Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße –

Änderungen an den Bebauungsplanunterlagen nach dem Auslegungsbeschluss im ergänzenden Verfahren gem. § 214 IV BauGB vom 27.09.2019

Am 27.09.2019 hat der Rat der Stadt Neuss die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße – im Rahmen des ergänzenden Verfahren gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen (APS 72-2019).

Nach dem Beschluss über den erneuten Auslegungsbeschluss hat sich die förmliche Offenlage des Bebauungsplanes aus zwei Gründen verzögert. Zum einen ist die Verwaltung dem Auftrag des Rates, mit der Grundstückseigentümerin der Flächen entlang der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und etwaigen Rechtsnachfolgern Verhandlungen aufzunehmen, um geförderten Wohnungsbau verbindlich in dem Areal zu verankern, gefolgt. Dieser Prozess ist mit dem in der Ratssitzung vom 08.05.2020 erfolgten Beschluss über einen verbindlichen 10 % - Anteil geförderter Wohnungen bezogen auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten nun abgeschlossen (61/073/2020).

Zum anderen wurden die Bebauungsplanunterlagen überarbeitet, da inzwischen Hinweise auf Aktualisierungsnotwendigkeiten einzelner Gutachten vorlagen.

So mussten die Daten und Ergebnisse des Geruchsgutachtens wegen aufgekommener Unsicherheiten im Hinblick auf die Validität der statistischen Berechnungsgrundlage verifiziert werden. Die Überprüfung führt im Ergebnis zu keinem anderen Umgang mit dem Themenfeld Geruch im Vergleich zum Zeitpunkt des erneuten Auslegungsbeschlusses. Das Kapitel 6.8.3 der Begründung und die entsprechenden Passagen im Umweltbericht wurden redaktionell überarbeitet und angepasst.

Neben dem Geruchsgutachten wurde auch die Luftschadstoffuntersuchung überarbeitet. Es erfolgte eine Anpassung auf Grund der Ende 2019 neu gefassten HBEFA 4.1 (Handbuchs für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs). Zudem wurde das Prognosejahr auf 2022 aktualisiert. Die Überprüfung führt im Ergebnis zu keinem anderen Umgang mit dem Themenfeld Luftschadstoffe im Vergleich zum Zeitpunkt des erneuten Auslegungsbeschlusses. Das Kapitel 6.8.1 der Begründung und die entsprechenden Passagen im Umweltbericht wurden redaktionell überarbeitet und angepasst.

Die textlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten überarbeitet.

- 6.2 Öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost – Uferpark
  Die Festsetzung wurde im Hinblick auf die festgesetzten Pflanzungen überarbeitet. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

- 8.3 Außenwohnbereiche in den Mischgebieten
  Die Festsetzung wurde zum besseren Verständnis umformuliert. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

- 8.4 Ausschluss öffenbarer Fenster

Die Festsetzung wurde zum besseren Verständnis umformuliert. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

- Hinweise Aussagen zum Artenschutz
  Die ursprünglich unter dem Punkt 6 festgesetzten Aussagen zum Artenschutz wurden in die Hinweise Punkt 13 verschoben. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gem. § 1 Abs. 3 Satz 4 über einen Städtebaulichen Vertrag oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

Folgende Änderungen an der Planurkunde wurden durchgeführt.

- Blatt 5 Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum
  Die Darstellung im Hinblick auf die Schallschutzfestsetzungen in den Innenhöfen und entlang der Rheintorstraße im Mischgebiet wurde zum besseren Verständnis überarbeitet. Inhaltlich erfolgte keine Änderung.

- Blatt 6 Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- Und Nachtzeitraum
  Die Darstellung im Hinblick auf die Schallschutzfestsetzungen in den Innenhöfen und entlang der Rheintorstraße im Mischgebiet wurde zum besseren Verständnis überarbeitet. Inhaltlich erfolgte keine Änderung.