

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
1	Handwerkskammer Düsseldorf 25.04.2016	teilweise Erhalt MI mit gewerblicher Nutzung	<p>Zur vorliegenden Planung nehmen wir insofern Stellung, als dass wir aus Sicht des Handwerks grundsätzlich keine Bedenken vortragen. Wir regen jedoch an, dass das Gebäude Further Straße 21 in der Art geplant wird, dass sich ein nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb, zumindest im Erdgeschoss, niederlassen kann. Hier ist weiterhin das planerische Ziel den Mischgebietscharakter zu erhalten, zumal dieser Berechnungsgrundlage für die Einhaltung von Lärmimmissionen ist. Da sich in diesem Bereich nur noch sehr wenig nicht wesentlich störende Betriebe befinden, ist aus Sicht der Kammer eine entsprechende Regelung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan daher wünschens- und empfehlenswert.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass nach der Rechtsprechung eine Baugenehmigung zu versagen ist, wenn in einem Mischgebiet der Anteil an Wohnnutzung das gebietsprägende nicht wesentlich störende Gewerbe zu verdrängen droht (BVerwG 4 C 34.86, Urteil vom 4. Mai 1988, OVG NRW 7 A 1273/02, Urteil vom 22. Januar 2004). Dieser potentielle Konflikt kann in diesem Fall bereits auf der Bebauungsplanebene gelöst werden.</p>	<p><u>Der Stellungnahme wird gefolgt.</u></p> <p>Es ist vorgesehen, den zur Further Straße orientierten Gebietsteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Mischgebiet gemäß der Anregung der Handwerkskammer festzusetzen.</p> <p>Dieser Bereich kann insofern neben einer wohnlichen Nutzung auch mischgebietstypische Nutzungen aufnehmen und steht somit im Einklang mit dem Gebietscharakter der Umgebung. Zudem wird im Erdgeschoss eine Gewerbefläche vorgesehen. Auf diese Weise wird das berechnete Interesse der östlich der Further Straße gelegenen Fläche (Whitesell Areal) berücksichtigt, hier zukünftig eine städtebauliche Entwicklung zu betreiben, die von einer benachbarten Nutzung als Wohngebiet nicht restriktiv beeinflusst wird.</p> <p>Auf der anderen Seite besteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Neuss und insbesondere in der Innenstadtlage. Diese kann an diesem Standort befriedigt werden.</p> <p>Für das übrige Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), um den dringenden Wohnbedarf in Neuss abzumildern und insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.</p> <p>Die Bauleitplanung reagiert auf die emissionsbedingten Besonderheiten durch die Erarbeitung eines Lärmgutachtens, welches die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüche erfasst und</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				bewertet und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen bestimmt, die ein Nebeneinander der Gebietskategorien erlauben. Der Bebauungsplan setzt diese Maßnahmen verbindlich zeichnerisch durch Eintrag von Lärmpegelbereichen und in Form von textlichen Festsetzungen fest. Ferner beinhaltet auch der zwischen Vorhabenträger und der Stadt Neuss abzuschließende städtebauliche Vertrag Regelungen im Hinblick auf notwendige Lärmschutzmaßnahmen.
2	Thyssengas GmbH 26.04.2016	Gasleitungen	Durch die genannten Maßnahmen werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen sind z.Z. nicht geplant.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
3	Amprion GmbH 10.05.2016	Hochspannungsleitungen	Im Planbereich verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
4	Westnetz GmbH 03.05.2016	Versorgungsleitungen	Hiermit erhalten Sie für die o. g. Baustelle(n) die gewünschten Bestandsplanauszüge. Bei Bauausführung ist darauf zu achten, dass unsere Versorgungsleitungen nicht beschädigt werden. Die Pläne verlieren nach 3 Wochen ihre Gültigkeit. Freistellungsvermerk: Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind und zum Zeitpunkt der Verlegung	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Hinweise und Informationen zu den verlegten Leitungen und zum Umgang mit ihnen werden an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>aufgenommen wurden. Mit Abweichungen muss daher gerechnet werden.</p> <p>Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Kabel und Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. Darüber hinaus darf auf Grund von Erdbewegungen auf eine Angabe zur Überdeckung nicht vertraut werden.</p> <p>Die genaue Lage und der Verlauf der Kabel und Leitungen sowie deren Überdeckung sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (Handschachtung, Suchschlitze, Querschläge, Ortung oder ähnliches) festzustellen. Für den Fall abweichender Verlegungstiefen oder Leitungsverläufe kann ein Mitverschulden nicht begründet werden.</p> <p>Abweichender Verlauf der Kabel und Leitungen, auch in der Höhenlage, verpflichtet den Nutzer zu erhöhter Sorgfalt. Gleiches gilt, wenn nicht dargestellte Kabel oder Leitungen vorgefunden werden. In diesen Fällen hat der Nutzer die Westnetz GmbH unverzüglich zu informieren.</p> <p>Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. Es ist darauf zu achten, dass zu Beginn der Bauphase immer aktuelle Pläne vor Ort vorliegen.</p> <p>Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Kabel, Leitungen und Versorgungsanlagen im Zuständigkeitsbereich der Westnetz GmbH, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig.</p> <p>Außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen sind nur teilweise in den Planunterlagen dargestellt; es ist deshalb damit zu rechnen, dass in der Örtlichkeit noch weitere außer Betrieb befindliche Kabel und Leitungen vorhanden sind. Durch die Baumaßnahmen dürfen die Sicherheit und die Zugänglichkeit der Kabel und Leitungen nicht beein-</p>	

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>trächtigt werden. Hausanschlüsse sind teilweise nicht eingetragen. Bei Beschädigung von elektrischen Anlagen/Notfällen bitte 0800 411 22 44 anrufen! Hinweis: Ein Überbauen unserer Leitungen ist nicht gestattet. Alle zu der Planauskunft gehörenden Dokumente sind auf der Baustelle vorzuhalten. Bei Arbeiten im Bereich unserer Versorgungsanlagen verweisen wir auf die "Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherren" und die „Anweisung zum Schutz von Gasversorgungsleitungen“.</p>	
5	IHK Mittlerer Niederrhein 03.05.2016	Festsetzung von Gebietskategorien MI / WA	<p>Die Stadt Neuss beabsichtigt den Innenbereich des Karrees zwischen Marienstraße, Further Straße, Kurze Straße und Katharina-Braeckeler Straße zu überplanen. Ausweislich der Begründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes ist die ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden geplant. Insofern wäre die Bebauung nach der Systematik der Baunutzungsverordnung als reines Wohngebiet einzustufen. Nach den Ausführungen in der Begründung beabsichtigt die Stadt Neuss, im östlichen Bereich des Plangebietes entlang der Further Straße ein Mischgebiet und in dem der Katharina-Braeckeler-Straße zugewandten Bereich ein allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Beide Festsetzungen sollen auf die Nutzungsstrukturen der direkt angrenzenden Nutzungen eingehen. Das Plangebiet liegt im Innenbereich eines mischgenutzten Quartiers. Teile von Furth-Süd sind durch gewerblich genutzte Baustrukturen geprägt. Beiderseits des südlichen Abschnitts der Further Straße befinden sich Bereiche mit teilweise großflächigen Hallenstrukturen, die auch gewerblich genutzt werden. Beim Erhalt der ausgewiesenen Nutzung als Mischgebiet kämen keine neuen empfindlichen Immissionsorte hinzu. Bei einer Nutzungsänderung von Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet wären jedoch Aussagen nach der TA-Lärm gutachterlich zu ermitteln.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Das Projekt wurde weiterentwickelt. Es ist vorgesehen, den zur Further Straße orientierten Gebietsteil des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Mischgebiet gemäß der Anregung der IHK festzusetzen. Grundsätzlich sind bei raumbedeutsamen Planungen, so auch in der Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Dieses Trennungsgebot ist Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips und damit elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung, dem bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und darauf aufbauend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine nutzungsverträgli-</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Da das Umfeld des Plangebietes durch eine Mischbebauung geprägt wird und an der Further Straße das brachliegende Whitesell-Fabrikgelände angrenzt, empfiehlt die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Mischgebiet darzustellen. Der Bereich beiderseits der Further Straße zwischen Wolberostraße/Josefstraße und Kurze Straße/Zufuhrstraße ist aus Sicht der IHK als städtebauliche Einheit zu betrachtenden. Im gesamträumlichen Kontext wäre danach die neue Bebauung als Teil eines Mischgebietes zu verstehen.</p> <p>Sollte die Stadt Neuss im weiteren Planverfahren die Alternative allgemeines Wohngebiet weiterverfolgen, so besteht die IHK auf ein Schallgutachten, in dem nicht nur die bestehenden Lärmimmissionen und die genehmigten gewerblichen Nutzungen im Umfeld betrachtet werden, sondern auch die planungsrechtlich möglichen Immissionen, die im Umfeld durch das bestehende Mischgebiet und eine eventuelle gewerbliche Folgenutzungen auf dem nordöstlich gelegenen Whitesell-Gelände entstehen könnten.</p>	<p>che Zuordnung der Flächen Rechnung zu tragen ist. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im östlichen Planbereich wird die zur Katharina-Braeckeler-Straße orientierte empfindliche Wohnnutzung vor möglichen schädlichen Einwirkungen, die einerseits von der vielbefahrenen Further Straße und andererseits von dem jenseits der Further Straße gelegenen gewerblich orientierten Areal abgeschirmt.</p> <p>Das geplante Mischgebiet kann neben einer wohnlichen Nutzung und der vom Vorhabenträger nun vorgesehenen erdgeschossigen Gewerbenutzung auch weitere mischgebietstypische Nutzungen aufnehmen und steht somit im Einklang mit dem Gebietscharakter der Umgebung. Auf diese Weise wird das berechnete Interesse der östlich der Further Straße gelegenen Fläche (Whitesell Areal) berücksichtigt, hier zukünftig eine städtebauliche Entwicklung zu betreiben, die von einer benachbarten Nutzung als Wohngebiet nicht restriktiv beeinflusst wird.</p> <p>Auf der anderen Seite besteht eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in Neuss und insbesondere in der Innenstadtlage. Diese kann an diesem Standort befriedigt werden.</p> <p>Für das übrige Plangebiet erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA), um den dringenden Wohnbedarf in Neuss abzumildern und insbesondere bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				Die Bauleitplanung reagiert auf die emissionsbedingten Besonderheiten durch die Erarbeitung eines Lärmgutachtens, welches die unterschiedlichen Nutzungen und Nutzungsansprüche erfasst und bewertet und entsprechende Lärmschutzmaßnahmen bestimmt, die ein Nebeneinander der Gebietskategorien erlauben. Der Bebauungsplan setzt diese Maßnahmen verbindlich zeichnerisch durch Eintrag von Lärmpegelbereichen und in Form von textlichen Festsetzungen fest. Ferner beinhaltet auch der zwischen Vorhabenträger und der Stadt Neuss abzuschließende städtebauliche Vertrag Regelungen im Hinblick auf notwendige Lärmschutzmaßnahmen.
6	Landesbetrieb Wald & Holz NRW 02.05.2016		Aus forstbehördlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
7	Bezirksregierung Düsseldorf 03.05.2016	Allgemeine Hinweise	Diese Stellungnahme erfolgt im Zuge der Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf als Träger öffentlicher Belange. Insofern wurden lediglich diejenigen Fachdezernate beteiligt, denen diese Funktion im vorliegenden Verfahren obliegt. Andere Dezernate/Sachgebiete haben die von Ihnen vorgelegten Unterlagen daher nicht geprüft. Dies kann dazu führen, dass von mir z.B. in späteren Genehmigungs- oder Antragsverfahren auch (Rechts-)Verstöße geltend gemacht werden können, die in diesem Schreiben keine Erwähnung finden. Bitte beachten Sie die Anforderungen an die Form der TÖB-Beteiligung:	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/TOEB/TOEB.html und http://www.brd.nrw.de/wirueberuns/PDF/Koordinierung_von_TOEB_Stellungnahmen.pdf	
		Verkehr (Dez. 25)	Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
		Luftverkehr (Dez. 26)	Gegen die Bauleitplanung BPL Nr. V368/1 Furth-Süd, Katharina-Braeckeler-Straße, bestehen für die luftrechtlichen Belange grundsätzlich keine Bedenken. Das Plangebiet befindet sich in einer Schutzzone um Luftfahrt – Navigationsanlagen gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz LuftVG. Die Errichtung von Bauwerken und von Bauhilfsanlagen (z.B. Krane) darf erst nach der Beteiligung des Bundesaufsichtsamtes für Flugsicherung (BAF) und der dortigen Entscheidung gemäß § 18 a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) aufgrund der konkreten Antragsunterlagen im Baugenehmigungsverfahren – ergänzt um die Eckpunkt – Koordinaten des Bauwerkes (geographische Koordinaten, Datum WGS 84 in Grad, Minuten, Sekunden) erfolgen (materielles Bauverbot).	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u> <u>Im Rahmen der Bauleitplanung werden die entsprechenden Maßnahmen durch den Vorhabenträger getroffen</u>
		ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33)	Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
		Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4)	Gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich – falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR –Amt für Bodendenkmalpflege im	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.	
		Landschafts- und Naturschutz (Dez. 51)	Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
		Abfallwirtschaft (Dez. 52)	Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
		Immissionschutz (Dez. 53)	LRP: Nach Durchsicht der Unterlagen habe ich keine Bedenken. Das Planungsgebiet liegt außerhalb der Umweltzone.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
		Gewässerschutz (Dez. 54-RFL)	Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
8	Rhein-Kreis Neuss - Der Landrat 29.04.2016	Wasserwirtschaft	Im weiteren Verfahren ist die Beseitigung des Niederschlagswassers nachzuweisen. Bei vorgesehener Versickerung ist der Nachweis durch Erstellung eines Bodengutachtens zu führen.	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>
		Bodenschutz und Altlasten	Folgende Hinweise sind in die Festsetzungen und ggf. den Durchführungsvertrag aufzunehmen: Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens	Die Hinweise zum <u>Bodenschutz und Altlasten</u> werden in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen.

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.</p> <p>Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> – geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, – strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen. 	
		Anlagenbezogener Immissionschutz	<p>Mit der vorliegenden Planung soll innerhalb des vorhandenen Bebauungsplangebiets 368, welches die Festsetzung Mischgebiet vorsieht, ein vorhabenbezogener Bebauungsplan für Wohnen umgesetzt werden.</p> <p>Gemäß der Begründung wird für das Plangebiet ein schalltechnisches Gutachten erstellt, so dass im weiteren Verfahren geprüft werden kann, ob durch die umliegenden Gewerbebetriebe Geräuschimmissionen auf das Plangebiet einwirken, so dass Konflikte entstehen und diesen mittels planungsrechtlicher Festsetzungen begegnet werden müsste.</p> <p>Zur Vermeidung von Immissionskonflikten durch haustechnische, ortsfeste Anlagen, welche im Außenbereich aufgestellt werden (wie z.B. Klima- und Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen u. ä. Anlagen) rege ich an, gem. MKULNV-Erlass vom 2.4.2014 die nachstehende Festsetzung auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufzunehmen (s.a. „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“, Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013): Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte</p>	Die Hinweise zum <u>anlagenbezogenen Immissionsschutz</u> werden in die Bebauungsplanurkunde aufgenommen.

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –																																																
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)																																																		
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang																																														
			<p>und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen, sind in Abhängigkeit des Schallleistungspegels der Geräte und Maschinen (Spalte 1) die in der Spalte 2 angegebenen Abstände zum eigenen und nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort (nach DIN 4109: Schlafzimmer, Wohnräume, Büros und Wohnküchen etc.) einzuhalten:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Spalte 1</th> <th>Spalte 2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schallleistungspegel</td> <td>Abstand [m]</td> </tr> <tr> <td>L_{WA}</td> <td>MI</td> </tr> <tr> <td>[dB]</td> <td></td> </tr> <tr> <td>36</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>39</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>42</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>45</td> <td>0,6</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>1,1</td> </tr> <tr> <td>51</td> <td>1,7</td> </tr> <tr> <td>54</td> <td>2,6</td> </tr> <tr> <td>57</td> <td>3,9</td> </tr> <tr> <td>60</td> <td>5,9</td> </tr> <tr> <td>63</td> <td>8,6</td> </tr> <tr> <td>66</td> <td>12,3</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>17,6</td> </tr> <tr> <td>72</td> <td>23,7</td> </tr> <tr> <td>75</td> <td>29,4</td> </tr> <tr> <td>78</td> <td>37,4</td> </tr> <tr> <td>81</td> <td>48,8</td> </tr> <tr> <td>84</td> <td>64,9</td> </tr> <tr> <td>87</td> <td>87,6</td> </tr> <tr> <td>90</td> <td>119,5</td> </tr> </tbody> </table>	Spalte 1	Spalte 2	Schallleistungspegel	Abstand [m]	L _{WA}	MI	[dB]		36	0	39	0	42	0,3	45	0,6	48	1,1	51	1,7	54	2,6	57	3,9	60	5,9	63	8,6	66	12,3	69	17,6	72	23,7	75	29,4	78	37,4	81	48,8	84	64,9	87	87,6	90	119,5	
Spalte 1	Spalte 2																																																	
Schallleistungspegel	Abstand [m]																																																	
L _{WA}	MI																																																	
[dB]																																																		
36	0																																																	
39	0																																																	
42	0,3																																																	
45	0,6																																																	
48	1,1																																																	
51	1,7																																																	
54	2,6																																																	
57	3,9																																																	
60	5,9																																																	
63	8,6																																																	
66	12,3																																																	
69	17,6																																																	
72	23,7																																																	
75	29,4																																																	
78	37,4																																																	
81	48,8																																																	
84	64,9																																																	
87	87,6																																																	
90	119,5																																																	
		Verkehrsbezogener Immissions-	Das Plangebiet ist als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die vorgelegte Überplanung soll zukünftig bis auf den an die Further Straße angrenzenden Bereich eine reine Wohnnutzung vorgesehen werden.	Die Hinweise zum <u>verkehrsbezogenen Immissionsschutz</u> wurden im Rahmen des erarbeiteten Lärmgutachtens geprüft und im Bebauungsplan berück-																																														

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
		schutz	<p>Aus gesundheitsbehördlicher Sicht ist zur abschließenden Stellungnahme eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, in der das Erfordernis von Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Wohnbebauung in der Nähe zum Hauptbahnhof, den Eisenbahnstrecken und der Further Straße untersucht wird.</p> <p>Aufgrund der Lage in der Nähe der Eisenbahnstrecken könnte erfahrungsgemäß die Differenz zwischen Tages- und Nachtbeurteilungspegel, vorbehaltlich entsprechender Lärmgutachtensberechnungen, bei weniger als 10 dB(A) liegen.</p> <p>Sofern sich dies bestätigt, gebe ich die folgenden Hinweise für das Gutachten und die Planung. Bei einer Differenz zwischen Tages- und Nachtbeurteilungspegeln unter 10 dB(A) wird gegenwärtig empfohlen, zur Bestimmung der maßgeblichen Außenlärmpegel und somit der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (LPB) entgegen ihrer derzeit noch gültigen Systematik¹ den Nachtbeurteilungspegel Lr,NACHT plus 10 dB(A) plus 3 dB(A) als Grundlage zu nehmen. Alternativ wird z. B. vom Bayerischen Landesamt für Umwelt auch folgendes Vorgehen empfohlen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Herkömmliche Ermittlung des LPB über Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels in Bezug zum Beurteilungspegel Tag 2. Unter Einbeziehung des Beurteilungspegels Nacht Erhöhung des LPB nach folgendem Prinzip: <ol style="list-style-type: none"> a. Differenz Lr,TAG – Lr,NACHT \approx 10 dB(A): keine Erhöhung des LPB b. Differenz Lr,TAG – Lr,NACHT \approx 5 dB(A): Erhöhung des LPB um 1 Stufe c. Differenz Lr,TAG – Lr,NACHT \approx 0 dB(A): Erhöhung des LPB um 2 Stufen d. Differenz Lr,TAG – Lr,NACHT $<$ 0 dB(A): Erhöhung des LPB um 3 Stufen 3. Über die Bestimmung des resultierenden erforderlichen Schallschuttnmaßes auf Basis der veränderten LPB lässt sich nunmehr z. B. auf die entsprechende Schallschutzklasse der Fenster schließen, so dass auch während der Nachtzeit ein ausreichender Lärmschutz zumindest für die Innenräume gewährleistet werden kann. <p>Hintergrund ist die gegenüber dem Tag um 10 dB(A) höhere Schutz-</p>	sichtig.

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>bedürftigkeit für Schlafräume. Dies berücksichtigen auch die DIN18005-1 und die 16. BimSchV, die beide um 10 dB(A) geringere Orientierungs- bzw. Grenzwerte für die Nacht vorsehen. Die 24. BImSchV geht für Räume, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden, vom Lr,NACHT aus. Da in der Bauleitplanung und auch in der Baugenehmigung regelmäßig nicht abzusehen und abschließend bestimmbar ist, dass nur bestimmte Räume zum Schlafen und andere bloß für einen Tagesaufenthalt (Wohnräume) genutzt werden und nicht etwa im Laufe der Zeit die Raumaufteilung durch die Wohnungsnutzer geändert wird, sollte für alle schutzbedürftigen Räume i. S. d. DIN 4109 in Wohnungen (sprich Aufenthaltsräume, bei Wohnungen sind dies die Räume mit Ausnahme von Küchen, Bädern, WC und Hausarbeitsräumen) die Bemessung des Schalldämmmaßes der Außenbauteile nach einer der oben stehenden Vorgehensweisen vorgenommen werden. Ergänzend ist bei großen Überschreitungen der Orientierungswerte die Ausrichtung der schutzbedürftigen Räume und der Außenwohnbereiche an der lärmabgewandten Seite festzulegen, während Räume wie Küche, Bad, WC und Hausarbeitsraum auch an der lärmzugewandten Seite liegen können.</p>	
		Artenschutz	<p>Ich schließe mich der gutachterlichen Empfehlung an, mit Blick auf die Gehölzrodungen im Plangebiet die möglichen Nutzungen insbesondere der Höhlenbäume durch Tiere europäisch geschützter Arten zu untersuchen. Ich bitte auch um Angabe der BHD-Werte der zu fällenden Höhlenbäume (diese wurden ohnehin schon in Form des Stammumfangs indirekt erfasst, vgl. Nr. 5.3 des Begründungsentwurfs). Es ist auch darzustellen, ob im Fall von tatsächlichen Quartiersnutzungen in den Bäumen, besonders bei Wochenstuben oder Baumkolonien, in geeigneter Umgebung freie und nutzbare Ersatzquartiermöglichkeiten für die Fledermäuse bestehen. Wenn dies nicht der Fall ist, sind CEF-Maßnahmen festzusetzen (oder im Durchführungsvertrag festzulegen). Die nicht im Sinne der geplanten vertiefenden Art-für-Art-Betrachtung</p>	<p>Die Hinweise zum <u>Artenschutz</u> werden dahingehend berücksichtigt, dass in der Artenschutzprüfung II die genannten Aspekte einer weiteren Prüfung unterworfen und entsprechende Maßnahmen eingeleitet werden. Da sich die Untersuchungen zur ASP II in Abhängigkeit von Nist- und Brutzeiten der potentiell betroffenen Arten über einen längeren Zeitraum hinziehen und die Abbruch- und Fällarbeiten erst nach entsprechendem Planungsstand zulässig sind, ist die Vorlage der Ergebnisse erst unmittelbar vor der Offenlage dieses Bebauungsplanes möglich. Die Inhalte der ASP 2 werden im Rahmen der Offenlage</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>einzelnen geprüften Arten sind im Rahmen des Planungsverfahrens ebenfalls zu berücksichtigen. Das Nichtvorliegen der Verbotstatbestände ist für diese Arten in geeigneter Weise zu dokumentieren. Dazu bietet es sich an, geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu formulieren, um Tötungen oder Verletzungen zu vermeiden, die auch dem Schutz von Lebensstätten i. S. d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG während der Nutzungszeiten (Brut) dienen. Ferner sind Aussagen erforderlich, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, etwa weil in geeigneter Umgebung ausreichend Ersatzstandortmöglichkeiten für Nester u. dgl. bestehen.</p>	der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben.
9	PLEdoc GmbH 25.04.2016	Versorgungsanlagen	<p>mit Bezug auf Ihr o.g. Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass in dem von Ihnen angefragten Bereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen vorhanden sind. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Wir beauskunften die Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open Grid Europe GmbH, Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen • GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen • Viatel GmbH, Frankfurt 	<u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u>

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Diese Auskunft bezieht sich ausschließlich auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.</p> <p>Hinsichtlich der Maßnahmen zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen entnehmen wir den Unterlagen, dass die Kompensationsmaßnahmen erst im weiteren Verfahren festgelegt werden bzw. keine Erwähnung finden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen eine Betroffenheit von uns verwalteter Versorgungseinrichtungen nicht auszuschließen ist. Wir bitten um Mitteilung der planexternen Flächen bzw. um weitere Beteiligung an diesem Verfahren.</p> <p>Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.</p>	
10	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Kampfmittel	<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen sind in der beigefügten Karte nicht dargestellt. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.</p> <p>Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion.</p> <p>Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe. Weitere Informationen finden Sie auf</p>	<p><u>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zwecks Beachtung dessen Inhalt vor und im Rahmen der Bauausführung weitergegeben. Im Bebauungsplan erfolgt ein entsprechender Hinweis.</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
1. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB (zur Stellungnahme aufgefordert m. Schreiben v. 22.04.2016)				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp Es werden ein Antragsformular für eine Kampfmitteluntersuchung sowie ein Merkblatt für Baugrundeingriffe jeweils als in Form eines Links auf die Internetseite der Bezirksregierung beigefügt. Ferner wird darauf hingewiesen, dass zur Kampfmittelüberprüfung zwingend Betreuungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt werden. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, sei dieses schriftlich zu bestätigen</p>	

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
2. Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2016 – Hinweis: Stand des Protokolls spiegelt den damaligen Planungsstand				
lfd. Nr.		Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Sachverhalt:</p> <p>In der Sitzung des Rates der Stadt Neuss am 15.04.2016 wurde nach vorhergehender Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (Sitzung am 10.03.2016) die Einleitung des Planverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 368/1 Furth-Süd, Katharina-Braeckeler-Straße - sowie die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beschlossen. Am 25.04.2016 fand daraufhin im Alloheim - Senioren - Residenz, Katharina-Braeckeler-Straße 6, 41462 Neuss eine öffentliche Bürgerinformationsveranstaltung statt.</p> <p>Zu dieser Veranstaltung wurden die unmittelbar betroffenen Anwohner durch einen Bürgerbrief, der durch den Vorhabenträger verfasst und verteilt worden war, eingeladen. Weiterhin erfolgte die Bekanntmachung über das Amtsblatt, der Presse sowie über das Internet. Die Bürgerinformationsveranstaltung begann um 16.00 Uhr und dauerte bis 19.15 Uhr. An der Veranstaltung nahmen im Verlauf dieses Zeitraumes 21 Bürgerinnen und Bürger¹ teil. Neben zwei Vertretern der Verwaltung standen zwei Vertreter des Vorhabenträgers sowie das beauftragte Planungsbüro den Bürgern zur Beantwortung von Fragen zur Verfügung. Zu diesem Zweck waren sämtliche Planungsunterlagen (Projektentwurf in Form von Lageplan, Modell, Schnitten und Ansichten) sowie darüber hinaus architektonische Vorentwürfe zum Vorhaben auf Schautafeln befestigt, so dass die Bürger in ständigem Dialog mit den Vertretern der Verwaltung und des Vorhabenträgers Auskünfte zu Detailfragen erhalten konnten.</p> <p>Im Verlauf der Veranstaltung setzte eine rege Diskussion ein. Dabei wurden im Wesentlichen folgende Themen von Seiten der Bürgerschaft angesprochen:</p>	
		Stellplatzsituation	<p>Bzgl. der geplanten 7 öffentlich zugänglichen Stellplätze wird mehrfach angemerkt, dass der Bedarf in der Katharina-Braeckeler-Straße sowie in der Marienstraße enorm groß sei und durch die angebotenen 7 zusätzlichen Stellplätze nicht gedeckt werde. Ferner wurde bezweifelt, dass die geplante Tiefgarage ausreichend groß sei, um die Fahrzeuge der zusätzlichen Bewohner aufzunehmen. Es sei anzunehmen, dass viele Bewohner über mehr als</p>	<p>Das öffentliche Bau- und Planungsrecht geht grundsätzlich davon aus, dass alle Anwohner ihren Stellplatzbedarf auf den eigenen Grundstücken befriedigen. Auch im Bereich von Katharina-Braeckeler-Straße und Kurzer Straße sind große Tiefgaragen vorhanden, die grundsätzlich den ruhenden Verkehr der Anwohner aufnehmen können. Jedoch ist auch festzustellen, dass eine Reihe von Mietern den ihnen angebotenen Stellplatz in der TG nicht anmieten und stattdessen im Straßenraum parken, um letztendlich Geld einzusparen. Parkplätze im öffentlichen Raum sind jedoch primär auf den Besucherverkehr ausgerichtet. Es wurde ausgeführt, dass der ruhende Verkehr für das geplante Vorhaben auf dem eigenen Baugrundstück befriedigt werden muss, dies ist hier mittels einer Tiefgarage und 7 weiteren Stellplätzen, die zwischen der Wohnanla-</p>

¹ Im Folgenden wird aus Vereinfachungsgründen der Begriff Bürger verwendet, wobei jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass damit auch die Bürgerinnen angesprochen werden.

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
2. Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2016 – Hinweis: Stand des Protokolls spiegelt den damaligen Planungsstand				
lfd. Nr.		Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>ein Fahrzeug verfügen würden und somit der Druck auf die im öffentlichen Raum vorhandenen Stellplätze noch erhöht werde.</p> <p>Es wurde betont, dass die verkehrsberuhigte Katharina-Braeckeler-Straße aufgrund der geringen Straßenbreite grundsätzlich nicht geeignet sei, außerhalb der wenigen gekennzeichneten Stellplätze weitere Fahrzeuge auf der Straße aufzunehmen.</p>	<p>ge und der Katharina-Braeckeler-Straße eingerichtet werden, gegeben. Weiterhin wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage des Standortes in Bezug auf die Innenstadt, zum Hauptbahnhof und angesichts der guten weiteren ÖPNV-Struktur ein Stellplatz je Wohneinheit ausreichend sei.</p> <p>Im Zuge des weitergehenden Planaufstellungsverfahrens wurde geprüft, ob die 7 Stellplätze der Allgemeinheit zugänglich gemacht werden sollen, um den Parkdruck im Quartier abzumildern. Das Ergebnis dieser Überlegungen führte dazu, dass die betreffende Fläche planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.</p>
		Verlust an Grünraum	<p>Mehrere Bürger bemängeln den vollständigen Verlust der parkartigen Grünfläche sowie der markanten Bäume. Es sollten Bemühungen angestellt werden, einen Teil der Bäume zu erhalten. Momentan schaue man insbesondere von der Marienstraße aus auf eine Grünkulisse, zukünftig schaue man auf Gebäude.</p>	<p>Das Grundstück ist in der Lage, im zentralen Bereich der Stadt Neuss Wohnraum aufzunehmen, der dringend nachgefragt wird. Es besteht ein öffentliches Interesse, dieser hohen Nachfrage nach Wohnraum und dem momentan geringen Angebot an verfügbaren Wohnungen und Häusern durch Neubauten zu begegnen. Mit der Erhöhung des Angebots wird der Nachfragedruck gemildert und gleichzeitig wird dadurch auch den ständig weiter ansteigenden Mietpreisen entgegengewirkt.</p> <p>Das Grundstück stellt ein aus städtebaulicher und stadtstruktureller Sicht gutes Potential für eine Wohnbauentwicklung dar, da es vollständig erschlossen ist und inmitten eines gewachsenen Stadtgebietes liegt. Durch die Nutzung des Innen- / Nachverdichtungspotentials werden der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt, bestehende Infrastruktureinrichtungen genutzt und zusätzliche Bodenansprüche vermieden. Auch werden die Kosten für die Allgemeinheit gemindert.</p> <p>Diesem öffentlichen Interesse stehen die Belange des Erhalts des Grünraums und dessen Bestandteile gegenüber. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Schaffung einer Tiefgarage in der vorgesehenen Größe unabdingbar. Ferner sind befestigte Flächen zur Befahrung durch die Feuerwehr notwendig, um im Falle eines Brandes Rettungs- und Löschmaßnahmen vornehmen zu können. Insofern können entlang der nördlichen Grundstücksgrenze 8 Bäume unmittelbar auf dem Grundstück gepflanzt werden, ferner wird in einem Pflanzbeet an der Katharina-Braeckeler-Straße ein weiterer Baum gepflanzt. Auf der Tiefgarage können aufgrund der bis zu 80 cm reichenden Überdeckung ebenfalls 3 Bäume gepflanzt</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
2. Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2016 – Hinweis: Stand des Protokolls spiegelt den damaligen Planungsstand				
lfd. Nr.		Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				werden. Der darüber hinausgehende Verlust an Grünraum wird dahingehend kompensiert, dass für den Wegfall von insgesamt 48 durch die Baumschutzsatzung geschützte Bäume ein externer Ersatz geschaffen wird.
		Höhe der Bebauung und Verschattung der Nachbargrundstücke	Es wird die Zahl der Geschosse sowie die Höhe der Neubauten kritisiert. Dadurch würden die Grundstücke im Bereich der Marienstraße verschattet.	Die Neubauten sind durchgängig niedriger geplant als die allermeisten Bestandsbauten im umgebenden Baublock. Zu sämtlichen Grundstücksgrenzen werden die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen eingehalten. Diese Abstandsflächen garantieren ausreichende Bedingungen für die Belichtung und Besonnung so dass davon auszugehen ist, dass bei Einhaltung dieser Abstandsflächen keine unzulässige Verschattung auftritt.
		Verkehrliche Probleme insbesondere während der Bauphase, Baustellenlogistik zum Schutz der Anwohner und deren Immobilien	Mehrere Bürger schilderten die außerordentlichen Probleme, die während des Baus des Seniorenheimes in der Katharina-Braeckeler-Straße aufgetreten sind. Durch die Materialanlieferung mittels Schwerlastverkehr habe sich ein komplettes Versagen der Straßeninfrastruktur gezeigt. Marienstraße und Katharina-Braeckeler-Straße seien nicht in der Lage, Schwerlastverkehr aufzunehmen. Insbesondere in der Phase, wenn mehrere Fertigbetonfahrzeuge gleichzeitig die Baustelle bedienen, sei es zum vollständigen Stillstand sämtlicher Verkehrsbeziehungen gekommen, so dass man die eigene Garage nicht erreichen konnte oder auch verlassen konnte. Dies müsse im Rahmen des Bauablaufs zu diesem Vorhaben geändert werden. Dazu müsse eine vollständige Baulogistik aufgestellt werden.	Grundsätzlich sind die Probleme des Bauablaufs nicht Gegenstand eines Bauleitplanverfahrens. Die Lösung der Problemlagen erfolgt durch die Aufstellung einer Baulogistik durch den Bauherrn bzw. des Generalunternehmers. In diesem Zusammenhang können sogenannte Bauleistungsverträge abgeschlossen werden, welche die betroffenen Baufirmen zu einem bestimmten Verhalten zwingen, um die Beeinträchtigungen der umgebenden Bewohner zu minimieren. Grundsätzlich ist jedoch ein gewisser Umfang an Beeinträchtigungen während der Bauphase nicht vermeidbar und entsprechend hinzunehmen. Durch den Vorhabenträger wurde zugesichert, sich gemeinsam mit der Stadtverwaltung und den beauftragten Unternehmen Gedanken zu einem möglichst reibungslosen Ablauf der Baumaßnahme zu machen. Diese Überlegungen mündeten in der Erstellung eines Baulogistikkonzepts, das während der Bauphase die Beeinträchtigungen möglichst gering halten soll. Kern dieses Konzepts ist eine abgestimmte Steuerung des Schwerlastverkehrs für die An- und Abfuhr von Baumaterialien sowie die Führung des Schwerlastverkehrs durch das Wohngebiet um Marienstraße und Katharina-Braeckeler-Straße. So konnte Einigkeit mit dem Eigentümer des benachbarten Parkhauses dahingehend erzielt werden, dass der abfließende Verkehr über dessen privater Fläche zur Further Straße gelangen kann.
		Emissionen durch Ab-	Es wurden Befürchtungen in den Raum gestellt, dass durch Bau- und Abbruch-	Im Interesse des Bauherrn und der bauausführenden Firmen sowie des beauftragten Generalunternehmers werden Beweissicherungsmaßnahmen an den umge-

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
2. Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2016 – Hinweis: Stand des Protokolls spiegelt den damaligen Planungsstand				
lfd. Nr.		Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
		brucharbeiten sowie Erschütterungen während der Bau-phase	maßnahmen, insbesondere auch bei der Beseitigung des vorhandenen Erdbunkers, die Nachbarbebauung in Mitleidenschaft gezogen werden könne. Durch den entstehenden Lärm im Rahmen der Abriss- und Bauarbeiten könnten eventuell Mieter sich veranlasst sehen, ihre Mieten zu kürzen.	<p>benden Gebäuden vorgenommen, um im Falle von ersichtlichen Schäden Rückschlüsse auf den Verursacher ziehen zu können. Die Vertreter des Vorhabenträgers wiesen darauf hin, dass Bürger bei Auftreten von Schäden unmittelbar den Kontakt des verantwortlichen Bauleiters suchen sollen, um die Schäden näher untersuchen zu lassen. Auch sei die Anlage einer Fotodokumentation empfehlenswert.</p> <p>Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen bei Abriss und Bau nicht zu vermeiden. Der Zeitraum, in dem solche Beeinträchtigungen auftreten, ist jedoch begrenzt, sodass die hiervon temporär ausgehenden Beeinträchtigungen hingenommen werden können.</p> <p>Allein maßgeblicher Gesichtspunkt für die Mietminderung bei Baulärm ist, dass der vertragsgemäße Gebrauch der gemieteten Wohnung nicht möglich ist und der Mieter für die Miete keinen entsprechenden Gegenwert erhält. Es ist im vorliegenden Fall davon auszugehen, dass die anstehende Baumaßnahme derart ausgeführt wird, dass keine über das normale Maß hinaus gehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Gelegentliche Beeinträchtigungen sind regelmäßig ortsüblich oder gehören zum allgemeinen Lebensrisiko, insbesondere dann, wenn man mitten in der Stadt wohnt, in der es in der Umgebung noch Baulücken gibt, die bebaut werden können.</p>
		Befürchtungen im Hinblick auf Straßenschäden durch den Baustellenverkehr	Das Beispiel des Baus des Seniorenheimes zeige, dass bei derartigen Baumaßnahmen die Straßen durch die großen und schweren Baufahrzeuge in Mitleidenschaft gezogen würden.	Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip. Demnach ist im Falle von Straßenschäden der Verursacher dafür verantwortlich, den Schaden zu beheben und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Die Stadt Neuss hat ein großes Interesse daran und wird durch den Außendienst entsprechende Beobachtungen vornehmen.
		Forderung nach einem Gesamtkonzept für den Planungsraum	Infolge der Einbahnstraßenregelung auf dem östlichen Abschnitt der Marienstraße komme es immer wieder zu kritischen Situationen insbesondere durch den Schwerverkehr. Man sei sich sicher, dass sich während der Bauphase diese kritischen Situationen häufen würden und verlange	Die vorhandenen Straßenführungen sowie die Verkehrsführungen stellen Elemente eines Verkehrskonzepts dar, die bewusst dem Prinzip folgen, dass - abgesehen von Haupteinbahnstraßen - Querstraßen zur Further Straße im Einrichtungsverkehr verlaufen. Dies dient u.a. der Verkehrsberuhigung der entsprechenden Wohngebiete. Auch die in diesen Straßen getroffenen Parkregelungen sind Elemente dieses Konzepts. Bei Auftreten von temporären Problemen während der Bauphase können u.U. die Regelungen des Konzepts zeitweise aufgehoben wer-

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
2. Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2016 – Hinweis: Stand des Protokolls spiegelt den damaligen Planungsstand				
lfd. Nr.		Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			für diesen Zeitraum ein alternatives Gesamtverkehrskonzept, um einem drohenden Chaos zu begegnen.	den, dies geschieht jedoch ausschließlich durch ordnungsbehördliche Maßnahmen. Die Notwendigkeit zur Schaffung eines alternativen Gesamtverkehrskonzepts wird nicht gesehen. Der Vorhabenträger sichert zu, durch fachliche Stellungnahmen den Planungsraum im Hinblick auf verkehrliche Schwachstellen überprüfen zu lassen, um im Bedarfsfall alternative Lösungsmöglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes und zur Verbesserung des Verkehrsbeziehungen sowie des Verkehrsablaufs vorlegen zu können.
		Lage der Tiefgaragenein- / ausfahrt	Seitens einer Reihe von Bewohnern der Katharina-Braeckeler-Straße wurde die Lage der Tiefgaragenein- / ausfahrt thematisiert. Durch den Ziel- und Quellverkehr zur Tiefgarage würde sowohl die Leistungsfähigkeit der Katharina-Braeckeler-Straße überschritten als auch unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen hervorgerufen, dies insbesondere während der Abend- und Nachtzeit.	Grundsätzlich ist die Katharina-Braeckeler-Straße trotz ihres verkehrsberuhigten Ausbaus in der Lage, den von etwa 60 zusätzlichen Fahrzeugen verursachten und auf die Tiefgarage gerichteten Verkehr aufzunehmen. Der Vorhabenträger sichert zu, Überlegungen im Hinblick auf eine alternative Lage der Tiefgaragenein- / ausfahrt, z.B. an der Further Straße anzustellen. Dazu sind die Bedingungen der unterschiedlichen verkehrlichen Nutzer entlang der Further Straße - fließender Verkehr, Fußgängerverkehr, Radverkehr, ÖPNV - zu überprüfen und in die Bewertung einzustellen. Ferner werden im Rahmen eines beauftragten Lärmgutachtens die Auswirkungen der Tiefgaragenein- / ausfahrt auf die Wohnruhe untersucht und darauf aufbauend gegebenenfalls lärmreduzierende Maßnahmen im Bereich der Ein- / Ausfahrt getroffen.
		Durchwegung der Wohnanlage	Im Hinblick auf den geplanten von der Katharina-Braeckeler-Straße zur Further Straße führenden Weg wurden Sicherheitsbedenken geäußert. Ferner befürchtet man von dort ausgehende Nachteile in Bezug auf die Störung der Privatsphäre bei Aufenthalt im Gartenbereich oder auf Balkonen und Terrassen. Ein Verzicht auf diesen Weg bzw. vollständige Öffnung des Weges für die Allgemeinheit sollte erwogen werden.	Der Vorhabenträger ist bereit, die Nutzung der geplanten von der Further Straße zur Katharina-Braeckeler-Straße führenden Wegeverbindung auch der Allgemeinheit zuzugestehen, indem er eine derartige Nutzung nicht untersagt. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner des Wohnquartiers einen Anspruch auf Ruhe haben, die mit der Öffnung der Wegeverbindung für die Allgemeinheit jedoch beeinträchtigt werden könnte. Insofern soll diese Wegeverbindung während der Nachtstunden geschlossen werden und dann nur den berechtigten Anwohnern zur Verfügung stehen. Auch bestehen Befürchtungen der Anrainer des Vorhabengebietes, dass sich durch diese Wegeverbindung Sicherheitsprobleme einstellen könnten (Einbruchdelikte usw.). Unter dem Aspekt der Kriminalprävention ist die allgemeine Zugäng-

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
2. Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2016 – Hinweis: Stand des Protokolls spiegelt den damaligen Planungsstand				
lfd. Nr.		Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				lichkeit abzulehnen. Ob sich eine Problematik einstellen wird, soll im Rahmen des Monitorings nach Fertigstellung der Wohnanlage beurteilt werden. Aufgrund von dann gewonnenen Erfahrungswerten kann der Vorhabenträger bzw. die Eigentümergemeinschaft in Kooperation mit der Stadtverwaltung und den betroffenen Anrainern entscheiden, ob der Zugang für die Allgemeinheit zu unterbinden ist. In diesem Zusammenhang ist auch der Erhalt der vorhandenen Mauer zu sehen (siehe Punkt 10).
		Erhalt der vorhandenen Mauer	Von unmittelbar benachbarten Anrainern des Vorhabengrundstücks wurde die Sorge geäußert, dass im Rahmen der Baumaßnahme die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze vorhandene Mauer ersatzlos beseitigt werden könnte. Damit würde die Einsehbarkeit ihrer Grundstücke erhöht und gleichzeitig die Sicherheit der dort wohnenden Bürger würde beeinträchtigt (Einbruchgefahr). Diese Problematik würde zudem durch die vorgesehenen offene Wegeführung (siehe Nr. 9) verstärkt.	<p>Das Baugrundstück ist momentan gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken durch eine im Mittel etwa 2,65 m hohe Mauer abgegrenzt. Im westlichen Abschnitt besteht sie aus Feldbrandsteinen, im östlichen Abschnitt aus Bimsblocksteinen. Diese Mauer hat eine Mächtigkeit von bis zu 0,46 m. Grundsätzlich erscheint diese Mauer zumindest in dem Bereich, in dem Feldbrandsteine zu ihrer Errichtung verwandt wurden, erhaltenswürdig, da von diesem Material eine wohltuende optische Wirkung erzeugt wird und zu einer wirksamen Abschirmung beiträgt. Da die Mauer in ihrem gesamten Verlauf vom Wurzelwerk der teilweise sehr nah stehenden Bäume unterwachsen ist, wird im weiteren Verfahren untersucht, ob ein Erhalt im jetzigen Zustand möglich ist. Ferner könnte sie im Zuge der Beseitigung der Bäume und aufgrund der anstehenden Ausschachtungsarbeiten zur Errichtung der Tiefgarage statisch gefährdet sein.</p> <p>Im Interesse einer klaren Abgrenzung des Vorhabengrundstücks gegenüber den nördlichen Anrainern ist es städtebaulich geboten, die Mauer zu erhalten oder sie unter Verwendung des bauseits anfallen Abbruchmaterials in den Teilen wieder neu zu errichten, in denen sie ausgebessert oder verändert werden muss. Dabei soll die Höhe der zukünftigen Mauer etwa der Höhe der vorhandenen Mauer entsprechen. Im Bereich der bestehenden Garagenschuppen und des grenzständigen Nebenhauses auf dem Vorhabengrundstück, die beseitigt werden müssen, ist die Weiterführung der Mauer vorgesehen. Diese Maßnahme dient auch der Stärkung des Sicherheitsgefühls der nördlichen Anrainer, die sich durch die entlang der Mauer auf dem Vorhabengrundstück vorgesehene für die Allgemeinheit zugängliche Wegeverbindung zwischen Katharina-Braeckeler-Straße und Further Straße beeinträchtigt fühlen.</p>
		Artenschutz	Aus Sicht der Anrainer werden durch die Neubebauung geschützte Arten - Flora und	In dem Vorhabengebiet ist aufgrund der dort anzutreffenden Habitatstrukturen ausschließlich mit im Stadtgebiet häufig vorkommenden Tier- und Pflanzenarten

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
2. Bürgerinformationsveranstaltung am 25.04.2016 – Hinweis: Stand des Protokolls spiegelt den damaligen Planungsstand				
lfd. Nr.		Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Fauna - unwiederbringlich beseitigt.</p>	<p>zu rechnen. Es wird das Auftreten allein von typischen Park- und Gartenvogelarten vermutet, deren lokale Populationen sich in der Regel in einem guten Erhaltungszustand befinden. Der Baumbestand wurde im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP), Stufe 1, bereits auf Höhlen- und Spaltenquartiere sowie Horste überprüft. Es wurden mehrere Baumhöhlen gefunden, die als Fledermausquartier geeignet sind². Eine Präsenz von geschützten Arten konnte ausgeschlossen werden.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Beseitigung des Bewuchses wird in einer zweiten Prüfstufe (ASP2) untersucht, ob die Nester in den Baumhöhlen ein Quartier für geschützte Arten bilden und Vorkehrungen getroffen werden müssen, diese umzusiedeln. Zwei im Rahmen der ASP 2 bereits durchgeführte Begehungen konnten jedoch sicher ein Vorhandensein geschützter Arten ausschließen. Eine weitere Begehung erfolgt in den nächsten Wochen.</p>

² Artenschutzprüfung Stufe I für den Bereich „Further Str. 21“ und Neubebauung des Grundstücks Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstücke 2024, 2025, 390 in Neuss - Innenstadt, Büro für Umweltplanung, Dipl.- Ing. agrar A. Königsmark, Burbacher Str. 265, 53129 Bonn, Bonn August 2015

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
	V 368/1 001 25.04.2016	Geschossigkeit:	<p>Wir sind Eigentümer der Wohnung Katharina-Braeckeler-Str. 13. Unsere Wohneinheit liegt unmittelbar gegenüber dem an die Katharina-Braeckeler-Str. angrenzenden Plangebiet.</p> <p>I. 4-geschossige Bauweise an der Katharina-Braeckeler-Straße</p> <p>Nach der Planbegründung (Stand 12.02.2016) ist an der Katharina-Braeckeler-Str. eine viergeschossige Bauweise vorgesehen. Der Festsetzung einer 4-geschossigen Bauweise an der Katharina-Braeckeler-Straße (Block A) widersprechen wir. Zur Begründung der vorgesehenen Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass im Quartier überwiegend 4-geschossige Baukörper anzutreffen seien (Begr. Nr. 2.1). Diese Darstellung ist für die Katharina-Braeckeler-Straße unrichtig. Die bestehenden Gebäude sind 3-geschossig mit Satteldach. Die durch den Bebauungsplan neu festzusetzende Bebauung sollte sich an die in der Katharina-Braeckeler-Straße vorhandene Bebauung anlehnen und diese nicht durch die Zulässigkeit eines weiteren Vollgeschosses erweitern. Das ergibt sich auch aus dem bestehenden Bebauungsplan, der für diese Fläche eine 3-geschossige Bauweise festsetzt. Diese Festsetzung soll für die Bebauung an der Katharina-Braeckeler-Straße ein harmonisches Bild gewährleisten. Hieran ist festzuhalten. Die vorgesehene 4-geschossige Bebauung stört das harmonische Bild. Die Planbegründung, wonach der viergeschossige Baukörper an der Katharina-Braeckeler-Straße dazu beiträgt, den Baublock Further Straße/Bahndamm/Marienstraße/ Katharina-Braeckeler-</p>	<p>Das Vorhaben besteht u.a. aus einem an der Katharina-Braeckeler-Straße orientierten Baukörper mit 4 Vollgeschossen. Die Höhenentwicklung dieses Gebäudes ist identisch mit den weiteren im Innenraum des Vorhabengrundstücks geplanten Gebäuden mit 3 Vollgeschossen, die jedoch ihren vertikalen Abschluss mittels eines zusätzlichen Staffelgeschosses finden.</p> <p>Das oberste Geschoss des in Rede stehenden Gebäudes ist als Dachgeschoss - ähnlich wie ein Staffelgeschoss - ausgebildet. Es stellt bauordnungsrechtlich jedoch kein Staffelgeschoss dar, da dieses Geschoss nur auf drei Seiten gegenüber den Außenkanten des darunter liegenden Geschosses abgesetzt ist. Lediglich auf der Ostseite, zum Innenhof hin, bleibt es nicht von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses zurück. In seiner Wirkung gegenüber der westlichen Nachbarschaft fügt es sich wie ein Staffelgeschoss vergleichbar der entlang der Katharina-Braeckeler-Straße vorhandenen Umgebungsbebauung mit drei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss ein. Höhenmäßig ordnet sich dieses Gebäude den Nachbargebäuden in der Katharina-Braeckeler-Straße unter.</p> <p>Die vorgesehene Höhe widerspricht insofern nicht den vorgegebenen Rahmen aus der Nachbarschaft, vielmehr passt sich das Gebäude harmonisch der Umgebungsbebauung an.</p> <p>Aufgrund der Vorhabenbezogenheit des Planverfahrens ist die Errichtung eines vierten Geschosses, welches sich über die gesamte Grundfläche erstreckt, nicht möglich. Der Bebauungsplan setzt für dieses Gebäude eine maximale Gebäudehöhe fest. Eine Erhöhung der Nutzungsintensität des Gebäudes ist nicht zu vermuten, da die Erweiterung des obersten Geschosses in östlicher Richtung einen Bruttowohnflächenzuwachs von lediglich 22 m² zur Folge hat, welcher den beiden Wohnungen zugutekommen wird. Eine weitere Wohnung und damit verbunden höhere Nutzungsintensität wird dadurch nicht generiert.</p> <p>Insofern ist eine Befürchtung einer erhöhten Nutzungsintensität im Hinblick auf eine Beeinträchtigung durch den geplanten viergeschossigen</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Straße weiter zu schließen, liegt neben der Sache. Eine Schließung würde auch durch eine 3-geschossige Bauweise erfolgen. Für die weitere Begründung, dass die Abschottung dem weitgehenden Erhalt der Privatsphäre im Blockinnenbereich dient, gilt das ebenfalls. Zudem lässt diese Begründung jegliche Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Bild an der Katharina-Braeckeler-Straße sowie der Belastung der Eigentümer der bestehenden Wohneinheiten durch ein zusätzliches 4. Geschoss und die dadurch bedingte erhöhte Nutzungsintensität vermissen. Das gilt für die gesamte Planbegründung. Die Auswirkungen auf die vorhandene Wohnnutzung an der Katharina-Braeckeler-Straße, aber auch der Marienstraße werden mit keinem Wort erwähnt. Die Planung ist insoweit grob abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Gebäudekörper gegenstandslos.</p> <p><u>Ermittlungs- und Abwägungsdefizit</u></p> <p>Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben wurde, welche zunächst einen vorläufigen Planungsstand (Entwurf) widerspiegelt und der Öffentlichkeit ermöglichen soll, ihre Belange in die Abwägung einzustellen. Auf der Grundlage der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 ermittelten weiteren Kenntnisse und Belange durch eingebrachte Stellungnahmen der Bürger und der Träger öffentlicher Belange sowie durch die Einarbeitung der erarbeiteten Gutachten wird das Planwerk, bestehend aus Planurkunde, Textteil und Begründung weiter entwickelt und schließlich im Rahmen der Offenlegung des Bebauungsplanes öffentlich dargelegt.</p> <p>Insofern liegt ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit in der Planung zum betreffenden Planungsstadium nicht vor. Die Planung ist auch nicht abwägungsfehlerhaft</p>
		Erschließung	<p>II. Erschließung von der Katharina-Braeckeler-Straße</p> <p>Die verkehrliche Erschließung des gesamten Baukomplexes soll von der Katharina-Braeckeler-Straße aus erfolgen, und zwar durch eine Tiefgaragenzufahrt, die unmittelbar gegenüber unserer Wohneinheit gelegen ist. Dieser Erschließung widersprechen wir.</p> <p>Zunächst können wir nicht erkennen, dass bisher im Aufstellungsverfahren untersucht worden ist, welche zusätzliche Lärmbelastung durch die verkehrliche Erschließung von immerhin mehr als 60 Wohneinheiten für die Bewohner der Katharina-</p>	<p>Das Gebiet Furth-Süd hat sich in den zurückliegenden Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Auch die entstandene Bebauung um Katharina-Braeckeler-Straße und Kurze Straße sind Belege für das besondere Engagement der Stadt Neuss bei ihren Bemühungen um eine hochwertige städtebauliche Entwicklung dieses Gebietes mit seiner herausragenden Lage zur Innenstadt und zum Bahnhof. Das hier in Rede stehende Planvorhaben ist ein weiterer wichtiger Baustein zwischen der Further Straße und der Bahntrasse, dieses Bemühen im Sinne einer Innenentwicklung und Reaktivierung von für Wohnnutzung geeigneten Flächen zum Abschluss zu bringen. Den Vorzügen einer derartigen Lagegunst stehen naturgemäß Einschränkungen gegenüber, die sich insbesondere durch eine höhere städtebauliche Dichte als auch durch eine verstärkte Intensität der verkehrlichen Abläufe darstellen.</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Braeckeler-Straße verursacht wird. Betont wird ausschließlich das Ruhebedürfnis der zukünftigen Nutzer des geplanten Baugebietes. Das Ruhebedürfnis der Eigentümer und Mieter der bestehenden Bebauung wird mit keinem Wort erwähnt. Insoweit liegt ein Ermittlungs- und Abwägungsdefizit in der Planung vor. Angesichts der bestehenden Planung konnten sich die Eigentümer der an der Katharina-Braeckeler-Straße errichteten Wohneinheiten darauf verlassen, dass eine bloß 3-geschossige Bebauung an der Katharina-Braeckeler-Straße ohne weitere bauliche Nutzung des Gartengrundstückes für eine Wohnbebauung erfolgt. Die bauliche Nutzbarkeit ist nach der bestehenden Planung erheblich geringer als nach der vorgesehenen. Da die verkehrliche Erschließung von mehr als 60 Wohnungen ausschließlich über die Katharina-Braeckeler-Straße erfolgen soll, ist für die bestehende Nutzung mit einem erheblichen Zuwachs an Lärm- und Abgasbelastung zu rechnen. Diese ist nicht einmal im Ansatz in der Planbegründung angesprochen, geschweige denn ermittelt worden. Wir haben uns beim Erwerb des Wohneigentums auf den Bestand der bauleitplanerischen Festsetzungen verlassen und die Wohneinheit gerade auch wegen der sehr ruhigen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt verlassen. Durch die bisherige Festsetzung einer dreigeschossigen Bebauung ohne Nutzung der Gartenfläche ist dieses <i>Vertrauen</i> auch schutzwürdig. Denn die bisherige Festsetzung ist vor allem wegen der damaligen Nutzung der Fläche für schulische Zwecke erfolgt. Zu berücksichtigen ist auch, dass durch die vorgesehene 4-geschossige</p>	<p>Das Verkehrskonzept der Stadt Neuss ist darauf ausgelegt, die von den Hauptstraßen - hier Further Straße - abgehenden Anliegerstraßen im Einrichtungsverkehr vorzusehen, im vorliegenden Falle die Marienstraße. Dadurch werden zwar längere Wege verursacht, die Verkehrsbelastung wird jedoch auf einen größeren räumlichen Bereich verteilt und im jeweiligen Querschnitt reduziert. Gleichzeitig werden die Geschwindigkeiten stark abgesenkt. Verbleibende Belastungen durch Emissionen sind in einem hochverdichteten innerstädtischen Bereich nicht vermeidbar</p> <p>Ein Ruhebedürfnis der Eigentümer und Mieter der bestehenden Bebauung wird durch die vorgesehene Wohnnutzung im Planbereich nicht berührt. Anders als bei einer mischgebietstypischen Nutzung werden im vorliegenden Fall keine gewerblichen Kfz-Fahrten generiert, die zu einer Beeinträchtigung führen könnten. Zwar werden in der Tiefgarage zwei Stellplätze für die in der Further Straße Nr. 21 vorgesehene Gewerbeeinrichtung vorgehalten, diese generieren hingegen keinen nennenswerten Mehrverkehr. Vielmehr ist davon auszugehen, dass der auf diese Gewerbeeinheit gerichtete Verkehr lediglich von den dort Beschäftigten / Eigentümern ausgeht und Verkehrsbewegungen nur in geringem Umfang auftreten. Zudem dürften - anders als bei dem Anwohnerverkehr - die Verkehrsbeziehungen außerhalb der Geschäftszeiten nicht mehr auftreten.</p> <p>Von der Wohnnutzung selbst gehen ebenfalls keine Emissionen aus, die die Ruhebedürftigkeit der Anwohner beeinträchtigen könnten.</p> <p>Die vom zusätzlichen Verkehr ausgelösten Lärm- und Abgasbelastungen liegen innerhalb des Umfangs, der in allen verdichteten Wohnquartieren anzutreffen ist. Nach überschlägigen Rechnungen werden etwa 121 Kfz-Fahrten am Tag im Quell- und Zielverkehr zu erwarten sein. Nach den Erfahrungswerten liegen die Anteile für die Spitzenstunde zwischen 15 und 20% des maßgebenden Verkehrs, mithin 18 bis 24 Kfz/h. Zusätzliche Verkehrsbelastungen in dieser Größenordnung liegen im Rahmen der täglichen Schwankungsbreite von Straßensystemen, sie können im vorliegenden Fall aufgenommen werden und beeinträchtigen die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knoten nicht. Von einer massiven Zunahme des Verkehrs kann insofern nicht die Rede sein.</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Bebauung an der Katharina-Braeckeler-Straße eine Straßenschlucht in Form einer fast geschlossenen Blockrandbebauung entsteht, die auf die Lärmentwicklung durch zu- und abfahrende Fahrzeuge erhebliche Auswirkungen hat. All diese Fragen finden in der Planbegründung keine Berücksichtigung. Die Aussage, dass die Katharina-Braeckeler-Straße bisher eine ruhige Wohnstraße ausschließlich mit Anliegerverkehr darstellt, wird nicht weiter thematisiert. Insbesondere werden die Lärmauswirkungen auf die bestehende bauliche Nutzung durch die massive Zunahme des An- und Abfahrverkehrs zur vorgesehenen Bebauung in keiner Weise gewürdigt. Es drängt sich vielmehr der Eindruck auf, dass die Planung ohne Rücksicht auf die vorhandene Bebauung ausschließlich im Investitionsinteresse des Planungsträgers erfolgt. Eine solche Planung ist grob abwägungsfehlerhaft.</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Demnach werden vor den Fassaden des Plangebäudes an der Katharina-Braeckeler-Straße maximale Beurteilungspegel tags von 53 dB(A) und nachts von 44 dB(A) zu erwarten sein. Die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 T.2 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden unterschritten. Entsprechende Verhältnisse gelten für die Wohnbebauung auf der Westseite der Katharina-Braeckeler-Straße.</p> <p>Zum schutzwürdigen Vertrauen</p> <p>Grundsätzlich steht es der Stadt Neuss im Rahmen des Ausschöpfens ihrer Planungshoheit zu, neues Planungsrecht zu setzen oder bestehendes Planungsrecht zu ändern. Der bestehende Bebauungsplan 368 stammt aus dem Jahre 2000 und bildet die städtebaulichen Bedürfnisse aus jener Zeit ab. Diese haben sich jedoch zwischenzeitlich mehrfach gewandelt. Nach einer Phase, in der die Wohnbauentwicklung durch eine gewisse Form von Stadtflicht geprägt war und das Bauen am Stadtrand oder in ländlichen Gebieten bevorzugt wurde, hat sich seit einigen Jahren der Aspekt des Wohnens in der Stadt wiederum in den Vordergrund gestellt. Daraus resultiert neben weiteren Faktoren eine starke Nachfrage nach Wohnraum innerhalb der gewachsenen Strukturen, auf die der Gesetzgeber u.a. mit dem Instrument des Bebauungsplans der Innenentwicklung reagiert hat.</p> <p>Ein Vertrauensschaden kann durch die Änderung des betr. B-Planes nicht geltend gemacht werden. Grundsätzlich muss sich das Vertrauen auf den Fortbestand der bisherigen, das Grundstück des Betroffenen betreffenden Festsetzungen beziehen, das Grundstück muss also im Plangebiet liegen. Dies ist im vorliegenden Fall jedoch nicht gegeben, da ein Nachbargrundstück, das zudem vom betreffenden Grundstück durch eine Straße getrennt ist, neu entwickelt wird. Die Verfügungsgewalt über das eigene Grundstück ist uneingeschränkt weiter gegeben, keines der Rechte an dem Grundstück wird durch die Planung angegriffen. Mit dem Grundsatz</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				trägt das Gesetz dem Umstand Rechnung, dass Bebauungspläne notwendigerweise häufiger als andere Regelungen - auch in Teilen - geändert werden.
		Tiefgaragenzufahrt	<p>III. Tiefgaragenzufahrt</p> <p>Nach den vorgesehenen Festsetzungen soll die Tiefgaragenzufahrt parallel zur Nordwestgrenze des Baugebietes angeordnet werden. Dieser Festsetzung widersprechen wir.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrt würde bei dieser Festsetzung unmittelbar gegenüber unserer Wohneinheit erfolgen. Hierdurch und bedingt durch die entstehende Blockrandbebauung würde für unsere Wohneinheit eine erhebliche Lärmzunahme erfolgen. Diese Zunahme sind wir nicht bereit, hinzunehmen.</p> <p>Sie könnte vermieden werden, wenn die Tiefgaragenzufahrt unmittelbar gegenüber der Einmündung der Kurzen Straße erfolgen würde. Das gilt auch für die Lärmbelastung der übrigen, im Einmündungsbereich der Kurzen Straße an der Katharina-Braeckeler-Straße vorhandene Wohnbebauung. Die Wirkung der Blockrandbebauung auf beiden Seiten der Katharina-Braeckeler-Straße könnte auf diese Weise erheblich abgemildert werden. Entgegen der Planbegründung ist gerade nicht vorgesehen, die Tiefgarageneinfahrt gegenüber der Einmündung der Kurzen Straße anzulegen; die Planbegründung ist in diesem Punkt ungenau und irreführend. Konstruktiv dürfte eine Anordnung der Tiefgaragenzufahrt unmittelbar gegenüber der Kurzen Straße keine Schwierigkeiten bereiten. Lediglich die Ausnutzbarkeit des Grundstücks würde verringert. Das ist jedoch zum Schutz der bisherigen Wohneinheiten an der Katharina-Braeckeler-</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde auch die Lage der TG-Ein- und Ausfahrt thematisiert. Es sind planerisch mehrere Varianten geprüft worden (Ein- / Ausfahrt an der Further Straße, Verschiebung der Ein- / Ausfahrt an die südliche Grundstücksgrenze in Richtung Pflegeheim), die jedoch allesamt aus technischen und verkehrlichen Gründen verworfen wurden.</p> <p>Insbesondere eine Anbindung der TG-Ausfahrt an die Further Straße führt zu erheblichen Problemen mit dem dort verkehrenden ÖPNV sowie dem auf der Westseite verlaufenden Geh- und Radweg. Insbesondere die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern könnte erheblich beeinträchtigt werden, da sowohl auf die Tiefgarage bezogener ein- als auch ausfahrender Verkehr eine Vielzahl an Verkehrsaspekten zu berücksichtigen hätten. Eine TG-Ein- / Ausfahrt wäre gegebenenfalls möglich, wenn es gelänge, eine gesonderte Einfädelungs- bzw. Linksabbiegespur für den vom Bahnhof kommenden Verkehr zu schaffen. Dies ist aber aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsaufteilung im betreffenden Bereich der Further Straße nicht möglich. Insofern soll die TG-Ein- / Ausfahrt innerhalb der Katharina-Braeckeler-Straße verbleiben.</p> <p>Die vorliegende Stellungnahme führte jedoch zu einer Modifizierung der Planung, als zum einen die Ausfahrt aus der Tiefgarage verschwenkt wurde und senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie geführt wird. Dadurch ist die Achse der Ausfahrt auf die Straßenfläche der Kurzen Straße gerichtet, die von den Scheinwerfern der ausfahrenden Fahrzeuge erzeugten Lichtkegel werden nicht auf die gegenüberliegende Bebauung geworfen, sondern fallen in den Straßenraum der Kurzen Straße.</p> <p>Zudem ist durch die vorgelagerte horizontale Fläche zwischen Ausfahrt und Straßenbegrenzungslinie sichergestellt, dass ein geräuscharmes Anfahren gewährleistet ist. Darüber hinaus ist vorgesehen, das Tiefgaragengtor so weit wie möglich von der Ausfahrt innerhalb des Baukörpers zu</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Straße vor vermeidbarem Lärm hinzunehmen, zumal durch die Planung eine Wohnnutzung des Gartenbereichs ermöglicht wird. Auch Gründe der Verkehrssicherheit sprechen nicht gegen, sondern eher für die von uns vorgeschlagene Lösung. Denn durch eine Anordnung unmittelbar gegenüber dem Einmündungsbereich der kurzen Straße entstünde eine kreuzungsähnliche Situation, die sich vor allem auch auf die Sicherheit der Querung der Tiefgarageneinfahrt durch Fußgänger und Radfahrer positiv auswirkt. Ich bitte zu prüfen, ob die Zufahrt zur Tiefgarage nicht von der Furter Straße erfolgen kann. Solche Zufahrten gibt es bereits auf der Further/Venloer Straße. Die Verlegung auf die Further Straße würde der aktuellen Lärmsituation eher gerecht und uns erheblich entlasten.</p>	<p>platzieren, um auf die Ausfahrt wartende Fahrzeuge möglichst weit von der Straße und der vorhandenen Wohnbebauung entfernt halten zu lassen. Auch für einfahrende Fahrzeuge wird dadurch ein Stauraum innerhalb des Gebäudes auf der Einfahrtrampe geschaffen. Durch diese Anordnung des Rolltores werden zudem vom Tor ausgehende Emissionen innerhalb des Gebäudes belassen.</p> <p>Ferner wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung der TG-Rampe schallabsorbierende Materialien verwendet werden müssen.</p> <p>In der Summe führen diese Maßnahmen dazu, dass die Betroffenheit der Bewohner der Nachbargebäude minimiert wird.</p>
		Besucherstellplätze	<p>IV. Stellplätze an der Katharina-Braeckeler-Straße An der Katharina-Braeckeler-Straße sollen 7 Außenstellplätze angelegt werden. Dieser Festsetzung widersprechen wir. Die Anordnung von 7 weiteren Stellplätzen an der Katharina-Braeckeler-Straße führt ebenfalls zu einer Erhöhung der Lärmbelastung durch rangierende Fahrzeuge gegenüber unserem Wohneigentum. Diese kann durch Nutzung der Tiefgarage unterbleiben.</p>	<p>Die vorgesehenen sieben Stellplätze dienen dem Besucherverkehr und sind insofern erforderlich. Sie können nicht innerhalb der Tiefgarage untergebracht werden, da Besucher im Allgemeinen nicht über eine Zugangsmöglichkeit zur TG verfügen.</p> <p>Der Bedarf an Besucherstellplätzen ist zweifellos gegeben und wurde seitens der Anwohner im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung mehrfach artikuliert. Im Hinblick auf die Bedeutung dieser Stellplätze für die Öffentlichkeit werden Überlegungen angestellt, diese Fläche zur Nutzung durch die Allgemeinheit vorzusehen und insofern diese planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen.</p>
		Artenschutz	<p>V. Eingriffsausgleich/Artenschutz Der Planentwurf enthält keine Regelungen zum</p>	<p>Eine durchgeführte Artenschutzprüfung Stufe I hat die Ergebnisse gelie-</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Eingriffsausgleich; die Bestandsaufnahme zum vorhandenen Zustand der Natur ist allenfalls unvollkommen erfolgt. Auch die artenschutzrechtlichen Belange finden eine nur gemutmaßte Berücksichtigung.</p> <p>Bei dem Plangrundstück handelt es sich um eine der letzten im Bereich der Further Südstadt, wie überhaupt in der Neusser Innenstadt verbliebenen Grüninseln. Es ist durch alten Baumbestand und dadurch gekennzeichnet, dass es derzeit beruhigt ist und seit längerer Zeit nicht genutzt und von Menschen betreten wird. Diese letzte Grün- und Rückzugsinsel für viele Arten in der Innenstadt wird durch die vorgesehene Bebauung vollständig zerstört. Dieser Belang ist in der planerischen Abwägung wegen der besonderen Bedeutung der Fläche für den Naturschutz im näheren Umfeld des Plangebietes in besonderer Weise zu berücksichtigen. Die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Verfahren nach § 13 BauGB ist zwar ausgeschlossen (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Naturschutzes jedoch zu berücksichtigen. Dies erfolgt im Planentwurf nicht in zureichender Weise. Eine Bestandsaufnahme und Einschätzung der naturschutzrechtlichen Wertigkeit der Fläche ist nicht vorgenommen worden (vgl. Nr. 2.5.6 der Planbegründung). Die artenschutzrechtliche Bewertung (ASP I) beruht auf bloßen Vermutungen (vgl. Nr. 2.5.5 der Planbegründung). Es ist in keiner Weise erkennbar, ob und welche Festsetzungen zum Ausgleich erfolgen werden und wo und wie insbesondere in ihren Wirkungen vergleichbare Ersatz-</p>	<p>fert, die in der Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt wurden. In einer Stufe II werden die gewonnenen Erkenntnisse vertieft und Maßnahmen entwickelt, die zum Schutz eventuell betroffener Arten gewählt werden müssen. Welche konkreten Betroffenheiten vorliegen ergibt sich aus den in der APS II angewandten Untersuchungsverfahren. Da sich die Untersuchungen zur ASP II in Abhängigkeit von Nist- und Brutzeiten der potentiell betroffenen Arten über einen längeren Zeitraum hinziehen und die Abbruch- und Fällarbeiten erst nach entsprechendem Planungsstand zulässig sind, ist die Vorlage der Ergebnisse erst unmittelbar vor der Offenlage dieses Bebauungsplanes möglich. Die Inhalte der ASP 2 werden im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben.</p> <p>Dem zweistufigen Öffentlichkeitsbeteiligungsverfahren entsprechend konnten die angesprochenen Belange in die Begründung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch nicht eingestellt werden. Sämtliche relevanten Belange, auch die des Arten- und Naturschutzes, wurden nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im weiteren Planaufstellungsverfahren umfassend geprüft und sind in der Begründung zum Bebauungsplan detailliert niedergelegt und einer Abwägung zugeführt worden. Aus diesen Erkenntnissen wurden soweit notwendig entsprechende zeichnerische und / oder textliche Festsetzungen abgeleitet und im Bebauungsplan getroffen. Darüber hinaus werden weitere Maßnahmen im Hinblick auf den Ersatz von zu fällendem Baumbestand, zur Begrünung des Außenbereichs sowie zur Dachbegrünung im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			pflanzungen für die Fällung des alten Baumbestandes verwirklicht werden sollen. Wir erwarten hier erhebliche Nachbesserungen. Angesichts der offenkundigen naturschutzfachlichen Wertigkeit der Fläche, die Lebensraum insbesondere zahlreicher Vogelarten ist (Vorkommen z. Bsp. von Distelfinken, Eichelhähern und zahlreichen weiteren Singvögeln), kommt den Naturschutzbelangen bei der planerischen Abwägung besondere Bedeutung zu. Diese sind nicht im Ansatz in die planerische Abwägung einbezogen.	
		Baustellenlogistik	VI Baustellenlogistik Die Baustellenlogistik sollte zur Schonung des Wohnbereiches Katharina-Braeckeler-Straße über die Further Straße erfolgen. Das gilt insbesondere für die Abbrucharbeiten Auskoffern des Grundstückes für den Bau der Tiefgarage (hoher LKW-Verkehr).	Die Führung des auf das Plangebiet gerichteten Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dessen ungeachtet werden bereits zum jetzigen Zeitpunkt Überlegungen des Vorhabenträgers angestellt, die Beeinträchtigungen der Anwohner im Umfeld der zukünftigen Baustelle zu minimieren. Es ist unstrittig, dass Beeinträchtigungen nicht vollständig vermieden werden können. Es ist vorgesehen, ein Fachunternehmen mit der Planung und Steuerung der Bauabläufe zu beauftragen. Entsprechende Konzepte werden zwischen Auftragnehmer, Vorhabenträger und der Stadtverwaltung Neuss erarbeitet, Maßnahmen der Bauleitplanung werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.
	V 368/1 002 02.05.2016		Wir beziehen uns als direkte Eigentümer gegenüber Ihrem Bauvorhaben/Bebauungsplan Nr. V 368/1 auf das Schreiben von V 368/1 001 aus der Katharina-Braeckeler-Str. 31.	Vgl. Ausführungen zu 1.
	V 368/1 003 03.05.2016	Bebauung	Die Unterzeichner haben Einwände gegen den o.g. Bebauungsplan. Hierbei handelt es sich zunächst um folgende Punkte. Die genannten Punkte werden mit gesondertem Schreiben kurzfristig weiter er-	Der Standort des Vorhabens befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof Neuss in direkter Innenstadtrandlage. Marienstraße, Further Straße und Katharina-Braeckeler-Straße sind durchgehend dreibis viergeschossig (jeweils zuzüglich Dachgeschoss), teilweise noch hö-

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>gänzt, ausgeführt und begründet:</p> <p>1. Übermäßige Bebauung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 63 Wohnungen in 4 Wohnkomplexen, davon 2 gewaltige Wohnblöcke mit 4 Stockwerken und 12 Metern Höhe im Hinterland in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Gärten – Wohnblöcke sind teilweise höher als die rückwärtigen Anbauten der Gründerzeithäuser – 8,50 Meter hinter der eigenen Grundstücksgrenze ragen 12 Meter hohe Gebäudekomplexe in die Höhe – vollständige Unterkellerung des gesamten Areals bis an die Grundstücksgrenzen für eine Tiefgarage führt zum Verlust aller Bestandsbäume – jeder der umliegenden Nachbarn blickt künftig auf eine Hauswand, selbst die Bewohner in der 3. und 4. Etage – das Gleiche gilt für die Bewohner des Altenheims – völlige Einsehbarkeit der Nachbargärten durch völlig fehlenden entsprechend hohen Baumbestand – Verlust der Wohnruhe durch übermäßige Verdichtung der Wohnsituation – Beschattung der Anliegergärten 	<p>her bebaut und weisen gleichartige oder sogar höhere Dichtewerte auf. Das Vorhaben ermöglicht den Bau von stark nachgefragtem Wohnraum, der im vorliegenden Fall zum Teil als preisgünstige Wohnungen an den Markt herangeführt werden soll. Insofern besteht ein öffentliches Interesse an diesem Vorhaben, da der Mangel an preiswertem Wohnraum in Neuss durch diese Maßnahme abgemildert wird.</p> <p>Die Höhe der Neubebauung unterschreitet die Höhe der allermeisten Hauptgebäude in der näheren Umgebung deutlich. Die Anbauten der Gründerzeithäuser sind für die Bemessung der Neubauten nicht maßgebend, zumal aus deren heterogener Struktur keine Regel ableitbar ist.</p> <p>Der erforderliche Abstand der geplanten Gebäude zu den Grenzen der benachbarten Grundstücke richtet sich nach den Abstandsvorschriften des § 6 BauO NRW. Gegenüber den Grundstücksgrenzen wird ein höherer Abstand als gemäß BauO notwendig eingehalten. Ferner wird die Bebauung derart strukturiert, dass die gemäß § 17 BauNVO fixierten Obergrenzen eingehalten werden. Insofern ist somit grundsätzlich davon auszugehen, dass die diesbezüglichen Belange berücksichtigt werden.</p> <p><u>Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke:</u></p> <p>In der Tat ist im Vergleich zur heutigen Situation eine stärkere Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke gegeben. Das öffentliche Baurecht sieht aber die Belange der Nachbarschaft gewahrt, wenn die erforderlichen Abstandsflächen gem. § 6 BauO eingehalten werden. Gleiches gilt für die Anforderungen an die Belichtung und Beschattung der Nachbargrundstücke. In einem hochverdichteten Gemeinwesen lassen sich solche für den Einzelnen mitunter nachteilige Effekte nicht vermeiden.</p> <p>Das Planvorhaben ist bemüht, die im Mittel 2.65 m hohe Mauer zu erhalten und in Richtung Further Straße zu verlängern. Damit wäre die Einsehbarkeit der Nachbargrundstücke aus der Erdgeschosszone ausgeschlossen. Zudem wird parallel zur vorhandenen Mauer ein Grünstreifen ausgebildet, in dem Bäume und sonstige Gewächse gepflanzt werden, die eine Einsehbarkeit weiter reduzieren.</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
ld. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				<p><u>Zum Verlust der Wohnruhe:</u></p> <p>Von einer Steigerung der Lärmbelastung durch die Wohnfunktion über ein im allgemeinen hinzunehmendes Maß hinaus ist nicht auszugehen. Das Vorhabengebiet wird durch eine etwa 2,65 m hohe Mauer von den übrigen privaten Grundstücken und deren Außenbereichen abgetrennt, diese Mauer soll erhalten bzw. sogar ergänzt werden. Insofern findet bereits eine Abschottung durch das Vorhaben selbst statt. Im Vergleich zu der bisherigen Nutzung als Schule vor Brachfallen des Standortes dürfte sogar von einer Minderung der Geräuschintensität auszugehen sein.</p> <p>Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage konzentriert, Fahrbewegungen mit Kfz finden an der Oberfläche nicht statt.</p> <p>Die Lebensäußerungen von Menschen sind im übrigen nicht als Lärm zu klassifizieren.</p> <p><u>Zur Wohndichte:</u></p> <p>Das Vorhaben berücksichtigt die gem. § 17 BauNVO höchstzulässigen Werte für GRZ und GFZ und weist somit eine städtebauliche Dichte aus, die im Rahmen des modernen Städtebaus beim sparsamen Umgang mit Grund und Boden und bei der Nachverdichtung bereits erschlossener Flächen (§ 1a Abs. 2 BauGB) üblich ist. Damit entspricht das Vorhaben dem gesetzlichen Auftrag. Von einer übermäßigen Verdichtung der Wohnsituation ist nicht auszugehen.</p>
		Verkehrszunahme und Lärmbelastung, Parkdruck und Parksuchverkehr:	<p>2. Übermäßige Verkehrszunahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> – übermäßige Zunahme des fließenden und ruhenden Verkehrs in der Marienstraße, der Katharina-Braeckeler-Str. und in den anliegenden Wohnstraßen bei 63 neuen Wohneinheiten – übermäßige Zunahme des Parksuchverkehrs, der bereits durch das Arbeitsamt ohne eigene Besucherparkplätze im Vergleich zu anderen 	<p><u>Zur Verkehrszunahme und Lärmbelastung:</u></p> <p>Die vom zusätzlichen Verkehr ausgelösten Lärm- und Abgasbelastungen liegen innerhalb des Umfangs, der in allen verdichteten Wohnquartieren anzutreffen ist. Nach überschlägigen Rechnungen werden etwa 121 Kfz-Fahrten am Tag im Quell- und Zielverkehr zu erwarten sein.</p> <p>Nach den Erfahrungswerten liegen die Anteile für die Spitzenstunde zwischen 15 und 20% des maßgebenden Verkehrs, mithin 18 bis 24 Kfz/h. Zusätzliche Verkehrsbelastungen in dieser Größenordnung liegen im</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Wohnlagen erhöht ist</p> <ul style="list-style-type: none"> – deutliche Verschlechterung der ohnehin schon katastrophalen Parkplatzsituation durch Besucher der neuen Wohnblocks – Einfahrt zur Tiefgarage soll in Stichstraße liegen, die als Zuweg zum Kindergarten dient 	<p>Rahmen der täglichen Schwankungsbreite von Straßensystemen, sie können im vorliegenden Fall aufgenommen werden und beeinträchtigen die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knoten nicht. Von einer massiven Zunahme des Verkehrs kann insofern nicht die Rede sein.</p> <p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde ein Lärmgutachten erarbeitet. Demnach werden vor den Fassaden des Plangebäudes an der Katharina-Braeckeler-Straße maximale Beurteilungspegel tags von 53 dB(A) und nachts von 44 dB(A) zu erwarten sein. Die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 T.2 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden unterschritten. Entsprechende Verhältnisse gelten für die Wohnbebauung auf der Westseite der Katharina-Braeckeler-Straße.</p> <p><u>Zum Parkdruck und Parksuchverkehre:</u></p> <p>Durch das Vorhaben werden ca. 62 Wohneinheiten sowie eine Gewerbeeinheit geschaffen. In der Tiefgarage werden 60 Stellplätze, davon zwei für die Gewerbeeinheit errichtet. Zudem schafft das Vorhaben sieben öffentliche Stellplätze, die aus dem Vorhabengrundstück herausgelöst und der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet werden. Damit trägt das Vorhaben zu einer Erhöhung der Stellplatzkapazität im öffentlichen Raum und zur Minderung des Parkdrucks bei.</p> <p>Das Verhältnis von Anzahl der Stellplätze zur Anzahl der Wohnungen beläuft sich auf 58 : 62. Mithin können 93,5 % der Wohnungen über einen Stellplatz verfügen. Es wird davon ausgegangen, dass für das Vorhaben wegen der Lage am Innenstadtrand in nächster Nähe zum Hauptbahnhof eine unterdurchschnittliche Pkw-Besitzquote zu verzeichnen sein wird, Laut statistischem Bundesamt verzichten in großen Städten ab einer halben Million Einwohner zunehmend viele Menschen auf das Auto. 30 Prozent der Haushalte in diesen Städten besaßen Anfang 2013 nur Fahrräder – keinen Pkw und kein Motorrad. Der Anteil stieg demnach binnen zehn Jahren deutlich: 2003 lag er laut Statistik noch bei 22 Prozent.</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				<p>Neuss allein verfügt zwar nicht über eine halbe Million Einwohner, jedoch ist die Stadt Teil der Agglomeration Düsseldorf und weist vergleichbare Strukturen auf.</p> <p>Gemäß Bundeszentrale für politische Bildung gibt es in einem knappen Fünftel der bundesdeutschen Haushalte kein Auto. Neben dem bereits angeführten Siedlungstyp korrelieren die Haushaltsgröße und vor allem das Haushaltseinkommen mit der Autonutzung. Je größer der Haushalt und je größer das Einkommen, desto größer die Pkw-Besitzquote.</p> <p>Anhand dieser Parameter (Lage, Wohnungsgröße, Haushaltseinkommen) ist davon auszugehen, dass im vorliegenden Fall die Anzahl der Stellplätze den Bedarf an Stellplätzen übersteigen wird.</p>
		Lärm	<p>3. Steigerung der Lärmbelastung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – alle Zugänge zu den Häusern führen entlang der Nachbargärten – neuer Durchgang von der Further Straße zur Katharina-Braeckeler-Straße und zum Arbeitsamt für die Öffentlichkeit führt zur Benutzung durch eine unüberschaubare Vielzahl an Menschen – Dieser Durchgang lädt ein, auch von Radfahrern und Mofafahrern benutzt zu werden – Lärmbelastung für die zumeist nach hinten liegenden Schlafzimmer der Anwohner 	<p>Von einer Steigerung der Lärmbelastung durch die Wohnfunktion über ein im allgemeinen hinzunehmendes Maß hinaus ist nicht auszugehen. Das Vorhabengebiet wird durch eine etwa 2,65 m hohe Mauer von den übrigen privaten Grundstücken und deren Außenbereichen abgetrennt, diese Mauer soll erhalten bzw. sogar ergänzt werden. Insofern findet bereits eine Abschottung durch das Vorhaben selbst statt. Im Vergleich zu der bisherigen Nutzung als Schule vor Brachfallen des Standortes dürfte sogar von einer Minderung der Geräuschintensität auszugehen sein.</p> <p>Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage konzentriert, Fahrbewegungen mit Kfz finden an der Oberfläche nicht statt.</p> <p>Die Lebensäußerungen von Menschen sind im übrigen nicht als Lärm zu klassifizieren.</p>
		Verlust an Bäumen, Belastung der Natur	<p>4. Übermäßige Belastung von Natur und Anliegern:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verlust des gesamten alten Baumbestandes, obwohl viele erhaltenswerte alte Bäume vorhanden sind – im gesamten Quartier existiert dann keine Grünfläche mehr Verlust des Lebensraumes für Vögel, Fledermäuse, Eichhörnchen etc., – dadurch auch Verlust von Wohnqualität für die 	<p>Das Grundstück stellt ein aus städtebaulicher und stadtstruktureller Sicht gutes Potential für eine Wohnbauentwicklung dar, da es vollständig erschlossen ist und inmitten eines gewachsenen Wohngebietes liegt. Durch die Nutzung des Innen- / Nachverdichtungspotentials wird der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt, bestehende Infrastruktureinrichtungen werden genutzt und zusätzliche Bodeninanspruchnahmen werden vermieden. Auch werden die Kosten für die Allgemeinheit gemindert. Diesem</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Anwohner</p> <ul style="list-style-type: none"> – Durch die völlige Unterkellerung mit einer Tiefgarage bleibt nicht genug Tiefe/Erdreich für große Bäume 	<p>öffentlichen Interesse stehen die Belange des Erhalts des Grünraums und dessen Bestandteile gegenüber. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Schaffung einer Tiefgarage in der vorgesehenen Größe unabdingbar. Ferner sind befestigte Flächen zur Befahrung durch die Feuerwehr notwendig, um im Falle eines Brandes Rettungs- und Löschmaßnahmen vornehmen zu können. Der dadurch verursachte Verlust an Grünraum wird teilweise dahingehend kompensiert, dass die gesamte verbleibende Freifläche des Grundstücks gärtnerisch gestaltet wird. Die Tiefgarage wird mit einem mindestens 0,6 m dicken Substrataufbau überdeckt, so dass günstige Voraussetzungen für das Wachstum von Hecken, Sträuchern und Bäumen gegeben sind.</p> <p>Die Gestaltung der Freiräume zwischen den Gebäuden erfolgt als gestaltete Gartenfläche mit Rasenflächen, Solitärsträuchern, Einzelbäumen, Hecken-'Paketen' zum Sichtschutz und als Mietergärten. Diese Maßnahmen dienen dem teilweisen Ersatz für die durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume, die im Zuge dieser Maßnahme beseitigt werden müssen.</p> <p>Eine im Vorfeld durchgeführte Artenschutzprüfung 1 hat keine Erkenntnis im Hinblick auf das Vorhandensein von geschützten Arten ergeben. Im weiteren Verlauf der Planung wird eine Artenschutzprüfung 2 durch Begehungen des Geländes durchgeführt, um die Notwendigkeit von Schutzmaßnahmen für eventuell betroffene Arten zu prüfen. Auch nach zweifacher Begehung ergaben sich keine diesbezüglichen Erkenntnisse. Eine dritte Begehung wird abschließend Auskunft darüber geben, ob Schutzmaßnahmen erforderlich sind. Das Ergebnis der Artenschutzprüfung 2 wird im Rahmen der Offenlage der Öffentlichkeit zur Kenntnis gegeben.</p>
		Wegeverbindung	<p>5. Risiken für die Sicherheit der Anwohner:</p> <ul style="list-style-type: none"> – öffentliche Gehweg entlang der Grundstücksgrenze zu den Nachbargärten mit großen Fahrradboxen und Mülltonnenplätzen entlang der Nachbargärten führt zu uneinsehbaren Berei- 	<p>Die geplante Wegeverbindung zwischen Further Straße und Katharina-Braeckeler-Straße dient dem gesamten Quartier und seinen Bewohnern. Sie soll außerhalb der Nachtzeiten auch der Allgemeinheit zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Inwiefern sich durch diese Öffnung für die</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>chen, die auch Dritte zweckentfremdet benutzen können Gefahr für die Sicherheit der Anwohner, wenn bei Nacht das Areal von der Katharina-Braeckeler von jedermann betreten werden kann</p>	<p>Allgemeinheit Nachteile für die Bewohner des Wohnquartiers sowie für die Anrainer ergeben, wird nach Fertigstellung der Anlage geprüft. Der Vorhabenträger behält sich vor, diese Verbindung wieder für die Allgemeinheit aufzuheben, wenn sich durch deren Nutzung Probleme für die Bewohner und Anlieger ergeben sollten.</p>
		Abbruchrisiken	<p>6. Risiken durch Abbruch des Erdbunkers: – Gefahr für die umliegenden Bestandsbauten durch Erschütterungen beim Rückbau</p> <p>7. Unklare Situation bei Abbruch des Anbaus der alten Schule und der alten Garagen – wie wird während des Rückbaus und danach die Abgrenzung zu den Nachbargrundstücken gewährleistet – wie kann der große alte Baum auf dem Nachbargrundstück geschützt werden (Further Straße)</p> <p>8. Weitere Anmerkungen – Wie wird die unter 6. genannte Gefahr verhindert?</p>	<p>Sämtliche Abbruch- und Baumaßnahmen werden nach dem aktuellen Stand der Technik durchgeführt. Die konkrete Form des Abbruchs wird ein entsprechendes Fachunternehmen beurteilen, dies ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Sowohl Anwohner als auch Vorhabenträger mit seinen bauausführenden Firmen haben ein Interesse an einer schadlosen Durchführung aller Maßnahmen. Im Vorgriff auf die Maßnahmen wird durch Beweissicherungstechniken der aktuelle Zustand des Planumfeldes aufgenommen, um eine Grundlage für eine eventuelle Schadensbeurteilung zu erhalten. Grundsätzlich sollten Schäden vermieden werden, im Schadensfall gilt das Verursacherprinzip.</p> <p>Im östlichen Bereich des Vorhabengrundstückes angrenzend an das Flurstück 389 ist die Außenmauer des Anbaus gleichzeitig Begrenzung zum Nachbargrundstück. Durch Niederlegung des Anbaus geht auch die Abgrenzung verloren, das Nachbargrundstück liegt insofern frei. Gleiches gilt im Zusammenhang mit der Beseitigung der Garagen, angrenzend an das Flurstück 637.</p> <p>Gemäß Nachbarrechtsgesetz des Landes NRW haben sich Grundstücksnachbarn im Hinblick auf die Abgrenzung der gemeinsamen Grundstücksgrenzen nach Art und Umfang (Höhe) zu einigen und gemeinsam die Kosten für die Einfriedigung zu tragen. Im vorliegenden Fall wird der Vorhabenträger die Mauer vollständig auf seine Kosten herstellen. Eine entsprechende Verpflichtung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.</p> <p>Im Hinblick auf den Schutz eines Bestandsbaumes auf dem Nachbargrundstück sind grundsätzlich die DIN 18920 "Vegetationstechnik im</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", Ausgabe 2014 sowie die RAS-LP-4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen", Ausgabe 1999 zu beachten. Es gilt das Verursacherprinzip, mithin die Verantwortung des Vorhabenträgers bzw. dessen beauftragte Firmen.
	V 368/1 004 24.04.2016		Zufahrt Further Str. 15 – Hinterhof – während aktiver Bauphase muss gewährleistet sein. Bitte Parkhausbesitzer kontaktieren. Zufahrt in jetzigem Zustand untragbar. Instandsetzung schriftlich zugesagt. Fertigstellung jetzt schon um Wochen übersritten.	Die Zufahrtsmöglichkeiten werden im Rahmen der Baulogistik thematisiert, gegebenenfalls werden Alternativen zur jetzigen Zufahrt über die Katharina-Braeckeler-Straße und weiterführend über die Flurstücke 2098, 2097, 2095, 2093 und 2091 geprüft. Eine weitere Möglichkeit besteht in der Öffnung der Verbindung zur Further Straße über das Flurstück 2100 (Parkhaus). Entsprechende Verhandlungen mit dem Ziel einer einvernehmlichen Lösung werden mit dem Eigentümer geführt.
	V 368/1 005 20.05.2016		An einer am 25.4.16 durchgeführten Nachbarnschaftsinformationsveranstaltung im Alloheim Neuss in der Katharina-Braeckeler-Str. habe ich hierbei meine Bedenken gegenüber den Teilnehmern seitens Investitionsgesellschaft, Architekturbüro und der Stadt Neuss geäußert. Im Wesentlichen stehen hierbei zwei Punkte im Vordergrund meiner Bedenken - als Erfahrung beziehe ich mich auf die letzte Baustelle, der Errichtung der Senioren-Residenz durch denselben Investor. 1. Es muss durch die Bauleitung ein Konzept erarbeitet und mit den Anwohnern diskutiert / abgestimmt werden welches die Beeinträchtigung durch den Baustellenverkehr minimiert. Dies hat es im Rahmen des o.a. Bauvorhabens nicht gegeben und die Beeinträchtigung war erheblich. 2. Eindringlich wurde durch mich, und weitere Teilnehmer der o.a. Veranstaltung, die Zufahrt zur Tiefgarage über die Katharina-Braeckeler-Str. als höchst bedenklich eingestuft. Ich regte	<u>Zur Baustellenlogistik</u> Die Führung des auf das Plangebiet gerichteten Baustellenverkehrs ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Dessen ungeachtet werden bereits zum jetzigen Zeitpunkt Überlegungen des Vorhabenträgers angestellt, die Beeinträchtigungen der Anwohner im Umfeld der zukünftigen Baustelle zu minimieren. Es ist unstrittig, dass Beeinträchtigungen nicht vollständig vermieden werden können. Es ist vorgesehen, ein Fachunternehmen mit der Planung und Steuerung der Bauabläufe zu beauftragen. Entsprechende Konzepte werden zwischen Auftragnehmer, Vorhabenträger und der Stadtverwaltung Neuss erarbeitet, Maßnahmen der Baulogistik werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen. <u>Zur Erschließung und Tiefgaragenzufahrt</u> Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zu diesem Bebauungsplan wurde auch die Lage der TG-Ein- und Ausfahrt thematisiert. Es sind planerisch mehrere Varianten geprüft worden (Ein- / Ausfahrt an der Further Straße, Verschiebung der Ein- / Ausfahrt an die südliche Grundstücksgrenze in

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>an, die Zufahrt über die Further Straße einzurichten und die Katharina-Brackeler-Str. nicht noch weiter zu belasten. Immerhin entstehen hier 60 Wohneinheiten mit min. weiteren 60 Fahrzeugen. Da die Wohneinheiten für die Mittelschicht gedacht sind, kann davon ausgegangen werden, dass es zu einer weiteren "Verstopfung" des morgendlichen Weg- und nachmittäglichen Zurückfahrens kommen wird. Ich erwarte, dass in dieser Sache ein Verkehrsgutachten erstellt wird. Dabei sollen mehrere Varianten beleuchtet werden. Eine Einrichtung der Zufahrt über die Katharina-Braeckeler-Str. ohne weitere verkehrstechnische Maßnahmen kann nicht akzeptiert werden. Es könnte über die Aufhebung der Einbahnstraßenregelung für die Marienstraße nachgedacht werden.</p> <p>3. Die Bemessungsgrundlage 60 Einheiten = 60 Plätze in der Tiefgarage kann nicht standesgemäß sein.</p>	<p>Richtung Pflegeheim), die jedoch allesamt aus technischen und verkehrlichen Gründen verworfen wurden.</p> <p>Insbesondere eine Anbindung der TG-Ausfahrt an die Further Straße führt zu erheblichen Problemen mit dem dort verkehrenden ÖPNV sowie dem auf der Westseite verlaufenden Geh- und Radweg. Insbesondere die Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern könnte erheblich beeinträchtigt werden, da sowohl auf die Tiefgarage bezogener ein- als auch ausfahrender Verkehr eine Vielzahl an Verkehrsaspekten zu berücksichtigen hätten. Eine TG-Ein- / Ausfahrt wäre gegebenenfalls möglich, wenn es gelänge, eine gesonderte Einfädelungs- bzw. Linksabbiegespur für den vom Bahnhof kommenden Verkehr zu schaffen. Dies ist aber aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsaufteilung im betreffenden Bereich der Further Straße nicht möglich. Insofern soll die TG-Ein- / Ausfahrt innerhalb der Katharina-Braeckeler-Straße verbleiben.</p> <p><u>Weiter:</u> der Aufhebung einer Einbahnstraßenregelung für die Marienstraße kann nicht entsprochen werden, da dies die gesamtverkehrliche Konzeption der Stadt Neuss widersprechen würde.</p> <p><u>Zur Größe der Tiefgarage:</u></p> <p>Mit ca. 60 Stellplätzen für ca. 60 Wohneinheiten wird die aktuell gültige Forderung der BauO NRW im Hinblick auf die Stellplatzverpflichtung berücksichtigt. In der Realität wird ein geringerer Bedarf an Stellplätzen für die Wohnanlage erwartet, da aufgrund der günstigen Lage zur Innenstadt, der Nähe zum Hauptbahnhof und zu den weiteren Einrichtungen des ÖPNV ein Verzicht auf das private Kfz bei mehreren Mietern denkbar und wahrscheinlich ist. Ein derartiger Trend ist durchaus in den Innenstadtlagen deutscher Großstädte erkennbar, dies insbesondere bei Kleinhaushalten die aus ein oder zwei Personen bestehen. Im vorliegenden Fall werden derartige Kleinhaushalte durch die vorwiegend geplanten Kleinwohnungen angesprochen. So werden 9 Ein- sowie 37 Zweizimmerwoh-</p>

Projekt/Grund		Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –		
3. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 25.04.2016 bis 03.05.2016				
lfd. Nr.	Schreiben	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				nungen vorgesehen. Gemäß Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW (VV BauO NRW) vom 12.10.2000, die als Anhalt für die Bemessung der Anzahl von Stellplätzen herangezogen wird, kann bei wie im vorliegenden Fall gegebenen sehr guten Bedingungen des öffentlichen Personennahverkehrs die Zahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 % reduziert werden, mithin ein Verhältnis von 1 : 0,7. Das Vorhaben realisiert ein Verhältnis von 1 : 0,95 und stellt insofern mehr Stellplätze zur Verfügung als gem. Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW notwendig wären.