

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
1.	Rhein-Kreis Neuss, 16.01.2012:	Gesundheitsvorsorge	Aus Sicht des Gesundheitsamtes sind für die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes und des Mischgebietes die Aussagen zu Geruchs- und Lärmbelastung im Plangebiet zu konkretisieren.	<p>Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es unter anderem eine planungsrechtliche Neuordnung der Nutzungen vorzunehmen, da ja gerade die Konzeption des bislang festsetzen Kerngebietes (MK) nicht umgesetzt wurde. Von einer erneuten Kerngebietsfestsetzung (MK) wird daher abgesehen.</p> <p>Das Plankonzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten an der Breslauer Straße und an der Görlitzer Straße entfallen und werden den Mischgebietsflächen zugeordnet. Von einer zu kleinteiligen Differenzierung der Art der Nutzung wird insofern Abstand genommen. Der Bereich rund um die Görlitzer Straße / Breslauer Straße ist, auch bedingt durch die vorhandenen großmaßstäblichen Strukturen, ganzheitlicher zu betrachten. Die Art der Nutzung entspricht damit eher der Mischung aus Wohnen und Gewerbe, wie sie in einem Mischgebiet beabsichtigt ist. Der Bereich zwischen Breslauer Straße und Kardinal-Frings-Brücke ist derzeit durch gewerbliche Nutzung in Form von Großhandel sowie großflächigen Stellplatzanlagen bzw. einem Parkhaus geprägt. Zudem gibt es hier eine Vorbelastung der Flächen durch Verkehrslärm insbesondere der Bundesstraße 1 (B1), so dass hier ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Durch diese Zonierung und Differenzierung der Art der Nutzungen wird dem Trennungsgrundsatz des Bundesimmissionsschutzgesetzes entsprochen und ein weitestgehend verträgliches Nebeneinander des vorhandenen Gewerbes und der bestehenden Wohnnutzung erreicht.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geruchsemissionen, die von Unternehmen in den Neusser und Düsseldorfer Häfen sowie von einem Tierhaltungsbetrieb in unmittelbarer Nähe der Neusser Rennbahn ausgehen. Ge-</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
				<p>ruchstechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 483 „Hammfeld II (Ost)“ zeigen, dass das Plangebiet mit 6 % bis maximal 10 % der Jahresstunden durch Gerüche belastet wird. Der Grenzwert der Geruchsimmissionsrichtlinie für die Geruchsbelastungen von Wohn- und Mischgebieten liegt bei 10 % der Jahresstunden und wird somit eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der in den textlichen Festsetzungen gemachten Einschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine Verschlechterung der Geruchssituation auf Grund einer Ansiedlung von geruchsintensiven Betrieben im Plangebiet nicht zu besorgen.</p> <p>Für das überarbeitete Konzept wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung liegt mittlerweile vor und ist in die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung eingearbeitet worden. Das schalltechnische Gutachten wird dem Rhein-Kreis-Neuss im weiteren Verfahren zur Verfügung gestellt.</p>
		Wasserwirtschaft	<p>Hinweis: Bei diesem Gebiet handelt es sich um eine Fläche, die in den Arbeitskarten der Bezirksregierung Düsseldorf zur ordnungsbehördlichen Verordnung vom 23.04.2007, in Kraft getreten am 15.06.2007, zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebietes des Rheins als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt ist.</p> <p>Die Fläche ist ebenfalls erfasst in der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW, Oktober 2003 vom ehemaligen LUA NRW, die für den Rhein das hochwassergefährdete Gebiet des 500-jährlichen Hochwassers darstellt. Das Grundstück wird bei einem 500-jährlichem Hochwasser als überschwemmt dargestellt.</p> <p>Weitere Informationen zur Hochwassersituation können bei</p>	<p>Die Deichanlage am Rhein wird mit der Festsetzung einer Hochwasserschutzanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet an den Rhein als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserrisikogebiet angrenzt und das Plangebiet als überschwemmungsgefährdetes Gebiet einzustufen ist. Die Plandarstellung und Begründung sind geändert und ergänzt worden.</p> <p>Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			der Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 54, Tel. 0211/475-0 oder dem Hochwasserschutzpflichtigen, Stadt Neuss, Tiefbauamt, Herrn Nickel, 02131/90-6612 eingeholt werden.	
		Immissionschutz	<p>Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs.1 und Abs. 2 i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11.12.2007 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 469, Rheinparkcenter, Stadt Neuss, gegeben.</p> <p>Der gültige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet MK, Kerngebiet, fest.</p> <p>Mit der vorgesehenen Änderung werden die Festsetzungen des Plangebiets in ein Sondergebiet für Einzelhandel, in Gewerbegebiet, Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet geändert.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird die bisherige Situation der unterschiedlichen Nutzungen untereinander damit grundlegend verändert. Teile des Kerngebietes dürfen nunmehr als Gewerbegebietsflächen aus typisierender Sicht auch „nicht erheblich belästigende“ Betriebsformen beinhalten und treffen dabei auf Gebiete die, anstatt bisher ebenfalls den Schutzanspruch eines Kerngebietes, nunmehr den Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes aufweisen werden.</p> <p>Da die Gebiete bereits vollständig bebaut sind, ist davon auszugehen, dass der Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes durch die vorhandenen Betriebe innerhalb der zukünftigen gewerblichen Bauflächen nicht eingehalten werden kann und u.U. in den Bestand der Betriebe eingegriffen wird, was wiederum einen Abwehranspruch dieser Betriebe auslöst.</p> <p>Damit wird mit der vorliegenden Planung ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt geschaffen.</p> <p>Für das Bebauungsplanverfahren rege ich aus immissi-</p>	<p>Anlass der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es unter anderem eine planungsrechtliche Neuordnung der Nutzungen vorzunehmen, da ja gerade die Konzeption des bislang festsetzen Kerngebietes (MK) nicht mehr zeitgemäß ist. Von einer erneuten Kerngebietsfestsetzung (MK) wird daher abgesehen.</p> <p>Das Plankonzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten an der Breslauer Straße und an der Görlitzer Straße entfallen und wird den Mischgebietsflächen zugeordnet. Von einer zu kleinteiligen Differenzierung der Art der Nutzung wird insofern Abstand genommen. Der Bereich rund um die Görlitzer Straße / Breslauer Straße ist, auch bedingt durch die vorhandenen großmaßstäblichen Strukturen, ganzheitlicher zu betrachten. Die Art der Nutzung entspricht damit eher der Mischung aus Wohnen und Gewerbe, wie sie in einem Mischgebiet beabsichtigt ist. Der Bereich zwischen Breslauer Straße und Kardinal-Frings-Brücke ist derzeit durch gewerbliche Nutzung in Form von Großhandel sowie großflächigen Stellplatzanlagen bzw. einem Parkhaus geprägt. Zudem gibt es hier eine Vorbelastung der Flächen durch Verkehrslärm insbesondere der Bundesstraße (B1), so dass hier ein Gewerbegebiet festgesetzt wird.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geruchsemissionen, die von Unternehmen in den Neusser und Düsseldorfer Häfen sowie von einem Tierhaltungsbetrieb in unmittelbarer Nähe der Neusser Rennbahn ausgehen. Geruchstechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 483 „Hammfeld II (Ost)“ zeigen, dass das Plangebiet mit 6 %</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>onsschutzrechtlicher Sicht an, die als Gewerbegebiet vorgesehenen Flächen, welche an die Wohnbauflächen angrenzen, weiterhin als Kerngebietsfläche festzusetzen. Dies würde auf Bebauungsplanebene eine Abstufung der FLächenzuordnung bedeuten, dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG entsprechen und dem Schutzanspruch der innerhalb des Plangebiets liegenden Wohnnutzungen gerecht. Darüber hinaus würde auch der Schutzanspruch der in den jeweiligen GE-Gebieten vorhandenen Wohnnutzungen auf gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Sollte dieser Anregung nicht gefolgt werden, ist das Gewerbegebiet auf mischgebietsverträgliche, „nicht wesentlich störende“, Betriebe und Anlagen einzuschränken.</p> <p>Ich rege an, folgende Festsetzung vorzunehmen: „In den Gewerbegebieten sind nur „nicht wesentlich störende“ Anlagen und Betriebe im Sinne mischgebietsverträglicher gewerblicher Betriebsformen gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO zulässig.“</p> <p>Darüber hinaus kann die Festsetzung, die Anlagen und Betriebe des Abstandserlasses auszuschließen, sinnvoll sein. Für diese Festsetzung rege ich die folgende Formulierung an:</p> <p>„In den Gewerbegebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhang 1 des Abstandserlasses des MUNLV 2007 (RdErl. d.Ministeriums für Umwelt, Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-3 – 8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.“ Die Gliederung erfolgt auf der Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO.</p>	<p>bis maximal 10 % der Jahresstunden durch Gerüche belastet wird. Der Grenzwert der Geruchsimmissionsrichtlinie für die Geruchsbelastungen von Wohn- und Mischgebieten liegt bei 10 % der Jahresstunden und wird somit eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der in den textlichen Festsetzungen gemachten Einschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine Verschlechterung der Geruchssituation auf Grund einer Ansiedlung von geruchsintensiven Betrieben im Plangebiet nicht zu besorgen. Darüber hinaus wird der Stellungnahme entsprochen Anlagen und Betriebe des Abstandserlasses auszuschließen.</p> <p>Durch diese Zonierung und Differenzierung der Art der Nutzungen wird dem Trennungsgrundsatz entsprochen und ein weitestgehend verträgliches Nebeneinander des vorhandenen Gewerbes und der bestehenden Wohnnutzung erreicht.</p> <p>Für das überarbeitete Konzept wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung liegt mittlerweile vor und ist in die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnungen eingearbeitet worden. Das schalltechnische Gutachten wird dem Rhein-Kreis-Neuss im weiteren Bebauungsplanverfahren zur Verfügung gestellt.</p> <p>Nach Abschluß des Bebauungsplanverfahrens wird dem Rhein-Kreis Neuss eine digitale Version des Bebauungsplans zur Verfügung gestellt.</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Darüber hinaus sind die bestehenden Baurechte für die im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetriebe zu überprüfen. Da aufgrund der bisherigen planungsrechtlichen Voraussetzungen in den baurechtlichen Genehmigungsverfahren von einem Schutzanspruch der Wohnbebauung von Kern-, bzw. Mischgebiet ausgegangen wurde, ist davon auszugehen, dass der Schutzanspruch eines WA nicht sichergestellt werden kann. Mittels schalltechnischem Gutachten auf der Grundlage der TA Lärm 1998 ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.</p> <p>Können die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte für WA durch die bestandsgeschützten Betriebe entweder durch die Festsetzung vom Immissionsrichtwerten in den Baugenehmigungen oder durch Ermittlung der tatsächlichen Immissionen nicht eingehalten werden, ist zur Bestandssicherung der Betriebe der tatsächliche Schutzanspruch des WA durch Mittelwertbildung im Sinne der Pflicht zur gegenseitigen Rücksichtnahme und eine entsprechende Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB im Bebauungsplan festzulegen. Gesunde Wohnverhältnisse werden nach ständiger Rechtssprechung jedenfalls dann noch eingehalten, wenn die Immissionsrichtwerte für Misch-, Kern- und Dorfgebiete nicht überschritten werden. Diese Grenze entspricht auch den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der Ziffer 6.7 TA Lärm 1998. Die Überschreitung der gebietsverträglichen Immissionsrichtwerte eines WA von bis zu 5 dB(A) kann unter diesen Voraussetzungen das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein.</p> <p>Über die schalltechnische Untersuchung hinaus sind weite-</p>	

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>re Untersuchungen nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.</p> <p>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB teile ich Ihnen darüber hinaus mit, dass weitere Informationen, welche für den Abwägungsvorgang relevant sein könnten, der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht vorliegen.</p> <p>Ich bitte Sie, mir nach Abschluss des Verfahrens eine digitale oder analoge Ausfertigung der Planunterlagen zu übersenden.</p>	
2.	Bez.Reg. Düsseldorf, 21.12.2011:	Kampfmittel	<p>Die Auswertung des o.g Bereiches war teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.</p> <p>Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger, Geschützstellung und Schützenloch) In der beigefügten Karte sind lediglich die konkreten Verdachte dargestellt. Ich empfehle die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche</p> <p>Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.</p> <p>Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittel Erdbaumaschinen wird eine schichtenweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen,</p>	<p>Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei dem Bebauungsplanentwurf Nr. 469 nicht um die Schaffung von neuem Planungsrecht oder einer zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten von unversiegelten Bereichen, sondern um die planungsrechtliche Neuordnung einer fast vollständig bebauten Fläche. Die Standorte mit konkretem Verdacht liegen innerhalb bestehender öffentlicher Verkehrsflächen. Die Stellungnahme wurde an die entsprechenden Dienststellen und Ämter (Stadtentwässerung, Tiefbau, Wirtschaftsförderung) zwecks Information weitergeleitet. Zudem wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Inhomogenitäten empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.</p> <p>Teile der beantragten Fläche sind von mir bereits ausgewertet worden. Bezüglich der alten Ergebnisse verweise ich auf die Stellungnahmen 22.5-3-5162024-132/06 vom 07.09.2006, 22.5-3-5162024-155/06 vom 10.10.2006, 22.5-3-5162022-177/06 vom 20.11.2006, 22.5-3-5162024-27/07 vom 08.02.2007 und 22.5-3-5162024-170/08 vom 22.7.2008. Die obigen Empfehlungen beziehen sich daher ausschließlich auf den übrigen, ergänzenden Bereich.</p>	
3.	Bezirksregierung Düsseldorf, 18.01.2012:	Abfallwirtschaft Natur- und Landschaftsschutz Immissionsschutz Wasserrecht	<p>Durch den o.g. Planentwurf wird der Aufgabenbereich der Abfallwirtschaft sowie des Natur- und Landschaftsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich des Immissionsschutzes ergeht folgende Stellungnahme: Die Fa. SCA Hygiene Products GmbH Neuss liegt in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet. Nachbarschaftsbeschwerden hinsichtlich Lärm und Gerüchen liegen nicht vor. Insoweit ergeben sich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich des Wasserrechts gibt es folgende Anmerkun-</p>	<p>Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deichanlage wird mit der Festsetzung einer Hochwasserschutzanlage gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Zusätzlich erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet an den Rhein als vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet bzw. Hochwasserrisikogebiet angrenzt. Die Plandarstellung und Begründung werden geändert und ergänzt.</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>gen: Der Planungsbereich grenzt an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Rheins und liegt innerhalb der deichgeschützten Bereiche des Rheins.</p> <p>Der Rhein ist im Rahmen der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie als Risikogebiet bestimmt worden. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 3 WHG sowie Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG sollen in Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen vermerkt werden (§ 5 Abs. 4a und § 9 Abs. 6a BauGB).</p> <p>Gemäß Kapitel 3.10 des Regionalplans GEP99 ist "in den deichgeschützten Bereichen auf das Risiko der Hochwassergefährdung im Rahmen der Bauleitplanung hinzuweisen; in diesen Bereichen ist nach angemessenen Möglichkeiten zur Minderung des Schadenspotentials zu suchen." Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie werden für den Rhein bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserszenarien erstellt. Unter anderem werden die Gebiete ermittelt und dargestellt, die bei einem extremen Hochwasserereignis (Abflüsse > Bemessungshochwasser der Hochwasserschutzanlagen am Rhein) überflutet werden. Des Weiteren wird das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Rheins überprüft und für die geplante Festsetzung nach § 76 WHG ggf. aktualisiert.</p>	
4.	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice		Wir bestätigen den Erhalt Ihres Schreibens, das uns von der Amprion GmbH, zugestellt wurde und teilen Ihnen mit, das unser o.g. Hochspannungskabel, Bl. 1317 (2 Stromkreise) teilweise im Bereich Ihrer Planung liegen.	Die Hinweise und Informationen zu den Hochspannungskabeln werden zur Kenntnis genommen. Weitere Versorgungsunternehmen wurden beteiligt. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die Nutzungen, die sich im Vergleich zum

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -																																						
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)																																								
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang																																				
	GmbH, 22.12.2011:		<p>Für Ihre Entwurfsplanung übersenden wir Ihnen von unserem o.g. 110-kV-Hochspannungskabel die Planunterlagen, aus denen Sie die genaue Lage des Kabels entnehmen können.</p> <p>Unsere Zustimmung zu Ihren Planungen können wir nun dann geben, wenn im Sicherheitsbereich des 110kV-Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) keine größere Höhenänderung der bestehenden Gebäude- oder Straßenflächen vorgenommen werden. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher können wir nicht zustimmen, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.</p> <p>Wir bitten schon jetzt bei Ihrer Planung darauf zu achten, dass folgende Mindestabstände zu unseren Hochspannungskabel eingehalten werden:</p> <p style="text-align: right;">Bei Parallelführung (beidseitig der Leitungsachse) bei Kreuzungen</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Gasleitungen</td> <td style="width: 20%; text-align: right;">1,00 m</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">0,50 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wasserleitungen</td> <td style="text-align: right;">1,00 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">0,50 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kabel</td> <td style="text-align: right;">0,50 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">0,50 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kanal</td> <td style="text-align: right;">1,00 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">0,50 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nachrichtenkabel</td> <td style="text-align: right;">0,50 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">0,50 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fernwärmeleitungen</td> <td style="text-align: right;">5,00 m</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">1,00 m</td> <td></td> </tr> </table>	Gasleitungen	1,00 m			0,50 m		Wasserleitungen	1,00 m			0,50 m		Kabel	0,50 m			0,50 m		Kanal	1,00 m			0,50 m		Nachrichtenkabel	0,50 m			0,50 m		Fernwärmeleitungen	5,00 m			1,00 m		<p>Stand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Praxis anders entwickelt haben, neu zu ordnen. Die überbaubaren Flächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben weitestgehend unverändert erhalten, neue Bepflanzungen werden nicht festgesetzt. Die Leitungen und deren Schutzbereich liegen innerhalb öffentlicher Flächen (öffentliche Verkehrsfläche, Verkehrsgrün) und sind daher zugänglich. Die Leitungen und der Schutzbereich wurden als nachrichtliche Darstellung in die Bebauungsplanzeichnung aufgenommen. Die Stellungnahme wurde an die entsprechenden Ämter und Dienststellen (Stadtentwässerung, Tiefbau, Wirtschaftsförderung) zwecks Information weitergeleitet.</p>
Gasleitungen	1,00 m																																							
	0,50 m																																							
Wasserleitungen	1,00 m																																							
	0,50 m																																							
Kabel	0,50 m																																							
	0,50 m																																							
Kanal	1,00 m																																							
	0,50 m																																							
Nachrichtenkabel	0,50 m																																							
	0,50 m																																							
Fernwärmeleitungen	5,00 m																																							
	1,00 m																																							

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Damit die Sicherheit unserer Stromversorgung gewährleistet bleibt und eine Gefährdung von Personen im Bereich der Hochspannungskabel ausgeschlossen wird, sind alle Beteiligten über die Lage unserer Kabel zu unterrichten. Vor Beginn von Bauarbeiten sind von vorhandenen Fernmelde-, Nieder-, Mittel- und Hochspannungsleitungen durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen bei der RWE Deutschland A, Regionalzentrum Neuss, Collingstraße 2, 41460 Neuss, anzufordern.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV—netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p> <p>Diese Stellungnahme ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV- Netzes sowie für die Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH als Besitzerin und Betreiberin des Netzes. Anlagen (Lagepläne, Aufmessungsrisse)</p>	
5.	Pledoc Open Grid Europe GmbH, 03.01.2012:		<p>Von der Open Grid Europe GmbH, Essen und der GasLINE GmbH & Co.KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.</p> <p>Wir bestätigen den Eingang Ihrer Benachrichtigung vom 19.November 2011 zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 123 – Hammfeld, Rheinparkcenter – und vom 01.12.2011 zum Bebauungsplan Nr. 469 – Rheinparkcenter – im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>In die Entwürfe des Flächennutzungsplans – Änderung – und des Bebauungsplans Nr. 469 haben wir die Trassenführung der innerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Versorgungsanlage graphisch übernommen und leitungs-</p>	<p>Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Leitungstrasse / das Leitungsrecht für die Ferngasleitung war bereits im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 207 festgesetzt und verlief auch hier bereits innerhalb der Baugebiete. Es handelt sich um eine bereits fast vollständig bebaute Fläche. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 469 ist es insbesondere die Einzelhandelsnutzung zu steuern. Durch die Entwicklungen seit den 70er Jahren hat sich die Nutzung des Gebietes anders, als mit der damaligen Ausweisung als Kerngebiet (MK) gedacht entwickelt. Daher werden zugleich die Nutzungen, die sich im Vergleich zum Stand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in der Praxis teilweise etwas anders entwickelt haben, neu strukturiert. Die überbaubaren Flächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>bezogene Daten hinzugeschrieben.</p> <p>Wir bitten Sie die Lage der Leitungen in den Flächennutzungsplan bzw. in den Bebauungsplan anhand der beiliegenden Kataster- und Bestandspläne sowie der Begründung mit aufzuführen.</p> <p>Die Darstellung der Versorgungsanlagen ist in den Entwürfen und in den Kataster- sowie Bestandsplänen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.</p> <p>Gemäß den Verfahrensunterlagen ist das Ziel der jeweiligen Planaufstellung, wichtige Stadtteilnutzungen, wie z.B. Einkaufszentrum, Dienstleistungsangebote, Großhandel, Hotel und Kongresszentrum, Büros, Gastronomie und Wohnen etc. zu erhalten und die damit verbundene Angebotsvielfalt zu gewährleisten. Die Bestandsüberplanung soll keine neuen Baurechte schaffen.</p> <p>Wie den beiliegenden Planunterlagen zu entnehmen ist, verläuft die Ferngasleitung innerhalb des Geltungsbereiches, westlich des vorhandenen Einkaufszentrums durch die festgesetzten Sonder-bzw. Gewerbegebiete.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass Planungen von Vorhaben, soweit sie die Trasse der Ferngasleitung betreffen, uns anhand detaillierter Planunterlagen rechtzeitig zur Prüfung und Stellungnahme anzuzeigen.</p> <p>Hinsichtlich der in der Begründung erwähnten weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die Open Grid Europe GmbH eine Kostenbeteiligung für einen erhöhten Aufwand bei Arbeiten an dem Gasversorgungsnetz, die aufgrund der Entwicklung des Gebietes erforderlich werden können, ablehnt.</p> <p>Weitere Hinweise entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen</p>	<p>weitestgehend unverändert erhalten, neue Bepflanzungen werden nicht festgesetzt. Die Ferngasleitung wurde mit dessen korrigierten Verlauf wieder in der Planzeichnung aufgenommen und inklusive dem beidseitigen Schutzbereich von 4m über ein Leitungsrecht festgesetzt. Die Stellungnahme wird an die städtischen Dienststellen für Stadtentwässerung und Tiefbau sowie der Wirtschaftsförderung zwecks Information weitergeleitet.</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			und Bebauungsplänen“ der Open Grid Europe GmbH. Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereiches keine Versorgungseinrichtungen der Gas-LINE GmbH & Co.KG liegen.	
6..	Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein (IHK), Postfach, 09.01.2012:		<p>Im Rahmen der beiden oben näher bezeichneten Bauleitplanverfahren wird im Stadtteil Hammfeld-Rheinparkcenter die Zulässigkeit unterschiedlicher Nutzungsarten gesteuert, um eine standortverträgliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Ziel ist es, wichtige Stadtteilnutzungen wie zum Beispiel Einkaufszentrum, Dienstleistungsangebote, Großhandel, Hotel und Kongresszentrum, Büros, Gastronomie und Wohnen zu erhalten.</p> <p>Zu diesem Zweck setzt der Bebauungsplanentwurf Nr. 469 ein Sondergebiet Einkaufszentrum, drei Gewerbegebiete, ein Mischgebiet und zwei allgemeine Wohngebiete fest. Da die vorgesehenen Baugebietsdarstellungen nicht mit dem geltenden Flächennutzungsplan übereinstimmen, wird dieser im Zuge der 123. Änderung geändert. Zu den Planentwürfen nimmt die Industrie- und Handelskammer wie folgt Stellung:</p> <p>1. Steuerung der Einzelhandelsnutzungen Die Industrie- und Handelskammer Mittlere Niederrhein begrüßt die vorgesehen Planung im Hinblick auf die vorhergesehene Steuerung möglicher Einzelhandelsnutzungen. Sie regelt verbindlich eine bisher unkontrolliert gewachsene städtebauliche Entwicklung und zeigt die zukünftigen Entwicklungskorridore auf. So ist es insbesondere zu begrüßen, dass das Rheinparkcenter als Sondergebiet Einkaufszentrum festgesetzt werden soll. Die in der Begründung angeführte Ankündigung zur Festschreibung der Flächengrößen nach Sortimenten wird von uns unterstützt. Fraglich erscheint aus unserer Sicht aber,</p>	<p>Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde hinsichtlich der städtebaulichen Gründe zur Abgrenzung des Sondergebietes, der Flächenbegrenzung dem Ausschluss von Betrieben des Sexgewerbes sowie des Grundstücks Breslauer Straße 6 ergänzt. Die Baugenehmigung zum Einkaufszentrum Rheinparkcenter sieht Verkaufsflächen im 2. Obergeschoss vor. Diese Information ist in die Festsetzung zum Einkaufszentrum aufgenommen worden.</p> <p>Das Plankonzept wurde zwischenzeitlich überarbeitet. Die Festsetzungen von allgemeinen Wohngebieten an der Breslauer Straße und an der Görlitzer Straße entfallen und werden den Mischgebietsflächen zugeordnet. Von einer zu kleinteiligen Differenzierung der Art der Nutzung wird insofern Abstand genommen. Der Bereich rund um die Görlitzer Straße / Breslauer Straße ist, auch bedingt durch die vorhandenen großmaßstäblichen Strukturen, ganzheitlicher zu betrachten. Die Art der Nutzung entspricht damit eher der Mischung aus Wohnen und Gewerbe, wie sie in einem Mischgebiet beabsichtigt ist. Der Bereich zwischen Breslauer Straße und Kardinal-Frings-Brücke ist derzeit durch gewerbliche Nutzung in Form von Großhandel sowie großflächigen Stellplatzanlagen bzw. einem Parkhaus geprägt. Zudem gibt es hier eine Vorbelastung der Flächen durch Verkehrslärm insbesondere der Bundesstraße 1 (B1), so dass hier ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Durch diese Zonierung und Differenzierung der Art der Nutzungen wird dem Trennungsgrundsatz des Bundesimmissionsschutzge-</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>ob als Begründung der Verweis auf die Baulast und die Auflage in der Baugenehmigung ausreicht. Diese sind Ergebnisse eines Verhandlungsprozesses zwischen Investor und Stadt und beruhen nicht auf einer Ableitung städtebaulicher Entwicklungsziele im Sinne des § 1 BauGB. Die Festsetzung kann damit nur formal, aber nicht städtebaulich begründet werden. Die Industrie- und Handelskammer regt an, die Begründung auf städtebauliche Argumente aufzubauen.</p> <p>Im Zuge der von uns durchgeführten Mitgliederinformation sind wir darauf aufmerksam gemacht worden, dass die vorgesehenen Festsetzungen unter Ziffer 1.1 Sondergebiet Einkaufszentrum nicht mit der bestehenden Baugenehmigung für das Rheinparkcenter übereinstimmt. Nach der derzeit genehmigten Nutzung verfügt das Rheinparkcenter auch im 2. OG über Einzelhandelsflächen. Diese Nutzungsmöglichkeit über dem 1. OG muss – sofern dadurch nicht die maximale Verkaufsfläche von 37.300 qm überschritten wird, auch zukünftig erhalten bleiben, um Umbauten und Nachvermietungen nicht von vornherein auszuschließen.</p> <p>Im Gegensatz zu der Festsetzung des Einkaufszentrums soll die Einzelhandelsentwicklung auf dem Grundstück Breslauer Straße 6 auf den baurechtlich genehmigten Bestandsschutz reduziert und nicht gesondert planungsrechtlich gesichert werden. In der Begründung wird nicht näher darauf eingegangen, aus welchen Gründen diese Nutzung einer anderen Bewertung unterzogen wird, als die Nutzung des Rheinparkcenters. Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein empfiehlt, die unterschiedlichen Bewertungen und die damit verbundene Abwägung in der</p>	<p>setzes entsprochen und ein weitestgehend verträgliches Nebeneinander des vorhandenen Gewerbes und der bestehenden Wohnnutzung erreicht.</p> <p>Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geruchsemissionen, die von Unternehmen in den Neusser und Düsseldorfer Häfen sowie von einem Tierhaltungsbetrieb in unmittelbarer Nähe der Neusser Rennbahn ausgehen. Geruchstechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 483 „Hammfeld II (Ost)“ zeigen, dass das Plangebiet mit 6 % bis maximal 10 % der Jahresstunden durch Gerüche belastet wird. Der Grenzwert der Geruchsimmissionsrichtlinie für die Geruchsbelastungen von Wohn- und Mischgebieten liegt bei 10 % der Jahresstunden und wird somit eingehalten bzw. unterschritten. Aufgrund der in den textlichen Festsetzungen gemachten Einschränkungen hinsichtlich der Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist eine Verschlechterung der Geruchssituation auf Grund einer Ansiedlung von geruchsintensiven Betrieben im Plangebiet nicht zu besorgen.</p> <p>Für das überarbeitete Konzept wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung liegt mittlerweile vor und ist in die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung eingearbeitet worden</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Begründung ausführlicher darzustellen.</p> <p>3. Ausschluss von Betrieben des Sexgewerbes In den Gewerbegebieten, dem Mischgebiet und den allgemeinen Wohngebieten sollen Vergnügungsstätten und Betriebe des Sexgewerbes ausgeschlossen werden. Seitens der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehenen Ausschlüsse. Die Begründungen zur Steuerung der vorgenannten Betriebe erscheinen uns jedoch nicht ausreichend. Die Industrie- und Handelskammer regt insoweit eine Überarbeitung der Begründung an.</p> <p>Zweifel bestehen diesseits auch, ob der Begriff des „Betriebes des Sexgewerbes“ rechtlich bestimmt bzw. bestimmbar ist. Möglich wäre eine Festsetzung, die festlegt, dass unzulässig sind: Bordelle, bordellartige Betriebe, Swinger Clubs sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist Peepshows, Stripteaselokale, Sexkinos und Sexshops sowie sonstige auf sexuelle Bedürfnisse orientierte Betriebe und Einrichtungen.</p>	
7.	Handwerkskammer Düsseldorf, 06.01.2011:		<p>Zu den Vorentwürfen der o.g. Bauleitplanungen teilen wir Ihnen zum aktuellen Verfahrensstand mit, dass wir die Ziele der Planungen ausdrücklich begrüßen. Auch wir vertreten die Auffassung, dass die Einzelhandelsstrukturen der Innenstadt mit der Begrenzung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Rheinpark-Centers auf das aktuelle Flächenvolumen geschützt werden müssen. Hinsichtlich der unter 3.2 der Vorentwurfsbegründung angekündigten Prüfung einer Feingliederung der textlichen</p>	<p>Die planungrechtliche Prüfung der Möglichkeit einer Feingliederung hat ergeben, dass eine Sortimentsfestsetzung im vorliegenden Fall nicht aufgenommen werden kann, da die vorliegende Baugenehmigung und die entsprechende Baulast keine Einschränkung hinsichtlich Sortimente beinhalten. Darüber hinaus wäre eine differenzierte Festsetzung der Sortimente und der einzelnen Verkaufsflächen bei einem ganzheitlichen Einkaufszentrum nicht rechtssicher zu begründen.</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			<p>Festsetzungen für das Sondergebiet regen wir allerdings an, in Zusammenarbeit mit der IHK und dem Einzelhandelsverband maximale Verkaufsflächengrößen für die Innenstadt prägenden Einzelhandelssortimente festzusetzen. Damit wird nachteiligen Veränderungen im Nutzungskonzept zu Lagen der Innenstadt in Zukunft vorgebeugt werden können.</p> <p>Zu den Festsetzungen für die übrigen Baugebiete tragen wir bis auf weiteres keine Anregungen vor. Eine abschließende Stellungnahme erfolgt bei der Offenlage.</p>	
8.	Landesbetriebes Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein, Mönchengladbach, 05.01.2012:		<p>Das o.a. Plangebiet schließt im Westen einen ca. 370 m langen Abschnitt (Nr. 7) der Landesstraße 137 Willy-Brandt-Ring (Freie Strecke) mit ein. Im Süden wird das Plangebiet von der Bundesautobahn A 57 bzw. von der Anschlussrampe der Bundesstraße 1 (OD-Bereich) begrenzt. Baulastträger der Landesstraße ist das Land Nordrhein-Westfalen. Die Bundesautobahn liegt in der Baulast des Bundes, die Anschlussrampe in der Baulast der Stadt. Gegen den o.a. Bebauungsplan werden Seitens der hiesigen Niederlassung grundsätzlich keine Bedenken erhoben. Ich darf jedoch darauf aufmerksam machen, dass die Kosten für evtl. erforderlich werdende Lärmschutzmaßnahmen, die durch die Landesstraße bzw. Bundesautobahn verursacht sind, von der Stadt Neuss zu übernehmen sind. Dies gilt auch für Kosten für evtl. erforderliche leistungsmäßige Anpassungen der Knotenpunkte L 137/Hammer Landstraße und L 137/Stresemannallee, die ursächlich auf das Verkehrsaufkommen des o.a. Plangebietes zurückzuführen sind.</p>	<p>Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits vollständig bebaute Fläche. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 469 ist es insbesondere den Einzelhandel zu steuern. Durch die Entwicklungen seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts hat sich die Nutzung des Gebietes anders, als mit der damaligen Ausweisung als Kerngebiet (MK) gedacht, entwickelt. Die Nutzungskategorien werden daher zwar neu geordnet, orientieren sich allerdings an dem, was bisher tatsächlich im baulichen Bestand vorhanden ist. Die überbaubaren Flächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Verkehrsintensive Betriebe werden ausgeschlossen (z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Speditionen) oder aber auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit mit Nachweis der Verkehrsverträglichkeit im Einzelfall herabgestuft (z.B. Versammlungsstätten). Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist daher bedingt durch die planungsrechtliche Neustrukturierung der Art der Nutzung nicht zu befürchten. Die Art der Nutzung gibt zudem nur einen Rahmen für mögliche Ansiedlungen vor. Im Einzelfall wäre bei Bedarf ein Verkehrsgutachten innerhalb der Baugenehmigung zu führen.</p>

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
9.	Landeshauptstadt Düsseldorf, Stadtplanungsamt, 09.01.2012:		Mit der vorliegenden Bauleitplanung sollen die bereits vorhandenen unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet baurechtlich gesichert werden und gleichzeitig in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden. Der bestehende Einkaufspark wird durch Festsetzung eines Sondergebietes „Einkaufszentrum“ in seinem Bestand gesichert. Um weitere, an dieser Stelle unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen zu verhindern, ist die Festsetzung von Gewerbegebieten mit entsprechenden Ausschlüssen vorgesehen. Die Stadt Düsseldorf begrüßt diese Vorgehensweise ausdrücklich. Durch die Planung wird keine neues Baurecht geschaffen, sondern im Wesentlichen der Bestand festgeschrieben. Belange der Stadt Düsseldorf sind deshalb nicht berührt.	Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen.
10	Rheinischen Einzelhandels- und Dienstleistungsverband, 06.01.2012:		Mit den vorliegenden Planungen beabsichtigt die Stadt Neuss, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Ausschluss von Einzelhandel in den Bereichen des Rheinpark-Centers zu regeln bzw. die planungsrechtlichen Voraussetzungen im gesamten Umfeld zu aktualisieren. Der Rheinische Einzelhandel- und Dienstleistungsverband (REHDV) begrüßt dies. Bereits im Rahmen der Arbeitsgruppe zur Erstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuss wurde unsererseits auf die Notwendigkeit einer planungsrechtlichen Umsetzung von Einzelhandelsausschlüssen in diesem Bereich hingewiesen. Mit vorliegender Planung werden sowohl im Gewerbegebiet (GE) als auch im Mischgebiet (MI) als auch im allgemeinen Wohngebiet (WA) Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Dies begrüßt der REHDV ausdrücklich. Die Festsetzungen für den Bereich des Einkaufsparks berücksichtigen die Ergebnisse des aktuellen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuss. Es erfolgt die Ausweisung eines Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Ein-	Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen.

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			kaufszentrum“ gemäß § 11 (3) BauNVO für das Einkaufszentrum mit heute 37.300 m ² Verkaufsfläche und ca. 1.600 Stellplätzen. Die maximale Verkaufsfläche ist über eine Baulast gesichert und wird in den Bebauungsplan übernommen. Dadurch werden die vorhandenen und bisher genehmigten Einzelhandelsnutzungen gesichert. Weitergehende Entwicklungen als Einzelhandelsstandort sind auch aus Sicht des REHDV nicht wünschenswert. Folglich begrüßen wir die Beschränkung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich Rheinpark-Center durch diese vorliegende Planung. Wir begrüßen, dass schleichende Umnutzungen des Großhandelsbereichs nun vermieden werden können und der Ansiedlungsdruck durch zusätzliche Einzelhandelsnutzungen einer rechtlichen Grundlage gegenüber steht, die eine Ausweitung an dieser Stelle nicht ermöglicht.	
11.	Landesbetriebes Straßenbau NRW, Autobahnunterführung Krefeld, 30.12.2011:		<p>O.a. Plangebiet liegt im Nahbereich der von hiesiger Autobahnunterführung zu unterhaltenden Autobahn 57. Generell wird darauf hingewiesen, dass in der Anlage beigefügten „Allgemeinen Forderungen“ zu beachten und einzuhalten sind.</p> <p>Das Umfeld des Bebauungsplangebietes ist durch ein hohes Verkehrsaufkommen durch die umliegenden Nutzungen des Wirtschafts- und Dienstleistungsstandortes (Hammfeld) geprägt.</p> <p>Wie in Ihrer Begründung nachzulesen, ist die derzeit vorhandene Erschließung nicht für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ausgelegt.</p> <p>Sollte also ein Nutzungswechsel innerhalb der Gebietsausweisungen erfolgen, der ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nach sich zieht, muss eine Begutachtung der Verkehrssituation vorgenommen werden, um die projektbezogenen Wirkungen im Umfeld des Standortes aufzu-</p>	Die Hinweise und Informationen werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine bereits vollständig bebaute Fläche. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 469 ist es insbesondere den Einzelhandel zu steuern. Durch die Entwicklungen seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts hat sich die Nutzung des Gebietes anders, als mit der damaligen Ausweisung als Kerngebiet (MK) gedacht, entwickelt. Die Nutzungskategorien werden daher zwar neu geordnet, orientieren sich allerdings an dem, was bisher tatsächlich im baulichen Bestand vorhanden ist. Die überbaubaren Flächen und Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben, weitestgehend unverändert erhalten. Verkehrsintensive Betriebe werden weitestgehend ausgeschlossen (z.B. Tankstellen, Gartenbaubetriebe oder Speditionen) oder aber auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit mit Nachweis der Verkehrsverträglichkeit im Einzelfall herabgestuft (z.B. Versammlungsstät-

Grund		Bebauungsplan Nr. 469 - Hammfeld, Rheinpark-Center -		
I. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 01.12.2011 bis zum 09./18.01.2012)				
lfd. Nr.	Träger öfftl. Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Umgang
			zeigen. Die Sicherheit und Leistungsfähigkeit ist dann anhand eines Verkehrsgutachtens nachzuweisen. Gegfls. erforderliche bauliche Maßnahmen auf den betroffenen Straßen sind durch die Kommune/den Investor zu tragen. Wegen der durch das Vorhaben ebenfalls betroffenen Landes- und Bundesstraßen ist, falls nicht bereits geschehen, ebenfalls der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein in Mönchengladbach zu beteiligen.	ten). Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist daher bedingt durch die planungsrechtliche Neustrukturierung der Art der Nutzung nicht zu befürchten. Die Art der Nutzung gibt zudem nur einen Rahmen für mögliche Ansiedlungen vor. Im Einzelfall wäre bei Bedarf ein Verkehrsgutachten innerhalb der Baugenehmigung zu führen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Bundesstraße 1 (B1) und der Autobahn 57 (A57). Die Schutzzonen gemäß Bundesfernstraßengesetz sind in den Plan aufgenommen worden. Zusätzlich erfolgt ein textlicher Hinweis auf der Bebauungsplanzeichnung. Der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Niederrhein in Mönchengladbach, wurde beteiligt. Deren Stellungnahme liegt hier vor. Die Stellungnahme wurde an die städtischen Dienststellen für Verkehrsplanung, Tiefbau und Bauordnung zwecks Information weitergeleitet.

II. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 14.12.2011 bis 20.12.2011

lfd. Nr.	Name	Stichwort	Text der Ereignisse	Bemerkungen
			Es gingen keine schriftlichen Stellungnahmen ein.	-