

Nr.	Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange und aus der Bürgerschaft nach § 3(2) BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 13 a (3) BauGB -3. Offenlage vom 25.07.2023 bis 17.08.2023 einschließlich	Schreiben vom	Bedenken/Hinweise
01	Bezirksregierung Arnsberg, Abt. Bergbau und Energie in NRW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund		
02	Bischöfliches Generalvikariat, Domplatz 27, 48135 Münster	20.02.2024	
03	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Ravensberger Str. 117, 33607 Bielefeld		
04	Einzelhandelsverband Nordrheinprovinz, Platz des Handwerks 1, 47574 Goch		
05	Evgl. Kirche im Rheinland, Landeskirchenamt, Hans-Böckler-Str. 7, 40476 Düsseldorf		
06	Evgl. Pfarramt, Bahnstr. 23, 47638 Straelen		
07	Finanzamt Geldern, Am Nierspark 25, 47608 Geldern		
08	Gemeinde Kerken, Dionysiusplatz, 47647 Kerken		
09	Gemeinde Wachtendonk, Weinstraße 1, 47669 Wachtendonk		
10	Handwerkskammer Düsseldorf, Postfach 10 27 55, 40018 Düsseldorf	07.03.2024	
11	Hauptzollamt Duisburg, Köhnenstraße 5-11, 47051 Duisburg		
12	Industrie- und Handelskammer, Postfach 10 11 23, 47011 Duisburg	12.03.2024	
13	Kath. Pfarramt, Kirchplatz 10, 47638 Straelen		
14	Kath. Pfarramt, Bergstr. 9, 47638 Straelen		
15	Kreishandwerkerschaft Kleve-Geldern, Platz des Handwerks 1, 47574 Goch		
16	Gemeente Venlo, Postbus 3434, NI-5902 RK Venlo		
17	Landesgemeinschaft für Naturschutz u. Umwelt NRW, Ripshorster Str. 306, 46117 Oberhausen		
18	Landwirtschaftskammer NRW, Elsenpaß 5, 47533 Kleve		
19	Naturschutzbund Deutschland, Kreisverband Kleve, Nettesheimerstr. 17, 47638 Straelen		
20	Gelsenwasser Energienetze GmbH, In der Beckhuhl 4, 46569 Hünxe		
21	Niederrhein. Verkehrsbetriebe AG, Homberger Str. 113, 47441 Moers		
22	Niersverband Viersen, Am Niersverband 10, 41708 Viersen		
23	Landrat des Kreises Kleve, Postfach 1552, 47515 Kleve	13.03.2024	ja
24	Rhein. Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Str. 133, 53115 Bonn	29.02.2024	ja
25	Rhein. Amt für Denkmalpflege, Abtei Brauweiler, Ehrenfriedstr. 19, 50259 Pulheim		
26	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Niederlassung Wesel, Augustastr. 12, 46483 Wesel		
27	Rhein-Main Rohrleitungs-m.b.H, Postfach 50 17 61, 50977 Köln		
28	NGN Netzgesellschaft Niederrhein mbH, Frau Jutta Schreiber, St. Töniser Straße 126, 47804 Krefeld		
29	Salzgewinnungsgesellschaft Westfalen mbH & Co. KG, Graeser Brook 9, 48683 Ahaus		
30	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Niederrhein, Moltkestr. 8, 46483 Wesel	01.03.2024	

31	Stadt Nettetal, Doerkes-Platz 11, 41334 Nettetal		
32	Städt. Werke Krefeld AG, Bereich Verkehr, St.-Töniser Str. 124, 47804 Krefeld		
33	Bundesamt f. IUDBw, Abt. Infra 1 III, Fontainegraben 200, 53123 Bonn	05.05.2023	
34	Wasser- und Bodenverband der Mittleren Niers, Industriestr. 8, 47929 Grefrath		
35	Wasser- und Bodenverband Straelener Veen, Maasstr. 139, 47638 Straelen		
36	Zweckverband Naturpark Schwalm-Nette, Willy-Brandt-Ring 15, 41747 Viersen		
37	Stadt Geldern, Issumer Tor 36, 47608 Geldern		
39	VVS der Stadt Straelen., im Hause		
40	Straelener Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, im Hause		
41	Rijkeswaterstaat, Directie Limburg, Postbus 25, NL 6200 MA Maasstricht		
42	Liegenschaftsabteilung, im Hause		
43	Landschaftsver. Rheinl., Amt für Liegenschaft, Verdingungs- u. Vertragsw., Kennedy Ufer 2, 50679 Köln		
44	Polizei Straelen, Klaus Verbeek, Ostwall 35, 47638 Straelen		
45	Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund		
46	Landschaftsverband Rheinland, Immobilienmanagement, Wirtschaft, Kennedy Ufer 2, 50679 Köln		
47	Caritas-Gesellschaft GmbH, Südwall 1-5, 47608 Geldern		
48	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Niederl. Duisburg, Friedrich-Wilhelm-Str. 12, 47051 Duisburg		
49	Seniorenbeirat, z.Hd. Herrn Wefers, im Hause		
50	Bundesnetzagentur, Referat 226 / Richtfunk, Fehrbelliner Platz 3, 10707 Berlin		
51	Rotterdam-Rijn Pijpleiding, Postfach 490, NL-3190 AK Hoogvliet		
52	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 -Bauleitplanverfahren-, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf	06.03.2024	ja
53	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 32- Regionalplanung, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf		
54	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bundesautobahn, Niederlassung Krefeld, Hansastr. 2, 47799 Krefeld		
55	Stadt Kevelaer, Peter-Plümpe-Platz 12, 47623 Kevelaer		
56	Vodafone NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel		
58	Deutsche Telekom Technik GmbH, Landgrabenweg 15, 53227 Bonn	14.02.2024	
59	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West, GS.RW-V, Deutz Mülheimer-Str. 22-24, 50679 Köln		
60	Netteverband, Hampoel 17, 41334 Nettetal		
62	Gebäudemanagement, im Hause		
63	Tiefbaumanagement, im Hause		
64	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Rheinland, Hansastr. 2, 47799 Krefeld		
65	Kreis Kleve, FB 6 – Technik, Abt. 6.1. Bauen und Umwelt, Naussauer Allee 15-23, 47533 Kleve		
66	Heinemann & Partner, Rechtsanwälte	12.03.2024	ja

--	--	--	--

Nr	Stellungnahmen nach §§ 3 (2), BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1	<p>Bürger 1 Schreiben vom 12.03.2024</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister Kuse, hiermit reiche ich fristgerecht meine Stellungnahme ein zur 17. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01b „Gewerbegebiet Zand“.</p> <p>Vor ca. 10 Jahren, vor 20. Jahren und erstmals im Jahr 1997 habe ich als benachbarter Eigentümer dieses Gewerbegebiets einige Themen dort mit der Stadt in Schriftverkehr und Orts- termine diskutiert und festgelegt. Die vielen Gespräche und Schriftstücke haben, abgesehen von einem Zaun, nichts ver- bessert. Auch der benachbarte LKW-Parkplatz mit Abtropfen- den Öl, Bremsbelag und Reifenabrieb etc. ist trotz anderslau- tender Zusagen, immer noch vorhanden. Mein Vertrauen, dass die Stadt Straelen dort eine Lösung, nicht nur verspricht, sondern auch wirklich umsetzt, ist gering. Ich schreibe diese Stellungnahme in der Hoffnung konkretes Handeln von Seite der Stadt herbeizuführen.</p> <p>Eine illegale gewerbliche Nutzung einer landwirtschaftlichen Fläche in Eigentum der Stadt, der von der Stadt unzulässig aufgefüllt wurde mit schadstoffhaltigen Materialien, wird mit Wissen der Stadtverwaltung im Planbereich seit Jahrzehnten weitergeführt. Die Stadt bekommt vermutlich sogar Pacht für diese illegale Nutzung. Eine Änderung des Planungsrechts ver- bessert sicherlich die Möglichkeit der Stadt Straelen sich von diesem Problem zu lösen, durch Verkauf des Grundstücks. Es</p>	<p>Der Inhalt des Schreibens wird zur Kenntnis ge- nommen.</p> <p>Die 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1b hat u.a. zum Ziel, die im Schreiben angespro- chenen und der Stadt Straelen bewussten ne- gativen Auswirkungen auf Natur und Land- schaft zu beseitigen und entsprechende Vor- kehrungen zu treffen.</p> <p>Durch die Planung wird die bisher planungs- rechtliche unzulässige Nutzung des Grund- stücks legalisiert und es werden Maßnahmen ergriffen, dass fortan keine Schädigungen be- nachbarter Strukturen gegeben sind.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen</p>

Nr.	Stellungnahmen nach §§ 3 (2), BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>wird aber durch die planungsrechtliche Änderung keine Sicherheit geben, dass sich die Lage verbessert für mich als direkter Nachbar und Eigentümer des naturschutzrechtlich hochwertigen Bruchwaldes, Feuchtgrünlandes und der Quellbereiche. Wie vielmals ausgesprochen, ist meine Befürchtung, dass nicht nur die angrenzenden Flächen kontaminiert werden, sondern die Kontaminierung sich über den Couller Graben im Grabensystem von Haus Coull verteilt.</p>		
	<p>Ich bitte folgende Punkte in der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen und aufzunehmen:</p> <p>1. In der Artenschutzprüfung des Planungsverfahrens wird in § 4.1. falscherweise behauptet, dass „im 500 m Radius um den Planbereich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW (im Text falscherweise § 62 LG NRW genannt) vorliegen. Tatsächlich grenzt der Planbereich direkt an solche Biotope. Es sind dort Bruch- und Sumpfwald, Sumpf, Quellbereiche und Feuchtgrünland vorhanden, die auch ohne Kartierung durch dem LANUV gesetzlich geschützt sind. Ich bitte um Berücksichtigung im Planverfahren.</p>	<p>In der ASP wurde ein Passus, die gesetzlich geschützten Biotope betreffend, ergänzt.</p> <p>Im Biotopkataster sind keine schutzwürdigen Biotope eingetragen. Für Verstöße gegen § 44 BNatSchG sind auch die Angaben aus dem @linfos weiterführender. Für die Aussage des ASP 1 Gutachten ergeben sich durch dass angrenzende Landschaftsschutzgebiet keine anderen Konsequenzen, da unter Berücksichtigung des Landschaftsschutzes bereits die Belange des Biotopschutzes gewahrt sind.</p> <p>Das Landschaftsgesetz LG NW ist mittlerweile noveliert worden und in das Landesnaturschutzgesetz LNatSchG NRW überführt worden, hier übernimmt der § 42 die Funktion des § 62.</p> <p>Die Bezugnahme auf § 42 LG ist insofern korrekt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>

Nr.	Stellungnahmen nach §§ 3 (2), BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>2. Die Baugrenzen der zu bauenden Gebäude auf dem Grundstück sollen so festgelegt werden, dass eine Möglichkeit bestehen bleibt den Couller Graben östlich und südlich des Grundstücks maschinell zu pflegen. Jetzt ist zwar eine 5m breiter Bauabstand bis zur Grundstücksgrenze in der Planung aufgenommen. Dieser 5 Meter Bauabstand sollte aber von der Böschungskante festgelegt werden, damit gesichert wird, dass ein Bagger dort die notwendigen Arbeiten ausführen kann</p>	<p>Die angeregten vergrößerten Abstände der Baugrenzen zum Gewässergrundstück wurden in die Planung eingearbeitet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
	<p>3. In der Entwurfsbegründung vom 05.01.2024 wird in § 2.2.6.3 falscherweise behauptet, „dass der Niederschlagswasserabschlag bei Starkregenereignisse in den Couller Graben im Hinblick auf die Wasserqualität unproblematisch ist“. Ich habe vor vielen Jahren darauf hingewiesen, dass von den auf dem Parkplatz an der Industriestraße stehenden LKWs abtropfenden Öl, Bremsbelag und Reifenabrieb oberflächlich im Couller Graben gelangt (siehe Fotos von November 2023 in der Anlage). Im Jahr 2012 wurde von der Stadt Straelen ohne mein Wissen ein Notüberlauf vom überlasteten Regenwasserkanal in der Industriestraße zum Couller Graben gebaut. Damit kommt zusätzlich verschmutztes Wasser im Couller Graben. Meine damaligen Widersprüche wurden erwidert mit dem Argument, dass nach Entsiegelung des Großmarktgebietes die Überlastung des Kanals enden würde. Nach Umsetzung dieser Entsiegelung vor einigen Jahren wird in der Entwurfsbegründung immer noch gesprochen von einer Überlastung des Regenwasserkanals in der Industriestraße und sogar von einer Abbindung der Dachfläche der Lagerhalle Industriestraße 3 vom Kanal und Einleitung im Couller Graben. Ich fordere die</p>	<p>Für das Grundstück Industriestr. 3 (Gemarkung Straelen, Flur 56, Flurstück 140) besteht bereits eine Grunddienstbarkeit, durch das der Notüberlauf verläuft, s. Anlage Notüberlauf. Sollte das Flurstück 135 verkauft werden, ist für das Flurstück: Gemarkung Straelen, Flur 56, Flurstück 135 der Notüberlauf mit einer Grunddienstbarkeit zu sichern. Bei Starkregenereignissen ist der Notüberlauf weiterhin erforderlich. Entgegen der Auffassung des Fhr. von Loe wird durch den Notüberlauf kein verschmutztes Regenwasser in den Gewerbegebietsgraben geleitet. Der aufgeführte Abrieb von Bremsanlagen und weiteren gefährdenden Stoffen wird bei Regen zunächst in den Regenwasserkanal geleitet. Erst wenn dessen Kapazität überlastet ist, wird der Notüberlauf genutzt und das überschüssige Regenwasser in den Couller Graben geleitet. Das anfallendes Niederschlagswasser auf einer Dachfläche mit wassergefährdenden Stoffen</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>

Nr.	Stellungnahmen nach §§ 3 (2), BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Stadt auf das zu korrigieren und den Notüberlauf in den Couller Graben endgültig zurückzubauen.</p>	<p>belastet sein soll ist nicht nachzuvollziehen und der Forderung anfallendes Niederschlagswasser nicht in den Couller Graben einzuleiten wird nicht entsprochen.</p>	
	<p>4. In der Entwurfsbegründung vom 05.01.2024 steht in § 2.2.6.4 beschrieben, dass „als Abschirmung gegenüber dem Landschaftsschutzgebiet eine Eingrünung entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze mit einer dreireihigen Strauchbepflanzung aus heimischen Gehölzen mit einer Breite von insgesamt mindestens 5 m herzustellen ist“ Ich befürworte diese Eingrünung sehr. Der im Plan eingezeichnete 5 Meterstreifen berücksichtigt aber nicht die vor Ort vorhandene Böschungskante und den erforderlichen Pflegestreifen für den Bagger für die Grabenreinigung. Der von Bebauung freizuhalten Streifen soll viel Breiter werden, auch wenn das den Verkaufswert des Grundstücks vermindert.</p>	<p>Die angeregten vergrößerten Abstände der Baugrenzen zum Gewässergrundstück wurden in die Planung eingearbeitet.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>

Nr	Stellungnahmen nach §§ 3 (2), BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Ich fordere die Stadt auf in einem Städtebaulichen Vertrag mit mir und/oder durch grundbuchliche Dienstbarkeit und/oder im Kaufvertrag des Grundstücks folgendes festzulegen:</p> <p>a. Die Stadt Straelen haftet auch nach Verkauf des Grundstücks für eventuelle Schadstoffe die vom Planungsgrundstück in die benachbarten, nach § 42 Landesnaturschutzgesetz NRW geschützte Biotope und im Couller Grabensystem gelangen. Das könnte z.B. geschehen durch Ausspülung durch versickerndes Regenwasser oder oberflächlich ablaufendes Regenwasser oder direkter Eintrag durch den vorhandenen Kanal-Notüberlauf in dem Couller Grabensystem.</p> <p>b. Die maschinelle Pflege durch den Wasser- und Bodenverband Straelener Veen des Couller Graben an der östlichen und südlichen Seite des Grundstücks wird dauerhaft gesichert. Vor Jahren wurde mit der Stadt und mit dem Veenverband besprochen, wie dieser Graben maschinell gepflegt werden könnte. Dazu sollte der zu errichten Zaun nicht höher als 120 cm sein und ein Pflegestreifen von 4 Meter freigemacht werden, wenn Pflegearbeiten anfallen. Jetzt ist der Zaun zu hoch und wird kein Pflegestreifen freigemacht. Eine anscheinend besprochene händische Pflege ist nur eine theoretische Lösung, weil der notwendige Sohlaushub des verschlammten Grabens per Hand unmöglich ist. Sie wird auch tatsächlich seit Jahren dort nicht ausgeführt.</p>	<p>Die angeregten Forderungen sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens, sondern werden außerhalb des Verfahrens zwischen Stadt Straelen und dem Bürger verhandelt und vertraglich geregelt.</p> <p>Grundsätzlich gilt das Verursacherprinzip, sofern Einwirkungen von einem Grundstück auf ein Nachbargrundstück ausgehen. Eine entsprechende Haftung muss nicht explizit vertraglich geregelt werden, sondern es greifen die gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Unabhängig davon wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans derart befestigt und es werden Vorkehrungen getroffen, dass es zu keinen schädlichen Auswirkungen auf die benachbarten Flächen und Grabensysteme kommt.</p> <p>Insbesondere werden die als zwingende Vorgaben formulierten textlichen Festsetzungen im Zuge des Vollzugs des Bebauungsplans berücksichtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht entsprochen. Jedoch werden außerhalb des Bauleitplanverfahrens privatrechtliche Regelungen getroffen.</p>

Nr.	Stellungnahmen nach §§ 3 (2), BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>c. Die in der Entwurfsbegründung vom 05.01.2024 in § 2.2.6.3 auf Seite 27 im grauen Kasten erwähnten 7 Punkte, werden innerhalb von 2 Jahren nach Gültigkeit dieser Bebauungsplanänderung umgesetzt.</p> <p>d. Die Umsetzung innerhalb von 2 Jahren nach Gültigkeit dieser Bebauungsplanänderung des in der Entwurfsbegründung vom 05.01.2024 in § 1.3 auf Seite 3 erwähnte Planziel „die im Bereich des Grundstücks bekannten Bodenbelastungen zu bewältigen“ durch „Abdichtung der Oberfläche durch eine Bodenplatte oder durch ein Bauwerk“ und „eine Durchflutung des belasteten Bodens durch Niederschlagswasser auszuschließen“.</p>		

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
02	<p>Bischöfliches Generalvikariat Münster Schreiben vom 20.02.2024</p> <p>im Rahmen der gegebenen Zuständigkeit haben wir weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen. Im Planbereich sind von uns keine Planungen und keine sonstigen Maßnahmen eingeleitet oder beabsichtigt, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebietes bedeutsam sein können.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	entfällt
10	<p>Handwerkskammer Düsseldorf Schreiben vom 07.03.2024</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	entfällt

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>mit Ihrem Schreiben vom 06. Februar 2024 baten Sie uns um Stellungnahme zum oben genannten Bauleitplanverfahren.</p> <p>Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir Ihnen unsere Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung vom 21. April 2023 bestätigen. Bedenken oder Anregungen tragen wir dementsprechend nicht vor.</p>		
12	<p>Niederrheinische Industrie- und Handelskammer Schreiben vom 11.03.2024</p> <p>mit Schreiben vom 06.02.2024 baten Sie uns um Stellungnahme zu o.g. Planverfahren. Mit der Bauleitplanung soll das Planungsrecht auf einer bislang als Lagerplatz genutzten Fläche angepasst werden, um perspektivisch eine höherwertige gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.</p> <p>Zu diesem Zweck wird im Bebauungsplan ein Gewerbegebiet (GE) anstelle von Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Seitens der IHK wird die Planung ausdrücklich begrüßt, denn Sie erhöht das Flächenangebot für gewerbliche Nutzungen und stärkt damit den Wirtschaftsstandort Straelen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>entfällt</p>
23	<p>Kreisverwaltung Kleve Schreiben vom 13.03.2024</p> <p>zur o.g. Planung wird von mir folgende Stellungnahme vorgebracht.</p> <p>Als Untere Naturschutzbehörde bzgl. des Naturschutzes: Es werden Bedenken geäußert, da in der Planungsurkunde keine hinreichende Sicherung der erforderlichen Kompensationsmaßnahmen erfolgt:</p>	<p>In die Planurkunde wurde parallel zu den vorhandenen Gewässern (Gewerbegebietsgraben) in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband (Straelener Veen) ein Gewässerschutzstreifen mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Daran schließt sich bis zur festgesetzten Baugrenze ein als Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgestzter Streifen mit einer Breite von 5,0 m zur Anpflanzung einer Feldhecke an.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Es fehlen sowohl die zeichnerische als auch eine ausreichende textliche Darstellung der Eingrünung durch die geplante 5 m breite Feldhecke, die eine eindeutige Umsetzung ermöglichen: Zeichnerisch ist die genaue Lage der Hecke entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze darzustellen. Darüber hinaus sind neben der Flächengröße auch Angaben zur Qualität und Quantität der Bepflanzung erforderlich (Flächengröße: Länge und Breite, Pflanzung: Pflanzenarten, Anzahl, Gehölzqualitäten, Pflanzabstände, Höhenstaffelung).</p> <p>Das Gehölz ist als Feldhecke anzulegen. Ein Rückschnitt erfolgt daher nur alle 8-10 Jahre („Auf den-Stock-setzen“), ausgenommen ist ein moderater Rückschnitt des Seitenaustriebs zum Betriebsgelände.</p> <p>Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind zu ersetzen.</p> <p>Abschließend weise ich darauf hin, dass für eine hinreichende Kenntnisnahme der Öffentlichkeit über den gesamten Kompensationsumfang des geplanten Vorhabens auch die Inanspruchnahme des Ökokontos auf der Planurkunde zu dokumentieren ist.</p> <p>Hier genügen die Nennung des bei der Unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontos (Bezeichnung, Lage) sowie die Anzahl der erforderlichen Ökopunkte bei den Hinweisen. Ein Nachweis über den Erwerb der Ökopunkte bzw. ein Ausbuchungsbeleg sind der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.</p> <p>Ich bitte um Ergänzung und Nachweis der fehlenden Informationen.</p>	<p>Die Festsetzungen werden durch die Angabe der Arten, der Anzahl und der Größe der zu pflanzenden Gewächse einschließlich eines Pflanzschemas ergänzt.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der SPE-Fläche mit Angaben von Pflanzenarten, Anzahl, Gehölzqualitäten, Pflanzabstände, Höhenstaffelung erfolgt im Rahmen des Vollzuges des Bebauungsplans im Zuge des Bauantragsverfahrens.</p> <p>Nach der Erstellung des überarbeiteten Rechtsplanentwurfes wurde eine neue Eingriffsbilanzierung durchgeführt. Das Ergebnis ist, dass bei der Umsetzung der Maßnahmen ein Überschuss in Höhe von 1.809 Ökologischen Werteinheiten entsteht. Der Eingriff ist somit durch die Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eine Inanspruchnahme des Ökokontos ist nicht erforderlich.</p>	

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Als Untere Wasserbehörde: An der Südseite auf der Grenze zum Flurstück 36 liegt der „Gewerbegebietsgraben“ (Gewässernummer STV 024.02). Die Lage des Grabens ist in den Planunterlagen nicht dargestellt. Der Graben beginnt an der Grenze zum Flurstück 260, er dient der Entwässerung der angrenzenden Flächen. Um die Zugänglichkeit für die Gewässerunterhaltung sicher zu stellen und als Pufferstreifen zum Gewässer ist ein Abstand von 5 m zur Böschungsoberkante des Grabens einzuhalten. Dieser Streifen ist frei von jeglicher Bebauung und Befestigung zu halten und in seiner natürlichen Topographie zu belassen. Eine Einzäunung des Gewerbegrundstücks hat außerhalb dieses Streifens zu erfolgen.</p>	<p>Im Liegenschaftskataster sind für die Gewerbegebietsgräben keine eigenständigen Flurstücke ausgewiesen. In der Planurkunde ist durch Texteintrag auf die Lage des Grabens entlang der südlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes hingewiesen. Eine konkrete Abgrenzung der Gewerbegebietsgräben ist nicht gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass die gemeinsamen Flurstücksgrenzen mit dem Geltungsbereich gleichzeitig auch die Oberkante der Gewässerböschung darstellt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird entsprochen.</p>
	<p>Als Untere Immissionsschutzbehörde: Zum Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult gmbH (Bericht-Nr.: FC-7509-3 vom 21.08.2023) erstellt, die sich mit der Zusatzbelastung durch Gewerbelärm und Verkehrslärm durch die neue Fläche befasst. Zur Vorbelastung durch Gewerbelärm gibt es bereits umfassende Untersuchungen aufgrund der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 67 und Nr. 68 sowie der 15. und 16. Änderung des Bebauungsplans Zand Nr. 1b. Vorausgesetzt, das Berech-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Nutzung innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde derart bestimmt, dass die Errichtung von Betrieben und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI gemäß Abstandserlass Nordrhein-Westfalen und dessen Abstandsliste vom 06.06.2007 nicht zulässig sind. Diese Festsetzung bewirkt einen weitestgehenden Schutz vor gewerblichen Emissionen auf die Umgebungsbebauung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird durch Anpassung der textl. Festsetzungen im Hinblick auf die Einschränkung von Nacharbeit sowie durch einen Ausschluss von Betriebsleiterwohnen entsprochen.</p>

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>nungsergebnis für Schallemissionen aus den bisherigen Bauleitplanverfahren wird als eine Geräuschquelle gewertet, kann der Argumentation des Gutachters gefolgt werden. Die Schallemissionen der neuen Fläche (Zusatzbelastung) liegen mindestens 7,5 dB(A) unterhalb der Richtwerte für die angrenzenden Gebiete. Nach Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm bedarf es daher keiner Betrachtung der Vorbelastung mehr.</p> <p>Eine Nutzung des neuen Geländes zur Nachtzeit ist laut Schallgutachten nicht vorgesehen (bereits erwähnt unter der Beteiligung gem. Az.: 610-043-2023). Da weiterhin keine Untersuchungen in der Schallprognose für die Zulässigkeit einer Geländenutzung zur Nachtzeit vorgenommen wurden, ist nicht abzuschätzen, ob Nachtaktivitäten hier noch zulässig wären. Somit ist die nächtliche gewerbliche Nutzung der Fläche entweder durch Festsetzung auszuschließen oder die Schallprognose dahingehend zu ergänzen, was noch in der Nacht an Tätigkeiten vorgesehen und zulässig wäre.</p> <p>Auf den bestehenden Gewerbeflächen entstehen durch eigene Tätigkeiten Überschreitungen des Spitzenschallkriteriums zur Nachtzeit, die sich nun auch auf das neue Plangebiet auswirken (da unmittelbar angrenzend). Es ist unklar, ob ein Betriebsleiterwohnhaus im neuen Plangebiet zulässig wäre oder nicht. Ausgeschlossen wird die Möglichkeit bisher nicht. Hierzu ist klarzustellen, dass ein eventuelles Betriebsleiterwohnhaus vor den bereits vorhandenen Schallpegelspitzen zu schützen ist. Es käme daher zu einer heranrückenden Wohnbebauung an die vorhandenen Gewerbeflächen und möglicherweise zu betrieblichen Einschränkungen der bestehenden Betriebe.</p> <p>Durch ein eventuelles Betriebsleiterwohnhaus darf daher kein neuer Immissionsort für das bestehende Gewerbe entstehen.</p>	<p>Zusätzlich wird die Nutzung dahingehend eingeschränkt, dass das Wohnen durch Betriebsleiter oder Aufsichtspersonal nicht zulässig ist. Diese würden durch das im Umfeld bereits erzeugte Emissionsvolumen beeinträchtigt werden.</p> <p>Ferner setzt der Bebauungsplan fest, dass innerhalb seines Geltungsbereichs Nachtarbeit nur in der Form zulässig ist, dass von dem Plangebiet ausgehende Emissionen, die durch gewerbliche Tätigkeiten entstehen, die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden, von durchschnittlich 45 db(a) in den angrenzenden Urbanen Gebieten, nachts nicht überschreiten. Hintergrund für die Einschränkung ist der notwendige Schutz der im Umfeld wohnenden bzw. zukünftig möglicherweise wohnenden Menschen, die von nächtlichen Gewerbeemissionen unzulässigerweise beeinträchtigt werden könnten. Dies sind die in den benachbarten Gewerbegebieten bzw. im benachbarten Urbanen Gebiet wohnenden Betriebsinhaber, Aufsichtspersonal und Bürger.</p>	

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Lösbar ist dies mittels Festsetzung durch nicht-öffnenbare Fenster nach Westen und Außenwohnbereiche (Terrassen) dürfen nur so errichtet werden, dass eine Abschirmung in Richtung Westen durch das rieuue Gebäude oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt werden kann. Alternativ ist ein Betriebsleiter in der neu überplanten Fläche auszuschließen.</p>		
	<p>Die Beurteilung der Auswirkungen durch Verkehrslärm fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der UIB.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	<p>Entfällt</p>
<p>24</p>	<p>LVR-Amt für Bodendenkmalpflege Schreiben vom 29.02.2024</p> <p>zuletzt mit Stellungnahme vom 02.06.2023 hatte ich mich im Verfahren geäußert und aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Vermuteten Bodendenkmal eine Beteiligung des Fachamtes über die Untere Denkmalbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gefordert. In der beigefügten Synopse wird seitens der Verwaltung erwidert, dass aufgrund der vorgebrachten Bedenken ein Hinweis auf § 16 DSchG NRW in den Planunterlagen angebracht ist. § 16 DSchG NRW ist die für Zufallsfunde und deren Umgang mit Ihnen durch den Gesetzgeber eingebrachte Vorschrift. Diese Einschätzung geht jedoch fehl, da wir über den Erkenntnisgrad des Zufallsfundes hinaus sind. Es muss von einer konkreten Befunderwartung ausgegangen werden, die je nach Lage des Bauvorhabens und geplantem Erdingriff im Einzelfall hinsichtlich des Umganges mit dem kulturellen Erbe zu prüfen ist.</p>	<p>Der Hinweis wird entsprechend aufgenommen</p>	<p>Der Stellungnahme wird durch Aufnahme bzw. Präzisierung des Hinweises entsprechen.</p>

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Auch gilt, wer in der engeren Umgebung eines Bodendenkmals Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will oder andere Maßnahmen durchführen will, muss einen Erlaubnisantrag stellen. Zu prüfen ist, ob sich der Eingriff auf die denkmalwerte Substanz oder das Erscheinungsbild des Bodendenkmals auswirken kann (§ 15 II DSchG NRW).</p> <p>Den Hinweis auf die Erlaubnispflicht bitte ich Sie ebenfalls auf der Planurkunde aufzunehmen.</p> <p>Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.</p>		
30	<p>Wald und Holz NRW Schreiben vom 01.03.2024</p> <p>zu u.a. Vorgang bestehen aus forstbehördlicher Sicht keine Bedenken</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	entfällt
33	<p>Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr Schreiben vom 05.05.2023</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage werden Verteidigungsbelange nicht beeinträchtigt. Es bestehen daher zum angegebenen Vorhaben seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	entfällt
52	<p>Bezirksregierung Düsseldorf Schreiben vom 06.03.2024</p> <p>Im Rahmen des o.g. Verfahrens haben Sie mich beteiligt und um Stellungnahme gebeten.</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise bezüglich der Nummerierung der textl. Festsetzung sowie der Bezeichnung der „Seveso-Richtlinie“ wurden berücksichtigt.	Der Stellungnahme wird im Hinblick auf die Bezeichnung der „Seveso-Richtlinie“ entsprochen.

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Es bestehen seitens des Dezernates keine Bedenken gegen die Planung.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35.4) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Gegen die Änderung in dem oben genannten Bereich im Regierungsbezirk Düsseldorf 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.</p> <p>Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich –falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.</p> <p>Bitte beteiligen Sie insbesondere den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, da zum 01.06.2022 das Denkmalschutzgesetz novelliert wurde und somit auch vermutete Bodendenkmäler zum Schutzzumfang dazu gehören. Die Informationen zu den vermuteten Bodendenkmälern liegen ausschließlich beim LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Endericher Str.133, 53115 Bonn.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:</p>	<p>Der LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde wurden im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.</p>	

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Nach Prüfung der Belange im Zuständigkeitsbereich des Dezernats 53.1B Themenschwerpunkt „land-use planning“ (Überwachung der Ansiedlung im Sinne des § 50 BImSchG bzw. des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie) bestehen gegen den vorgestellten Bebauungsplan keine Bedenken.</p> <p>Eine Seveso-Relevanz wird durch den Ausschluss von Betriebsbereichen im Sinne von § 3(5a) BImSchG innerhalb der GE-Gebietsfläche vermieden (siehe „Textliche Festsetzungen“ Nr. 1.7).</p> <p>Hinweise Nachfolgend noch zwei rein redaktionelle Hinweise. In der Planurkunde ist unter „Textliche Festsetzungen“ zweimal die Nr. 1.7 vergeben. Unter Ziffer 2.2.6.2 „Störfallrisiko“ wird in der Begründung von Seveso-II Betrieben gesprochen. Die Seveso-II-Richtlinie wurde 2012 durch die Seveso-III-Richtlinie ersetzt. Zu empfehlen ist daher auf Seveso-III Betriebe zu verweisen oder die Ausgabenzahl einfach weg zu lassen (Seveso-Betriebe).</p> <p>Folgende von mir zu vertretenden Belange sind von dem Vorhaben nicht berührt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) - Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) - Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) <p>Ansprechpartner: Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) Frau Grooten, Tel. 0211/475-9873, E-Mail: Dez33.Hausbeteiligung.toeb@brd.nrw.de</p>		

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Belange der Denkmallangelegenheiten (Dez. 35.4) Herr Braun, Tel. 0211/475-1326, E-Mail: Dez35.4-TOEB@brd.nrw.de</p> <p>Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1 LUP) Herr Bickmann, Tel. 0211/475-9153, E-Mail: ludger.bickmann@brd.nrw.de</p> <p>Hinweis: 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.</p> <p>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.</p>		
58	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Schreiben vom 14.02.2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	entfällt

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Durch die o. a. Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt. Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p>		
66	<p>Heinemann & Partner Schreiben vom 12.03.2024</p> <p>bekanntermaßen vertreten wir die rechtlichen Interessen der Polyplast Müller GmbH und der POL YPLAST MÜLLER Straelen GmbH & Co. KG. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert und kann auf Anfrage jederzeit gerne nachgewiesen werden.</p> <p>Für das o.g. Verfahren zur 17. Änderung des B-Plans 1 b findet in der Zeit vom 12.02.2024 bis einschließlich 13.03.2024 die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt. Hierzu nehmen wir für unsere Mandanten Stellung. Folgende Unterlagen aus der Offenlage liegen der vorliegenden Stellungnahme zugrunde: Planentwurf (ohne Datumsangabe), Entwurfsbegründung mit Stand vom 05.01.2024 und schalltechnische Untersuchung (Berichts-Nr. FD 7509-1) vom 06.11.2023</p> <p>1. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB Die Planung verstößt gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Der rechtsgültige Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf sieht für das Plangebiet einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich vor [rote Hervorhebung durch uns]:</p>	<p>zum Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB</p> <p>Es ist korrekt, dass bei flurstücksgenauer Betrachtung der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb eines als für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) ausgewiesenen Gebietes liegt.</p> <p><u>Grundsätzlich gilt:</u></p> <p>Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dienen der Ansiedlung, dem Ausbau und der Bestandssicherung solcher gewerblicher Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in anderen Gebieten (z.B. ASB) integriert werden können.</p> <p>Im vorliegenden Fall hat sich im Umfeld des Plangebiets im Verlauf von mehreren Jahrzehnten eine Bestandsnutzung entwickelt, die innerhalb eines GIB durch eine überwiegende gewerbliche Nutzung, daneben auch wohnbauliche Nutzung geprägt ist. Planungsrechtlich galt in diesem Bereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes. Diesem Umstand folgend wurde im benachbarten Bereich zu der hier vorliegenden Planung das Planungsrecht an die vorhandenen</p>	<p>Der Stellungnahme wird dahingehend entsprochen, als der Katalog der zulässigen Nutzungen die Ansiedlung solcher Betriebe ausschließt, die den Abstandsklassen I bis VI gemäß Abstanderlass Nordrhein-Westfalen und dessen Abstandliste vom 06.06.2007 angehören.</p> <p>Zudem wird durch eine textliche Festsetzung die Nacharbeit, in Bezug auf Gewerbelärmemissionen, eingeschränkt sowie das Wohnen von Betriebsinhabern und Aufsichtspersonal innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ausgeschlossen.</p> <p>Den übrigen Inhalten der Stellungnahme wird nicht entsprochen.</p>

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	 <p data-bbox="219 970 943 1106">Eine relevante, maßstabsbedingte Unschärfe besteht nicht. Das Ende der Industriestraße ist deutlich zu erkennen. Es ergibt sich somit ein Verstoß gegen zwingendes, nicht abwägungsfähiges Recht.</p>	<p data-bbox="992 233 1563 331">Nutzungen durch die 15. Änderung des Bebauungsplan Nr. 1 b „Zand – Gewerbegebiet“ angepasst.</p> <p data-bbox="992 379 1563 1161">Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf ist für den entsprechenden Bereich seit vielen Jahren eine Festlegung als GIB dargestellt. Diese Darstellung ist trotz inhaltlicher Änderungen der tatsächlichen Nutzungen (siehe benachbarten B-Plan Nr. 1 b „Zand – Gewerbegebiet“ 15. Änderung) nie angepasst worden. Aufgrund der tatsächlich sich zwischenzeitlich eingestellten städtebaulichen Entwicklung kann dieses GIB faktisch nicht als existent angesehen werden, die Darstellung ist insofern funktionslos. Die langjährige Nutzung als Lagerplatz korrespondiert ebenfalls nicht mit den Festlegungen des Regionalplanes, der hier einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich vorsieht. Die Divergenz zwischen tatsächlicher Nutzung und regionalplanerischer Darstellung lässt sich im gesamten Planungsraum und insbesondere im Bereich der 17. Änderung des B-Plan Nr. 1 b „Zand – Gewerbegebiet“ nicht auflösen, es sei denn, dass die tatsächliche Nutzung auf die zulässige Nutzung zurückgeführt wird.</p> <p data-bbox="992 1209 1563 1375">Aufgrund der vorliegenden Diskrepanz von Soll- und Istzustand wäre es notwendig, den Regionalplan für den hier betrachteten Planungsraum zu ändern bzw. diesen an die örtlichen Bedingungen anzupassen. Alternativ dazu sollte we-</p>	

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>gen der möglichen Unvereinbarkeit der bestehenden und geplanten planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan einerseits mit den Darstellungsformen im Regionalplan andererseits die Darstellung im Regionalplan als funktionslos angesehen werden und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Straelen allein durch die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung auf der Basis der kommunalen Planungshoheit gesteuert werden.</p>	
	<p>II. Fehlerfortsetzung aus dem Verfahren zur 15. Änderung des B-Plans 1 b</p> <p>Sowohl die schalltechnische Untersuchung zur 17. Änderung des 8-Plans 1 b als auch die Entwurfsbegründung gibt an, dass die schalltechnische Untersuchung FC-7509-3 zum B-Plan 1 b, 15. Änderung, als Grundlage für die schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 1 b, 17. Änderung, dient. Insofern werden also sämtliche Fehler der schalltechnischen Untersuchung FC-7509-3 zum B-Plan 1 b, 15. Änderung, fortgesetzt bzw. wiederholt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - fehlende Nachnutzung im Gewerbegebiet des B-Plans 1 b, 15. Änderung, - fehlende Gewerbelärmemissionen aus dem Urbanen Gebiet des B-Plans 1 b,15. Änderung, - fehlerhafte Berücksichtigung der Gewerbenutzung .O" (Betriebserweiterung der Stahlbaufirma Peters), - fehlendes Gabelschlagen auf der Erweiterungsfläche 	<p>Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Stellungnahme dahingehend ergänzt, als die Ansiedlung solcher Betriebe, die den Abstandsklassen I – VI gemäß des Abstanderlasses Nordrhein-Westfalen und dessen Abstandliste vom 06.06.2007 [Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1], angehören, nicht zulässig ist.</p> <p>Dabei können ausnahmsweise Betriebe und Anlagen aus einer ausgeschlossenen Abstandsklasse zugelassen werden, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen der Anlagen so weit begrenzt oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass diese in ihrem Emissionsverhalten</p>	

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>“M” bei der Ermittlung und Bewertung des Spitzenpegels,</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Berücksichtigung der vom Plangebiet des B-Plans 1 b, 15. Änderung, ausgehenden Ziel- und Quellverkehre einschließlich Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Gewerbegebiete (Türenschiagen, Motorenstarten, Parksuchverkehr, etc.), - veraltete Verkehrszahlen aus 2018 ohne einen Ansatz für die Industriestraße. <p>Letztlich führt dies jeweils für sich und erst recht in Summe dazu, dass die Berechnungen - schon für den B-Plan 1 b, 15. Änderung, und in der Fehlerfortsetzung bzw. -Wiederholung auch für den B-Plan 1 b, 17. Änderung, - fehlerhaft sind und der Planungsentscheidung nicht zugrunde gelegt werden können.</p> <p>Wir ersparen es uns und Ihnen, noch einmal dezidiert auf die einzelnen vorgenannten Fehler einzugehen. Unsere entsprechenden Stellungnahmen in den drei Offenlagen des B-Plans 1 b, 15. Änderung, sind Ihnen bekannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schreiben vom 05.12.2022, - Schreiben vom 02.06.2023, - Schreiben vom 16.08.2023. <p>Darauf nehmen wir Bezug und machen diese zum Gegenstand auch des jetzigen Vortrags in diesem Schreiben, und zwar ausdrücklich auch insoweit, als wir darauf vorstehend nicht explizit eingegangen sind. Zur Vereinfachung fügen wir die vorgenannten Schreiben der vorliegenden Stellungnahme bei.</p>	<p>den Betrieben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten und Nutzungen vermieden werden. Der Nachweis der Emissionsminderung ist anhand geeigneter Unterlagen zu erbringen.</p> <p>Grundsätzlich schließt der Bebauungsplan nachts die gewerblichen Tätigkeiten aus, die im Plangebiet Emissionen erzeugen die die Immissionsrichtwerte für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden, von durchschnittlich 45 db (a), in den angrenzenden Urrbanen Gebieten, überschreiten. Dieser Ausschluss kann ausnahmsweise unter Nachweis der Unschädlichkeit aufgehoben werden.</p> <p>Die übrigen Inhalte der Stellungnahme nehmen Bezug auf die Planungen zur 15. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 b „Zand - Gewerbegebiet“. Diese Planung ist zwischenzeitlich abgeschlossen worden, eine entsprechende Abwägung hat im Zuge dieser Planung abschließend stattgefunden und soll an dieser Stelle nicht erneut vorgetragen werden.</p>	

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Hinzu kommt ohnehin auch, dass die schalltechnische Untersuchung FC-7509-3 zum B-Plan 1 b, 15. Änderung, nicht zum Gegenstand der vorliegenden Offenlage gemacht worden und auch nicht als bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahme in der Offenlagebekanntmachung genannt ist. Hierin liegen jeweils beachtliche Verfahrensfehler</p>		
	<p>III. Fehlende Immissionsorte</p> <p>Bekanntermaßen ist der Ausschluss öffentlicher Fenster gemäß Ziffer 5.4 der 15. Änderung des B-Plans 1 b unwirksam. Dies führt dazu, dass im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 1 b, 17. Änderung, relevante Immissionsorte nicht betrachtet wurden.</p> <p>IV. Angeblich keine Nachnutzung im Plangebiet der 17. Änderung des BPlans 1b</p> <p>In der schalltechnischen Untersuchung zum B-Plan 1 b, 17. Änderung, heißt es, dass vorgesehen sei, die Nutzung im Plangebiet auf den Tageszeitraum zu beschränken und schallemittierende Nutzungen nachts auszuschließen. Auf Seite 14 der schalltechnischen Untersuchung heißt es ausdrücklich:</p> <p><i>.Es ist vorgesehen, eine Nutzung zum Nachtzeitraum im Bebauungsplan auszuschließen."</i></p> <p>Folglich wird lediglich für den Tageszeitraum eine Ersatzflächenschallquelle mit einer Schallleistung von LwA = 60 dB(A) angesetzt. Auf Seite 15 des Schallgutachtens wird noch einmal angegeben, dass lediglich der Tageszeitraum an Sonn- und Feiertagen betrachtet wird, weil eine Nutzung zum Nachtzeitraum nicht zulässig sei.</p>	<p>Siehe oben</p>	

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Ergänzend argumentiert die schalltechnische Untersuchung dann auch mit dem Irrelevanzkriterium hinsichtlich des Lagerplatzes. Dieses Vorgehen ist inkonsequent, widersprüchlich und falsch. Denn aus den Planunterlagen lässt sich an keiner Stelle entnehmen, dass und - wenn ja - auf welche Art und Weise eine rechtliche Sicherung des Ausschlusses einer Nachnutzung geschehen soll.</p> <p>In Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen heißt es vielmehr, dass innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen Gewerbebetriebe aller Art zulässig sind. Damit wird grundsätzlich der gesamte Kanon des § 8 BauNVO zum Gegenstand der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gemacht, soweit in den Ziffern 1.2 bis 1.7 kein Ausschluss erfolgt, der aber schalltechnisch hier ohnehin nicht relevant ist. Eine Einschränkung auf Nutzungen lediglich zur Tageszeit erfolgt nicht.</p> <p>Eine solche Einschränkung läge nach dem aktuell vorgegebenen Planungsziel wohl auch fern. Denn in der Entwurfsbegründung heißt es auf Seite 3 zu den Planungszielen ausdrücklich:</p> <div data-bbox="232 991 965 1211" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>1.3 Planungsziele</p> <p>Ziel der städtebaulichen Planung ist es, in einem infrastrukturell vollständig entwickelten Siedlungsraum auf einem bisher als Lagerplatz genutzten Grundstück das Planungsrecht anzupassen und bei Bedarf die Möglichkeit zu einer höherwertigen Nutzung durch den Bau einer oder mehrerer Hallen oder eines sonstigen gewerblich orientierten Bauwerks zu schaffen.</p> <p>Mit der Schaffung dieser Gewerbefläche an einem innenstadtnahen Standort wird der Nachfrage an entsprechenden Flächen in der Stadt Straelen entsprochen.</p> </div> <p>Von einem Ausschluss der Nachnutzung ist hier - wie auch sonst in der Entwurfsbegründung - nicht die Rede. Sofern eine gewerbliche Nachnutzung im Plangebiet nicht - was aber erforderlich ist (dazu noch unten) - rechtssicher aus-</p>		

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>geschlossen wird, wäre - neben dem flächenbezogenen Schallleistungspegel in Höhe von LwA = 60 dB(A) für den Tageszeitraum auch für den Nachtzeitraum ein flächenbezogener Schallleistungspegel in Höhe von LwA = 60 dB(A) anzusetzen.</p> <p>Wir zitieren insoweit die DIN 18005:2023-07, dort Ziffer 5.2.3 „Industrie- und Gewerbegebiete“ [Hervorhebung durch uns]:</p> <p><i>. Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung (siehe 7.6) zu erwartende Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln grundsätzlich tags und nachts anzusetzen:</i></p> <p><i>Industriegebiet, Hafenanlagen, L_i'' > 65 dB; Gewerbegebiet, L_w'' = 60 dB.</i></p> <p>Dem ist im Grunde nichts hinzuzufügen. Ausweislich Ziffer 1.1 der textlichen Festsetzungen im Planentwurf sind ohne Einschränkungen Gewerbebetriebe aller Art zulässig. Vor dem Hintergrund, dass angesichts der oben einkopierten Passage aus der Entwurfsbegründung offenbar nicht lediglich eine planungsrechtliche Absicherung der vorhandenen Lagerfläche beabsichtigt ist, bleibt auch unverständlich, welchen Zweck die Argumentation mit dem Irrelevanzkriterium verfolgt. Nur der Vollständigkeit halber erlauben wir uns insoweit die Anmerkung, dass bei zutreffender Berücksichtigung nächtlicher Emissionsansätze (siehe soeben) das Irrelevanzkriterium im benachbarten Gewerbegebiet nachts um 12,5 dB, im Urbanen Gebiet nachts um 3,2 dB und im Allgemeinen Wohngebiet nachts um 6,3 dB überschritten wird.</p>		

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	<p>Es ist davon auszugehen, dass bei zutreffender Berücksichtigung aller relevanten Schallemissionen und Immissionsorte - anders als es der Planentwurf aktuell vorsieht - schallschützende Festsetzungen erforderlich gewesen wären.</p>		
	<p>V. Verkehrslärm Infolge</p> <ul style="list-style-type: none"> - der veralteten Verkehrszahlen, - des fehlenden Verkehrsansatzes für die Industriestraße, - der fehlenden Berücksichtigung der vom Plangebiet des B-Plans 1 b, 15. Änderung, ausgehenden Ziel- und Quellverkehre einschließlich Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Gewerbegebiete, <p>sind die Schlussfolgerungen, die die schalltechnische Untersuchung in Bezug auf die Verkehrslärmbelange zieht, fehlerhaft. Es ist darüber hinaus widersprüchlich, wenn eine planbedingte Erhöhung des Verkehrs im Umfeld des Plangebietes des B-Plans 1 b, 17. Änderung, pauschal ausgeschlossen wird, obwohl -wie oben ausgeführt- explizites Planungsziel der vorliegenden Planung gerade auch eine höherwertige Nutzung durch den Bau einer oder mehrerer Hallen o.Ä. ist. Selbstverständlich entstehen hierdurch zusätzliche Verkehre.</p> <p>Selbst wenn man lediglich die Bestandsnutzung als Lagerplatz berücksichtigen wollte, fehlte insoweit eine Bewertung der Ziel- und Quellverkehre. Aus planungsrechtlicher Sicht wird diese Nutzung erstmals zugelassen, also die Bestandsnutzung planungsrechtlich legalisiert.</p>	<p>Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der bestehenden und bekannten Nutzung ist nicht von einer zukünftigen relevanten Erhöhung der Verkehrsbelastung auszugehen. Selbst bei einer „höherwertigen Nutzung“ ist weder in qualitativer noch quantitativer Hinsicht eine Abschätzung der verkehrlichen Inanspruchnahme möglich, die eine qualifizierte Aussage zu den begleitenden verkehrlichen Emissionen ermöglicht. Es kann aber mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass sich aufgrund der Lage des Plangebietes am Rande eines überwiegend gewerblich genutzten Bereichs und dessen geringer Größe der zusätzliche verkehrliche Aufwand im Vergleich zum Bestandsverkehr auf der Achse „An der Bleiche“ einschließlich der Nebenstraßen zwischen Rathausstraße und Zand in einem untergeordneten Umfang bewegt.</p> <p>Im vorliegenden Fall wird eine bestehende Lagerfläche planungsrechtlich gesichert. Die Nutzungsart der Fläche ändert sich durch den Bebauungsplan nicht. Gemäß der Planzeichnung ist außerdem die als Gewerbegebiet festgesetzte Baugrenze flächenmäßig kleiner</p>	

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>als die bestehende Lagerfläche, da der südliche Bereich für eine Versickerungsmulde vorgesehen ist, der Pflege- und Blühstreifen eine Breite von 3 Meter bekommt und eine Feldhecke mit einer Tiefe von 5 Meter entlang der südlichen und östlichen Grenze festgesetzt wird. Die ehemals zu nutzende Fläche von 5.394 qm² wird auf eine maximal zu nutzende Fläche von 3.125 qm² reduziert.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen ist im vorliegenden Fall also nicht von einer schalltechnisch relevanten Erhöhung der Verkehre auf den umliegenden Straßen, sowie zusätzlicher Quell- und Zielverkehre aus dem Plangebiet und damit möglicherweise verbundener Erhöhung der Verkehrs-lärmimmissionen auszugehen.</p>	
	<p>VI. Wirksamer Ausschluss gewerblicher Nachtnutzungen erforderlich</p> <p>Die Immissionsrichtwerte für nächtliche gewerbliche Nutzungen im Gewerbegebiet Zand werden weitgehend bereits durch die betrieblichen Tätigkeiten unserer Mandantschaft beansprucht und genutzt. Nennenswerter Raum für weitere schall-emittierende gewerbliche Tätigkeiten zur Nachtzeit ist im betroffenen Bereich daher nicht verfügbar.</p> <p>Um dies planungsrechtlich abzubilden und zu sichern, geht offenbar auch die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 1 b, 17. Änderung, davon aus, dass gewerbliche Nutzungen im Nachtzeitraum im Plangebiet auszuschließen sind. Es fehlt diesbezüglich allein eine entsprechende Umsetzung im Bebauungsplan bzw. eine sonstige rechtliche Sicherung. Wir bitten daher dringend darum, die Annahmen in der schall-</p>	<p>Siehe oben</p>	

Nr.	Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB und 13 a (3) BauGB	Abwägungsvorschlag der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	technischen Untersuchung ernst zu nehmen und eine gewerbliche Nachnutzung im Plangebiet rechtswirksam auszuschließen.		
	<p>VII. Abschließendes</p> <p>Im Juli 2023 ist eine neue Fassung der DIN 18005 erschienen, die im Schallgutachten vom 06.11.2023 nicht berücksichtigt wird.</p> <p>Weiterer Sachvortrag bleibt in Abhängigkeit vom weiteren Verlauf des Planaufstellungsverfahrens ausdrücklich vorbehalten.</p> <p>Ich darf Ihnen versichern, dass meine Mandantschaft weiterhin jederzeit gerne auch für ein persönliches Gespräch offen ist. Oberstes Ziel für meine Mandantschaft ist es - wie ausgeführt -, dass ein rechtswirksamer Ausschluss gewerblicher Nachnutzungen im Plangebiet erfolgt.</p>	<p>Antwort Herr Hübel</p>	
	<p>Dem Schreiben der Kanzlei sind als Anlage die Stellungnahmen vom 05.12.2022, 02.06.2023 und 16.08.2023 beigefügt, die jeweils als Stellungnahme zur 15. Änderung des BP Nr. 1b "Zand Gewerbegebiet"</p>		