sind, auf Festlegungen stützen, die im hier zu betrachtenden Plangebiet festgesetzt werden und die Einflüsse auf die Auslegung der entsprechenden Vorgaben der TA-Lärm haben. Vom Grundsatz her stellt die geplante Wohnnutzung am Rande des Neusser Hafens das Heranrücken von Wohnbebauung an eine bestehende Industrieanlage dar, was aufgrund der zukünftig zu erwartenden Abwehransprüche seitens der Bewohner dieser Häuser gegen vom Hafen ausgehende Immissionen jeglicher Art eine Einschränkung der Hafentätigkeiten mit sich bringen kann. Somit erzeugt das Heranrücken der Wohnbebauung eine Konfliktsituation, die es im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen gilt. Derweil sind die Neuss-Düsseldorfer Häfen im Hinblick auf die massiven Wachstumsraten im Schiffs- und Eisenbahngüterverkehr auf erhebliche Erweiterungsoptionen zur industriellen Flächenbewirtschaftung angewiesen. Allein im Jahr 2007 stieg das Gesamtaufkommen im Schiffs- und Eisenbahngüterverkehr der Neuss-Düsseldorfer Häfen im Vergleich zum Vorjahr um weitere 6,8 Prozent, d.h. auf über 16,2 Millionen Tonnen (11,6 Millionen Tonnen im Jahr 2003). Beim Schiffsgüterumschlag wurden über 10 Millionen Tonnen umgeschlagen. Dies entspricht einem Zuwachs von fast 3,8 Prozent. Der Eisenbahngüterverkehr des Eisenbahnverkehrsunternehmens der Neuss-Düsseldorfer Häfen erzielte mit rund 6,2 Millionen Tonnen einen Zuwachs um 10,8 Prozent (3,5 Mio. Tonnen im Jahre 2003). Mit den inzwischen 30 hafeneigenen Verladeanlagen wurden insgesamt 8,8 Millionen Tonnen umgeschlagen. Dies entspricht einer Steigerung um 23,4 Prozent und damit im dritten Jahr in Folge einem überdurchschnittlichen Zuwachs von mehr als einer Million Tonnen. Im Jahr 2007 wurden über 500.000 Container und Ladeeinheiten in Düsseldorf und Neuss abgefertigt, wobei die Bahnseite mit einem Zuwachs von 25,1 Prozent deutlich herausragt. Ausweislich des Wasserstraßenverkehrs- und Hafenkonzepts NRW ist bis 2015 von einer Verdoppelung des Güterverkehrs in NRW-Häfen auszugehen. Um den Anforderungen des auch für die kommende Jahre prognostizierten Güterverkehrswachstums gerecht zu werden, sind die Neuss-Düsseldorfer Häfen im Interesse von Stadt und Region dringend darauf angewiesen, die verfügbaren Flächen gerade auch im Neusser Hafen deutlich intensiviert nutzen zu können. In unmittelbarer Nähe liegen die letzten verfügbaren Flächen, die für Containerumschlag und Stahllogistik vorgesehen sind. Die weiteren Ausführungen des Abschnittes 3 des Erläuterungsberichtes, insbesondere hinsichtlich des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme, das im Übrigen nicht nur für Gerüche gilt, gehen insofern hinsichtlich ihrer Argumentation deswegen ins Leere, weil das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme vom Grundsatz her nur für vorhandene gewachsene Gemengelagen gilt, nicht jedoch für Neuplanungen, bei denen vom Verursacherprinzip auszugehen ist. Damit ist nicht z.B. der Verursacher der Lärmemissionen, sondern der Verursacher des Konfliktes gemeint. Der Verursacher des Konfliktes hat die Maßnahmen zur Lösung des Konfliktes durchzuführen. Aus der Sicht des Immissionsschutzes Lärm ergibt sich hier die bedeutende Schwierigkeit, dass entsprechend einschlägiger Gerichtsurteile passive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schallschutzfenster) als Schutz vor Gewerbelärm unzulässig sind. Eine Lösung der offensichtlichen Konfliktsituation ohne eine Beschränkung der zulässigen Schallemissionen innerhalb eines benachbarten Plangebietes (z.B. auf dem Gebiet des übrigen Hafens) ist daher kaum denkbar. Eine Beschränkung der zurzeit zulässigen Emissionen benachbarter Betriebe stellt allerdings einen Eingriff in fremde Rechte oder fremdes Eigentum dar, was zwar vom Grundsatz her im Rahmen einer Bauleitplanung möglich ist, aber einer entsprechenden Begründung im Rahmen der notwendigen Abwägung bedarf. Die Umsetzung solcher Forderungen bedarf einer gesetzlichen Grundlage z.B. in Form eines qualifizierten Bebauungs-

plans auch für die Gebiete, in denen die entsprechende Regelung greifen soll. Es ist daraufhinzuweisen, dass in NRW ein Abstandserlass existiert, der als Hilfsmittel für die Bauleitplanung die Mindestabstände zwischen Gewerbe- und Industriebetrieben einerseits und Wohnungen andererseits regelt. Die Einordnung der einzelnen Betriebe in die sieben Abstandsklassen erfolgt nach unterschiedlichen Kriterien. Da die Betriebe im Hafen existent sind, sind die durch die Neuplanung einzuhaltenen notwendigen Mindestabstände vorgegeben und nicht zu ändern. Alle die hier angesprochenen Punkte müssen im Rahmen der weiteren Planungen sorgfältig ausgearbeitet und beachtet werden, ihre Lösungen müssen transparent und nachvollziehbar dargestellt werden.

Die vorliegende Stellungnahme ist als Anregung zu sehen, die Neuss-Düsseldorfer Häfen im Rahmen der weiteren Bauleitplanung intensiv in Form von Gesprächen und durch Übersendung der notwendigen Informationen zu beteiligen, um Problembereiche schon im Anfangsstadium zu lösen.

Wir hoffen, Ihnen mit diesen Angaben gedient zu haben. Für weitere Fragen stehen wir jederzeit gerne zur Verfügung.

Stellungnahme zum Schreiben der Neuss Düsseldorfer Häfen GmbH & Co KG, Postfach 101449, 41414 Neuss, vom 06.06.08

Inhaltlich wurde die gleiche Stellungnahme auch zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgetragen. Stellungnahme siehe dort.

Schreiben des Rhein Kreis Neuss, Der Landrat, Lindenstraße 10, 41515 Grevenbroich, vom 12.06.2008

Gesundheitsfürsorge Im Plangebiet werden u. a. Flächen für eine Wohnnutzung ausgewiesen. Aus Sicht des Kreisgesundheitsamtes bestehen aufgrund der erheblichen Geruchsmissionen im Plangebiet Bedenken gegen das Vorhaben. Gemäß Geruchsmissionsrichtlinie ist bei Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes von 10 % der Jahresstunden für Wohngebiete regelmäßig von einer erheblichen Belästigung auszugehen. Unter der Annahme, dass die Geruchsstoffe selbst nicht gesundheitsschädlich sind, ist deren häufiges Auftreten doch als störend und gesundheitsbeeinträchtigend anzusehen. Zur abschließenden Beurteilung bittet das Kreisgesundheitsamt um Vorlage der Geruchsmissionsprognose. Untere Wasserbehörde Von Seiten der Unteren Wasserbehörde bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den VEP. Zu folgenden Themenbereichen sind unbedingt Angaben im weiteren Verfahren (Umweltbericht) erforderlich: Niederschlagswasserbeseitigung (hier kommt im Grunde nur ein Anschluss an die städt. Kanalisation in Frage), - Auswirkungen auf die Bereiche Grundwasser und Altlasten bei der Errichtung der Gebäude, insbesondere der Tiefgarage (Unterwasserbeton/ Grundwasserhaltung, Hochwasserschutz, etc.) Hinweise: Für Anlagen in und an Gewässern (§ 99 LWG) ist die Bezirksregierung Düsseldorf die zuständige Wasserbehörde. Es wird daher empfohlen, die Bezirksregierung Düsseldorf frühzeitig im Verfahren zu beteiligen. Das Vorhaben liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet. Bei dem Plangebiet handelt sich um eine Fläche, die in den Arbeitskarten der Bezirksregierung Düsseldorf zur ordnungsbehördlichen Verordnung vom 23.04.2007, in Kraft getreten am 15.06.2007, zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Rheins als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt ist. Die Fläche ist ebenfalls erfasst in der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW, Oktober 2003 vom ehemaligen LUA NRW, die für den Rhein das hochwassergefährdete Gebiet des 500-jährlichen Hochwassers darstellt. Das Plangebiet wird bei einem 500-jährlichen Hochwasser als überschwemmt dargestellt, da die Deichanlage dann überströmt würde. Untere Abfallwirtschaftsbehörde Aus abfallrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die geplanten Maßnahmen, wenn sichergestellt ist, dass die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Kreises Neuss bei Abbruchmaßnahmen an gewerblichen Gebäuden im Genehmigungsverfahren beteiligt wird. Untere Immissionsschutzbehörde Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11.12.2007 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplan Rheintorstraße, Düsseldorfer Straße, gegeben. Der Planentwurf sieht vor, in dem bisher als gewerblich/industriell genutzten Bereich der Wehrhahnhallen an der Rheintorstraße und Düsseldorfer Straße Misch- und Kerngebiet sowie Gewerbegebiet auszuweisen. Bezüglich der Festsetzung des Gewerbegebietes bestehen

immissions-schutzrechtlich keine Bedenken. Aus planungs- und immissionsschutzrechtlicher Sicht handelt es sich bei den Bereichen mit MI und MK um eine heranrückende schutzbedürftige Nutzung mit Wohnbebauung (resultierender Abstand kleiner 100 m zur ehemaligen Case-Fläche). Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebiets in unmittelbarer Umgebung des heutigen Hafens wird planungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich eine neue Konfliktsituation geschaffen. Insbesondere der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG und die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 BauGB werden mit dieser Planung nicht beachtet. Dem Trennungsgrundsatz ist innerhalb der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen (BVerwG 7.07.2004). Er kann lediglich dann durchbrochen werden, wenn ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestanden hat (BVerwG 13.05.2004). Die Einhaltung der Zumutbarkeit und u.U. sogar die Sicherstellung der Gesundheit der zukünftigen Nutzer von Wohnungen sind m.E. hinsichtlich des Immissionsschutzes nicht sicher gestellt. Der vorhandene Störcharakter der Betriebe im Hafen bedarf in deren Einwirkungsbereich zumindest einer GE-Ausweisung. Die im Hafen ansässigen Betriebe weisen hinsichtlich ihrer betrieblichen Typisierung industriellen Charakter auf, der unabhängig von der Größenordnung der resultierenden Beurteilungspegel als „erheblich belästigend“ zu bezeichnen ist. Das Heranrücken einer Wohnbebauung an das Hafenbecken 1 löst m.E. Abwehransprüche der im Hafen ansässigen Betriebe aus (so z.B. OVG RhPf 6.03.1979 und OVG NW 30.06.2003), die der Veranlasser der Planung auszugleichen hätte. D.h. der Veranlasser der Planung hat die aus dieser Konfliktsituation resultierenden Aufwendungen der betroffenen Betriebe zu tragen, damit sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht auf den Betrieb auswirken kann. Ein schalltechnisches Gutachten liegt mir zurzeit nicht vor, so dass eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme nicht erfolgen kann. Ich weise aber bereits zum jetzigen Zeitpunkt darauf hin, dass umfangreiche Immissionsschutzmaßnahmen nicht geeignet sind, eine vom Grundsatz her verfehlte Planung zu begründen. Dazu führt das OVG NW (27.10.1982) aus, dass es ist nicht Sinn und Zweck der Lärmschutztechnik ist, eingesetzt zu werden, um die Folgen einer städtebaulich und immissionsschutzrechtlich verfehlten Maßnahme abzuschwächen. Vielmehr müsse umgekehrt (...) dem Immissionsschutz gewissermaßen schon vorbeugend i. d. S. Rechnung getragen werden, dass keine immissions-schutzrechtlich bedenkliche Situation geschaffen werde. Das OVG NW kommt in seinem Urteil vom 26.10.1999 zu dem Ergebnis, dass bei der Neuschaffung eines Immissionskonfliktes und einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN das Lärmproblem fehlerhaft behandelt und der Immissionskonflikt nicht gelöst wird. Das Gutachten ist unter Heranziehung der TA Lärm 1998 zu erstellen. Es hat alle betriebsspezifischen Besonderheiten der im Hafen ansässigen und auf das Plangebiet einwirkenden Geräusche zu berücksichtigen und repräsentativ wiederzugeben. Der anlagenbezogene Verkehr, inkl. Schiffsverkehr, ist zu berücksichtigen. Bisher nicht wieder genutzte Flächen sind mit einer industriegebietstypischen Flächenschallquelle zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind insbesondere die hier vorhandenen hoch liegenden Lärmquellen und die jahreszeitlichen Schwankungen einzelner Betriebe in die Betrachtung einzubeziehen. Auf folgende Themen bzgl. Lärm wird darüber hinaus aufmerksam gemacht: Die zulässigen gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gelten auch für die Nutzung des Außenbereichs. So hat das BVerwG bereits 1976 (21.05.1976) festgestellt, dass auch die angemessene Nutzung des Außenbereichs zu dem Begriff des gesunden Wohnens gehört. Bezüglich der erforderlichen Festsetzungen zur „architektonischen Selbsthilfe“ zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse in den Planbereichen sind nicht nur Schlafräume, sondern Aufenthaltsräume nach DIN 4109 zu schützen und falls erforderlich auszuschließen. Dazu gehören alle Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume und Büroräume. Die Ausführungen in der Begründung zur Abwägbarkeit der Gerüche werden seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss nicht geteilt. Das OVG Lüneburg hat im Oktober 2004 festgestellt, dass eine Fläche zum Wohnen nicht festgesetzt werden kann, wenn ein im Hinblick auf benachbarte Betriebe eingeholtes Gutachten nach der GIRL zu Immissionswerten kommt, die den Orientierungswert der GIRL ausschöpfen bzw. überschreiten. In diesem Fall ist auch ein Hinweis auf fehlende Abwehrrechte der Grundstückserwerber nicht geeignet den Konflikt zu lösen. Dies gilt insbesondere, wenn in der Nachbarschaft der Fläche zum Wohnen bereits mehrere Betriebe vorhanden sind und deshalb die Einhaltung der Orientierungswerte von vorneherein unmöglich ist. Zur Beurteilung des oben ausgeführten Sachverhaltes ist ein entsprechend auf aktuellen Prognosen beruhendes Geruchsgutachten zu erstellen und mir zur Prüfung zu übersenden. Die GIRL ist als Beurteilungsgrundlage für Planungen als Beurteilungsinstrument heranziehbar (OVG NW 19.02.2002 und 24.06.2004). Die Orientierungswerte oder Richtwerte der GIRL ge-

ben insofern die Grenze der Zumutbarkeit an (OVG Lüneburg 28.10.2004). Hinsichtlich der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglichen Nutzungen für das Plangebiet wird aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde vorgeschlagen, das Plangebiet nicht mit schutzbedürftigen Nutzungen mit allgemein zulässiger Wohnnutzung festzusetzen (MK, MI etc.). Es wird angeregt, eine Pufferzone mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen, Büro und Verwaltung zu schaffen. Mit diesen Nutzungsformen, welche über ein eingeschränktes oder gegliedertes GE oder aber auch Kerngebiet (MK) ohne allgemein zulässige Wohnnutzung festgesetzt werden könnten, wäre es mit planungsrechtlichen Mitteln möglich einen Übergang von der industriellen Hafennutzung zu dem schutzbedürftigeren Innenstadtbereich herzustellen. Es wäre damit auch möglich die Immissionssituation der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zum Innenstadtbereich zu verbessern. Die Prüfung dieser Planung und die vorstehende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf die gemäß Kommunalisierungsgesetz vom 11. Dezember 2007 an die Untere Umweltschutzbehörde übergegangenen immissionsschutzrechtlichen Aufgaben. Informationen über den bei den Bezirksregierungen verbleibenden Zuständigkeitsbereich gemäß Artikel 15 Kommunalisierungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 1 und Anhang 1 Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVO) liegen hier nicht vor. Da auf das Plangebiet Anlagen einwirken können, deren Überwachung im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Düsseldorf liegen, empfehle ich eine Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf.

Stellungnahme zum Schreiben des Rhein Kreis Neuss, Der Landrat, Lindenstraße 10, 41515 Grevenbroich, vom 12.06.2008

Inhaltlich wurde die gleiche Stellungnahme auch zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden vorgetragen. Stellungnahme siehe dort.

Schreiben der Neuss Düsseldorfer Häfen GmbH & Co KG, Postfach 101449, 41414 Neuss, vom 05.06.08

aufgrund der Zunahme der Rangierbewegungen im *Alten Hafen*, bedingt durch die Verlade- bzw. Entladetätigkeit der Ganzzüge bei den Firmen RBE Biodiesel, Sels und Zietzschmann kann auf den Gleisabschnitt zwischen der Weiche 166 und Gleisanlage im *Alten Hafen* betrieblich nicht verzichtet werden. Dieser Gleisabschnitt wird seitens der Neusser Eisenbahn bei der Erstellung der internen Rangierpläne berücksichtigt. Einen Verzicht auf diesen Gleisabschnitt würde der Einsatz von zwei zusätzlichen Schichten bedeuten (1 Lok mit 2 Bediensteten pro Schicht), wobei die Wirtschaftlichkeit der Durchführung der Bedienungsfahrten für die Kunden des *Alten Hafens* aus der Eisenbahn- und Kundensicht nicht kaufmännisch positiv dargestellt werden kann. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Stellungnahme zum Schreiben der Neuss Düsseldorfer Häfen GmbH & Co KG, Postfach 101449, 41414 Neuss, vom 05.06.08

Die Belange Neusser Eisenbahn wurden in Gesprächen bewertet und es wurde eine einvernehmliche Lösung gefunden.

2. Informelle frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Grundsatzbeschluss vom 14.05. – 21.05.2008

Schreiben der M.Zitzschmann GmbH & Co KG, Düsseldorfer Straße 31, 41460 Neuss, vom 20.05.2008

der Plan sieht eine Abbindung der direkt am Ufer verlaufenden beiden Gleise kurz hinter unserem Gelände in Richtung Stadtmitte vor. Als Hafenumschlags- und Speditionsbetrieb sind wir darauf angewiesen, unseren Kunden jede Art von Transportmitteln anbieten zu können, insbesondere auch den

Transport per Bahn. In der wirtschaftlichen Realität bedeutet dies vor allem, daß wir imstande sein müssen, Ganzzüge an unserer Anlage be- und entladen zu können. Dies ist uns aber nicht mehr möglich, wenn die Gleise kurz hinter unserer Umschlaganlage abgebunden werden. Die vermehrte Nutzung des Verkehrsträgers Schiene ist einmal aus ökologischen Gründen, zum anderen aber auch aus ökonomischen Gründen - angesichts der Überlastung des Straßennetzes - für uns unerlässlich und ist zudem auch politisches Ziel der Verkehrspolitik aller Parteien. Wir machen zudem darauf aufmerksam, daß die Neusser Eisenbahn die Gleisanlagen auch benötigL um den Ganzzugverkehr der Fa. Ölmühle Sels zu gewährleisten. Sie stellt einen großen Teil der hierfür benötigten Waggons hinter unserem Gelände ab. weil die Sicherung unseres Geländes nach dem Hafensicherheitsgesetz NRW sonst nicht möglich wäre. Wir dürfen daher darum bitten, die Gleisanlagen am Ufer wenigstens so weit zu erhalten, daß die Be- bzw. Entladung eines Ganzzuges an unseren beiden Umschlaganlagen (freistehender Kran und Trocknumschlaganlage) möglich bleibt. Weiterhin weisen wir daraufhin, dass in unserem Betrieb ein reger Lkw. -Verkehr stattfindet, wobei die Ankunft der Lkw. morgens auch schon vor 6.00 h erfolgt. Wir dürfen Sie bitten, die unvermeidlichen Lärmemissionen bei der Planung zu berücksichtigen.

Stellungnahme zum Schreiben der M.Zitzschmann GmbH & Co KG, Düsseldorfer Straße 31, 41460 Neuss, vom 20.05.2008

In Absprache mit der Fa. Zitzschmann wurde die Länge der Gleisanlagen festgesetzt. Der von der Fa. ausgehende Gewerbelärm, zu dem auch der Zu- und Abgangsverkehr gehört, wurde in den schalltechnischen Untersuchungen entsprechend gewürdigt und in die Abwägung eingestellt.

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vom 29.10. – 04.12.2009

Schreiben der IHK Mittlerer Niederrhein, Postfach 101062, 47710 Krefeld, vom 03.12.2009

die Stadt Neuss beabsichtigt, im Bereich Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße (Teilgeltungsbereich West) Mischgebietsflächen und im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet auszuweisen. Auf der Hafemole I im Bereich des ehemaligen Case-Geländes (Teilgeltungsbereich Ost) ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes und eines Industriegebietes vorgesehen. Die Planung basiert auf der Rahmenplanung „Stadthafen Neuss“ und soll diesen Bereich des Hafens für innenstadtnahe hochwertige Nachfolgenutzungen vorbereiten. Zu der vorgelegten Planung hat die Industrie- und Handelskammer bereits eine erste Stellungnahme mit Datum vom 5. Juni 2008 abgegeben. Die in dieser Stellungnahme geäußerten Anregungen sind weitestgehend aufgegriffen und in den neuen Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen worden. So wird das Plangebiet nunmehr in Misch- und Gewerbegebietsflächen aufgeteilt. Das Mischgebiet wiederum wird in unterschiedliche Baufenster gegliedert, in denen wohnbauliche und gewerbliche Nutzungen verteilt werden. Im Hinblick auf die Realisierung der Bauvorhaben und die Kombination des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan „Hafenquartier“ ist im Bebauungsplanverfahren bzw. in dem Vorhaben- und Erschließungsvertrag sicher zu stellen, dass der Charakter des Mischgebietes insgesamt eingehalten wird. Bislang liefert der Begründungsentwurf hierzu keinen Hinweis. Bereits in unserer Stellungnahme am 5. Juni 2008 hatten wir darauf hingewiesen, dass der Bereich des Hafenbeckens I auf dem ehemaligen Case-Gelände ein faktisches Industriegebiet darstellt. Diese Fläche soll nunmehr als Gewerbe- und Industriegebiet planungsrechtlich gesichert werden. Die Industrie- und Handelskammer geht davon aus, dass die Abgrenzung des Gewerbegebietes und des Industriegebietes mit der Genehmigungsplanung der Firma Arcelor Mittal übereinstimmt. Da es sich bei diesem Teil des Bebauungsplanes rechtlich um eine Angebotsplanung handelt, empfehlen wir, in diesem Bereich Emissionskontingente festzusetzen, um die Lärmentwicklung abschließend festzuschreiben. Das Gewerbegebiet auf dem ehemaligen Case-Gelände ist Lärm- und Geruchseinwirkungen aus dem umliegenden Hafenbereich ausgesetzt. Aus der Festsetzung des Gewerbegebietes können Restriktionen für die umliegenden Industriegebiete resultieren. Eine diesbezüglich immissionsschutzrechtliche Betrachtung ist bislang noch nicht vorgenommen worden. Die schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH ist um diesen Aspekt zu erweitern. Dabei ist sicher zu stellen, dass in den umliegenden und weiter entfernt

liegenden Hafenbereichen die Ausnutzung der Lärmwerte für Industriegebiete möglich bleibt. Insoweit die schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH die Lärmeinträge im Bereich des ehemaligen Werhahn-Geländes betrachtet, fehlt in der Untersuchung noch eine Aussage darüber, ob die Entwicklungsmöglichkeiten der Unternehmen im Hafengebiet durch die Ausweisung der Mischgebiete und des Gewerbegebietes im Teilgeltungsbereich West eingeschränkt wird. Bislang wird in der schalltechnischen Untersuchung nur die Ist-Situation erfasst, nicht die planbedingte Situation der umliegenden Industrieareale. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 5. Juni 2008 dargelegt, grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 456 unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 149/2 an, der ein Industriegebiet festsetzt. Inwieweit die planungsrechtlich möglichen Immissionswerte dieses Bebauungsplanes in die schalltechnische Untersuchung eingeflossen sind, ist unsererseits nicht ersichtlich. Wir weisen an dieser Stelle erneut darauf hin, dass die immissionsschutz-rechtlichen Vorgaben dieses Bebauungsplanes in Kumulation mit der vorhandenen Bebauung an der Düsseldorfer Straße Eingang in die schalltechnische Untersuchung finden muss. Aus der schalltechnischen Untersuchung der Peutz Consult GmbH vom 13. Januar 2009 geht hervor, dass der Gutachter verschiedene Auszüge aus Genehmigungen der vorhandenen Gewerbebetriebe betrachtet hat (Seite 6, laufende Nr. 22). Wir regen dringend an, in dem schalltechnischen Gutachten darzulegen, welche Betriebe und welche Genehmigungen in die Ermittlungen eingeflossen sind. Seitens der betroffenen Unternehmen ist ansonsten nicht feststellbar, ob alle Anlagen und Genehmigungen des Betriebes vollständig erfasst wurden. Abschließend weist die Industrie- und Handelskammer noch einmal darauf hin, dass die vorliegende Planung zu einer Reaktivierung und Vitalisierung der derzeit ungenutzten Flächen an der Rheintorstraße führen kann und sowohl für die Stadt Neuss, aber auch für die umliegende Wirtschaft weitere positive Entwicklungschancen bietet. Durch ergänzende Untersuchungen und entsprechende Festlegungen im Bebauungsplanverfahren kann aus Sicht der Industrie- und Handelskammer auch die Weiterentwicklung der industriellen Nutzungen im Hafen Neuss sichergestellt werden. Für Gespräche und Erläuterungen stehen wir Ihnen selbstverständlich nach wie vor gerne zur Verfügung.

Stellungnahme zum Schreiben der IHK Mittlerer Niederrhein, Postfach 101062, 47710 Krefeld, vom 03.12.2009

In den räumlichen Teilbereichen MI1 im Süden und MI3 im Norden werden lediglich untergeordnete nicht gebietsverträgliche Nutzungen ausgeschlossen (Sporthallen, Sexgewerbe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Der allgemeine Gebietscharakter eines Mischgebietes, nämlich das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten wird dadurch in keiner Weise eingeschränkt. Im Geltungsbereich des VEP „Hafenquartier“ - der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als MI2 festgesetzt ist, wurde die zulässige Nutzung auf eine der im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsarten beschränkt. Auf diese Weise wurde Kongruenz zum VEP „Hafenquartier“ hergestellt.

Die ursprünglich geplante Ansiedlung von Arcelor Mittal Stahlhandel GmbH wird nicht mehr weiterverfolgt. Der entsprechende Bauantrag wurde zurückgezogen.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Lärm-Emissionskontingente. Der Anregung wurde entsprochen.

Der Bebauungsplan formuliert ein nach Nutzungsintensität und Störgrad abgestuftes Nutzungskonzept für die Hafemole 1. Die gewählten Baugebietskategorien „eingeschränktes Gewerbe- bzw. Industriegebiet“ sowie die ergänzenden Festsetzungen zur Zulässigkeit von besonders störenden Anlagen orientieren sich an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Schon heute ist eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden.

Faktisch existiert am Westrand der Hafemole 1 bereits heute ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z.B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes auf der Hafemole 1 schränken daher die Handlungsfähigkeit der ansässigen Betriebe nicht über das bestehende Maß hinaus ein, sondern sind Voraussetzung für eine auf Ausgleich bedachte planerische Konfliktbewältigung.

Die schalltechnische Untersuchung wurde mittlerweile grundlegend verändert und durch eine Dauerluftschallmessung ergänzt. Die angesprochenen Fragestellungen wurden dabei berücksichtigt.

Schreiben des Rhein Kreis Neuss, Der Landrat, Lindenstraße 2 – 16 , 41515 Grevenbroich, vom 09.12.2009

Zu o. g. Planverfahren nehme ich wie folgt Stellung: Untere Wasserbehörde Unter Punkt 2.2.5 des Umweltberichts ist das „Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung“ mit einem Fragezeichen versehen. Es folgt der Nachsatz, dass das Konzept auf der Grundlage der Begründung ergänzt wird. Somit gehe ich davon aus, dass die Gemeinwohlverträglichkeit der Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 51 Abs. 3a LWG bis zur Offenlage des VEP erbracht wird. Gleichwohl sehe ich mich zu nachfolgenden Anmerkungen und Anregungen veranlasst. Im Umweltbericht wird auf S. 22, P. 2.4 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Veränderungen), erläutert, dass überwiegend eine ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser (u.a. auch Stellplätze) vorgesehen ist. Auf Grund dem in diesem Bereich durch die Rheinnähe stark schwankenden und z. T. hohen Grundwasserstand und der vermutlichen Untergrundbelastung (Altlastenverdachtsflächen, Altstandorte) wird eine Versickerung des Niederschlagswassers für problematisch gehalten. Die Möglichkeit einer regelkonformen Versickerung wäre frühzeitig gutachterlich nachzuweisen. Es sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, ob eine Einleitung in das städt. Kanalnetz (Regenklärbecken) möglich ist. Ggf. ist zu prüfen, ob die Errichtung einer weiteren Einleitstelle in das Hafenbecken unter Vorschaltung einer Vorklärung sinnvoll ist. Hierzu sollten Gespräche mit der Infrastruktur Neuss AöR geführt werden. Bis zur nächsten Beteiligung ist die regelkonforme Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen (Trennerlass, DWA- Regelwerke, etc.) Für die Entwässerung des Niederschlagswassers des Teilgelungsbereichs Ost (Ansiedlung Fa. ArcelorMittal) wurde am 05.02.2009 eine wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung dieses Wassers (vorbehandelt) erteilt. Evtl. erforderliche Grundwasserhaltungsmaßnahmen bei der Errichtung der Gebäude sind im Vorfeld mit der Unteren Wasserbehörde abzusprechen, um frühzeitig die notwendigen Antragsunterlagen für ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren abzustimmen. Auf die Problematik im Zusammenhang mit den Altlastenverdachtsflächen/ Altstandorte wird vorsorglich hingewiesen. Grundsätzlich sollte hierzu im weiteren Verfahren eine Aussage getroffen werden. Redaktionelle Anmerkung: Auf S. 10 des Umweltberichtes unter P. 2.1.2 , Absatz 2, wird mehrfach ein Versickerungsbecken erwähnt. Dieses ist hier nicht bekannt. Vermutlich handelt es sich hierbei um ein unterirdisches Regenklärbecken. Untere Bodenschutzbehörde Auf die im Umweltbericht, Kapitel 2.1.3 aufgeführten Altablagerungen und Altstandorte im Planbereich wird hingewiesen. Die beschriebenen umfassenden anthropogenen Veränderungen im Planbereich, die im Kontext mit den Nutzungen als Industrie- und Gewerbegebiet stehen, sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen. Soweit es um die gemeinwohlverträgliche Beseitigung des Niederschlagswassers geht, wird auf die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde verwiesen. Untere Immissionsschutzbehörde Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11.12.2007 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 456 V Rheintorstraße, Düsseldorfer Straße, gegeben. Der Planentwurf sieht vor, in dem bisher als gewerblich/industriell genutzten Bereich der Wehrhahnhallen an der Rheintorstraße und Düsseldorfer Straße Misch-, Kerngebiet und Gewerbegebiet auszuweisen. Darüber hinaus soll das ehemalige Case-Gelände in den Planbereich aufgenommen und als GE-Fläche festgesetzt werden. Bezüglich der Festsetzung des nördlichen Gewerbegebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet mit Pufferfunktion an der Düsseldorfer Straße bestehen immissionsschutzrechtlich keine Bedenken. Ich rege an, in diesem Teil des Plangebietes auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO nur „nicht wesentlich störende“ Gewerbebetriebe entsprechend dem Störgrad eines MI zuzulassen. Entsprechende Festsetzungsvorschläge können im weiteren Verfahren formuliert werden. Aus planungs- und immissionsschutzrechtlicher Sicht handelt es sich bei den Bereichen mit MI und MK um eine heranrückende schutzbedürftige Nutzung mit Wohnbebauung (resultierender Abstand kleiner 100 m zur ehemaligen Case-Fläche). Mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes in unmittelbarer Umgebung des heutigen Hafens wird planungsrechtlich und immissionsschutzrechtlich eine neue Konfliktsituation geschaffen. Insbesondere der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG wird mit dieser Planung nicht beachtet. Dem Trennungsgrundsatz ist innerhalb der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen (BVerwG 7.07.2004). Er kann lediglich dann durchbrochen werden, wenn ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestanden hat (BVerwG 13.05.2004). Davon kann gerade hier nicht ausgegangen werden. Durch die Nachbarschaft der Industriezone Hafen und der Innenstadt von Neuss kommt es hinsichtlich der im

Hafen entstehenden Immissionen immer wiederkehrend zu Nachbarschaftsbeschwerden verursacht durch Geräusche und Gerüche. Der vorhandene Störcharakter der Betriebe im Hafen bedarf in deren Einwirkungsbereich nach hiesiger Auffassung einer GE-Ausweisung. Die im Hafen ansässigen Betriebe weisen hinsichtlich ihrer betrieblichen Typisierung industriellen Charakter auf, der unabhängig von der Größenordnung der resultierenden Beurteilungspegel als „erheblich belästigend“ zu bezeichnen ist. Dies trifft nach hiesiger Auffassung auch auf den Betrieb ArcelorMittal zu, welcher auf dem ehemaligen Case-Gelände angesiedelt werden soll. Den Ausführungen der Begründung, nachdem die Ansiedlung der Fa. Arcelor/Mittal innerhalb eines GE den Inhalten des Planentwurfes nicht widerspricht, kann von hier nicht geteilt werden (Ausführungen der Begründung zur Zone 2 im GE). Für den beantragten Betrieb ist es auch nicht möglich eine Trennung der Betriebsteile in GE-verträglich und GI-verträglich vorzunehmen, da die gesamte Fläche durch den Betrieb gleichförmig in Anspruch genommen wird und die z.T. lärmtechnisch relevanten Bearbeitungs- und Transportmaschinen und Geräte sogar in dem hier als GE dargestellten Bereich angesiedelt werden. Es sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für ein MI im Nachtzeitraum im Planbereich eingehalten werden können, durch den Betreiber bisher nicht erbracht werden konnte. ArcelorMittal plant und beantragt einen Stahlgroßhandel mit 24 h-Betrieb, Gleisanschluss und zukünftiger Hafennutzung. Der angelieferte Stahl wird über einen Gleisanschluss der Hafeneisenbahn und zukünftig auch über Schiffstransport angeliefert und durch lärmintensive Band- und Krananlagen in der Halle transportiert, mittels spezieller Werkzeuge konfektioniert und mit LKW ausgeliefert. Bei diesem Betrieb handelt es sich nach der Typisierung um einen erheblich belästigenden Betrieb, der in einem festgesetzten GE nach hiesiger Auffassung in der beantragten Größenordnung nicht zulassungsfähig ist. Nach dem Abstandserlass des Landes NW aus 2007 ist diese Betriebsform der Abstandsklasse V mit einem Abstand von 300 m auf Reine Wohngebiete zuzuordnen. Da der heutige Abstand auf schutzbedürftige Wohnnutzungen ca. 150 m beträgt, könnte über Regelungen des Abstandserlasses des MUNLV 2007 die Abstandsklasse V für ausnahmsweise zulassungsfähig festgesetzt werden, wenn keine MI-Nutzung an das Plangebiet heranrückt. Ich rege daher an, das ehemalige Case-Gelände als GI auszuweisen und nach dem Abstandserlass des MUNLV 2007 zu gliedern. Wenn der Mindestabstand des Abstandserlasses des MUNLV 2007 unterschritten wird, reicht die alleinige Gliederung nach Abstandserlass nicht mehr aus. Nach Ziffer 2.2.2.5 des Erlasses ist der Nachweis, dass Konflikte nicht entstehen, durch Einzelgutachten zu erbringen. So auch das Urteil des OVG NW vom 07.03.2006, Az.: 10 D 43/03.NE. Für diesen Fall rege ich aufgrund der Angebotsplanung an, für die Case-Flächen Emissionskontingente festzusetzen. Die im-missionsschutzrechtlichen Randbedingungen des dazu erforderlichen Gutachtens sollten vorab bilateral festgelegt werden. Mit dem Instrument des Emissionskontingentes lässt sich zumindest die Geräuschproblematik lösen. Um die anderweitigen Immissionskonflikte zu lösen, sind die geruchs- und staubintensiven Anlagen der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses auszuschließen. Konkrete Festsetzungsvorschläge können zu einem späteren Verfahrenszeitpunkt gemacht werden. Der zentrale Bereich der Planung ist die Verwirklichung von Wohnnutzung auf dem Wehrhahn-Gelände. Sowohl der Entwurf der Planausfertigung als auch die Begründung zum Plan setzt für die südliche Teilfläche des Gebietes MI (MI 1 in der Begründung, MI 4 im Plan) fest. Gemäß Begründung soll in diesem MI das Wohnen ausgeschlossen werden. Dies ist aus planungsrechtlicher Sicht nicht zulässig, da das Mischgebiet qualitativ und quantitativ gleichrangig eine Durchmischung von Wohnen und „nicht wesentlich störendem“ Gewerbe aufweisen, bzw. zulassen muss (Kommentar zur BauNVO, Fickert/Fieseler, 10. Auflage). Der Umweltbericht und das schalltechnische Gutachten gehen dagegen von der Festsetzung eines MK-Gebietes ohne Wohnen aus. Die Begründung dafür ist, dass nicht zuletzt aufgrund der Nähe zur industriellen Hafennutzung auf das Wohnen in diesem Bereich verzichtet werden soll. Dies trifft m.E. auch für die anderen MI-Flächen im Plangebiet zu. Die in dem Plan mit MI 1 und MI 2 benannten Mischgebietsflächen sollen entsprechend der Begründung überwiegend Wohnnutzung enthalten. Dies widerspricht den Anforderungen an die Durchmischung eines Mi-Gebietes. Faktisch entsteht hier ein „Allgemeines Wohngebiet“. Damit handelt es sich bei der Festsetzung dieser Flächen als MI um einen sog. „Etikettenschwindel“ (so z.B. OVG Lüneburg, Urteil vom 27.07.1990, Az.: 1 C 11/88). Hinsichtlich der aus immissionsschutzrechtlicher Sicht möglichen Nutzungen für das Plangebiet wird angeregt, das Plangebiet nicht mit schutzbedürftigen Nutzungen allgemein zulässiger Wohnnutzung festzusetzen (MK, MI etc.). Es wird angeregt, eine Pufferzone mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen, Büro und Verwaltung zu schaffen. Mit diesen Nutzungsformen, welche über ein eingeschränktes oder ge-

gliedertes GE oder aber auch Kerngebiet (MK) ohne allgemein zulässige Wohnnutzung festgesetzt werden könnten, wäre es mit planungsrechtlichen Mitteln möglich, einen Übergang von der industriellen Hafennutzung zu dem schutzbedürftigeren Innenstadtbereich herzustellen. Es wäre darüber hinaus möglich, die Immissionssituation der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zum Innenstadtbereich zu verbessern. Als Untere Immissionsschutzbehörde weise ich darauf hin, dass die Geruchs- und Geräuschsituation der im Hafen ansässigen Betriebe im Jahr 2008 und 2009 zu Nachbarnbeschwerden geführt haben. Gerade die Lärmsituation zum Nachtzeitraum eines Betriebes am Hafenbecken 1, der im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Düsseldorf liegt, hat im Laufe des Jahres dazu geführt, dass sich vermehrt Bürger auch beim Rhein-Kreis Neuss über die entstehenden Geräusche beschwert haben. Ein weiterer Betrieb an der Duisburger Straße hat in der Vergangenheit ebenfalls im Nachtzeitraum zu Beschwerden und Belästigungen an der Düsseldorfer Straße und Blücherstraße geführt. Darüber hinaus ist auch die bestehende Geruchssituation, bei allen Anstrengungen der Betriebe diese zu verringern, ständiger Grund für telefonische Anfragen und Beschwerden. Diese bestehende Immissionssituation wird durch das Heranrücken der Wohnbebauung weiter verschärft. Schließlich wird der Abstand z.B. auf die Flächen am Hafenbecken 1 von ca. 150 m auf die Hälfte reduziert. Das Heranrücken einer Wohnbebauung an das Hafenbecken 1 kann Abwehransprüche der im Hafen ansässigen Betriebe auslösen (so z.B. OVG RhPf 6.03.1979 und OVG NW 30.06.2003), die der Veranlasser der Planung auszugleichen hätte. D.h. der Veranlasser der Planung hat die aus dieser Konfliktsituation resultierenden Aufwendungen der betroffenen Betriebe zu tragen damit sich das immissionsschutzrechtliche Verursacherprinzip nicht auf den Betrieb auswirken kann. Der Nachweis, dass die vorliegende Planung nicht zu immissions-schutzrechtlichen Konflikten und damit zu Abwehransprüchen führen wird, ist nach hiesiger Auffassung zurzeit nicht erbracht: Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist das schalltechnische Gutachten des Instituts Peutz Consult GmbH vom 13.01.2009 (Vorabzug) nicht aussagekräftig und repräsentativ um eine abschließende Prüfung und Stellungnahme vornehmen zu können. Die im Gutachten zitierten und für die Prüfung erforderlichen Untersuchungen liegen den Unterlagen nicht bei, die Ergebnisse sind auch nicht in das Gutachten eingearbeitet und können somit nicht nachvollzogen werden. Dies gilt sowohl für die Voruntersuchung aus dem Jahr 2000 als auch für die Untersuchungen zur Fa. Thywissen aus dem Jahr 2002. Da erstgenannte Untersuchung bereits 9 Jahre zurückliegt, ist die Aktualität der damaligen Messungen zu hinterfragen, bzw. durch aktuelle Messungen zu verifizieren. Nicht nachvollziehbar sind auch die Auslastung und Betriebssituation der berücksichtigten Betriebe; insbesondere die u.U. unterschiedlichen Betriebs-situationen der jahreszeitlich abhängigen Betriebe, z.B. durch Erntekampagnen. Der Rückgriff auf Kurzzeitmessungen, die zu flächenhaften Quellen umgerechnet wurden, ist im Gutachten nicht nachvollziehbar ausgeführt. Ich weise darauf hin, dass diese Messungen in Bezug auf alle emittierenden Betrieb repräsentativ sein und den jeweiligen maximalen, bzw. genehmigten Betriebszustand wiedergeben müssen. Besonderheiten der Betriebe, wie z.B. intensiver LKW-Verkehr oder hochliegende Quellen sind ebenfalls nicht aufgeführt und beschrieben. Für den Nachweis, ob die Nachtwerte tatsächlich eingehalten werden können, liegen praktisch keine konkreten Untersuchungen und Daten vor. Auch die Verwendung eigener gutachterlicher Erkenntnisse an anderen Hafenstandorten ist bei einem bestehenden Betrieb abstrakt nicht möglich. Hier sind Ausführungen und konkrete Vergleiche nach Art und Umfang der Nutzungen der Fa. Zietschmann im Hafen Neuss mit den im Hafen Duisburg gewonnen Erkenntnissen erforderlich. Nur aufgrund einer umfangreichen Bestandsaufnahme und einer darauf fußenden Ausbreitungsrechnung kann eine abschließende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme erfolgen. Ich rege daher an, das Gutachten zu überarbeiten. Aus immissions-schutzrechtlicher Sicht sind alle maßgeblichen Betrieb, welche auf die heranrückende Wohnnutzung einwirken können, in die Betrachtung einzubeziehen. Aufgrund der Vielzahl der industriellen Betriebe ist dabei darauf abzustellen, dass alle Betriebe zu berücksichtigen sind, die weniger als 15 dB(A) unter dem gebietsbezogenen Immissionsrichtwert auf die Fläche einwirken können. Das Institut Aneco erstellte mit Datum vom 15.08.2008 ein Gutachten zur Beurteilung der Geruchssituation (in der Fassung vom 15.08.2008 als noch nicht unterzeichnetes Gutachten). Der Gutachter nimmt dort Bezug auf vorhergehende Untersuchungen aus dem Jahr 2004 und 2006. Diese Unterlagen liegen hier nicht vor. Aus diesem Grund ist es zurzeit nicht möglich, die einzelnen Quellen entsprechenden Betrieben zuzuordnen und nachzuvollziehen, ob die angenommenen Betriebsparameter den jeweiligen repräsentativen Betriebs-situationen entsprechen. Für eine Prüfung ist es erforderlich, die Daten in das Gutachten einfließen zu lassen. Ich rege daher an, dass Geruchsgutachten entsprechend zu überarbeiten und im Verfahren erneut zur

Prüfung vorzulegen. Auf die grundsätzlichen Ausführungen meiner Stellungnahme vom Juni 2008 sei an dieser Stelle nochmals verwiesen. Die Prüfung dieser Planung und die vorstehende immissionschutzrechtliche Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf die gemäß Kommunalisierungsgesetz vom 11. Dezember 2007 an die Untere Umweltschutzbehörde übergebenen immissionsschutzrechtlichen Aufgaben. Informationen über den bei den Bezirksregierungen verbleibenden Zuständigkeitsbereich gemäß Artikel 15 Kommunalisierungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 1 und Anhang 1 Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVO) liegen hier nicht vor. Da auf das Plangebiet Anlagen einwirken können, deren Überwachung im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Düsseldorf liegen, empfehle ich eine Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf. Dies betrifft sowohl die Lärm-, als auch die Geruchsproblematik, insbesondere aber die Thematik der Betriebsbereiche gemäß der 12. BImSchV und das Gutachten des TÜV Nord vom Mai 2009. Für den gewerblichen Teil des Planbereiches rege ich darüber hinaus aufgrund der ohnehin nahe gelegenen Wohnnutzungen an, Betriebsbereiche nach der 12. BImSchV auszuschließen. Zur Sicherstellung entsprechender Abstände gemäß der Richtlinie des Rates 96/82/EG (Seveso II-Richtlinie), der Störfallverordnung (12. BImSchV) und zur Umsetzung des § 50 BImSchG rege ich unter Anwendung des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: 18. Oktober 2005) an, für den Bebauungsplan Nr. V 456 die folgende textliche Festsetzung auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO aufzunehmen: „In den GE sind Anlagen und Betriebe oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen der Abstandsklassen 1 (200 m) bis 5 (1500 m) des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ (Stand: 18. Oktober 2005) der SFK/TAA-Arbeitsgruppe "Überwachung der Ansiedlung" (SFK-Störfall-Kommission, TAA-Technische Ausschuss für Anlagensicherheit)!, in denen gefährliche Stoffe des Anhangs 1 der Störfall-VO be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen, welche die Mengenschwelle in Spalte 4 der Stoffliste des Anhangs I der Störfall-Verordnung überschreiten ausgeschlossen. Ausgeschlossen sind darüber hinaus Anlagen, Betriebe oder Betriebsbereiche in denen gefährliche Stoffe mit ähnlichem physikalischen und toxischen Eigenschaften be- oder verarbeitet oder gelagert werden sollen.“ Vorschläge zu den weiteren erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen wegen der Konfliktfelder Geräusche, Gerüche, Staub, Erschütterungen etc., können erst im weiteren Verfahren formuliert werden. Gesundheitsfürsorge Aus Sicht des Gesundheitsamtes bestehen aufgrund der erhöhten Lärmimmissionen im Plangebiet, insbesondere durch den Verkehrslärm der stark befahrenen Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße Bedenken gegen die Planung. Die Lärmimmissionen wurden durch das Ingenieurbüro Peutz Consult gutachterlich ermittelt. Zur Tages- und Nachtzeit werden erhebliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) prognostiziert. Entlang der Rheintor-/Düsseldorfer Straße treten Beurteilungspegel von stellenweise über 71 dB (A) tags und 63 dB (A) nachts auf. Bei den prognostizierten maßgeblichen Außenlärmpegeln in diesem Bereich muss selbst unter Berücksichtigung von passiven Lärmschutzmaßnahmen - wie der Ausschluss von Fenstern zu Aufenthaltsräumen - davon ausgegangen werden, dass insbesondere an diesen Stellen keine gesunden Wohnverhältnisse erreicht werden. Eine Wohnnutzung, Wohnbebauung entlang der Rheintor-/Düsseldorfer Straße ist daher aus Sicht des Gesundheitsamtes abzulehnen. Hinsichtlich des geplanten Wohnungsbaues im Mischgebiet bestehen keine Bedenken gegen eine Ausführung, wo die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um nicht mehr als 5 dB (A) zur Tages- und Nachtzeit überschritten werden. Das Schallgutachten lag nur als vor Abzug vom 13.01.2009 bei. Ich bitte um Vorlage einer farblichen Endfassung.

Stellungnahme zum Schreiben des Rhein Kreis Neuss, Der Landrat, Lindenstraße 2 – 16 , 41515 Grevenbroich, vom 09.12.2009

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Grundstücksentwässerung und zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren werden entsprechende technische Details abschließend geregelt. Gegenwärtig ist geplant, das anfallende Schmutzwasser der städtischen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Das Niederschlagswasser soll nach geeigneter Rückhaltung, Reinigung und Vorbehandlung dem Hafenbecken 1 zugeführt werden. Die Hinweise zur Altlastensituation wurden in der Begründung und im Umweltbericht berücksichtigt. Die betroffenen Flächen wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet

Nach einer Überarbeitung der Planung sind im Teilgeltungsbereich West nur noch eingeschränkte Gewerbegebiete (ohne zulässige Wohnnutzung), ein Mischgebiet (mit Wohnnutzung) sowie ein Sondergebiet „Parkhaus“ vorgesehen. Für die geplante Bebauung, die an die Hafennutzung heranrückt und die deshalb mit einer einseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme auf die bestehenden Betriebe belastet ist, werden besondere planerische und bautechnische Maßnahmen festgelegt.

Die in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden des Rhein-Kreises Neuss sowie der Bezirksregierung Düsseldorf in den letzten Monaten entwickelte Lösung trägt dem ausdrücklichen Anliegen der Planung nach einer Bestandssicherung der Betriebe im Hafengebiet Rechnung. Zugleich werden innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Für die geplante Bebauung, die an die Hafennutzung heranrückt und die deshalb mit einer einseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme auf die bestehenden Betriebe belastet ist, werden deshalb besondere planerische und bautechnische Maßnahmen festgelegt.

Der Anregung, am östlichen Innenstadtrand eine gewerbliche Pufferzone vorzusehen, kann nicht gefolgt werden. Die bislang wenig attraktive Lage des brachliegenden Geländes und die eingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke behindern seit Jahrzehnten eine angemessene Umnutzung des Geländes. Lediglich im Bereich des UCI Kinos ist es gelungen, eine zentrale Kultur- und Freizeiteinrichtung zu etablieren.

Es gibt keinerlei Hinweise darauf, dass eine gewerbliche Nachnutzung des gesamten Geländes in absehbarer Zeit gelingen könnte. In der örtlichen Situation besteht weder ein Bedarf noch ein städtebauliches Interesse für gewerblich genutzte Flächen. Der bestehende städtebauliche Missstand würde sich weiter verfestigen.

Auch die Nutzungsvorgaben des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Stadthafen Neuss“ stehen einer rein gewerblichen Nutzung entgegen. Dem innerstädtischen Wohnen kommt danach eine besondere Rolle bei der nachhaltigen Belebung der Innenstadt zu. Nur eine kleinteilige innenstadttypische Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Kultur- Bildungs- und Freizeitangeboten, Einzelhandel und Wohnen erscheint langfristig geeignet, die Attraktivität des Standortes „Innenstadt“ auf Dauer zu sichern. Die Planung greift aktuelle Reurbanisierungstendenzen auf und stärkt ausdrücklich das innerstädtische Wohnen.

Die ursprünglich geplante Ansiedlung von Arcelor Mittal Stahlhandel GmbH wird nicht mehr weiterverfolgt. Der entsprechende Bauantrag wurde zurückgezogen.

Die gewerblich/industrielle Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände wird entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil der Hafenmole orientiert sich dabei an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z.B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das unabhängig von seiner Größe einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z.B. Logistik, Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzauflagen hier nicht angesiedelt werden. Dies ist allerdings in keiner Weise den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Die immer stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der Logistikbranche führt u.a. dazu, dass zunehmend auch weniger stark emittierende Betriebe Hafenflächen nachfragen. Im Rahmen einer Luftschalldauermessung wurde deutlich, dass das Plangebiet nachts einer Lärmbelastung von bis zu 52 dB(A) ausgesetzt ist. Die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete [45 dB(A)] werden überschritten.

Die ursprünglich geplante Ansiedlung von Arcelor Mittal Stahlhandel GmbH wird nicht mehr weiterverfolgt. Der entsprechende Bauantrag wurde zurückgezogen.

Der Anregung zur Gliederung kann teilweise gefolgt werden. Die Gliederung nach Abstandserlass ist erfolgt. Entsprechend der tatsächlichen immissionsschutz- und planungsrechtlichen Ausgangslage wird der westliche Teilbereich der Hafentmole 1 als Gewerbegebiet festgesetzt, in dem „besonders störende“ Betriebe und Anlagen nicht zugelassen werden können und flankierende Vorschriften zum Immissionsschutz beachtet werden müssen. Entsprechende Lärm-Emissionskontingente (LEK) wurden festgesetzt.

Der Ausschluss besonders störender Betriebe nach Abstandserlass NRW umfasst nach Auskunft der Unteren Immissionsschutzbehörde auch die geruchs- und staubintensiven Betriebe mit ein. Es bedarf daher keiner weitergehenden Festsetzung.

Der Vorwurf des Etikettenschwindels geht sachlich in die Irre. In den räumlichen Teilbereichen MI1 im Süden und MI3 im Norden werden lediglich untergeordnete nicht gebietsverträgliche Nutzungen ausgeschlossen (Sporthallen, Sexgewerbe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen). Der allgemeine Gebietscharakter eines Mischgebietes, nämlich das gleichberechtigte Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten wird dadurch in keiner Weise eingeschränkt.

Im Geltungsbereich des VEP „Hafenquartier“, der im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als MI2 festgesetzt ist, wurde die zulässige Nutzung auf eine der im Mischgebiet gem. § 6 BauNVO zulässigen Nutzungsarten beschränkt. Auf diese Weise wurde Kongruenz zum VEP „Hafenquartier“ hergestellt. Die Festsetzung „Mischgebiet“ hat infolgedessen nicht die Funktion, die zulässige Art der baulichen Nutzung über die weit überwiegende Wohnnutzung des Vorhabens hinaus zu erweitern. Vielmehr wurde ein „Mischgebiet“ ausgewiesen, um die erhebliche Vorbelastung des Standorts aufzugreifen und planerisch zu fassen, dass die dort anzusiedelnde Wohnnutzung nicht etwa immissionsschutzrechtlich die Schutzwürdigkeit beanspruchen kann, die einem Wohngebiet nach der DIN 18005 bzw. der TA Lärm zukommt.

Die Konfliktbewältigung Wohnen-Gewerbe bildet einen Schwerpunkt der vorliegenden Bauleitplanung. Den bestehenden Betrieben werden keine Beschränkungen zugemutet, die sie nicht schon heute aufgrund der engen Nachbarschaft zu bestehenden schutzwürdigen Nutzungen westlich der Rheintorstraße hinzunehmen hätten. Um zu verhindern, dass es durch die Planung zu einer Verschärfung der bestehenden Konfliktsituation kommt, wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden planerische und bautechnische Lösungen entwickelt, mit denen den vorgetragenen Bedenken begegnet werden kann.

Für das heranrückende Mischgebiet bzw. für die geplante Wohnbebauung im VEP „Hafenquartier“ müssen besondere planerische und bautechnische Maßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Der Bebauungsplan formuliert dazu in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein integriertes Immissionsschutzkonzept, das im Wesentlichen auf die Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel abstellt. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen (z.B. sog. „Winterbalkone“, vorgeschaltete Räume, die nicht dem ständigen Aufenthalt dienen) wird sichergestellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen i.S.d. TA Lärm die maßgeblichen Innenpegel eingehalten werden können.

Die geplante Bebauung fungiert darüberhinaus als Schallschutzriegel für die westlich angrenzenden Baublöcke, ohne sich selbst unzumutbaren Immissionen auszusetzen. Damit entspannt sich die gegenwärtige Immissionssituation an den bestehenden Baublöcken am östlichen innenstadtrand geringfügig.

Die heranrückende Bebauung ist mit einer einseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme auf die bestehenden Betriebe belastet. Durch ein mit den zuständigen Behörden abgestimmtes integriertes Immissionsschutzkonzept werden zusätzliche Schallschutzaufwendungen für die im Hafen ansässige Industrie vermieden.

Die Gutachten wurde mittlerweile überarbeitet. Die Bezirksregierung Düsseldorf wurde in die Planung eng einbezogen.

Ein entsprechende Festsetzung schließt die Ansiedlung solcher Betriebe aus, von denen im Falle einer Havarie erhebliche Gefahren ausgehen können.

Das Plangebiet ist zwar in der Tat erheblichen Belastungen durch den Verkehrslärm der stark befahrenen Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße ausgesetzt, es gelingt jedoch durch geeignete planerische und bautechnische Maßnahmen in den Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen (geschlossene, zwingend viergeschossige Straßenrandbebauung, ausreichender Abstand der Gebäude von der Straße, Orientierung besonders schutzbedürftiger Aufenthaltsräume und der EG-

Gärten zum ruhigen Blockinnenraum, erhöhtes Schalldämm-Maß der Fassadenbauteile entsprechen der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche, Einsatz schallgedämmter Lüftung, Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage, nahezu verkehrsfreies Wohn-/Arbeitsumfeld). In den abgeschirmten Innenbereichen und an den zum Hafen gelegenen Fassaden können die einschlägigen Orientierungswerte für Verkehrslärm - auch unter Berücksichtigung der Geräuschentwicklung durch die vorbeifahrenden Schiffe - eingehalten werden.

Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf, Postfach 102755, 40018 Düsseldorf, vom 04.12.2009

zu den Vorentwürfen der o.g. Bauleitplanungen beziehen wir zum gegenwärtigen Verfahrensstand insoweit Stellung, als wir die Ziele der Planung, wie sie auf Seite 2/3 der bisherigen Entwurfsbegründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan formuliert worden sind, begrüßen. Im Detail gehen wir bis auf weiteres davon aus, dass in den Mischgebieten in dafür geeigneten Teilbereichen auch nahversorgungsrelevante und dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe zur Versorgung der im Gebiet lebenden und arbeitenden Bevölkerung vorgesehen werden. Hinsichtlich der Gewerbegebietsausweisung im Teilgeltungsbereich West unterstützen wir den Vorschlag, im Wege der Neubebauung des Areals auch einen Handwerkerhof vorzusehen. Gerade werkstattbezogene Betriebe oder Unternehmen, die ein Lager von ca. 100 m² aufwärts benötigen, haben im Falle innerstädtischer Neuplanungen regelmäßig Schwierigkeiten, den Standort zu halten oder sich überhaupt neu anzusiedeln. Somit ist die angedachte Gewerbenutzung besonders geeignet, innerstädtisch orientierten Versorgungsbetrieben aus dem Handwerk einen verbrauchernahen Standort anzubieten.

Stellungnahme zum Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf, Postfach 102755, 40018 Düsseldorf, vom 04.12.2009

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Ansiedlung der o.g. Betriebe im Mischgebiet nicht entgegen. Die Vorschriften des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuss sind dabei zu beachten. Insbesondere die Platzrandbebauung am zentralen Erschließungspunkt „Mitte“ am Collingplatz (Arbeitstitel, in Verlängerung der Collingstraße), ist aus städtebaulicher Sicht für eine angepasste Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung geeignet.

Schreiben des LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Postfach 2140, 50250 Pulheim, vom 03.12.2009

von der o.g. Bauleitplanung sind sehr erhebliche denkmalpflegerische Belange unmittelbar betroffen, die allerdings unter Punkt 5.3 "Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung - Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter" nicht benannt sind. Auf dem Gebiet der Flächennutzungsplanänderung Nr. 119 bzw. in dem denkmalfachlich bedeutsamen Umfeld der Planung befinden sich im Bereich der Speicherstadt mehrere Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft, Düsseldorfer Straße 1 a - c, für welche der Stadt Neuss seit dem 7. Dezember 2005 ein Antrag auf Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Neuss nebst Gutachten zum Denkmalwert gem. § 22 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW vorliegt. Dem Sinne des Denkmalsgesetzes nach ist ein Denkmal in die Liste der Denkmäler der Stadt Neuss einzutragen, wenn der Denkmalwert feststeht. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Fall nachweislich seit dem 7. Dezember 2005 gegeben, jedoch seitens der Stadt Neuss bislang ohne Angabe von Gründen unterblieben. Ich beantrage daher hiermit zum wiederholten Male, wie bereits in dem Schreiben unseres Amtes vom 5. Juni 2008 erneut gefordert, die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Neuss ohne weitere Verzögerung zu vollziehen. Wie Ihnen bekannt ist, besteht diesbezüglich kein gesetzlicher Ermessensspielraum seitens der Kommune. Aus vorgenannten Gründen erspare ich es mir, Ihnen nochmals eine Kopie des o.g. Antrages nebst Gutachten zum Denkmalwert beizufügen. Ich bitte darum, die beantragten Objekte in den Planunterlagen gemäß § 2 DSchG NW zu kennzeichnen bzw. zu kartieren sowie in der schriftlichen Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 119 zu benennen. Ich bin mit Ihnen der Auffassung, im Zusammenhang mit zahlreichen kommunalen Anstrengungen zur Aufwertung des östlichen Innenstadtrandes den Erlebnis- und Nutzungswert des Neusser Hafens durch die Anbindung der Stadt an die Gewässer zu verbessern. Dabei sind nicht nur die in dem vorge-

nannten Gutachten zum Denkmalwert benannten, umfassend erläuterten baulichen Strukturen und attraktiven baulichen Hüllen zu beachten, zu erhalten und zu pflegen, sondern es muß der gesamte Baubestand einschließlich der denkmalwerten Innenaufteilungen und der denkmalwerten Statiken beachtet und gewahrt bleiben. Insofern muß ich das unter "1. Anlass und Ziel der Planung" artikuliert Planungsziel einer angestrebten Überwindung historisch überkommener Trennungslinien unter der Voraussetzung, dass davon denkmalwerte Inhalte und Substanz berührt sind, beanstanden. Weder im Planungs- noch im Textteil Ihres beigefügten Planungsmaterials ist es mir möglich, die denkmalpflegerisch relevanten Planungsinhalte und -ziele im Grundsatz und im Detail zu prüfen. Dies gilt auch für möglicherweise betroffene Kriterien des Umgebungsschutzes von Denkmalbestand. Ein diesbezüglich von Seiten unseres Amtes mit Schreiben vom 5. Juni 2008 erbetenes Informations- und Abstimmungsgespräch hat m.W. am 8. Juli 2008 mit meiner Mitarbeiterin, Frau Dr. Köhren-Jansen, stattgefunden. Wir erwarten insbesondere Klärung und Erläuterung, welche Teile der denkmalwerten Bausubstanz einer Überplanung (Abriß, Veränderung, Umnutzung etc.) unterzogen werden sollen. Sollte dies der Fall sein, wäre dies aus denkmalpflegerischer Sicht selbstredend zu beanstanden und zu korrigieren. Ich sehe mich daher aufgrund der vorgelegten Unterlagen außer Stande, mich als TOB in einer abschließenden Stellungnahme qualifiziert denkmalfachlich zu positionieren. Da ich für ein diesbezüglich erforderliches Abstimmungsgespräch aus Termingründen leider in diesem Jahr nicht mehr zur Verfügung stehe, bitte ich Sie um Vorabstimmungsgespräche mit Ihrer Unteren Denkmalbehörde (Frau Müller, Herr Brau). Ich bitte Sie insbesondere um nähere Information darüber, ob die in unserem Schreiben vom 22. Juli 2008 bereits zum Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße unsererseits geforderten Änderungen berücksichtigt wurden, ggf. welche Änderungen Ihrerseits vorgesehen sind.

Neuss, Düsseldorfer Str. 1a-c, Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft

Gutachten zum Denkmalwert gem. § 22 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW

Geschichte „Neuss“ sagt das Meyers Konversationslexikon, 6. Auflage von 1906, hat „zahlreiche Wasser- und Dampfmühlen für Mehl und Öl“. Noch in Meyers Encyclopädischem Lexikon, 9. Auflage von 1974 ist zu lesen „umfangreich ist auch die Nahrungs- und Genussmittelindustrie“ und weiter: „Industriestadt mit hervorragender Verkehrszentralität und weitem agrarischem Hinterland“, ferner „der Rheinhafen (fünf Hafenbecken mit zusammen 17,5 km Kailänge mit 3,7 Mill. t (1974) Umschlag (besonders von Massengütern) versorgt vor allem Großmühlen mit Ölsaaten (nach Hamburg und Bremen ist Neuss der wichtigste Ölmühlenstandort und bildet den Umschlagplatz für Getreide und Futtermittel der Börden des Hinterlandes)“. Bei Wilhelm Engels, Geschichte der Stadt Neuss, Teil 3, Neuss 1986 ist ferner zu lesen, wie sich um Rhein- und Obertor in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts Getreide- und Ölmüllerei in industrielle Technologien und Größenordnungen hineinentwickelten. „Die bedeutendsten Neusser Gewerbebezüge des 19. Jahrhunderts, die Getreide- und Ölmühlen sowie der mit ihnen verbundene Handel konnten an eine lange Tradition anknüpfen“. (S. 92). Vor diesem Hintergrund ist die Bedeutung der Anlagen der Neusser Lagerhausgesellschaft zu sehen, die am in Frage kommenden Standort, heute Düsseldorfer Straße, seit 1896 als Bauherr auftritt. Auf der Stadtseite des Neusser Hafens ist der Gebäudekomplex der Unternehmung der einzige Betrieb dieser Branche, der noch baulich repräsentiert ist. Vorgänger-Unternehmung war die Firma Gebr. Koenemann, die das Areal erstmals 1888 mit einem „Lagergebäude, Zoll-Bureau und Comptoir“ bebaut. Beschreibung Annähernd in Nord-Süd-Richtung erstreckt sich die Gruppe der gewerblichen Bauten der Neusser Lagerhausgesellschaft an der Ausmündung des Hafenbeckens I in den Rheinhafen-Kanal. Zwei Gebäude-Staffeln sind dabei zu unterscheiden: einmal die gewerblichen Nutzbauten unmittelbar am Kai und zum zweiten die Baugruppe des Verwaltungsgebäudes und ein Garagentrakt zwischen Silostaffel und Düsseldorfer Straße. Als denkmalwert sollen davon im Folgenden beschrieben werden: Verwaltungsgebäude von 1896 mit Erweiterungen von 1914; ohne Bauteil 1947/48 Sodann, der Position im Gelände, nicht der Chronologie folgend: Stückgutlagerhaus von 1924/25 Getreidelagerhaus von 1896: ohne Gebäudeteil von 1934 und 1957 Getreideverladeanlage von 1953 1) Verwaltungsgebäude 1896/1914 1896 entsteht ein zweienhalbgeschossiger, dreiachsiger Backsteinbau als „Bureaugebäude mit Meisterwohnung“ in verhältnismäßig bescheidenem Maßstab. Charakteristisch ist dabei die zur Werkseinfahrt im Norden der Anlage hin abgeschrägte Grundrißlinie, die vom „Comptoir“ aus den Überblick über den Werksverkehr erleichtert, eine im Industriebau der Zeit nicht untypische Erscheinung und noch heute gut wahrnehmbar. Der Bau verfügt über glatte Mauerwerksflächen und ein einfaches Satteldach. 1913/14 entsteht nach Entwurf des Architekten Wilhelm Abetzer eine „Vergrößerung der Geschäfts-

räume der Neusser Lagerhaus-Act.Gesellschaft". Hierbei wird dem bestehenden Wohn/Kontorbau in Nord-Süd-Erstreckung ein dreiachsiger, dreigeschossiger Backsteinbau hinzugefügt. Über den drei hochrechteckigen Stichbogenfenstern des Erdgeschosses folgt eine quergelagerte Fenstergruppe, darüber im zweiten Obergeschoss gekoppelte Hochrechteck-Fenster, darüber ein quadratisch eingefasstes Ochsenauge. Bekrönt wird die Straßenfassade von einem fünfstufigen Treppengiebel nach niederländischem Vorbild. Auch der abgeschrägte Bauteil am Nordende des Baus von 1896 erhält einen getreppten Halbgiebel mit einem darunter neu angeordneten Thermenfenster. Der Gesamtbau erhält so einen wesentlich repräsentativeren Charakter, als er dem Ursprungsbau von 1896 zu eigen war. Nach dem Zweiten Weltkrieg erhält die Baugruppe noch einen einfachen Wohnhausteil nach Osten, der nicht denkmalwert ist. 2) Stückgutlagerhaus 1924/25 An der Stelle eines kleinen hölzernen Vorgängerbaues von 1888, der 1899, 1903, 1904 und 1913 noch einmal erweitert wurde, (vgl. I Geschichte) entsteht 1924/25 nach Entwurf des Architekten H. Ingerfeld auf dem gleichen Grundriss wie dem des erweiterten Vorgängerbaus ein zwölfachsiger, fünf, bzw. sechs Achsen tiefer, zweigeschossiger Lagerhausbau, das sog. „Stückgutlagerhaus". Das in den Längsachsen nicht kantenparallele Gebäude ist ein Eisenbetonbau mit massiven Backstein-Außenwänden. Verblendet ist es mit ausgesuchten Ringfensteinen. Zwei parallel geführte, flache Satteldächer mit First-Oberlicht-Bedachungen schließen den Bau ab. Der im Inneren wegen der großen Deckenlast mit engem Eisenbeton-Stützenraster versehene Bau zeigt in den backsteinverkleideten Außenfronten eine konsequente Vertikalgliederung. Zwischen zwei geringfügig vorspringenden Risalittrakten sind zwei weitere, im Aufbau identische Vertikalachsen angeordnet. Der Einzeltakt zeigt jeweils drei lisenengerahmte, leicht eingetiefte Hochrechteckfelder. Die Außenfelder weisen am oberen Abschluss jeweils ein quadratisches Sprossenfenster auf. Das Mittelfeld nimmt die hochrechteckige Ladeluke auf. Die Sockelzone hat neben der zentralen Türöffnung je zwei gekoppelte kleine Rechteckfenster. In expressionistischer Manier sitzt über jeder der vier Türöffnungen des Erdgeschosses ein in der Bauzeichnung von 1924 nicht vorgesehenes, nach oben spitzwinkliges Winkelmotiv. Die südliche Schmalseite bleibt undurchfenstert. Wegen eines Geländeversprungs stellt sich die westliche Binnenseite nur zweigeschossig dar. Im Inneren weist das Erdgeschoss gedrungene Betonstützen mit winkelförmigem Deckenübergang auf. Die wesentlich höheren Betonstützen des Obergeschosses machen nach Ausweis ihrer konischen Form einen moderneren Eindruck, sind aber laut Bauantrag vom 1. April 1924 Teil der Konstruktion von 1924/25. Unter den Kriegszerstörungen werden lediglich Schäden an der Bedachung (Felder 1-8) aufgezählt. Am wasserseitigen Längsgiebel über den Ladeluken der beiden mittleren Wandfelder ist die in einem Putz-Schriftzug der Neuen Sachlichkeit gehaltene Beschriftung „NEUSSER LAGERHAUS-GESELLSCHAFT-AG" erhalten. 3) Getreide-Lagerhaus von 1896 Durch ein 1938/39 erbautes Silogebäude, dem kein Denkmalwert zukommt, von 2) getrennt, erstreckt sich in der gleichen Achse wie 2) das 1896 zeitgleich mit dem Verwaltungsgebäude unter 1) errichtete Getreidelager. Der viergeschossige, zwölfachsige Backsteinbau zeigt lisenenbegrenzte Vertikalfelder, in denen jeweils in den Geschossen Stichbogen-Vertikal-Fensteröffnungen sitzen. Die Fensteröffnungen sind stufenförmig in die Mauerwerksfläche eingetieft. Mittels einer Abtreppe gewinnt diese Eintiefung unter dem Stichbogen dann wieder die Ebene der Wandfläche. Die lisenengefaßten Wandfelder finden ihren oberen Abschluss durch einen Blend-Rundbogen-Fries. Das Treppenhaus ist landseitig vor die Gebäudefront gezogen. Die gestuften Ziergiebel der Schmalseiten sind durch die beiderseitigen, späteren Zubauten nicht mehr vorhanden. Das Dachgeschoss ist durch spätere Aufbauten verändert. Das Innere des siebengeschossigen Baues wird bestimmt von der Konstruktion der gedrungene, gusseisernen Stützen, den Doppel-T-Walzträgern und den Holzbohlendecken. Vier Stützenreihen von je elf massiven Gußstützen nahmen ursprünglich die beträchtliche Last des Schüttgutes Getreide auf. Zu diesem Zwecke weisen alle Stützen der Obergeschosse Vertikalnutungen auf, in die Bohlenbretter zur Kammerung der Schüttfläche eingebracht werden konnten. Am Nordende des Getreidelagers wurde 1957 über den nördlichen drei Gebäudeachsen ein schmuckloser, fünfgeschossiger Aufbau errichtet, der nicht denkmalwert ist. 4) Getreide-Verladeanlage Als Ersatz für einen Vorgängerbau aus dem Jahre 1934 entsteht 1953/56 vor den letzten beiden nördlichen Achsen des unter 3) beschriebenen Getreidelagers die Stahlbeton-Konstruktion einer Getreide-Verladeanlage, wie sie für die Mühlen- und Silobetriebe des 20. Jahrhunderts typisch sind. Mit dem Bau wird der Übergang vom mechanischen zum pneumatischen Betrieb vollzogen. Die sechs Ebenen umfassende Beton-Rahmenkonstruktion wird von Backsteinmauerwerk ausgefacht. Das oberste Geschoss mit der kranartigen Schwenkkonstruktion für die pneumatische Entladevorrichtung springt in der Nord-Süd-Ebene zurück. Im Inneren ist der Bau mit trichterför-

migen Schüttböden in Betonkonstruktion ausgestattet. Eine Bandbrücke in Stahlkonstruktion verbindet den Entladeturm mit dem Lagerhausbau von 1896 in Höhe des zweiten Obergeschosses. III Bewertung Die unter II, 1-4 beschriebenen Anlagenteile sind im beschriebenen Umfang Denkmal im Sinne des § 2 Absatz 1 DSchG NW. Die Anlage ist bedeutend für die Geschichte der Städte und Siedlungen sowie für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für Erhaltung und Nutzung liegen künstlerische, städtebauliche und wissenschaftliche Gründe vor. 1) Die Abfolge der Bauten aus der Zeit von 1896 bis 1956 dokumentiert einen Zeitraum von sechzig Jahren der Geschichte der Industriearchitektur. Der Zeitschnitt des Historismus, den der ältere Teil des Verwaltungsgebäude sowie vor allem das Lagergebäude von 1896 dokumentieren, entsprechen die Gliederungs- und Ziermotive der Fassadengestaltung sowie die Technologie des Einsatzes gußeiserner Konstruktionselemente in Verbindung mit der Holzbauweise. Dieses Vorbild wurde beispielsweise verbindlich in den bedeutenden Bauten der Hamburger „Speicherstadt“ ab 1888 vorexerziert. Der Neusser Lagerhausbau von 1896 stellt eine getreue Umsetzung der damals fortschrittlichsten Bauweise dar. 1a) Die Erweiterung des Verwaltungsgebäudes von 1913/14 repräsentiert mit ihren Zierformen, die den Neubau, aber auch den Altbau formen, einen Reformansatz der sich beispielsweise in den „niederrheinisch/niederländischen Formen des Staffelgiebels zeigt, der Alt- und Neubauteil charakterisiert. 1b) Das 1924/25 entstandene Stückgutlagerhaus entspricht nun bereits entschieden sachlichen Gestaltungsprinzipien. Die klare und nüchterne Außengliederung in rechtwinklige, glatte Felder sowie der Einsatz einer zeitgenössischen Stilprinzipien entsprechenden, reklamemäßig eingesetzten Beschriftung der Wasserfassade kennzeichnen den Bau als qualitativvolles Beispiel der Werkarchitektur der Zwischenkriegszeit. Lediglich das ganz sparsam eingesetzte Motiv des Spitzwinkels stellt noch eine Anspielung auf den Expressionismus als einer der Neuen Sachlichkeit entgegengesetzten, expressionistischen Architekturauffassung dar. Als sehr fortschrittlich muß das konische Profil der Stahlbetonstützen des ersten Obergeschosses gelten. Städtebaulich repräsentieren die Bauten der Neusser Lagerhausgesellschaft den dominanten Bautypus der Neusser Leitindustrie unmittelbar im Zusammenhang mit dem Stadtzentrum. Angesichts zu erwartender Veränderungen im gesamten Hafengelände werden Bauten dieser Art aus dem Innenstadtgefüge heraus bald nicht mehr wahrnehmbar sein. Die Anlage ist also geeignet, in architektonisch anspruchsvoller Form den regionalen Leittypus der vorindustriellen wie auch der industriellen Produktion zu vertreten. Wissenschaftlich bilden die Bauten der Getreidelagerung einen Beleg für ein wichtiges Kapitel der agrarischen wie auch neuzeitlichen Stadtgeschichte der Stadt Neuss. Zusammen mit den ebenfalls denkmalwerten Anlagen des Grossbetriebes Werhahn-Mühle, die eine Fortentwicklung der Getreidelagerung und -Verarbeitung in große Maßstäbe darstellen, ist der Komplex der Neusser Lagerhausgesellschaft ein essentielles Zeugnis der Technik-, Wirtschafts- und Sozialgeschichte der Stadt Neuss.

Stellungnahme zum Schreiben des LVR Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Postfach 2140, 50250 Pulheim, vom 03.12.2009

Das Verfahren zur Unterschutzstellung der Gebäude durch die Untere Denkmalbehörde ist mittlerweile abgeschlossen. Mit Bescheid vom 16.09.2010 stehen damit unter Denkmalschutz:

- Stückgutlagerhaus von 1924,
- Getreide-Lagerhaus von 1896, nicht denkmalwert ist u.a. die 1957 errichtete fünfgeschossige Aufstockung über den nördlichen drei Gebäudeachsen,
- Getreide-Verladeanlage aus dem Jahre 1953, Kran, pneumatische Entladevorrichtung, Bandbrücke.

Als nicht denkmalwert wurden das Silogebäude aus dem Jahre 1938 zwischen den beiden o.g. Speichern sowie das zweigeschossige Verwaltungsgebäude aus dem Jahre 1896 an der Düsseldorfer Straße eingeschätzt.

Die Belange der Denkmalpflege wurden in vollem Umfang berücksichtigt. Weitergehende Einzelheiten zur denkmalverträglichen Umnutzung der Speichergebäude wurden in einem städtebaulichen Vertrag niedergelegt.

Die Behörde unterstützt die kommunalen Anstrengungen, den östlichen Innenstadtrand aufzuwerten.

Schreiben der Neuss Düsseldorfer Häfen GmbH & Co KG, Postfach 101449, 41414 Neuss, vom 04.12.2009

wir nehmen dankend Bezug auf Ihre Schreiben vom 29.10.2009, hier eingegangen am 05.11.2009. Zu den hierin übersandten Planentwürfen sowie den nachfolgend unter dem 17.11.2009 auf Datenträger übersandten und am 19.11.2009 eingegangenen Gutachten - u.a. schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Hafengrundstücke Neuss Bericht VL 6550-2 vom 13.01.2009 der Firma Peutz Consult Beratende Ingenieure VBI sowie Aneco, Prognose zur Geruchsimmissionsituation in einem geplanten Wohngebiet vom 15.08.2008 - und möchten als Träger öffentlicher Belange folgendermaßen Stellung nehmen: Die diesseits bereits unter dem 13.06.2008 abgegebene Stellungnahme zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 456 Rheintorstraße machen wir vollumfänglich zum Gegenstand unserer vorliegenden Stellungnahme; unsere dort dargestellte Auffassung gilt weiterhin. In den vorgelegten Unterlagen wurden zunächst Feststellungen zu Anlass und Ziel der Planung getroffen. Wir bitten, die diesbezüglichen Darstellungen durch die nachfolgenden Aspekte zu vervollständigen. Im Jahr 2008 wurde durch die Neuss-Düsseldorfer Häfen eine Gesamtgüterumschlagsleistung von 16,4 Mio. Tonnen erreicht. Davon sind rd. 10 Mio. Tonnen Schiffsgüterumschlag, sowie 6,4 Mio. Tonnen Transportleistungen der hafeneigenen Neusser Eisenbahn. Rund 9.100 Schiffe, davon fast 100 Küstenmotorschiffe, wurden abgefertigt. Rund 4.500 Züge mit 157.000 Güterwagen haben die Standorte erreicht. Die hafeneigenen Kran- und Umschlagsanlagen haben dabei 8,8 Mio. Tonnen bewegt. Im Vergleich zum Gründungsjahr 2003 bedeutet dies für den Schiffsgüterumschlag ein Anstieg um rd. 33 %. Bei den Transportleistungen der Eisenbahn wird ein Zuwachs von 58% realisiert. Die Leistungen der hafeneigenen Umschlagsanlagen haben sich im Zeitraum fast verdoppelt. Das Hafengebiet der Neuss-Düsseldorfer Häfen erstreckt sich auf rd. 500 ha. Davon befinden sich rd. 345 ha im Eigentum des Unternehmens. Entsprechende Mieterlöse tragen zum guten betriebswirtschaftlichen Ergebnis der letzten 5 Jahre bei. Die Kaianlagen erstrecken sich auf einer Länge von 36 km. Das Schienennetz der NDH verfügt über 88 km Gleisanlagen und zwei Übergabebahnhöfe. Zurzeit verfügt das Unternehmen über 27 hafeneigene Kran- und Umschlagsanlagen sowie 17 Lokomotiven, die sowohl im Hafenbahnverkehr, als auch in regionalen, überregionalen und internationalen Verkehren eingesetzt werden. 6 Maschinen sind streckentauglich. Neben den klassischen Umschlagfeldern Massengut und massenhaftes Stückgut verfügen die Standorte der Neuss-Düsseldorfer Häfen über moderne logistische Funktionalitäten, die sich im nationalen und internationalen Wettbewerb etabliert haben. Sowohl Düsseldorf als auch Neuss verfügen über eigene Containerterminals, in denen im Jahr 2008 ca. 740.000 TEU trimodal abgewickelt wurden, wobei der wasserseitige Umschlag unter den Abfertigungsproblemen der Seehäfen leidet. Damit bilden die Neuss-Düsseldorfer Häfen einen der größten Containerumschlagspunkte am Rhein. Die Containerumschlagsanlagen in Neuss und Düsseldorf sind mit Unterstützung des Bundes aus den KV-Fördermitteln mit rd. 30 Mio. Euro erweitert worden bzw. werden noch erweitert. Die Standorte verfügen über HUB Möglichkeiten, d.h. sie sind in der Lage, wechselseitig ankommende Container entsprechend auf andere Verkehrsträger z.B. Eisenbahn umzuschlagen. Daneben hat insbesondere der Standort in Neuss ein hohes KV-Potenzial auf der Schienenseite. Täglich werden Züge in Richtung Amsterdam, Rotterdam, Antwerpen (ARA-Länder), Österreich, Italien, Ungarn aber auch nationale Ziele eingespeist. Anfang 2010 wird mit der Inbetriebnahme des dritten Terminals durch die Firma Maersk, der weltgrößte Reeder, in Neuss vor Anker gehen und seine Hinterland Aktivitäten erweitern. Weitere Ausbaumaßnahmen in die bestehenden Terminals sollen die Infra- und Suprastruktur auf die prognostizierten und aktuell anstehenden Mengenzuwächse vorbereiten. Weitere Unterstützung durch das Land NRW (Wasserstraßen- und Hafenkonzept) sowie das Bundesverkehrsministerium in Form der KV-Förderrichtlinie ist gewünscht und notwendig. Neben den Containerumschlagsaktivitäten haben sich auch die Automobillogistikfunktionen in Neuss und Düsseldorf hervorragend bewährt. Mit dem ca. 250.000 qm großen ATN Terminal (Autoterminal Neuss GmbH) und dem überwiegend für die Daimler AG arbeitenden Mosolf Terminal Düsseldorf, hat sich der Standort in diesem Marktsegment als führend in NRW etabliert. Wie alle großen deutschen Binnenhäfen haben auch die Neuss-Düsseldorfer Häfen in Anbetracht der zu erwartenden Mengenzuwächse der näheren Zukunft Kapazitätsprobleme ausgemacht. Insbesondere die vorhandenen Grundstücksflächen werden dem Verkehrswachstum in den trimodalen Schnittstellen keine ausreichenden Flächen zur Verfügung stellen können. Dabei stellt auch die zunehmende Auffassung ehemaliger Hafenflächen zugunsten von Stadtentwicklungsflächen ein erhebliches Problem dar. Der Standort Düsseldorf sieht sich aktuell einer kommunalen Bauleitplanung mit Mischgebietsausweisung für ca. 700 Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe zur Hafenindustrie gegenüber. Die daraus resultierenden Restriktionen für das Wirtschaftshafengebiet, insbesondere beabsichtigte Schallkontingentierung, ist dazu geeignet, die Funktionsfähigkeit des dortigen Wirtschafts-

hafens grundlegend in Frage zu stellen. Da Erweiterungsflächen geografisch nicht zur Verfügung stehen, müssen vorhandene Areale intensiv überplant, arrondiert und hafensbetrieblich neu gesattelt werden. Dies gilt umso mehr für den traditionell industriell verankerten Standort Neuss. Für die Stadt Neuss stellt der Hafen als Bindeglied zwischen Industriegewerbe und Handel sowie den drei Verkehrsträgern Wasserweg, Schiene und Straße bereits seit dem Mittelalter das wirtschaftliche Rückgrat dar. Die Erhaltung und Förderung der Funktionsfähigkeit des Hafens muss daher zentrales Anliegen aller relevanten planerischen Erwägungen sein. In diesem Zusammenhang setzt die Regelung aus § 1 Abs. 7 BauGB voraus, dass alle der Planung zuzurechnenden Konflikte in der Bauleitplanung einer Lösung zugeführt werden müssen. Umgekehrt darf eine städtebauliche Planung nicht dazu führen, dass Konflikte durch sie hervorgerufen werden und zu Lasten Betroffener letztlich ungelöst bleiben. Wesentlicher Kernpunkt der durch die Planung auftretenden Konflikte sind die drei immissionsrelevanten Emissionen Lärm, Erschütterung und Gerüche auf die - von den Erschütterungen abgesehen - im Rahmen des Planverfahrens bisher eingegangen wurde. Zur Vervollständigung der Stellungnahme zu den Aspekten Lärm und Geruch haben wir uns der Mithilfe einschlägiger Sachverständiger bedient. Der zur Verfügung stehende Zeitraum bis zum vorgegebenen Abgabetermin der Stellungnahme ist allerdings nach Aussage der beteiligten Sachverständigen nicht ausreichend, um die vorgelegten Gutachten und die sich hieraus ergebenden Planungskonsequenzen vollumfänglich zu betrachten und zu bewerten, so dass entsprechende weitergehende und ergänzende Bewertungen, insbesondere im Hinblick auf die Antworten der entsprechenden Fachbüros auf die hier folgende Stellungnahme noch zu erwarten sind. Zur Lärmproblematik wurde die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Hafengrundstücke Neuss Bericht VL 6550-2 vom 13.01.2009 der Firma Peutz Consult Beratende Ingenieure VBI als Vorabzug zur Verfügung gestellt. Das aus 28 Textseiten und 12 Anlagen bestehende Gutachten beschäftigt sich überwiegend mit der Verkehrslärmsituation aus Straßen- und Schienenverkehrslärm, der aus den Hafengebieten und den westlich gelegenen Stadtteilen von Neuss auf das hier zu betrachtende Plangebiet einwirkt. Inwieweit diese Berechnungen und Betrachtungen korrekt sind, kann mangels Überprüfbarkeit der entsprechenden Basisgrundlagen nicht beurteilt werden, allerdings ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Berechnungsverfahren durch die Verwendung einschlägiger Berechnungsprogramme korrekt sind. Somit soll auf die Berechnungen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm mit Ursachen außerhalb des Hafengebietes hier zunächst nicht eingegangen werden, zumal dieser Bereich nicht in den Zuständigkeitsbereich der Neuss Düsseldorf Häfen GmbH & Co KG fällt. Auf die Geräuschimmissionen durch Verkehrslärm, ausgehend von Geräuschen innerhalb des Hafengebietes, wird weiter unten eingegangen. Der wesentliche Bestandteil, der hier allerdings zu betrachten ist, ist der Anteil des Gewerbelärms. Dies liegt in der Besonderheit der für Gewerbelärm geltenden Regelungen des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit den Vorgaben der 6. allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA-Lärm), die den von Lärm betroffenen Nutzern von Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen im Sinne der DIN 4109 ein Anrecht auf die Einhaltung festgelegter Immissionsrichtwerte im Hinblick auf die Geräuschbelastung durch gewerbliche Immissionen einräumen, die von der jeweiligen Gebietsausweisung des betreffenden Gebietes, in dem sich diese Aufenthaltsräume befinden, abhängig sind. Dabei wird in der TA-Lärm auch unter Berücksichtigung einer eventuell vorhandenen gewachsenen Gemengelage ein maximaler Immissionsrichtwert von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) dem Wohnen allgemein zugestanden. Diese Werte entsprechen denen eines Mischgebietes (MI) sowie dies in großen Teilen des hier zu betrachtenden Teilgeltungsbereiches West des Plangebietes vorgesehen ist. Die Besonderheit liegt darin, dass nach einschlägiger Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes NRW die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte 0,5 Meter außen vor dem geöffneten Fenster eines Wohn-, Schlafoder Arbeitsraumes im Sinne der DIN 4109 gelten, was bedeutet, dass passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzfenster) als Lösung einer eventuell auftretenden Konfliktsituation zumindest im Rahmen der Neuplanung eines Gebietes im Hinblick auf gewerbliche Immissionen nicht in Frage kommen. Dies mag bei bestehenden Gemengelagen anders sein. Eine solche strikte Vorgabe gibt es für Verkehrslärmimmissionen aus Verkehr auf öffentlich gewidmeten Straßen-, Schienen- oder Wasserwegen nicht. Auch wenn die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als einschlägige DIN Norm im Rahmen der Bauleitplanung vom Grundsatz her entsprechend ihrem Einführungserlass nur hinweisenden Charakter hat, darf eine Bauleitplanung die Vorgaben der TA-Lärm als später anzuwendende allgemeine Verwaltungsvorschrift in immissionsrechtlichen oder baurechtlichen Genehmigungsverfahren nicht übergehen. Die TA-Lärm ist somit auch im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Somit bindet das Gutachten

der Firma Peutz Consult richtigerweise die TA-Lärm in seine Betrachtungen mit ein (siehe hierzu die Abschnitte 4.3 und 7 sowie die Anlagen 11 und 12 des Gutachtens). Allerdings beschränkt das Gutachten seine Betrachtungen nur auf den unmittelbaren Nachbarnbereich des Plangebietes und das Plangebiet selber (Abschnitt 7.3.1) und zitiert hinsichtlich der anderen Schallemissionen zwei fremde Gutachten oder Untersuchungen aus den Jahren 2000 bis 2002, wobei diese Untersuchung dem Zitat nach offensichtlich hauptsächlich aus Immissionsmessungen bestehen, deren nähere Umstände hier nicht dargestellt sind. Aus einer vergleichbaren Problematik im Düsseldorfer Teil der Neuss Düsseldorfer Häfen ist bekannt, dass Immissionsmessungen in unmittelbarer Hafennähe oder gar innerhalb des Hafens im Hinblick auf Aussagen zur Bauleitplanung vollkommen ungeeignet sind, da sie in der Regel Zufallsergebnisse darstellen, die von der jeweiligen momentanen Art der Hafennutzung abhängig sind. Bei vergleichbaren Messungen im Düsseldorfer Hafen an immer den gleichen Messpunkten wurden Pegel mit einer Schwankungsbreite von teilweise deutlich über 10 dB festgestellt, wobei noch nicht einmal zu erkennen war, ob die festgestellten Pegel ihre Ursache in den anzurechnenden gewerblichen Geräuschen oder ihre Ursache in dem unvermeidbaren Anteil des Straßenverkehrslärms auf öffentlichen Straßen hatten. Durch Messungen an Immissionspunkten in der Nachbarschaft von Häfen kann für den Fall, dass der Anteil des Fremdgeräusches die Messung nicht bestimmt, lediglich festgestellt werden, ob Richtwertüberschreitungen vorhanden oder möglich sind. Messungen, die Ergebnisse liefern, die deutlich unter den Richtwerten liegen, können alleine schon dadurch bedingt sein, dass wesentliche Anlagen im Hafen zum Zeitpunkt der Messungen zufälligerweise nicht in Betrieb sind. Dies ist für einen Hafen keine Ausnahmesituation, sondern die Realität, da insbesondere Verladeanlagen nur dann in Betrieb genommen werden, wenn die entsprechenden Schiffe an den entsprechenden Stellen entladen werden müssen. Es ist darauf hinzuweisen, dass seit 2000 bzw. 2002 mehr als sieben Jahre vergangen sind, in denen sich wesentliche Veränderungen auch innerhalb des Neusser Teils des Neuss-Düsseldorfer Hafens ergeben haben. Wir verweisen diesbezüglich auf die obigen Ausführungen. Ebenso werden sich in der Zukunft sicherlich erhebliche Veränderungen weiterhin ergeben. Dies ist im Rahmen einer Planung, die ja zukunftsgerichtet ist, mit zu berücksichtigen. Es stellt sich somit die Frage, ob die vorgelegte gutachterliche Betrachtung der Firma Peutz Consult die Problematik der Einwirkung von Schallemissionen aus Quellen außerhalb des Plangebietes auf die innerhalb des Plangebietes neu zu planenden Immissionspunkte einerseits in ausreichendem Umfang erfasst hat und andererseits potentielle Veränderungen der Gebiete außerhalb des Plangebietes im Hinblick auf die hierdurch erzeugten Einwirkungen innerhalb des Plangebietes ausreichend berücksichtigt hat und für eine entsprechende Regelung dieser Berücksichtigung gesorgt hat. Dies ist nach den bisherigen Erkenntnissen aus dem vorgelegten Gutachten beides nicht der Fall. Die TA-Lärm kennt den Begriff des Einwirkungsbereiches einer Anlage. Einwirkungsbereich einer Anlage sind die Flächen, in denen von der Anlage ausgehende Geräusche einen Beurteilungspegel verursachen, der weniger als 10 dB unter dem für diese Fläche maßgeblichen Immissionsrichtwert gilt. Bei einer geplanten Ausweisung der neuen Wohnhäuser als Mischgebiet mit einem Nachtrichtwert von 45 dB(A) liegt somit der Wert für die Beurteilung des Einwirkungsbereichs hier bei 35 dB(A). Unter der Voraussetzung, dass maßgebliche Schallquellen in Hafengebieten immer sehr hoch liegen (Kräne, Abluftanlagen und Filteranlagen von Silos, hohe Gebäude) und das hier hohe Gebäude (6 Etagen !) als Immissionspunkte anzusehen sind, weiterhin unter Berücksichtigung der Tatsache, dass die Schallausbreitung innerhalb eines Hafengebietes zum Teil über Wasser und zum Teil über befestigtes Gelände erfolgt, kann in erster Näherung davon ausgegangen werden, dass auf dem Schallausbreitungsweg zwischen der Schallquelle und dem Immissionspunkt lediglich eine Pegelminderung durch die geometrische Pegelabnahme Adiv zu berücksichtigen ist. Für zusätzliche Pegelminderungen, z.B. durch Gebäudestrukturen und Luftabsorption, soll hier sicherheitshalber konservativ ein Betrag von 3 dB unabhängig von der Entfernung im Hinblick auf diese Stellungnahme berücksichtigt werden. Dann liegt ein Immissionspunkt hier nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage, wenn er folgende Abstände zur Anlage in Abhängigkeit der von der Anlage erzeugten Schallleistung aufweist

tags		nachts	
Entfernung	Schallleistung	Entfernung	Schallleistung
M	Lwa in dB	m	Lwa in dB
50	95	50	80

100	101	100	86
150	104,5	150	89,5
200	107	200	92
300	110,5	300	95,5
400	113	400	98
500	115	500	100
800	119	800	104
1000	121	100	106

Solange somit sicher ist, dass die entsprechenden Anlagen im Hafen bei einem Tagesbetrieb nur tags und bei einem Nachtbetrieb sowohl tags als nachts in Abhängigkeit der Entfernung zum Immissionspunkt die obigen Schalleistungspegel nicht erreichen, liegen die Immissionspunkte nicht mehr im Einwirkungsbereich der Anlage, woraus folgt, dass sie bei alleiniger Anwendung der Vorgaben der TA-Lärm diese Anlagen nicht mehr zu berücksichtigen wären. Im Rahmen der Bauleitplanung, die eine ganzheitliche Betrachtung verlangt, ist solch eine Vorgehensweise jedoch ggf. nicht mehr zulässig. Es stellt sich nun die Frage, bis zu welcher Schalleistung von einem Betrieb auszugehen ist, der nicht einzeln und im Detail untersucht werden soll. Hier hilft die Aussage der DIN 18005, die davon ausgeht, dass die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel innerhalb eines Gewerbegebietes mit tags und nachts $L_{wa} = 60 \text{ dB(A)}$ bzw. eines Industriegebiets mit tags und nachts $L_{wa} = 65 \text{ dB(A)}$ pro m^2 Grundstücksfläche anzunehmen ist. Dann ergeben sich in Abhängigkeit der Grundstücksfläche folgende Schalleistungspegel.

Fläche des Grundstücks der Anlage	Schalleistungspegel bei einer gewerblichen Nutzung	Schalleistungspegel bei einer industriellen Nutzung
m^2	LWA in dB	LWA in dB
100	80	85
200	83	88
500	87	92
1000	90	95
2000	93	98
5000	97	102
10000	100	105
20000	103	108
50000	107	112
100000	110	115

Somit gibt die Basisvorgabe der DIN 18005 unter Berücksichtigung der beiden obigen Tabellen den Untersuchungsbereich im Hinblick auf den Einwirkungsbereich einzelner Anlagen rund um den Immissionspunkt vor. Im Hinblick auf die Frage, ob sich somit die hier zu betrachtenden Immissionspunkte noch im Einwirkungsbereich der Anlage befinden, oder umgekehrt, ob sich die Anlage im Auswirkungsbereich der Festlegung am Immissionspunkt befindet, kann nur dann auf eine generelle Untersuchung des Betriebes verzichtet werden, wenn sicher anzunehmen ist, dass die von dem Betrieb er-

zeugte Gesamtschalleistung die entsprechenden Werte nicht überschreitet. Die hierzu notwendigen Hilfsmittel sind in Form von Fachveröffentlichungen unterschiedlicher Landesumweltämter bekannt. Im Hinblick z.B. auf Verladetätigkeiten ist das Heft Merkblätter 25 des Landesumweltamtes NRW zu nennen, in dem u.a. die Schalleistungspegel typischer Hafenanlagen und im Hafen eingesetzter Fahrzeuge enthalten sind. Hier werden für KLV Anlagen Schalleistungspegel in der Größenordnung von 100 dB, für Reachstacker 110 dB und für Auf- und Absetztätigkeiten von Containern ca. 90 dB etc. angegeben. Die Schalleistungspegel einzelner typischer in Häfen oft vorhandener großer Schüttgutumschlaganlagen bzw. Materialrecyclinganlagen wie z.B. Schrottplätze lassen sich aus dem Bericht der hessischen Landesanstalt für Umwelt und Geologie ableiten. Dabei liegen die Schalleistungspegel für Schrottplätze in der Größenordnung von 120 dB. Alleine das Agieren von Radladern und Baggern erzeugt ohne Berücksichtigung der Materialanteile Schalleistungspegel in der Größenordnung von 110 dB. Bei kritischen Materialien (wie Schrott, grobe Steine, Glas etc.) erhöht sich die Schalleistung erheblich. Die Schalleistung großer Lüftungsanlagen, wie sie typischerweise bei Siloanlagen und Mühlenbetrieben in Häfen vorhanden sind, überschreiten auch oft den Wert von in Summe 110 dB. Letztendlich erzeugen die auf den Betriebsgeländen vorhandenen Lkw während ihrer Fahrt Schalleistungspegel in der Größenordnung von 105 dB. Es ist somit zu erkennen, dass der Einwirkungsbereich einzelner Anlagen bzw. der Auswirkungsbereich der hier zu betrachtenden Immissionspunkte weit über die Grenzen des hier zu betrachtenden Plangebietes und weit über die Grenzen der benachbarten Gebiete, die im Gutachten der Firma Peutz Consult erfasst worden sind, ausgeht. Es stellt sich die Frage, wie es bei der Vielzahl der im gesamten Hafengebiet existierenden Anlagen mit ihren z.T. erheblichen zu erwartenden Schalleistungspegeln bei den zitierten Messungen zu den niedrigeren Pegeln gekommen ist. Dies ist ein für Hafengebiete typischer Effekt, der darin besteht, dass die einzelnen Anlagen eines Hafens in der Regel niemals gleichzeitig in Betrieb sind, so dass sich im Mittel wesentlich niedrigere Pegel ergeben als die, die theoretisch möglich wären, wenn alle Betriebe gleichzeitig arbeiten würden. Hierauf aufbauend ergibt sich sofort die Frage, welcher Betriebszustand eines Hafens im Rahmen einer Bauleitplanung als maßgeblich zu berücksichtigen ist. Diese Frage-Stellung wurde im Rahmen anderer Bauleitplanverfahren, an denen die Neuss-Düsseldorfer Häfen intensiv beteiligt sind, kontrovers diskutiert. Die bisherige Auffassung der zuständigen Behörden besteht dabei darin, dass im Zuge der Planungssicherheit und der Konfliktvermeidung von einer Maximalsituation, also der Gleichzeitigkeit aller im Hafen möglichen Lärmemissionen auszugehen ist. Wird dieser Auffassung seitens der zuständigen Behörden beibehalten, so ist in Bezug auf die obigen Erkenntnisse im Rahmen einer Bauleitplanung zunächst der gesamte Hafen im Hinblick auf seine potentiellen Lärmemissionen zu untersuchen (dies ist in dem vergleichbaren Fall geschehen). Anschließend ist die potentielle Geräuschsituation zu ermitteln, die sich bei gleichzeitigem Betrieb aller Anlagen an den einzelnen Immissionspunkten einstellen kann. Nach den obigen Ausführungen im Hinblick auf zu erwartenden Schalleistungspegel ist es kein Kunststück zu prognostizieren, dass der sich dann ergebende Wert deutlich über den hier zulässigen Immissionsrichtwerten für eine zukünftige neue Wohnbebauung, auch bei einer Ausweisung als Mischgebiet, liegen wird. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Neuss-Düsseldorfer Häfen die grundsätzlichen Betrachtungsweisen der zuständigen Behörden in diesem Punkt nicht teilen, da sie eine hafenuntypische und praxisfremde Situation darstellen. Nach Auffassung der Neuss-Düsseldorfer Häfen handelt es sich in Binnenhäfen wie auch in Seehäfen um ein Betriebsgeschehen, das mit den allgemeinen Betrachtungsweisen der TA-Lärm nach den Regelfallkriterien sowie den Schallemissionskontingenzierungsverfahren nach DIN 45691 nicht vereinbar ist. Somit wird seitens der Neuss-Düsseldorfer Häfen auch die in anderen Fällen angedachte Vorgehensweise, große Teile eines bisher als Sondergebiet Hafen ausgewiesenen Gebietes neu zu überplanen und mit Schallemissionskontingenten zu versehen, um hiermit im Hinblick auf neu zu erstellende Bebauungspläne den Einfluss benachbarter Plangebiete auf das neue Plangebiet regeln zu können, vom Grundsatz her abgelehnt. Nach solchen bisher formal anzuwendenden Grundsätzen wäre auch hier die gewollte Festsetzung von Wohnnutzungen in einem Teil eines Hafengebietes im Rahmen der Bauleitplanung nur dann möglich, wenn die zulässigen Schallemissionen aus benachbarten Gewerbebereichen, die an der neuen Wohnnutzung geltenden Immissionsrichtwerte sicher einhalten, wobei der hierfür auch für die Zukunft notwendige Nachweis nur dann erfolgen kann, wenn auch entsprechende Beschränkungen der zulässigen gewerblichen Schallemissionen in den benachbarten Plangebieten festgelegt sind. Dies bedeutet, dass ggf. benachbarte Bebauungspläne im Hinblick auf zulässige Schallemissionen betrachtet und ggf. geändert werden müssen, also mit einer Schallemissionskontingen-

tierung überzogen werden, was, wie oben schon angedeutet, für ein Hafengebiet nicht sinnvoll ist. Es ist sicher nicht von der Hand zu weisen, dass die hier geplante Veränderung eines zurzeit wenig genutzten Teils des Neusser Hafens sich in der Nähe einer bereits zurzeit schützenswerten Wohnbebauung u.a. an der Düsseldorfer Straße befindet, für die schon jetzt entsprechende schalltechnische Vorgaben im Hinblick auf gewerbliche Lärmimmissionen und Schallemissionen der zu betrachtenden Betriebe im Hafengebiet und in der benachbarten Umgebung gelten. Der Abstand der neu zu errichtenden Wohnhäuser zu den Lärmquellen im Hafengebiet verringert sich nur um ca. 100 Meter, was im Verhältnis zur Ausdehnung des Hafens eher wenig ist. Rein rechnerisch würde sich bei freier Schallausbreitung und einer Annahme der wesentlichen Lärmquellen im Hafen in größerer Entfernung eine nur geringe Pegelerhöhung an den neuen Wohnhäusern gegenüber der Situation ergeben, die an den bestehenden Wohnhäusern zulässig ist. In der Praxis werden allerdings die bestehenden Wohnhäuser durch die bestehenden Gebäude am westlichen Hafenrand deutlich abgeschirmt, was für die neu zu errichtenden Wohnhäuser nicht der Fall ist. Das Abreißen der zurzeit vorhandenen Gebäude und die Errichtung neuer Gebäude mit entsprechenden Lücken zwischen diesen Gebäuden kann somit bezogen auf die bestehende Geräuschsituation zu einer deutlichen Pegelerhöhung der gewerblichen Geräusche an den bestehenden Wohnhäusern an der Düsseldorfer Straße führen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte an diesen Häusern zurzeit nicht sichergestellt ist. Die in Genehmigungsverfahren nach dem Baurecht und dem Bundes-Immissionsschutzrecht erteilten Auflagen für Betriebe im Hafengebiet (und wahrscheinlich auch in der benachbarten anderen Umgebung) sahen bis 1998 (Einführung der novellierten TA-Lärm) in der Regel lediglich die Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch die Geräuschimmissionen des zu genehmigenden Betriebes alleine vor, ohne eine Aufsummierte Pegel zu einem Gesamtpegel zu berücksichtigen. Erst ab 1998, mit Einführung der Akzeptorbezogenheit der Richtwerte, wurde dem Effekt der ungünstigen Pegeladdition Rechnung getragen, indem den Neuanlagen im Genehmigungsverfahren regelmäßig nur Anteile der zulässigen Gesamtbelastung an den Immissionspunkten zugestanden wurden. Dabei wurde und wird in der Regel das Irrelevanzkriterium des Ziffer 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm angewendet, wonach Anlagen aus der Sicht des Immissionsschutzes Lärm genehmigungsfähig sind, wenn die von ihnen erzeugte Zusatzbelastung die Richtwerte an den Immissionspunkten um mindestens 6 dB unterschreitet. Bei der Größe des Hafens und der Anzahl der Genehmigungen ist eine solche Vorgehensweise ggf. jedoch nicht korrekt, da alleine vier auf diese Art neu genehmigte Anlagen schon zu einer Ausschöpfung des Richtwertes an dem jeweiligen Immissionspunkt führen können. Die Lösung der Problematik ist in der TA-Lärm ebenfalls in den Ziffern. 5ff vorgesehen, wonach für eine Lösung der entstandenen Konfliktsituation nachträgliche Anforderungen an bestehende Anlagen zu stellen sind. Hierzu sind ggf. sogar Lärminderungspläne nach § 47a BImSchG aufzustellen (siehe hierzu Ziffer 5.3 TA-Lärm). Die Errichtung neuer Wohnhäuser in solch einem schwer zu lösenden Konfliktbereich schafft Konflikte in zweierlei Hinsicht (siehe oben), anstatt dem Grundgebot der Bauleitplanung - der Konfliktvermeidung - und dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG zu folgen. Somit ist zu erkennen, dass auf der Basis der derzeit gültigen Gesetzeslage und Betrachtungsweise der zuständigen Behörden eine dem Planungsrecht konforme Lösung nicht möglich ist. Unabhängig von der oben beschriebenen mehr formalen Problematik sei ergänzend auf die tatsächlich zu erwartende Problematik des Wohnens im Hafen aus der Sicht des Immissionsschutzes Lärms hingewiesen. Durch die enge Zusammenarbeit der Neuss-Düsseldorfer Häfen mit anderen Hafenbetrieben in Städten Nordrhein-Westfalens und anderen Bundesländern sind den Neuss-Düsseldorfer Häfen Erfahrungen aus der Errichtung von Wohnungen in Hafengebieten bekannt geworden. Die Besonderheit des Wohnens im Hafen in Form aufwendig gestalteter hochwertiger Wohnanlagen, in der Regel in Innenstadtlage, hat ein hohes Preisniveau der entsprechenden Wohnungen zur Folge. Die entsprechende Käuferklientel erwartet für derartige Wohnungen eine entsprechende Wohnqualität mit der zugehörigen Ruhe, verkennend, dass sich die Wohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft eines großflächigen Hafengebietes befinden, das wie ein Industriegebiet anzusehen ist, in dem Wohnen eigentlich unzulässig ist. Die Wohnungen in solchen Gebieten sind zwar schnell verkauft worden, die aufgetretenen Probleme im Hinblick auf tatsächliche massive Lärmbeeinträchtigung sind aber noch lange nicht gelöst. Es treten besonders Beschwerden über tief-frequente Geräuschanteile von Schiffsmotoren und Hilfsaggregaten auf Schiffen auf, die für den Betrieb der Schiffe auch während der Liegezeit im Hafen technisch erforderlich sind. Für den Bewohner einer solchen Wohnung ist es unerheblich, ob die Geräusche, die Schiffe beim Einfahren in den Hafen, beim Anlegen, beim Verholen oder durch ihre Hilfsaggregate erzeugen, Geräusche sind, die nach den

Vorlagen der TA-Lärm für gewerbliche Betriebe oder nach den Vorgaben der 16. BImSchV für öffentliche Verkehrsflächen zu betrachten sind - in beiden Fällen sind sie störend und belästigend. Dabei entzieht sich gerade die Betrachtungsweise der tieffrequenten Geräusche nach DIN 45680 den gebietsabhängigen Regelungen der TA-Lärm dadurch, dass die entsprechenden Ansprüche auf die Einhaltung der Vorgaben der DIN 45680 von der Art der Gebietsausweisung unabhängig sind und somit in einem reinen Wohngebiet gleichermaßen gelten wie in einem Industriegebiet. Die DIN 45680 ist allerdings über Ziffer 7.3 in der TA-Lärm eingebunden, daher ist sie nach den obigen Ausführungen prophylaktisch auch im Rahmen der Bauleitplanung zu beachten. Hierfür stehen belastbare Maßnahmen, durch die eine Beeinträchtigung durch tieffrequente Geräusche diesmal innerhalb der zu betrachtenden Wohnungen sicher ausgeschlossen werden, als festsetzbares Instrument im Rahmen der Bauleitplanung kaum zu verfügen. Somit beinhaltet die Errichtung von Wohnräumen in unmittelbarer Nähe von Wasserstraßen ein - wie die Erfahrungen mittlerweile zeigen - erhebliches Konfliktpotential und somit ein nicht zu vernachlässigendes Risiko für Käufer und Investoren. Auch hier weist die derzeit geltende Gesetzgebung eine erhebliche Lücke und Unsicherheit im Hinblick auf die Umsetzung in der Praxis auf. Im Hinblick auf die ebenfalls zu betrachtende Belastung durch Gerüche, die schon jetzt innerhalb und außerhalb des Hafengebietes ein Thema ist, gilt vom Grundsatz her das Gleiche, wobei nur eine cursorische Überprüfung der vorgelegten Unterlagen durch einen entsprechenden Sachverständigen im bisher zum Verfügung gestellten Zeitraum möglich war. Die vorliegende Geruchsprognose der ANECO GmbH & Co. umfasst 22 Seiten; Anhänge sind nicht vorhanden. Die vorliegende Geruchsprognose berechnet die Immissionssituation in einem geplanten Wohngebiet im Hafen der Stadt Neuss, hervorgerufen durch im Hafengebiet ansässige Gewerbebetriebe. Der in der Prognose eingebundene Lageplan bezeichnet das geplante Wohngebiet aber nicht die berechneten Gewerbebetriebe. So ist nicht festzustellen, ob alle geruchsrelevanten Betriebe berücksichtigt worden sind. Der Lageplan besitzt keine Angabe des Maßstabes; die Nordausrichtung ist aus den Schriftzügen innerhalb des Planes erkennbar. Die Prognose dieser Berechnung der Geruchsimmissionen basiert auf Untersuchungen der ANECO aus den Jahren 2004 und 2006, die ebenfalls Prognosen darstellen (Literaturverzeichnis 3, 4 der Prognose). Seite 4 bis Seite 10 der Prognose Es wurden 3 Ölmühlen, 2 Futtermittelbetriebe, 4 Lebensmittelbetriebe, 2 Papierfabriken im Hafen Neuss sowie 2 Futtermittelbetriebe, 1 Lebensmittelbetrieb, 1 Papierfabrik im Hafen Düsseldorf berücksichtigt. Insgesamt sind somit die Emissionen von 15 Betrieben in die Berechnungen eingegangen. Die Lage der Betriebe ist in den beigefügten Planunterlagen nicht gekennzeichnet. In der anschließenden Emissionsdatenaufstellung sind 5 Lebensmittelbetriebe, 3 Papierfabriken, 3 Ölmühlen, 4 Futtermittelbetriebe enthalten. Bei einigen Betrieben sind keine Angaben zu Abluftvolumina gemacht, trotzdem wurden Geruchsstoffkonzentrationen und Geruchsmassenströme angesetzt. Zum Beispiel Ölmühle Seite 7 oder Seite 10 der Prognose. Weiterhin ist nicht erkennbar, ob die angesetzten Geruchsstoffkonzentrationen olfaktometrisch ermittelt worden sind oder Erfahrungswerte darstellen. Die Emissionsquellen sind namentlich nicht bezeichnet, so dass nicht beurteilt werden kann, ob alle relevanten Emissionsquellen berücksichtigt worden sind. Aus den Konzentrationen errechnen sich in Abhängigkeit mit den Abluftvolumina die Emissionsmassenströme. Beispiel Ölmühle Seite 6/7 besitzt einen Emissionsmassenstrom von 170 MGE/h, max. Konzentration 10.324 GE/m³ bei einem Abluftvolumen von 5.860 m³/h Ölmühle Seite 7/8 besitzt einen Emissionsmassenstrom von 413,6 MGE/h, max. Konzentration 14.000 GE/m³ bei einem Abluftvolumen von 27.150 m³/h Ölmühle Seite 10 besitzt einen Emissionsmassenstrom von 505 MGE/h, max. Konzentration 3.906 GE/m³ bei einem Abluftvolumen von 128.000 m³/h. Die Ölmühle Seite 6/7 besitzt die höchste Konzentration aber den geringsten Massenstrom, die Ölmühle Seite 10 besitzt die niedrigste (der höchsten) Konzentrationen aber den höchsten Massenstrom. Diese Ergebnisse sind zumindest auffällig und erläuterungsbedürftig. Weiter sind teilweise keine Angaben des Abluftvolumens zum Normzustand feucht aber zum Feuchtzustand 20 °C gemacht bzw. umgekehrt -es ist ein Leichtes die entsprechenden fehlenden Angaben zu errechnen. Die Emissionsangaben sind näher zu erläutern. Seite 11 der Prognose Aus den Bemerkungen auf Seite 4 ist zu entnehmen, dass die Geruchsemissionen der Papierfabriken nicht regelkonform betrachtet worden sind, sondern offensichtlich nur zu 25 % angesetzt worden sind. Eine derartig offensichtlich durchgeführte Reduzierung der Geruchsemissionen lässt die GIRL grundsätzlich nicht zu, es sei denn, es handelt sich um landwirtschaftliche Betriebe, wobei hier Faktoren eingeführt werden, die sowohl eine Verringerung als auch Erhöhung der ermittelten Emissionen vorschreibt. Eine hier möglicherweise angesprochene Hedonik der Geruchseinwirkung ist in der GIRL nicht abschließend erläutert. Seite 12 der Prognose – Meteorologie Die Empfehlung des

deutschen Wetterdienstes ist diesem Gutachten nicht beigelegt, daher nicht bekannt. Üblicherweise wird eine qualifizierte Prüfung für den fraglichen Standort seitens des DWD erstellt. Diese ist hier nicht bekannt; somit ist derzeit auch nicht nachvollziehbar, ob die verwendete Ausbreitungsklassenstatistik für diesen Standort repräsentativ ist. Vor allen Dingen ist nicht bekannt, ob mikroklimatische Vorgaben Einfluss auf diesen Standort besitzen. Seite 16 Gebäudeeinflüsse Wird offensichtlich nach Rücksprache mit der Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) nicht berücksichtigt. Wie mit niedrigen Emissionsquellen im Rahmen dieser Prognostik verfahren worden ist, ist hier nicht bekannt. Die Eingabedateien für das Rechenmodell sind nicht beigelegt, ebenso nicht die Protokolldateien. Somit ist von dieser Seite nicht feststellbar, ob hier regelkonform vorgegangen worden ist. Nach 4.5 der GIRL (Begründung und Auslegungshinweise) gehören zu einem vollständigen Gutachten mit Ausbreitungsrechnungen die Protokoll- Eingabe- und Ergebnisdateien - diese sind nicht vorhanden und daher auch nicht prüfbar. Es wird darauf hingewiesen, dass weite Teile des Neusser Hafens den Regelungen des ISPS-Codes sowie dem Hafensicherheitsgesetz NRW vom 30.10.2007 mit dem Ziel der Terrorabwehr unterliegt. Es ist davon auszugehen, dass die Ansiedlung von Wohnnutzungen unmittelbar am Rheinhafenbecken zu einer verschärften Risikobewertung im Sinne von § 13 HaSiG NW führt, wobei in der Folge verschärfte Maßnahmen bei der Aufstellung des Gefahrenabwehrplans, § 16 HaSiG NW, zu Lasten der Hafenunternehmen zu befürchten sind, welche die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes weiter einschränken. Es wird darauf hingewiesen, dass der vorgelegte Bebauungsplanentwurf die rechtsverbindlichen regionalen Ziele der Raumordnung und Landesplanung für den Bereich des Regierungsbezirk Düsseldorf durch den Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) zu berücksichtigen hat, § 1 Absatz 4 BauGB. Der geltende Gebietsentwicklungsplan sieht das Plangebiet sowie das sonstige Hafengebiet als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Standort des kombinierten Güterverkehrs vor. Unter Ziff. 3.2 wird als Ziel der Raumordnung deutlich, dass im Standortraum Düsseldorf / Neuss ein leistungsfähiges dezentrales Güterverkehrszentrum (GVZ) bzw. eine leistungsfähige Umschlagseinrichtung für den kombinierten Ladungsverkehr (KLV) entwickelt werden soll. Wir weisen ferner auf die Zielsetzungen des Landes NRW im Rahmen des Wasserstrassen- und Verkehrskonzeptes hin und fügen eine entsprechende Ablichtung der Fassung Februar 2008 als Anlage bei. Die dort erklärten Ziele sollen in der für Anfang 2010 vorgesehenen Neuauflage des Gebietsentwicklungsplans durch die Schaffung von Hafenkerngebieten zusätzlich raumplanerisch gesichert werden. Nach allem bitten wir, das Vorhaben der planerischen Festsetzung von Wohnnutzung am Neusser Hafen aus den vorgenannten Erwägungen grundsätzlich zu überdenken. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Stellungnahme zum Schreiben der Neuss Düsseldorfer Häfen GmbH & Co KG, Postfach 101449, 41414 Neuss, vom 04.12.2009

Die durchgeführten Luftschalldauermessungen aus dem Jahre 2010 dienen der Plausibilisierung der auf rechnerischem Wege ermittelten Ergebnisse. Sie geben eine grundsätzliche Tendenz wieder und lassen erste Rückschlüsse auf die maßgeblichen Lärmquellen zu. Das schalltechnische Gutachten wurde mittlerweile überarbeitet und ergänzt.

Der Einschätzung zur Festsetzung von Schallemissionskontingenten kann nicht gefolgt werden. Entsprechend einer Forderung der Unteren Immissionsschutzbehörde setzt der Bebauungsplan Lärm-Emissionskontingente fest. Die zulässigen gewerblichen Emissionen, die von den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgehen, werden dadurch auf ein verträgliches Maß begrenzt, ohne die gewerbliche Nutzung über Gebühr einzuschränken. Vorschriften zur Ansiedlung besonders störender Betriebe und Anlagen ergänzen diese Regelungen (Störfallbetriebe, Anlagen nach Abstandserlass NRW).

Durch die Innenstadterweiterung in Richtung Hafen und den geplanten Uferpark auf der stadtzugewandten Seite der Hafentmole 1 verändern sich die Abstände wie folgt:

Die Wohnbebauung an der Rheintorstraße (z.B. Nr. 18) befindet sich heute etwa 150 m von den potentiellen Gewerbeflächen auf der Hafentmole 1 entfernt. Zukünftig wird dieser Baublock durch das eingeschränkte Gewerbegebiet GE1* teilweise abgeschirmt. Die Entfernung von der Ostfassade GE1* zum geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet GE3* auf der Hafentmole 1 beträgt zukünftig etwa 110 m. Weiter nördlich existiert keine vergleichbare schutzwürdige Wohnbebauung im Bestand. Das Mischgebiet (MI2, VEP „Hafenquartier“) rückt bis auf etwa 120 m an das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet

biet GE3* heran. Diese Bebauung trifft besondere Schallschutzvorkehrungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (integriertes Schallschutzkonzept). Beim Mischgebiet MI3 im Norden vergrößert sich durch den geplanten Uferpark der Abstand zum Gewerbe auf der Hafemole 1 von heute ca. 90 m auf zukünftig 120 m. Hier entspannt sich die Immissionslage durch die Planung. Die Gewerbebauten auf dem Werhahn-Gelände wurden in den letzten Monaten nahezu vollständig abgebrochen. Zukünftig entspannt sich die Immissionssituation in den westlich angrenzenden Innenstadtblöcken geringfügig durch die abschirmende Wirkung der geplanten Gebäude und den vergrößerten Abstand zum Gewerbe allgemein (Uferpark).

Die Einschätzung zur Nichteinhaltung der Immissionsrichtwerte an dem Bestand Rheintorstraße ist zutreffend und wird durch die Luftschalldauermessungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bestätigt. Bereits heute werden am östlichen Innenstadtrand die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht überschritten [bis zu 52 dB(A)]. Die Situation wird sich durch die abschirmende Wirkung der Neubauten und das Zurückweichen der gewerblichen Nutzung auf der Hafemole 1 (Uferpark) geringfügig entspannen.

Die in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden des Rhein-Kreises Neuss sowie der Bezirksregierung Düsseldorf entwickelte Konfliktlösung zwischen Wohnen und Hafen trägt dem ausdrücklichen Anliegen der Planung nach einer Bestandssicherung der Betriebe im Hafengebiet Rechnung. Zugleich werden innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Das Geruchsgutachten wurde mittlerweile nach Maßgabe des Umweltamtes der Stadt Neuss und der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreises-Neuss überarbeitet und berücksichtigt alle relevanten Geruchsquellen im Einwirkungsbereich.

Die Bedenken wegen der Hafensicherheit werden nicht geteilt. Die eigentliche Hafennutzung im Teilgeltungsbereich West beschränkt sich zukünftig auf die Kaianlagen nördlich der Getreide-Verladeanlage (MI3). Die Hafenpromenade endet hier, der Zugang zum Neusser Hafen wird nach Maßgabe der genannten Sicherheitskonzepte nur einem eingeschränkten Nutzerkreis ermöglicht. Die Kaianlagen entlang der zukünftigen Hafenpromenade stehen zukünftig lediglich als Notankerplätze zur Verfügung. Auf der gesamten innenstadtzugewandten Seite der Hafemole 1 befinden sich zukünftig keine Gewerbebetriebe mehr, die auf die Schiffsverladung angewiesen sind. Dies gilt auch für die stadtzugewandte Seite der Hafemole 1 nördlich der Firma Vetten Krane (Uferpark).

Die geplante Innenstadterweiterung hat keine negativen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der im Hafen ansässigen Betriebe, sondern schafft langfristige Planungssicherheit und trägt zur nachhaltigen Sicherung einer stadtverträglichen Hafennutzung bei.

Die geplante Revitalisierung von Gewerbebrachen im Herzen der Stadt Neuss zum Zwecke der Innenstadterweiterung bzw. -abrundung berücksichtigt in besondere Weise den im Regionalplan verankerten Vorrang der Innenentwicklung. Durch angemessene Nachverdichtung und innenstadttypische Funktionsmischung wird der vorhandene Siedlungsschwerpunkt weiter gestärkt. Aufgabe einer nach Kriterien des Immissionsschutzes gestalteten Nutzungszonierung im Übergangsbereich City - Hafen ist es dabei, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Insofern wird der Forderung des Regionalplans im besonderen Maße Rechnung getragen, wonach an der Nahtstelle von Wohnen und Arbeiten „durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst verringert werden“ (Ziel 1.3 Konfliktbewältigung s.o.). Die Bewältigung des Nutzungskonfliktes Wohnen - Gewerbe bildet einen Schwerpunkt in der vorliegenden Bauleitplanung. Die hier zu beurteilenden innenstadtzugewandten Flächen eignen sich in keiner Hinsicht für ein großmaßstäbliche KLV- Anlagen bzw. für ein Güterverkehrszentrum. Der Bebauungsplan steht einer Ansiedlung derartiger Anlagen an geeigneter Stelle im Hafengebiet nicht entgegen.

Im Interesse einer behutsamen Stadtreparatur zur Aufwertung der Neusser Innenstadt, ist es erforderlich, die heute brachliegenden Flächen am östlichen Innenstadtrand mit kompakten, gemischt genutzten Quartieren zu bebauen und entlang des Hafenbeckens 1 eine neue Hafenpromenade anzulegen. Die Konfliktbewältigung Wohnen-Gewerbe bildet einen Schwerpunkt der vorliegenden Bauleitplanung. Im Rahmen eines integrierten Immissionsschutzkonzeptes wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden planerische und bautechnische Lösungen entwickelt, mit denen den vorgetragenen Bedenken begegnet werden kann. Eine Beeinträchtigung des Hafenbetriebes, - über das heute bereits vorhandene Maß hinaus - ist damit ausgeschlossen.

4 frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 16.11. – 20.11.2009

Schreiben der HIBALUS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt EINS KG, Postfach 101118, 40002 Düsseldorf, vom 20.11.2009

die zu den vorgesehenen Änderungen der im Betreff näher bezeichneten Pläne ausgelegten Unterlagen haben wir eingesehen und haben hiernach Bedenken anzumelden, soweit beabsichtigt ist, für den Teilgeltungsbereich Ost (ehemaliges Case Gelände) eine GE-Nutzung festzusetzen und für den gegenüber liegenden Teilgeltungsbereich West ein Mischgebiet mit Wohnnutzung vorzusehen. Zur Begründung möchten wir folgende Aspekte hervorheben: 1. Die HIBALUS GVG mbH & Co. Objekt Eins KG hat das vom Teilgeltungsbereich Ost betroffene ehemalige Case Gelände von der SHN GmbH & Co. KG erworben. Der Kaufvertrag datiert vom 04.07.2008. Anlass für den Ankauf des Grundstücks war das Vorhaben, auf diesem für ArcelorMittal Stahlhandel GmbH eine Halle zur Lagerung und zur An- sowie Weiterbearbeitung und Oberflächenbehandlung von Stahl zu errichten. Um die beabsichtigte Nutzung abzusichern, wurde vor Abschluss des Kaufvertrages mit der SHN GmbH & Co. KG eine Bauvoranfrage bei der Stadt Neuss eingereicht, die am 22.06.2008 positiv beschieden wurde, vgl. Bauvorbescheid vom 22.06.2007, AZ: BV-0997-0/2007). Der Bauvorbescheid basiert auf dem Umstand, dass das Grundstück für eine Industrienutzung ausgewiesen ist. Darüber hinaus ist die schalltechnische Machbarkeitsuntersuchung der Firma Peutz Consult GmbH vom 15.06.2007 Bestandteil des Vorbescheides. Auf dessen Grundlage wurden nur für die Nachtnutzung Einschränkungen in der Nutzbarkeit festgelegt. Die schallschutztechnische Untersuchung der Firma Peutz hat ihre Grundlage in der bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation in der Umgebung, insbesondere in der Ausweisung eines Industriegebiets für den Teilgeltungsbereich West des Bebauungsplans Nr.456. Auf der Grundlage des Vorbescheides wurde von uns eine Genehmigungsplanung in Auftrag gegeben. Im Dezember 2008 wurde der hierauf gründende Bauantrag bei der Stadt Neuss eingereicht. Das Amt für Bauordnung war in den Prozess durchweg eng einbezogen. Der Bauantrag zeichnet sich unter anderem durch folgende Aspekte aus: Gegenüber der Bauvoranfrage wurden im Bauantrag einige nutzungsspezifische Optimierungen der Funktionsabläufe für unseren Mieter/Nutzer, z. B. geänderte Verkehrsführung auf dem Grundstück und in der Lagerhalle (nur eine Durchfahrt als Einbahnstraße), verlängerte Winkelstützmauer entlang der Grundstücksgrenze an der Hafenspitze, zweigleisiger Bahnanschluss im 1. Bauabschnitt in der Halle, Reduzierung der Ein- und Ausfahrto, etc., berücksichtigt. Die zugrunde gelegten Eckdaten für den Schallschutz gehen von dem aktuellen Bebauungsplan aus, insbesondere von einer Nachbarbebauung, die der im Bebauungsplan festgelegten GI-Ausweisung entspricht. Ausgehend von den Eckdaten zum Schallschutz ist zur Bauweise der Lagerhalle entsprechend der bereits dem Bauvorbescheid zugrunde gelegten Planung eine nicht gedämmte Leichtfassade und der Leichtdachkonstruktion aus Trapezblechen (nicht beheizbare Kalthalle) vorgesehen. Die Flächen für die Stahlbearbeitung liegen in dem zum Hafenbecken I gewandten Teil der Halle. Die geplanten Änderungen im o. g. Flächennutzungsplan und Bebauungsplan als „GE-Gebiet“ bezogen auf die überwiegende Teilgrundstücksfläche zum Hafenbecken I sowie die Ermöglichung einer Wohnnutzung im gegenüber liegenden Teilgeltungsbereich West sind für das beantragte Bauvorhaben gravierend nachteilig und nicht akzeptabel, da hier die Immissionswerte gemäß der 16. BImSchV für Industriegebiete von 70 dB(A) tagsüber und nachts auf unserem Grundstück durch die geplante Nutzungsänderung als „GE - Gebiet“ tagsüber um 5 dB (A) und nachts über 20 dB (A) reduziert würden. Bereits nach der jetzigen Planungssituation stellt sich die schallschutztechnische Situation als durchaus relevanter Punkt dar. Wir verweisen insoweit auf das dem Amt für Bauordnung zum Bauantragsverfahren vorliegende Lärmschutzgutachten der Peutz Consult GmbH vom 5.12.2008, Pkt. 4.1 : „Auf Grund der allgemeinen Gewerbelärmvorbelastungen aus den Flächen im Hafen Neuss muss davon ausgegangen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Umfeld heute bereits weitgehend ausgeschöpft werden. Daher wird nach Ziffer 3.2.1 für das Vorhaben eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte tags / nachts um 6 dB (A) angestrebt.“ Durch die vorgesehene Änderung der Gebietsausweisungen würde die Situation in einem für uns nicht tragbaren Maße erschwert. Ob eine Realisierung unter den geänderten Bedingungen überhaupt noch möglich wäre, erscheint in hohem Maße zweifelhaft. Der im derzeitigen Bauantrag ausgewiesene Bereich der Stahlanarbeitung und Weiterbearbeitung einschl. Oberflächenbehandlung befände nach der geplanten Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanänderung in einem als Ge-

werbegebiet festgesetzten Bereich und läge in engem örtlichen Zusammenhang gegenüber einem als Mischgebiet vorgesehenen Bereich, in welchem nach der Begründung zur Planänderung vorwiegend eine Wohnbebauung angestrebt ist. Lärmemissionstechnisch wäre die bisher vorgesehene Nutzung durch ArcelorMittal Stahlhandel GmbH somit im Gebäude voraussichtlich nur noch bedingt umsetzbar, jedenfalls aber nur mit kostenaufwendigen Zusatzmaßnahmen an den emittierenden Maschinen und Fördereinrichtungen sowie am Gebäude möglich, welche die Wirtschaftlichkeit insgesamt in Frage stellen würden. Eine weitere Problematik ergibt sich auch für die im derzeitigen Bauantrag geplante dreispurige Ein- und Ausfahrt für einen LKW-Verkehr zur An- und Auslieferung. Für eine Nutzung als Lagerfläche muss die Lagerhalle in der Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zur betriebsbedingten Nutzung überwiegend geöffnet sein. Dies erscheint weder mit der Festlegung einer GE-Nutzung auf dem Grundstück selbst noch mit der gegenüber vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet mit überwiegender Wohnbebauung vereinbar. Unter Berücksichtigung vorstehender Erwägungen müssen wir der Ausführung in Ziffer 2.3 der Begründung zur Planänderung ausdrücklich widersprechen, es sei im Rahmen der Baugenehmigung für das Stahlager der ArcelorMittal beispielhaft vor Augen geführt worden, dass auf dem vom Teilgeltungsbereich Ost betroffenen Gebiet problemlos weniger stark emittierende Betriebe angesiedelt werden könnten, deren Belangen auch bei Geltung einer GE-Nutzung Genüge getan werde. Tatsächlich wäre die Umsetzbarkeit der von ArcelorMittal in Aussicht genommenen Nutzung mit der Planänderung in Frage gestellt.

2. Beschränkung der generellen Nutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Case-Geländes: Darüber hinaus ist die vorgesehene Planänderung aber auch für den Fall zu bewerten, dass es zu der im Gespräch befindlichen Ansiedlung von ArcelorMittal nicht kommen sollte. Bei der insoweit erforderlichen Betrachtung der generellen Verwertungsmöglichkeiten für das Grundstück im Falle einer Änderung des Bebauungsplans zeigt sich, dass sich eine nicht zumutbare Beeinträchtigung der bisher in Frage kommenden Nutzungen ergäbe. Nach Lage und Größe des Grundstücks und bei Berücksichtigung der im Umfeld befindlichen Nutzungen wird eine Verwendung des Grundstücks in erster Linie zur Ansiedlung eines produzierenden/verarbeitenden Betriebes oder zu Logistikzwecken in Betracht kommen. Ersteres würde durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets praktisch ausgeschlossen. Durch die Ansiedlung einer Wohnnutzung in dem auf der anderen Seite des Hafenbeckens liegenden Teilgeltungsbereich West würde ferner eine Nutzung der Grundstücks zu Logistikzwecken in gravierendem Maße erschwert. Betrachtet man die Größe des Grundbesitzes kann eine sinnvolle Logistiknutzung nur in Frage kommen, wenn eine großflächige Ausnutzung des Grundstücks erfolgt und eine hohe Umschlagzahl ermöglicht wird. Die Attraktivität der Fläche wird zudem durch die Möglichkeit einer An- und Ablieferung per Schiff begründet, die möglich bleiben muss. Wie bereits im Zusammenhang mit dem Bauantrag für ArcelorMittal bereits ausführlich mit der Stadt Neuss erörtert, bedarf es für eine sinnvolle Nutzung schließlich aber auch einer Schienenanbindung des Grundstücks. Zur Ausnutzung der Möglichkeiten des Grundstücks als Logistikfläche muss die Option bestehen, einen möglichst umfassenden 24-Stunden-Betrieb darzustellen. Ein solches würde durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplans in erheblichem Maße eingeschränkt. Dies gilt umso mehr, als nach unserem bisherigen Verständnis des planerischen Konzepts zum Teilgeltungsbereich West dort keinerlei Schallschutzmaßnahmen vorgesehen sind. Insgesamt zeigt sich damit, dass die Nutzung des ehemaligen Case-Geländes durch die beabsichtigte Planänderung in erheblichem Maße erschwert würde. Die geänderten Festsetzungen wirken sich einseitig zu Lasten der dem Hafenbecken 1 zugewandten Flächen des Teilgeltungsgebietes Ost aus. Wenn in der Begründung zur Planänderung angenommen wird, dass hier auch ein Betrieb angesiedelt werden könne, der nicht auf die weiten Spielräume eines GI-Gebietes angewiesen sei, so erscheint dies nach unserer Einschätzung verkürzt. Tatsächlich steht bei der Suche nach einem alternativen Nutzer selbst nach der derzeitigen Planungssituation unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Grundstücks nur eine relativ enge Bandbreite an Nutzungsmöglichkeiten zur Verfügung. Diese würde durch die Planänderung in einem zusätzlichen Maße derart eingeschränkt, dass die Möglichkeit der Ansiedlung eines Nutzers insgesamt in einem nicht hinnehmbaren Umfang beschränkt würde.

3. Zusammenfassung: Insgesamt halten wir die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans vorgesehenen veränderten Gebietsfestsetzungen somit insbesondere aus zwei Gründen nicht für sachgerecht: die von ArcelorMittal angestrebte Nutzung wird in Frage gestellt; die Nutzungsmöglichkeiten auf dem von uns erworbenen Grundstück werden generell in einem massiven Umfang eingeschränkt. Gegen die vorgesehene Änderung werden daher die dargelegten Einwendungen erhoben. Das von uns von der SNH GmbH & Co. KG zu einem beträchtlichen Kaufpreis erworbene Grundstück stellt flächenmäßig einen erheblichen Anteil des von der Planände-

rung betroffenen Gebietes dar. Dass die Planänderungen einseitig zu Lasten unseres Grundstücks gehen, erscheint uns in keiner Weise sachlich gerechtfertigt. Wir bitten, dies im Rahmen der anstehenden Abwägungen zu beachten.

Stellungnahme zum Schreiben der HIBALUS Grundstücks-Vermietungsgesellschaft mbH & Co. Objekt EINS KG, Postfach 101118, 40002 Düsseldorf, vom 20.11.2009

Die ursprünglich geplante Ansiedlung von Arcelor Mittal Stahlhandel GmbH wird nicht mehr weiterverfolgt. Der entsprechende Bauantrag wurde zurückgezogen.

Die Einschätzung ist zutreffend und wird durch die Luftschalldauermessungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung bestätigt. Bereits heute werden am östlichen Innenstadtrand die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nacht überschritten [bis zu 52 dB(A)]. Die Situation wird sich durch die abschirmende Wirkung der Neubauten und das Zurückweichen der gewerblichen Nutzung auf der Hafemole 1 (Uferpark) geringfügig entspannen. Die Verwertungsmöglichkeiten des ehemaligen Case-Geländes werden entscheidend durch die schwierige planungs- und immissionsschutzrechtliche Ausgangslage geprägt. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z.B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Dies ist auch zunächst unabhängig von der Frage einer evtl. Innenstadterweiterung zu betrachten.

Einerseits ist das Grundstück einer starken Vorbelastung durch die östlich und südlich angrenzenden Industriebetriebe ausgesetzt (Lärm, Gerüche, Staub etc.) andererseits dürfen von der Fläche nur begrenzt zusätzliche Emissionen ausgehen, um die westlich angrenzenden Innenstadt nicht über Gebühr zu belasten.

Der Bebauungsplan sieht in Kenntnis dieser Rahmenbedingungen eine Gliederung der gewerblich/industriellen Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände vor, entsprechend dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen. Auf dem stadtzugewandten Teil der Hafemole 1 können demnach nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe i.S.d. § 8 BauNVO mit einer durchaus atypischen (= verringerten) Geräuschentwicklung angesiedelt werden. Diese Festsetzung orientiert sich an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage und stellt keine zusätzliche planbedingte Beschränkung einer gewerblichen Nutzung dar.

Für die Verwertung des Grundstückes hat dies zur Folge, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das (unabhängig von seiner Größe) einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z.B. Logistik, Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzaufgaben hier nicht angesiedelt werden. Für den von HIBASLUS angesprochenen „Logistikbetrieb mit 24-Stunden Betrieb ist der stadtzugewandte Teil der Hafemole 1 nicht geeignet. Dies ist in keiner Weise den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde.

Zusammenfassend wird den vorgetragenen Bedenken zum Immissionsschutz insofern Rechnung getragen, als durch Nutzungszonierung, Festsetzung von Emissionskontingenten sowie durch flankierende bautechnische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die wirtschaftlichen Belange der im Hafen ansässigen Betriebe angemessen berücksichtigt werden. Das in Abstimmung mit den zuständigen Behörden entwickelte integrierte Immissionsschutzkonzept ist dabei Grundlage für einen gerechten Interessenausgleich zwischen der im Hafen ansässigen Industrie, die verstärkte Anstrengungen beim Lärmschutz unternehmen muss und den Anwohnern/Nutzern der geplanten Misch- und Gewerbegebiete am Innenstadtrand, die dauerhaft einer erhöhten Lärmbelastung ausgesetzt sind.

Eine einseitige Belastung der im Hafen ansässigen Industrie ist demnach nicht zu befürchten. Die Sicherung und Weiterentwicklung der industriellen Nutzung im drittgrößten Binnenhafen Deutschlands ist ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung.

Die geplante Innenstadterweiterung und die damit verbundenen heranrückende schutzwürdige Bebauung ist mit einer einseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme auf die bestehenden Betriebe belastet. Dies führt zu einer Vielzahl planerischer und bautechnischer Maßnahmen die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Mischgebieten sicherstellen sollen (z.B. Einsatz sog. „Winterbalkone“ an allen ha-fenseitigen Fassaden). Auch der geplante ca. 30 m breite Uferpark trägt mit seiner Geländemodellierung geringfügig zur Entspannung der Immissionssituation bei. Darüberhinaus vergrößert der Park die Distanz zwischen der Industrie im Hafen und der westlich angrenzenden Innenstadt.

Schreiben der M. Zietzschmann GmbH & Co. KG, Düsseldorf Straße 31, 41460 Neuss, vom 18.11.2009

Erfreut nehmen wir Kenntnis davon, daß unseren Einwendungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan für das Werhahn-Gelände, die wir mit Schreiben vom 20.5.2008 dargelegt haben, Rechnung getragen worden ist. Die Beibehaltung einer für Ganzzüge ausreichenden Schieneninfrastruktur am Hafenufer ist für uns eminent wichtig. Nicht vollständig klar geworden sind uns die Voraussetzungen, unter denen die schalltechnische Untersuchung stattgefunden hat. Als direkte Nachbarn sind wir in keiner Weise einbezogen worden. Kritisch erscheint uns, daß der Bebauungsplan vorsieht, die Wohnbebauung („Hafenquartier“) vom Lärm der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße weitgehend abzuschotten, gegenüber dem Hafenbecken aber „zu öffnen“. Ein großer Teil des Zustell- und damit verbundenen Rangierverkehrs der Neusser Eisenbahn findet nachts statt; die dabei entstehenden Geräusche sind nicht unerheblich. Unser Betrieb arbeitet z.Zt. nicht in den Nachtstunden. Im Hinblick auf die verkehrspolitischen Bestrebungen insbesondere auch des Landes NRW zur Entzerrung des Verkehrs, die ja nichts anderes bedeuten als eine Verlagerung speziell des Güterverkehrs aus den verkehrintensiven Spitzenstunden tagsüber in verkehrärmere Abend- und Nachtzeiten, müssen wir uns aber die Möglichkeit erhalten, auf diese Veränderungen entsprechend reagieren zu können. Gerade als Dienstleister im Logistik-Bereich sind wir gezwungen, unsere Kundschaft schnell zu bedienen, und können Lkw. nicht stundenlang kostenintensiv stehen lassen ohne damit unsere Existenz zu gefährden. Dies gilt sowohl für unser Gelände an der Düsseldorfer Straße als auch für die beabsichtigte Erweiterung auf dem früheren Stelcon-Gelände, für das wir eine Bauvoranfrage gestellt haben, in der genau diese Problematik auch schon auftaucht. Wir meinen, daß Politik auf derartige absehbare Veränderungen im Rahmen von Planungsentscheidungen Rücksicht nehmen muss; dies insbesondere dann, wenn die Veränderungen aus dem eigenen (politischen) Bereich herrühren. Wir dürfen daher anregen, zu überprüfen, ob und inwieweit diese Fragen in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt wurden und im Bebauungsplan Niederschlag gefunden haben. Wir weisen daraufhin, daß unser Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb (Art. 14GG) auch eine Anpassung an veränderte Umstände und Weiterentwicklung schützt. Insofern müssen wir darauf vertrauen können, daß wir die baulichen Möglichkeiten ausnutzen können, die uns das aktuelle Planungsrecht auf den beiden von uns genutzten Grundstücken bietet. Dies betrifft bezogen auf unser Grundstück an der Düsseldorfer Straße die Ausnutzung der Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes und bezogen auf das ehemalige Stelcon-Grundstück auf der Hafentmole 2 die Ausnutzung der Optionen, die uns das faktische Industriegebiet an dieser Stelle einräumt. Daß wir bei unseren Planungen die schon vorhandene Wohnbebauung entlang der Düsseldorfer Straße und der Rheintorstraße berücksichtigen müssen, steht für uns außer Frage. Durch die neuen Wohnnutzungen und die Veränderung des Gebietscharakters auf dem ehemaligen Case-Gelände von Gewerbe- in Industriegebiet, dürfen uns aber keine weiteren Schranken gesetzt werden. Denn emittierende Nutzungen können auf unserem Grundstück an der Düsseldorfer Straße nur in Richtung Hafenbecken verwirklicht werden. Wir wünschen dem Investitionsvorhaben auf dem Werhahn-Gelände viel Erfolg und würden uns freuen, wenn die Stadt Neuss uns bestätigen würde, daß wir unsere Entwicklungsmöglichkeiten so wie vorab beschrieben weiterhin ausnutzen können.

Stellungnahme zum Schreiben der M. Zietzschmann GmbH & Co. KG, Düsseldorf Straße 31, 41460 Neuss, vom 18.11.2009

Der Bebauungsplan sieht den Erhalt der gewerblich genutzten Gleisanlagen im Norden des Plangebietes vor. Für die Firma Zietzschmann sind dabei zwei Gleise besonders von Belang:

Die Gleisanlagen auf der unteren Hafenebene (ca. 33 m üNN) werden auf einer Länge von ca. 270 m erhalten, gemessen vom nördlichen Plangebietsrand bis zu der bestehenden Verladeeinrichtung der Neusser Lagerhausgesellschaft, (Festsetzung: Bahnanlagen, Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung: Hafen). Diese Gleisanlagen dienen der Firma Zietzschmann als Rangierfläche. Es besteht Anschluss an die Hafengleise im Norden. Südlich der o.g. Verladeeinrichtung stehen die Gleisanlagen auf der unteren Hafenebene künftig nicht mehr für den gewerblichen Güterverkehr zur Verfügung (Umbau zur Hafensperrmauer, angrenzende Mischgebiete).

Auch die Gleisanlagen auf der stadtzugewandten oberen Ebene werden erhalten (37 – 40 m üNN). Diese Trasse verbindet das Betriebsgelände der Firma Zietzschmann mit der Düsseldorfer Straße. Von hier aus kann das sog. „Notgleis“ im Verlauf der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße erreicht werden (Festsetzung: Bahnanlagen).

Das Betriebsgelände der Firma Zietzschmann grenzt unmittelbar an das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet GE2*, in dem Wohnungen grundsätzlich ausgeschlossen sind. Etwa 150 m weiter südlich schließt sich das geplante Parkhaus an (Sondergebiet Parkhaus), das ebenfalls keine schutzwürdigen Nutzungen enthält. Erst in ca. 250 m Entfernung vom Betriebsgelände der Firma Zietzschmann setzt der Bebauungsplan ein Mischgebiet fest (MI3, Speicherstadt), in dem u.a. auch Wohnungen zulässig sind.

In diesem Mischgebiet müssen als Ergebnis eines mit den zuständigen Behörden abgestimmten Immissionsschutzkonzeptes besondere bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden, die ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten auch in dieser besonders belasteten Situation ermöglichen.

Aufgrund des ausreichenden Abstandes und der o.g. zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen im nächstgelegenen Mischgebiet ist eine Beeinträchtigung der Firma Zietzschmann über das heute bereits vorhandene Maß hinaus nicht zu befürchten.

Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeiten der Firma Zietzschmann werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes in keiner Weise berührt. Bereits heute muss der Betrieb Rücksicht auf die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im Barbaraviertel nehmen. Nicht zuletzt aufgrund der großen Entfernung des nächstgelegenen Mischgebietes (ca. 250 m, s.o.) ist eine Beeinträchtigung der Firma Zietzschmann durch die neuen Quartiere am östlichen Innenstadtrand ausgeschlossen.

Bei der angesprochenen Umwandlung von GI-Flächen auf der Hafenterrasse in GE liegt offensichtlich ein Missverständnis vor. Der Bebauungsplan strebt keine Veränderung des Gebietscharakters auf der Hafenterrasse 1 an. Zwar können hier im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB gewerbliche und industrielle Nutzungen angesiedelt werden. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird aber auch deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GI-Nutzung, wie sie z.B. in den zentralen Bereichen des Neuss-Düsseldorfer Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht mehr unbeschränkt entfalten. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO orientiert sich damit an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Weiter entfernt von der Innenstadt, im Osten der Hafenterrasse 1, sieht der Bebauungsplan ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO vor. Hier können durchaus Betriebe und Anlagen mit einem höheren Störungsgrad angesiedelt werden.

Das angesprochene Stelcon Grundstück ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.

**Schreiben der Rechtsanwälte Rittershaus für die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG,
Postfach 102755, 68027 Mannheim, vom 20.11.2009**

wir vertreten die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG, Altenberger Straße 1 a, 50668 Köln. Sie ist darüber unterrichtet, dass die Stadt Neuss die Bauleitplanung im Bereich des Hafens ändern will. Für die 119. Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ wird die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 16. bis einschließlich 20. November 2009 durchgeführt. Für unsere Mandantin lege ich in beiden Verfahren derzeit folgende Stellungnahme vor: 1. Die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG (RW2) verfügt in Neuss über drei Standorte; Zentrallager für Pflanzenschutzmittel, Tierpharmaka und Tierarzneimittel, Duisburger Straße 18, Krafffutterwerk mit Lagerhallen, Duisburger Straße 16 und ein Logistikzentrum, Memeler Straße 1. Die drei Betriebe liegen zwar nicht innerhalb der oben benann-

ten Plangebiete, jedoch in unmittelbarer Nachbarschaft. Der Betrieb des Zentrallagers, des Krafftutterwerks und des Logistikzentrums ist naturgemäß mit Emissionen verbunden. Ferner wird ein nicht unerheblicher An- und Abfahrtsverkehr hervorgerufen. Das Pflanzenschutzmittelzentrallager ist ein Betrieb, auf den die 12. BImSchV Anwendung findet. Die drei Betriebe sollen langfristig erhalten und ausgebaut werden. 2. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans will die Stadt Neuss einerseits die Innenstadt an die Wasserkante heranführen und andererseits die Hafennutzung sichern. Die Emissionen der betroffenen Bereiche können sich gegenseitig beeinflussen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass die Bauleitplanung die städtebauliche Konfliktsituation, die in derartigen Gebieten naturgemäß besteht, verschärfen wird. Dies kann auch die außerhalb der Plangebiete liegenden Betriebe der RWZ in Neuss betreffen. Im Namen der RWZ rege ich an, sowohl bei der Änderung des Flächennutzungsplans als auch bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 456 sowie den weiteren städtebaulichen Überlegungen und Planungen das Vorhandensein des Krafftutterwerks, des Pflanzenschutzmittelzentrallagers sowie des Logistikzentrums zu berücksichtigen und künftige Änderungen und Erweiterungen an den jeweiligen Standorten planungsrechtlich nicht auszuschließen, sondern Änderungen und Erweiterungen möglich zu lassen. Ferner muss sichergestellt sein, dass die Bauleitplanung der Stadt Neuss keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorhandenen Betriebe an sich hat. Derzeit gehe ich davon aus, dass die Stadt Neuss die Belange der RWZ bisher sachgerecht berücksichtigt hat und auch künftig berücksichtigen wird. Für die bereits erfolgten Planungen kann ich dies in der Kürze der Offenlagefrist allerdings nicht beurteilen. Hierfür müssen die Planunterlagen durchgesehen werden. Es ist beabsichtigt, der Stadt Neuss alle Aspekte vorzutragen, die bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden müssen. Soweit Fragen bestehen, können Sie mich gerne ansprechen. Derzeit bitte ich um Akteneinsicht durch Übersendung der Verwaltungsvorgänge in das Mannheimer Büro unserer Sozietät. Insbesondere sind folgende Fachbeiträge erforderlich: Erschließung zentrumsnah Hafensflächen in Neuss, Verkehrstechnischer Fachbeitrag, Umweltbericht, Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Hafengrundstücke in Neuss, Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss mit den benachbarten Betriebsbereiche (Störfallverordnung), Rahmenplanung Stadthafen Neuss, Machbarkeitsstudie, usw. Nur wegen der nicht unerheblichen Entfernung zwischen dem Bauamt der Stadt Neuss und unserem Mannheimer Büro wäre ich Ihnen dankbar, wenn Sie mir die Verwaltungsvorgänge in das Mannheimer Büro unserer Sozietät übersenden könnten. Vermutlich existieren Mehrfertigungen, die Sie mir entweder gegen Erstattung der Kopierkosten überlassen oder jedenfalls zur Einsicht zugänglich machen können. Ich verspreche, die Unterlagen ordnungsgemäß, aufzubewahren, kurzfristig durchzusehen und an die Stadt Neuss zurückzureichen. Sollten die Verwaltungsvorgänge in elektronischer Fassung vorliegen, wäre ich mit der Übermittlung der Dateien ebenso einverstanden. 3. Auch wenn die weiteren Verfahrensschritte sicher noch nicht detailliert feststehen, bitte ich um Nachricht, welche Überlegungen für den Verfahrenfortgang bestehen. Insbesondere bitte ich um Hinweis, wann die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen soll. Unsere Mandantin würde es begrüßen, wenn die erforderlichen Informationen sachgerecht ausgetauscht werden, damit die Betriebe der RWZ in Neuss weiterhin aufrechterhalten werden können.

Stellungnahme zum Schreiben der Rechtsanwälte Rittershaus für die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG, Postfach 102755, 68027 Mannheim, vom 20.11.2009

Der angesprochene „Störfall-betrieb“ wurde im Rahmen eines Gutachtens des TÜV Nord zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 456 mit den benachbarten Betriebsbereichen identifiziert und bewertet. Demnach befinden sich im angrenzenden Neusser Hafen insgesamt vier Betriebe, in denen regelmäßig mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird. Die Betriebe sind jedoch 650 bis 1.000 m vom Teilgeltungsbereich Ost entfernt und somit weit außerhalb der sog. Achtungsgrenzen, innerhalb derer mit Schäden und Gesundheitsgefahren grundsätzlich zu rechnen wäre (200 - 250 m Abstand).

Aufgrund der ausreichenden Abstände ist eine Beeinträchtigung der genannten Betriebe durch die Planung ausgeschlossen.

Das o.g. Gutachten zur Störfallverordnung hat den o.g. „Störfall-Betrieb“ als mögliche Gefahrenquellen identifiziert. Evtl. Wechselwirkungen mit dem Plangebiet sind jedoch aufgrund des großen Abstandes ausgeschlossen.

