

III. HINWEISE

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO
Sondergebiet (SO): Aufnahmeeinrichtung für Migranten
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der zeitlich befristeten Unterbringung von Migranten.
Art der baulichen Nutzung: Im Sondergebiet Aufnahmeeinrichtung für Migranten " ist eine Unterbringungseinrichtung für den temporären Aufenthalt von Migranten zulässig.
Zulässig sind zu der Aufnahmeeinrichtung gehörende bauliche Anlagen, wie Verwaltung, Küche, Untersuchungsräume, Stellplätze.
Als Migranten im Sinne dieser Satzung gelten alle ausländischen Personen, die zum Zwecke dauerhafter räumlicher Veränderung ihres Lebensmittelpunktes erlaubt oder unerlaubt nach Deutschland einreisen und nach den Entscheidungen der Behörden vorläufig in einer Aufnahmeeinrichtung unterzubringen sind.

2. Höhe baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO
Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.
Die maximalen Gebäudehöhen von 39,5 m üNN bzw. 46,0 m üNN dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln) um maximal 2,0 m überschritten werden. Die maximalen Gebäudehöhen von 47,0 m üNN dürfen durch die sonstigen Dachaufbauten um maximal 4,0 m überschritten werden. Dabei darf die Überschreitung jeweils auf maximal 20 % der Grundstücksfläche des obersten Geschosses erfolgen.
Entsprechende Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlüberfahrten, mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes Terrassen die festgesetzten Baugrenzen auf einer Breite von 5,0 m bis zu 6,0 m überschreiten dürfen. Entlang der in der Planzeichnung baugrenzseitige Baugrenze darf die Überschreitung auf einer jeweiligen Breite von 5,0 m bis zu 10,0 m betragen. Zwischen zwei Terrassen muss dabei an der schmalsten Stelle ein Mindestabstand von 15,0 m bestehen.

4. Nebenanlagen
§ 14 BauNVO
Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Zäune (Einfriedigungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m, gemessen ab Oberkante des Geländes, zulässig.

5. Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig.

6. Geh- und Fahrrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB
7.1 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen
Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 25 standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm in Abhängigkeit von den Parkplätzen und Zufahrten zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt mind. 6 qm. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
7.2 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Verkehrsflächen
Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt mind. 6 qm. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
7.3 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Baumaßnahmen
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mind. 18 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Des Weiteren ist je angefangener fünf Stellplätze ein standortgerechter Baum, Stammumfang mind. 18 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt mind. 6 qm.

7.4 Öffentliche Grünflächen
Öffentliche Grünfläche 1 (O1)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche O1 sind die bestehenden Gehölze art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Öffentliche Grünfläche 2 (O2)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche O2 sind die bestehenden Gehölze art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Im Bereich der Böschung entlang der Stressemannallee ist eine Anpflanzung einer schattenverträglichen Unterpflanzung vorzunehmen.
Öffentliche Grünfläche 3 (O3)
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche O3 sind die bestehenden Gehölze art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust möglichst an gleicher Stelle funktional zu ersetzen. Der Stammumfang von Ersatzpflanzungen muss dabei mindestens 25 cm betragen. Darüber hinaus sind innerhalb dieser Grünfläche mindestens sechs standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mindestens 25 cm zu pflanzen. Die nicht mit Bäumen bestandenen Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

7.5 Private Grünfläche „Versickerung“
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ in eine Versickerungsanlage für das im Sondergebiet Aufnahmeeinrichtung für Migranten anfallende Niederschlagswasser zulässig.
Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Die nicht für die Versickerung genutzten Flächen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ sind mit extensiven Wiesenflächen generell und standortgerechten Gehölzgruppen auf mindestens 10 % der Fläche zu bepflanzen.

7.6 Externe Kompensationsmaßnahmen, Zuordnungsfestsetzung
Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 462/1 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf folgenden zwei Flächen festgesetzt:
• Stadt Neuss, Gemarkung Rosellen, Flur 2, Flurstück 117 (Wald): 4.502 qm
• Stadt Neuss, Gemarkung Grimlinghausen, Flur 12, Flurstück 639, anteilig (Wald): 1.272 qm.
Die Gesamtfläche beträgt 5.774 qm.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO
Erhöhter baulicher Lärmerschutzbereich
Bei den mit LPB III und LPB IV gekennzeichneten Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III und IV gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu treffen.
Lärmpegelbereich
DIN 4109 Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A) erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R' w res der Außenbauteile für Büroräume in dB erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R' w res der Außenbauteile für Wohnräume in dB
III 61 bis 65 30 35
IV 66 bis 70 35 40
Die daraus resultierenden bewerteten Schalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.
Freizeitlärm
Der Nachweis, dass das Vorhaben sich keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Freizeitlärm aussetzt, ist im Bauantragsverfahren über eine schalltechnische Untersuchung zu führen. Für die Beurteilung des Schutzniveaus neben Kirms als Veranstaltung im Sinne der Ziffer 3 4 des Bundesgesetzes des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 5 - 88827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006 (Freizeitlärmrichtlinie NRW) ist es dabei als ausreichend und erforderlich anzusehen, wenn vor zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 ein Außenpegel von 57 dB (A) nachts eingehalten wird.
Schalldämmte Lüftung
Für alle Schlafräume innerhalb des Sondergebietes Aufnahmeeinrichtung für Migranten sind geeignete fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9. Gestalterische Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW
Flachdach
Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5 ° zulässig.
Einfriedigung
Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes Aufnahmeeinrichtung für Migranten sind Einfriedigungen ausschließlich als Stabflur zu zulässig. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsfläche ist die Einfriedigung auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite einzugraben.
Abfall- und Wertstoffbehälter
Abfall- und Wertstoffbehälter welche nicht in ein Gebäude integriert sind, sind so einzuhäusen bzw. einzugraben, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs bzw. Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

II Kennzeichnungen
1. Erdbeben
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenezone 1, Untergrundklasse T und Baugrunderklasse B-T (DIN 4149).
2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Im Plangebiet befindet sich die Altablagung NE-0207.00 (siehe Planzeichnung). Eine Abdeckung bzw. Auffüllung der Altablagung ist zulässig. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsfläche ist die Einfriedigung auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite einzugraben.
Abfall- und Wertstoffbehälter
Abfall- und Wertstoffbehälter welche nicht in ein Gebäude integriert sind, sind so einzuhäusen bzw. einzugraben, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs bzw. Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

III Hinweise

1. Artenschutz
Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Hermann & Schulte, Gelsenkirchen, März 2015) dokumentiert wurde. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:
- Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigung von Fledermäusen durch den Verlust unterbringender Baumhöhlenquartiere:
Fällung des Baumes Nr. 10 in Anwesenheit einer im Fledermauschutz sachkundigen Person im Oktober / November, Kontrolle der aktuell von Halsbandsittichen besetzten Baumhöhlen ab Oktober
- Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigung von Fledermäusen durch den Verlust von Gebäudquartieren:
Rückbau im April oder nach vorherigem Ausschluss von Wochenstuben- oder Balzquartieren im Zeitraum Mai bis September
- Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten:
Baufeldrängung - insbesondere Eingriffe in Gehölzbestände - außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar, oder nach Kontrolle auf Brutvorkommen und Ausschluss einer Brutansiedlung
- Vorgehensweise bei Brutvorkommen des Halsbandsittichs in Baumhöhlen:
Entnahme der Hohlenbäume außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar

Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/-spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stalungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.
2. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.
4. Durchlüftung
Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschossesebene durch mehrere Gebäudedurchschlüsse eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweichung von der projektbezogenen Planung (Stand Behördenbeteiligung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes darzustellen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Projektplanung kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. Erschütterungen
Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Zentrale Unterbringungseinrichtung eingehalten werden.
6. Geruch
Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie NRW (GI RL, in der Fassung vom 29.02.2008) für Wohn- bzw. Mischgebiete werden in dem mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiet eingehalten.
7. Hochwasser
Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben gemäß den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf in den Überschwemmungsfeldern eines extremen Hochwasserereignisses (ca. 1.000-jährliches Hochwasserereignis) des Rheins. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als mit bis zu mehr als 4 m überschwemmt dargestellt. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
8. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg weist auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater hin. Für das Plangebiet werden folgenden Empfehlungen ausgesprochen:
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohraplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugebäude-Teillflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militär Einrichtungen (Flakstellung, Schutzengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

III Hinweise
Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/-spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stalungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.
2. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.
4. Durchlüftung
Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschossesebene durch mehrere Gebäudedurchschlüsse eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweichung von der projektbezogenen Planung (Stand Behördenbeteiligung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes darzustellen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Projektplanung kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. Erschütterungen
Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Zentrale Unterbringungseinrichtung eingehalten werden.
6. Geruch
Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie NRW (GI RL, in der Fassung vom 29.02.2008) für Wohn- bzw. Mischgebiete werden in dem mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiet eingehalten.
7. Hochwasser
Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben gemäß den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf in den Überschwemmungsfeldern eines extremen Hochwasserereignisses (ca. 1.000-jährliches Hochwasserereignis) des Rheins. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als mit bis zu mehr als 4 m überschwemmt dargestellt. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
8. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg weist auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater hin. Für das Plangebiet werden folgenden Empfehlungen ausgesprochen:
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohraplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugebäude-Teillflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militär Einrichtungen (Flakstellung, Schutzengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

III Hinweise
Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/-spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stalungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.
2. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.
4. Durchlüftung
Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschossesebene durch mehrere Gebäudedurchschlüsse eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweichung von der projektbezogenen Planung (Stand Behördenbeteiligung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes darzustellen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Projektplanung kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. Erschütterungen
Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Zentrale Unterbringungseinrichtung eingehalten werden.
6. Geruch
Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie NRW (GI RL, in der Fassung vom 29.02.2008) für Wohn- bzw. Mischgebiete werden in dem mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiet eingehalten.
7. Hochwasser
Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben gemäß den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf in den Überschwemmungsfeldern eines extremen Hochwasserereignisses (ca. 1.000-jährliches Hochwasserereignis) des Rheins. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als mit bis zu mehr als 4 m überschwemmt dargestellt. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
8. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg weist auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater hin. Für das Plangebiet werden folgenden Empfehlungen ausgesprochen:
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohraplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugebäude-Teillflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militär Einrichtungen (Flakstellung, Schutzengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

III Hinweise
Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/-spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stalungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.
2. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.
4. Durchlüftung
Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschossesebene durch mehrere Gebäudedurchschlüsse eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweichung von der projektbezogenen Planung (Stand Behördenbeteiligung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes darzustellen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Projektplanung kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. Erschütterungen
Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Zentrale Unterbringungseinrichtung eingehalten werden.
6. Geruch
Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie NRW (GI RL, in der Fassung vom 29.02.2008) für Wohn- bzw. Mischgebiete werden in dem mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiet eingehalten.
7. Hochwasser
Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben gemäß den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf in den Überschwemmungsfeldern eines extremen Hochwasserereignisses (ca. 1.000-jährliches Hochwasserereignis) des Rheins. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als mit bis zu mehr als 4 m überschwemmt dargestellt. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
8. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg weist auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater hin. Für das Plangebiet werden folgenden Empfehlungen ausgesprochen:
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohraplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugebäude-Teillflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militär Einrichtungen (Flakstellung, Schutzengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

III Hinweise
Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/-spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stalungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.
2. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.
4. Durchlüftung
Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschossesebene durch mehrere Gebäudedurchschlüsse eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweichung von der projektbezogenen Planung (Stand Behördenbeteiligung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes darzustellen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Projektplanung kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. Erschütterungen
Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Zentrale Unterbringungseinrichtung eingehalten werden.
6. Geruch
Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie NRW (GI RL, in der Fassung vom 29.02.2008) für Wohn- bzw. Mischgebiete werden in dem mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiet eingehalten.
7. Hochwasser
Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben gemäß den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf in den Überschwemmungsfeldern eines extremen Hochwasserereignisses (ca. 1.000-jährliches Hochwasserereignis) des Rheins. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als mit bis zu mehr als 4 m überschwemmt dargestellt. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
8. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg weist auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater hin. Für das Plangebiet werden folgenden Empfehlungen ausgesprochen:
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohraplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugebäude-Teillflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militär Einrichtungen (Flakstellung, Schutzengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

III Hinweise
Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/-spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stalungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.
2. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.
4. Durchlüftung
Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschossesebene durch mehrere Gebäudedurchschlüsse eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweichung von der projektbezogenen Planung (Stand Behördenbeteiligung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes darzustellen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Projektplanung kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. Erschütterungen
Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Zentrale Unterbringungseinrichtung eingehalten werden.
6. Geruch
Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie NRW (GI RL, in der Fassung vom 29.02.2008) für Wohn- bzw. Mischgebiete werden in dem mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiet eingehalten.
7. Hochwasser
Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben gemäß den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf in den Überschwemmungsfeldern eines extremen Hochwasserereignisses (ca. 1.000-jährliches Hochwasserereignis) des Rheins. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als mit bis zu mehr als 4 m überschwemmt dargestellt. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
8. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg weist auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater hin. Für das Plangebiet werden folgenden Empfehlungen ausgesprochen:
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohraplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugebäude-Teillflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militär Einrichtungen (Flakstellung, Schutzengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

III Hinweise
Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/-spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stalungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.
2. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.
4. Durchlüftung
Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschossesebene durch mehrere Gebäudedurchschlüsse eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweichung von der projektbezogenen Planung (Stand Behördenbeteiligung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes darzustellen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Projektplanung kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. Erschütterungen
Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Zentrale Unterbringungseinrichtung eingehalten werden.
6. Geruch
Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie NRW (GI RL, in der Fassung vom 29.02.2008) für Wohn- bzw. Mischgebiete werden in dem mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiet eingehalten.
7. Hochwasser
Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben gemäß den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf in den Überschwemmungsfeldern eines extremen Hochwasserereignisses (ca. 1.000-jährliches Hochwasserereignis) des Rheins. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als mit bis zu mehr als 4 m überschwemmt dargestellt. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
8. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg weist auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater hin. Für das Plangebiet werden folgenden Empfehlungen ausgesprochen:
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohraplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugebäude-Teillflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militär Einrichtungen (Flakstellung, Schutzengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

III Hinweise
Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/-spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stalungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.
2. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.
4. Durchlüftung
Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschossesebene durch mehrere Gebäudedurchschlüsse eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweichung von der projektbezogenen Planung (Stand Behördenbeteiligung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes darzustellen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Projektplanung kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.
5. Erschütterungen
Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Zentrale Unterbringungseinrichtung eingehalten werden.
6. Geruch
Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsemissionsrichtlinie NRW (GI RL, in der Fassung vom 29.02.2008) für Wohn- bzw. Mischgebiete werden in dem mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiet eingehalten.
7. Hochwasser
Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben gemäß den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf in den Überschwemmungsfeldern eines extremen Hochwasserereignisses (ca. 1.000-jährliches Hochwasserereignis) des Rheins. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als mit bis zu mehr als 4 m überschwemmt dargestellt. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggf. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.
8. Kampfmittel
Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg weist auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater hin. Für das Plangebiet werden folgenden Empfehlungen ausgesprochen:
- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schrägenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohraplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugebäude-Teillflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militär Einrichtungen (Flakstellung, Schutzengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

III Hinweise
Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/-spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stalungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.
2. Baugrundrisiken
Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdstöße, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.
3. DIN Normen
Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.
4. Durchlüftung
Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschossesebene durch mehrere Gebäudedurchschlüsse eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweich

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 462/1
- Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 23.01.2016 Es gilt die BauNVO 1990

I Textliche Festsetzungen

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Sondergebiet (SO): Aufnahmeeinrichtung für Migranten

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der zeitlich befristeten Unterbringung von Migranten.

Art der baulichen Nutzung: Im Sondergebiet „Aufnahmeeinrichtung für Migranten“ ist eine Unterbringungseinrichtung für den temporären Aufenthalt von Migranten zulässig.

Zulässig sind zu der Aufnahmeeinrichtung gehörende bauliche Anlagen, wie Verwaltung, Küche, Untersuchungsräume, Stellplätze.

Als Migranten im Sinne dieser Satzung gelten alle ausländischen Personen, die zum Zwecke dauerhafter räumlicher Veränderung ihres Lebensmittelpunktes erlaubt oder unerlaubt nach Deutschland einreisen und nach den Entscheidungen der Behörden vorläufig in einer Aufnahmeeinrichtung unterzubringen sind.

2. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Die maximalen Gebäudehöhen von 39,5 m üNN bzw. 46,0 m üNN dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln) um maximal 2,0 m überschritten werden. Die maximalen Gebäudehöhen von 47,0 m üNN dürfen durch die sonstigen Dachaufbauten um maximal 4,0 m überschritten werden.

Dabei darf die Überschreitung jeweils auf maximal 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgen.

Entsprechende Dachaufbauten müssen, mit Ausnahme von Treppenhäusern und Fahrstuhlüberfahrten, mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes Terrassen die festgesetzten Baugrenzen auf einer Breite von 5,0 m bis zu 6,0 m überschreiten dürfen. Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenze darf die Überschreitung auf einer jeweiligen Breite von 5,0 m bis zu 10,0 m betragen. Zwischen zwei Terrassen muss dabei an der schmälsten Stelle ein Mindestabstand von 15,0 m bestehen.

4. Nebenanlagen

§ 14 BauNVO

Nebenanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zäune (Einfriedigungen) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m, gemessen ab Oberkante des Geländes, zulässig.

5. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze (St) zulässig.

6. Geh- und Fahrrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Die mit GF gekennzeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 9 Abs. 1a BauGB

7.1 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 25 standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm in Abhängigkeit von den Parkplätzen und Zufahrten zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt mind. 6 qm. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sind mindestens 5 standortgerechte Laubbäume, Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt mind. 6 qm. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Baumaßnahmen

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind mindestens 30 standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mind. 18 cm zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Des Weiteren ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Baum, Stammumfang mind. 18 cm zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt mind. 6 qm.

7.4 Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünfläche 1 (Ö1)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö1 sind die bestehenden Gehölze art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Öffentliche Grünfläche 2 (Ö2)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö2 sind die bestehenden Gehölze art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Im Bereich der Böschung entlang der Stresemannstraße ist eine Anpflanzung einer schattenverträglichen Unterpflanzung vorzunehmen.

Öffentliche Grünfläche 3 (Ö3)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö3 sind die bestehenden Gehölze art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust möglichst an gleicher Stelle funktional zu ersetzen. Der Stammumfang von Ersatzpflanzungen muss dabei mindestens 25 cm betragen. Darüber hinaus sind innerhalb dieser Grünfläche mindestens sechs standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mindestens 25 cm zu pflanzen. Die nicht mit Bäumen bestandenen Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

7.5 Private Grünfläche „Versickerung“

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ in eine Versickerungsanlage für das im Sondergebiet „Aufnahmeeinrichtung für Migranten“ anfallende Niederschlagswasser zulässig.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ sind mindestens vier standortgerechte Laubbäume (Stammumfang mindestens 18 cm) zu pflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die nicht für die Versickerung genutzten Flächen der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ sind mit extensiven Wiesenflächen generell und standortgerechten Gehölzgruppen auf mindestens 10 % der Fläche zu bepflanzen.

7.6 Externe Kompensationsmaßnahmen, Zuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 462/1 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf folgenden zwei Flächen festgesetzt:

- Stadt Neuss, Gemarkung Rosellen, Flur 2, Flurstück 117 (Wald): 4.502 qm
- Stadt Neuss, Gemarkung Grimlinghausen, Flur 12, Flurstück 639, anteilig (Wald): 1.272 qm.

Die Gesamtfläche beträgt 5.774 qm.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche

Bei den mit LPB III und LPB IV gekennzeichneten Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen III und IV gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu treffen.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außen- lärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R'wres der Außenbauteile für Büroräume in dB	erforderliches resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß R'wres der Außenbauteile für Wohnräume in dB
III	61 bis 65	30	35
IV	66 bis 70	35	40

Die daraus resultierenden bewerteten Schalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Freizeitlärm

Der Nachweis, dass das Vorhaben sich keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Freizeitlärm aussetzt, ist im Bauantragsverfahren über eine schalltechnische Untersuchung zu führen. Für die Beurteilung des Schützenfestes nebst Kirmes als Veranstaltung im Sinne der Ziffer 3.4 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 5 - 88827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006 (Freizeitlärmrichtlinie NRW) ist es dabei als ausreichend und erforderlich anzusehen, wenn vor zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 ein Außenpegel von 57 db (A) nachts eingehalten wird.

Schallgedämmte Lüftung

Für alle Schlafräume innerhalb des Sondergebietes „Aufnahmeeinrichtung für Migranten“ sind geeignete fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Ausnahmen von der Festsetzung können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

Flachdach

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° zulässig.

Einfriedung

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes „Aufnahmeeinrichtung für Migranten“ sind Einfriedungen ausschließlich als Stabgitterzaun zulässig. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Verkehrsfläche ist die Einfriedung auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite einzugrünen.

Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter, welche nicht in ein Gebäude integriert sind, sind so einzuhausen bzw. einzugrünen, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs bzw. Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

II Kennzeichnungen

1. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrundklasse B-T (DIN 4149).

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet befindet sich die Altablagerung Ne-0207,00 (siehe Planzeichnung). Eine Abdeckung bzw. Auffüllung der Altablagerungsfläche ist bei der angestrebten Nutzung unbedenklich. Bei Erdbauarbeiten im Bereich dieser Fläche ist eine gutachterliche Begleitung notwendig. Eine Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb dieser Altablagerung ist nicht zulässig.

III Hinweise

1. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Hammann & Schulte, Gelsenkirchen, März 2015) dokumentiert wurde. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigung von Fledermäusen durch den Verlust potenzieller Baumhöhlenquartiere:
Fällung des Baumes Nr. 10 in Anwesenheit einer im Fledermausschutz sachkundigen Person im Oktober / November, Kontrolle der aktuell von Halsbandsittichen besetzten Baumhöhlen ab Oktober
- Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigung von Fledermäusen durch den Verlust von Gebäudequartieren:
Rückbau im April oder nach vorherigem Ausschluss von Wochenstuben- oder Balzquartieren im Zeitraum Mai bis September
- Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten:
Baufeldräumung - insbesondere Eingriffe in Gehölzbestände - außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar, oder nach Kontrolle auf Brutvorkommen und Ausschluss einer Brutansiedlung
- Vorgehensweise bei Brutvorkommen des Halsbandsittichs in Baumhöhlen:
Entnahme der Höhlenbäume außerhalb der Brutzeit, also im Zeitraum von Oktober bis Februar

Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in Baumhöhlen/- spalten sind geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten. Für den Verlust potenzieller Fledermausquartiere in den abgebrochenen Stallungen sind an den Fassaden der neuen Gebäude Ersatzquartiere gemäß dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag anzubieten.

2. Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdrutsche, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

3. DIN Normen

Alle genannten DIN-Normen und Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

4. Durchlüftung

Der Bebauungsplan wird als so genannter „projektbezogener Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt. Der konkreten Projektplanung ist zu entnehmen, wie bereits auf der Erdgeschosebene durch mehrere Gebäudedurchlässe eine geeignete Durchlüftung des Plangebietes erfolgen kann. Da diese Projektplanung (im Gegensatz zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan“) nicht verbindlich ist, ist bei einer Abweichung von der projektbezogenen Planung (Stand Behördenbeteiligung) im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren eine ausreichende Durchlüftung des Plangebietes darzustellen. Die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Projektplanung kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. Erschütterungen

Das Plangebiet ist durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Zentrale Unterbringungseinrichtung eingehalten werden.

6. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL, in der Fassung vom 29.02.2008) für Wohn- bzw. Mischgebiete werden in dem mit überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Sondergebiet eingehalten.

7. Hochwasser

Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben gemäß den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses (ca. 1.000-jährliches Hochwasserereignis) des Rheins. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als mit bis zu mehr als 4 m überschwemmt dargestellt. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggfs. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.

8. Kampfmittel

Eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg weist auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater hin. Für das Plangebiet werden folgenden Empfehlungen ausgesprochen:

- Vor Durchführung evtl., erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesen Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugelände-Teilflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen (Flakstellung, Schützengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

9. Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrs-, Gewerbe-, Sport und Freizeitlärm vorbelastet. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Plangebiet eingehalten werden. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. Mit den festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen werden trotzdem gesunde Wohnverhältnisse ermöglicht.

10. Leitungen

Im Plangebiet verlaufen folgende Leitungen der Westnetz GmbH:

- im Bereich der Straße „Obertorweg“ befinden sich ein 10-kV-Stromversorgungskabel, ein Niederspannungskabel und eine Datenleitung, welche zur Stromversorgung der umliegenden Bebauung der Stadt Neuss weiterhin erforderlich sind.
- im Bereich der „Stresemannallee“ befinden sich zwei 10-kV-Stromversorgungskabel und eine Datenleitung.

Zusätzlich befindet sich auf dem Gelände eine Kundenstation der Westnetz GmbH. Die Leitungen und die Station sind zu sichern oder zu verlegen. Die Kosten der Maßnahme sind vom Veranlasser zu übernehmen.

11. Lichtimmissionen

Das Plangebiet ist durch Lichtimmissionen der angrenzenden Galopprennbahn vorbelastet. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass Verdunklungsmaßnahmen, wie z. B. außen liegende Rollläden oder Rollos, die vollständig lichtundurchlässig sind, installiert werden, um den Bewohnern der Aufnahmeeinrichtung für Migranten hinsichtlich der Lichtimmissionen gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse zu ermöglichen.

12. Luftverkehr

Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) weist darauf hin, dass die Errichtung von Kränen im Rahmen der Errichtung der Gebäude nur nach Abstimmung durch das Bundesaufsichtsamt erfolgen kann.

13. Qualmwasser

Bei lang anhaltendem Rheinhochwasser ist im Plangebiet mit Qualmwasser und aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands bei Gründungsarbeiten mit erhöhtem Aufwand zu rechnen.

14. Versickerung

Gemäß § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.