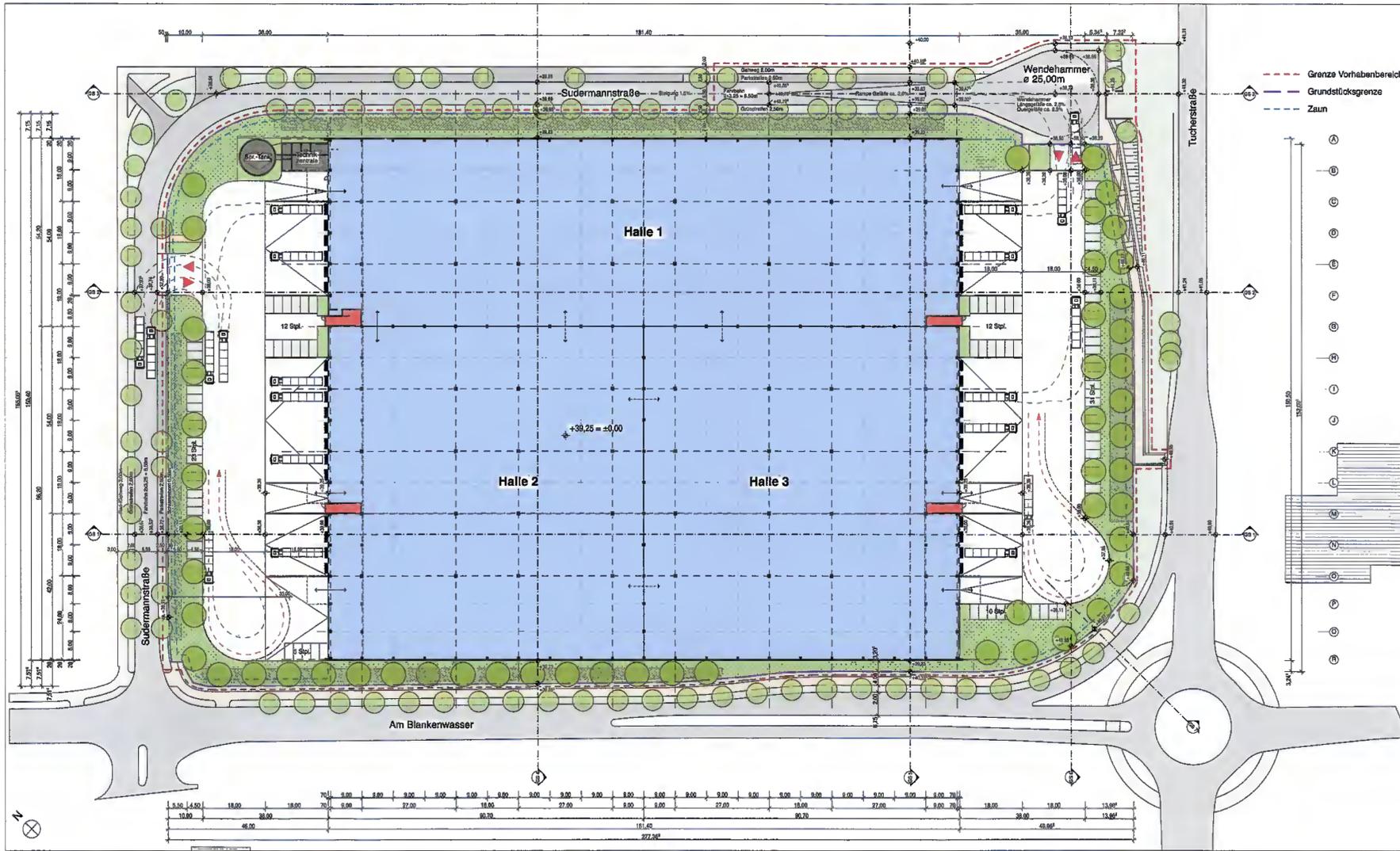




Lageplan mit Abgrenzung des Vorhabenbereichs  
Maßstab 1:1000



# Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage zum vorhabenbezogenen  
Bebauungsplan Nr. V 481

- Sudermannstraße/ Am Blankenwasser -

## Beschreibung des Vorhabens

Das Vorhaben umfasst ein Logistikgebäude mit Flächen für Büro- und Sozialnutzungen, einer Technikzentrale mit Sprinklertank, befestigten Hofflächen sowie PKW-Stellplätzen.

Geplant ist ein Baukörper mit einer Bruttogeschossfläche von 27.300 qm. Das Gebäude ist unterteilt in drei Brandabschnitte, die jeweils in zwei unabhängige Mieteinheiten aufgeteilt werden können.

Zusätzlich zur erdgeschossigen Hallenfläche gibt es eine 9 Meter tiefe Mezzaninebene entlang der Nordwest- und Südostfassade. Dort sollen die Sozialbereiche und bei Bedarf Bürobereiche untergebracht werden.

Insgesamt sind 36 Ladetore geplant, welche an der nordwestlichen und südöstlichen Seite des Hallenkomplexes angeordnet sind.

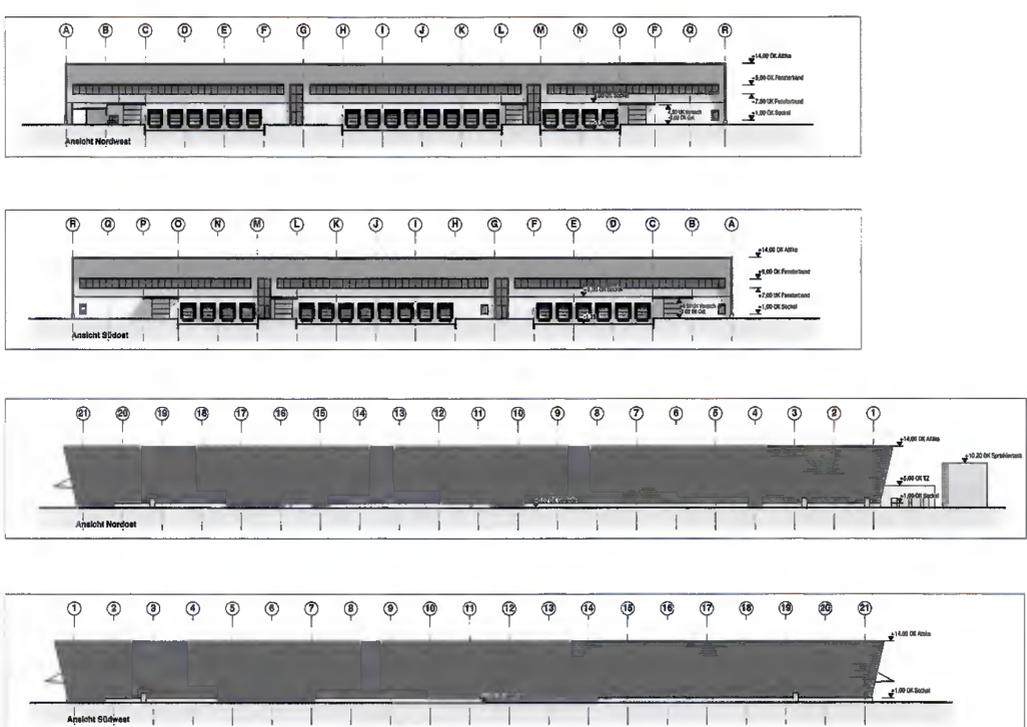
Die Erschließung des Grundstücks sowohl für den Schwerlastverkehr als auch für PKW erfolgt über zwei Anknüpfungspunkte an die Sudermannstraße. Eine Zufahrt befindet sich im Nordwesten des Grundstücks, die andere Zufahrt befindet sich im Nordosten und erfolgt über den Wendehammer.

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 93 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher. Darüber hinaus werden überdachte Fahrradabstellplätze errichtet.

Eine fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls über den Wendehammer, welcher über einen Fußweg direkt von der Tucherstraße aus erreicht werden kann und somit eine gute Anbindung an die vorhandenen Haltestellen des ÖPNV bietet.

Um den Höhenunterschied zwischen Tucherstraße und dem Vorhabengrundstück auszugleichen, wird der Fußweg als Rampe ausgestaltet.

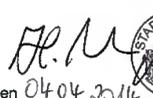
Ansichten  
Maßstab 1:1000



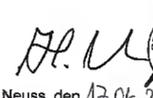
Vorhabenträger:  
  
IMMOGATE Objektgesellschaft Neuss GmbH,  
Eschenallee 8  
85446 Schwaig  
  
28.10.2013  
  
B. Kiedera

Vorhaben- und Erschließungsplan  
erarbeitet von:  
  
  
henning schmidt + b.m. wegmann gbr.  
  
28.10.2013

Der Rat der Stadt Neuss hat am 28.03.2014 diesen, zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 481 gehörenden, Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen.

  
Neuss, den 04.04.2014  
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Plan am 22.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden.

  
Neuss, den 17.06.2014  
Der Bürgermeister

Hochbauplanung erarbeitet von:  
  
BOTTLER LUTZ  
Architekten BDA  
Dachauer Str. 233  
80637 München

  
ARCHITEKT  
BY AK  
153 494  
DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

## Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 481 VEP (2. Planfassung)  
- Sudermannstraße / Am Blankenwasser -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 22.04.2014 Es gilt die BauNVO 1990

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Die Art der baulichen Nutzung im Vorhabenbereich wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb der im Bebauungsplan mit GE 2 bezeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Neuss verpflichtet hat.

1.2 Die Art der baulichen Nutzung für die sonstigen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

1.3 In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Versammlungsräume und Versammlungshallen, Veranstaltungsräume und Veranstaltungshallen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nachweislich der Versorgung der in diesem Bebauungsplangebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen oder sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsfläche einen Anteil von höchstens 10% der Bruttogeschossfläche nicht übersteigt und nicht mehr als 799 qm beträgt.

1.4 In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.5 Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete vor Immissionen werden die mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhangs 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl, d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 -8804.25.1 vom 6.6.2007) und Anlagen mit einem ähnlichen Emissionsgrad unzulässig.

Ausnahmsweise sind in den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, welche mit einem (\*) gekennzeichnet sind, zulässig, wenn durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) im Einzelfall nachgewiesen wird, dass von ihnen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Bebauung ausgehen.

Bei der Genehmigung von Anlagen und Betrieben müssen die von ihnen ausgehenden gewerblichen Emissionen zu Beurteilungspegeln führen welche die Richtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der Fassung vom 26.08.1998) an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 10 dB(A) unterschreiten.

Hinweis: Der Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 -8804.25.1 vom 6.6.2007) kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen ist für das GE 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 zulässig.
- 2.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1 m durch Technikaufbauten und Solarkollektoren zulässig.

## **3. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB)**

- 3.1 Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen nicht zulässig. Hinweisschilder auf die Zufahrt sind zulässig. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) nicht überschreiten.

## **4. Pflanzflächen und Ökologische Maßnahmen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 4.1 Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen und Versickerungseinrichtungen nicht zulässig. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen.
- 4.2 Da der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird der notwendige Restausgleich im Bebauungsplan Nr. 345/1 Gotteslinde auf der Gemarkung Norf, Flur 4, Flurstücke 164, 293, 399, und 300 (anteilig) festgesetzt.
- 4.3 Bei Neuanpflanzungen ist sicherzustellen, dass in Abstimmung mit der Kreiswerke Grevenbroich GmbH der Sicherheitsabstand zu einer im Grünstreifen der Tucherstraße liegenden Wassertransportleitung eingehalten wird bzw. Baumwurzelschutzmaßnahmen getroffen werden.

### Vorhabenbereich

- 4.4 Die Pflanzgebotsflächen sind extensiv mit Wiesen oder mit Bodendeckerpflanzen zu begrünen. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist auf mindestens 40% der Fläche je 2 qm ein Laubstrauch (Pflanzqualität mindestens 80 cm Höhe) zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist pro angefangenen 150 qm Fläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum erster Ordnung (Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 4.5 Zur Beschattung der Stellplatzanlage ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind darauf anrechenbar.

### Sonstige Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB

- 4.6 Innerhalb der Pflanzgebotsflächen entlang der Sudermannstraße sind je 20 lfdm 3 Laubbäume 2. Ordnung (Pflanzqualität mindestens 200 cm Höhe) und je 20 lfdm ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.
- 4.7 Innerhalb der Pflanzgebotsflächen entlang der Tucherstraße sind je 2 qm 1 Laubstrauch (Pflanzqualität mindestens 150 cm Höhe) und je 15 lfdm ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.
- 4.8 Innerhalb der Pflanzgebotsfläche entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind je 2 qm ein Laubstrauch (Pflanzqualität mindestens 80 cm Höhe) und je 20 lfdm ein einheimischer großkroniger Laubbaum (mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.

- 4.9 Zur Beschattung der Stellplätze ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.

## 5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

An straßenseitig zur Tucherstraße und zur Straße am Blankenwasser weisenden Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Bleiben die Fassaden hinter den im Plan vorgesehenen Baugrenzen zur Tucherstraße und zur Straße Am Blankenwasser zurück, so ist eine Minderung der nach Satz 1 zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Bei allen anderen Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Eine Minderung der nach Satz 1 zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches R'w.res der Außenbauteile für Büroräume in dB
III	61 bis 65	30
IV	66 bis 70	35

Die oben genannte DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

## 6. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 51a LWG NRW)

- 6.1 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist über eine Mulden-, Mulden-Rigolenversickerung oder Rigolenversickerung zu beseitigen. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Niederschlagswasser sonstiger befestigter Flächen darf nur bis zu einer Höchstmenge von 50 l/s\* ha, bezogen auf ein 1-jährliches Regenereignis in den öffentlichen Regenwasserkanal eingespeist werden.

### Hinweise

#### Baugrundrisiken:

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

#### Kampfmittel:

Im gesamten Plangebiet muss mit Kampfmittelfunden gerechnet werden.

Konkrete Verdachtsflächen einer militärischen Anlage sowie ein Blindgängerverdachtspunkt sind im Bebauungsplan mit Punktschraffur gekennzeichnet. Die Überprüfung dieser Verdachtsflächen wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Die Festlegung des abzuschleifenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise sind in einem Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst zu klären.

Grundsätzlich gilt: Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeibehörde unverzüglich zu verständigen.

#### Baumschutz:

Die bereits gepflanzten Linden entlang der Straße Am Blankenwasser sowie alte Bestandsbäume an der Tucherstraße sind zu erhalten und in das Pflanzkonzept zu integrieren.

#### Baubeschränkungszone:

Entlang der als Kreisstraße klassifizierten Tucherstraße besteht gem. § 25 Abs. 1 StrWG NRW eine Baubeschränkungszone von 40 m Breite.

#### DIN-Normen:

Alle genannten DIN-Normen sowie die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm in der Fassung vom 26.08.1998) liegen bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

#### Versickerung:

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

#### Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn:

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die als planungsrelevante Arten mit eventuellen Konfliktmöglichkeiten die Feldlerche und das Rebhuhn identifiziert hat. Für die genannten Arten werden CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures; Übersetzung= Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) notwendig, welche vor der Bauausführung umzusetzen sind. Diese CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn werden im Bereich des Bauungsplans Nr. 345/1 - Gotteslinde - auf den Flurstücken 164, 293, 299 und 300 der Gemarkung Norf, Flur 4 vertraglich gesichert.

#### Bauzeitenbeschränkung:

Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Feldlerche und Rebhuhn, in den Monaten September bis Februar erfolgen.

#### Leitungsbestand im Böschungstreifen der Tucherstraße:

Im Böschungstreifen der Tucherstraße befinden sich Rohr- und Elektroleitungen. Die Leitungstrassen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Eine Überbauung ist nicht gestattet. Im Rahmen der Bauausführung ist die Lage der Leitungen zu ermitteln und zu berücksichtigen.

#### Trinkwasserschutz:

Das Plangebiet liegt im Bereich der geplanten Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage „Im Rheinbogen“. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.