



Ne-1093.00
Ne-1094.00
Ne-0319.00

Textliche Festsetzungen siehe Blatt 1

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 483 Blatt 2
Der Bebauungsplan besteht aus 2 Blättern
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1540), der Bauordnungsverordnung (BauOV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1540), in Verbindung mit der Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1989 (BGBl. I S. 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2015 (BGBl. I S. 1509), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV NRW S. 423) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1964 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.12.2013 (GV NRW S. 676).

- Hammfeld II - Ost (Möbelhaus) -
Maßstab 1 : 500
Stand der Planunterlagen: Juli 2013

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für die Plangebiete bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben. Es treten insbesondere außer Kraft, die entgegenstehenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 451.

BESTANDSANGABEN	
	Wohngebäude
	Wirtschaftsgebäude
	Garage
	IV Anzahl der Vollgeschosse
	135 Flurstücksnummer
	Bohrung
	Baum
	Latene
	Kanaldeckel
	Stahlbetonmauer
	Doppelmauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
	Kleinstwohngelände (§ 2 BauANVO)
	Reihes Wohngebiet (§ 3 BauANVO)
	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauANVO)
	Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauANVO)
	Dorfgebiet (§ 5 BauANVO)
	Mischgebiet (§ 6 BauANVO)
	Gewerbegebiet (§ 9 BauANVO)
	Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauANVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,4	Grundstückszahl (GRZ)
GFZ	Geschossflächenzahl (GFZ)
BMZ	Baumassenzahl (BMZ)
OK GH	maximale Oberkante der Gebäudehöhe
M	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III - V	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze
III	Zahl der Vollgeschosse zwingend

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	
	Einzelhäuser zulässig
	Doppelhäuser zulässig
	Reihen- und Doppelhäuser zulässig
	Baulinie
	Baugrenze

BAUORDNUNGSRECHTL. FESTSETZ.	
	FD Flächend.
	SD Gated.
	PD Publiz.
	WD Weind.
	45° Dreieck.
	Whs Wohnbau.
	Festfläche.

VERKEHRSLÄCHEN	
	Strassenverkehrsfläche
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
	F Fußweg
	öffentliche Parkfläche
	Strassenverkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	
	Kirche
	Kindergarten
	Schulraum
	öffentliche Verwaltung
	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Freizeitanlagen
	Ein- und Ausfahrten

GRÜN- UND LANDW. FLÄCHEN	
	idyllische Grünfläche
	Parkanlage
	Friedhof
	Sportplatz
	private Grünfläche
	Fläche für die Landwirtschaft
	Fläche für Wald

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN	
	Fläche für Versorgungsanlagen
	CE Komplexfläche
	Elektrizität
	Wasser
	Abfall
	Abwasser
	Abgasleitung

SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Planbegrenzung
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zulässige Flächen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden mit erheblichen anlagegefährdenden Stoffen belastet sind
	Altlastenangelegungen siehe Toxische Festsetzungen II, 2

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Fläche für Bahnanlagen
	Landschaftsschutzgebiet
	Garten
	Siedlungs
	Gemeinschaftsgarten
	Gemeinschaftsstellplätze
	Tiefgaragen
	Carport
	Nebenanlagen
	Vorgarten

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 483
- Hammfeld II – Ost (Möbelhaus) -

Redaktionelle Anmerkung: Rechtskraft 05.02.2014 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

1.1. Sondergebiet (SO) Möbelhaus

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Möbelhauses.

Art der baulichen Nutzung: Im „Sondergebiet Möbelhaus“ ist ein Möbelhaus mit den nachstehenden Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen und mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 46.000 m² zulässig.

Auf einer Verkaufsfläche von max. 38.300 m² ist der Verkauf des Kernsortimentes Möbel (einschließlich Küchen, Elektrogroßgeräte / elektrische Einbaugeräte und Matratzen) zulässig.

Auf einer Verkaufsfläche von max. 3.100 m² sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß „Neusser Liste“ (2013) mit folgenden Verkaufsflächenbegrenzungen als Randsortiment zulässig:

nicht zentrenrelevante Randsortimente	Verkaufsflächenobergrenze
Teppiche, Bodenbeläge (einschließlich abgepasste Teppiche / Läufer)	1.400 m ²
Lampen und Leuchten, Leuchtmittel	1.700 m ²

Auf einer Verkaufsfläche von max. 4.500 m² ist der Verkauf folgender zentrenrelevanter Randsortimente gemäß „Neusser Liste“ (2013) mit folgenden Verkaufsflächenbegrenzungen zulässig:

zentrenrelevante Randsortimente	Verkaufsflächenobergrenze
Haushaltwaren, Glas / Porzellan / Keramik, Wohnaccessoires, kleinteiliges Wohn- / Einrichtungszubehör, Kunst, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel	2.200 m ²
Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	1.800 m ²
Elektrokleingeräte	200 m ²
Babyartikel (inkl. Kinderwagen und -sitzen)	300 m ²

Auf einer Verkaufsfläche von max. 100 m² sind weitere Randsortimente (zentrenrelevant oder nicht zentrenrelevant), die nicht in den vorstehenden Festsetzungen geregelt sind, zulässig.

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf 10 % der tatsächlich vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses nicht überschreiten. Die „Neusser Liste“ (2013) ist Anlage zur Begründung und kann zusätzlich bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Zulässig sind zum Möbelhaus gehörende Gastronomieeinrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Außengastronomie sowie die zugehörigen Lagerräume und Küchen) bis zu maximal 2.200 m² Grundfläche.

In der mit „Parkhaus“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist nur die Errichtung eines Parkhauses oder einer ebenerdigen Stellplatzanlage für Kunden bzw. Mitarbeiter des Möbelhauses zulässig.

In der mit „Pylon“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich die Errichtung eines Werbepylons für das Möbelhaus zulässig. Außerhalb dieser überbaubaren Grundstücksfläche ist die Errichtung von Werbepylonen unzulässig.

1.2. Definition von Verkaufsflächen und Randsortimenten

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lager Räume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen.

Randsortimente sind solche Waren, die zu einem bestimmten Kernsortiment hinzutreten und dieses ergänzend durch solche Waren anreichern, die eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments haben.

2. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

- 2.1. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 58,0 m über NHN für das Möbelhaus (Flachdach) bezieht sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Photovoltaikanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe von 58,0 m über NHN um 1,0 m überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe von 58,0 m über NHN darf durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln), nicht jedoch durch Werbeanlagen, um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

Ein Eingangsportal darf entlang der Westfassade auf einer Länge von maximal 60,0 m und einer Tiefe von 8,0 m die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 58,0 m über NHN um maximal 2,0 m überschreiten.

- 2.2. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 42,0 m ü. NHN bezieht sich die maximale Gebäudehöhe auf die Oberkante einer baulichen Anlage.
- 2.3. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Bezeichnung „Parkhaus“ von 43,5 m ü. NHN bezieht sich auf die Oberkante der Brüstung. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe des Parkhauses darf durch maximal ein Treppenhaus und eine Aufzugsüberfahrt mit einer Grundfläche von jeweils bis zu 25 m² um maximal 2,0 m überschritten werden.
- 2.4. Die festgesetzte Höhe des Pylons bezieht sich auf die Oberkante der Werbeanlage. Die festgesetzte maximale Höhe darf durch die tragende Konstruktion des Mastes, nicht jedoch durch Werbeanlagen, um maximal 8,0 m überschritten werden.
- 2.5. Das gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 3 zulässige Vordach darf eine Höhe von 41,5 m über NHN nicht überschreiten. Maßgeblich ist der Schnittpunkt Vordach / Gebäudeaußenwand.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO

An der westlichen Baugrenze der mit „OK GH max. 58,0 m ü. NHN“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche darf ausnahmsweise ein Vordach die festgesetzten Baugrenze überschreiten. Dabei darf die Baugrenze von dem Vordach auf einer Länge von maximal 37,0 m um maximal 10,0 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3, Abs. 2 Satz 3 BauNVO).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Zu- und Umfahrten insbesondere für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. §23 Abs. 5 BauNVO).

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO mit Ausnahme von:

- max. fünf Fahneninseln mit je max. sechs Fahnen und
- Fahrradstellplätzen

nicht zulässig.

4. 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.

5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Fuß- und Radwegeverbindungen von den öffentlichen auf die privaten Flächen bzw. umgekehrt zulässig. Ebenfalls sind dort notwendige Rettungszufahrten gemäß BauO NRW zulässig.

6. Wasserfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i, V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Innerhalb der Fläche M 2 ist eine Wasserfläche mit einer Fläche von mindestens 4.500 m² und einer Tiefe bis zu 2,0 m (Mindestvolumen 6.000 m³) nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB anzulegen. Die Wasserfläche kann zugleich dazu dienen, das anfallende unbelastete Oberflächenwasser zurückzuhalten und in den Randbereichen zu versickern.

7. Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

7.1. Anpflanzen von Bäumen entlang von Straßen

Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Hammer Landstraße, des Willy-Brandt-Rings und der Stresemannallee

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche der Hammer Landstraße ist zwischen der Fahrbahn und dem Sondergebiet eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Bäumen der Gehölzliste A vorzunehmen. Insgesamt sind dort 22 hochstämmige Alleebäume mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Für die Ausbildung einer Allee können die in der nördlichen Maßnahmenfläche M 1 festgesetzten Einzelbäume herangezogen werden, so dass ausschließlich in diesem Bereich eine einseitige Pflanzung im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausreichend ist.

Entlang des Willy-Brandt-Rings sind zwischen der Fahrbahn und dem Sondergebiet insgesamt 18 Alleebäume mit mindestens 18-20 cm Stammumfang der Gehölzliste A zu pflanzen.

Entlang der Stresemannallee ist zwischen der Fahrbahn und dem Sondergebiet eine zwei-reihige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Alleebäumen mit mindestens 18-20 cm Stammumfang der Gehölzliste A vorzunehmen. Insgesamt sind dort 40 Bäume zu pflanzen.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume kann um die Anzahl der vorhandenen Bäume, wenn diese erhalten bleiben, in den jeweiligen Straßenzügen reduziert werden.

Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen entlang der Planstraße

An den als „Bäume zu pflanzen“ festgesetzten Stellen sind hochstämmige Alleebäume der Gehölzliste A anzupflanzen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Einzelbäume kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.2. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche M 1

Die mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind mindestens zu 10 % mit Sträuchern und Bäumen der Gehölzliste B und mit Stauden zu bepflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind als Rasen anzulegen. Fuß- und Radwege sind innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen zulässig.

An den als „Bäume zu pflanzen“ festgesetzten Stellen sind hochstämmige Alleebäume der Gehölzlisten A und B anzupflanzen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Einzelbäume kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

In der nördlichen mit M 1 gekennzeichneten Fläche sind zusätzlich zu den festgesetzten Einzelbäumen mindestens drei weitere Pflanzungen von Hochstämmen vorzunehmen. Hierfür geeignete Arten sind aus den Gehölzlisten A und B zu entnehmen. Wird innerhalb der mit „Parkhaus“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ein Parkhaus errichtet, sind in der nördlichen mit M 1 gekennzeichneten Fläche darüber hinaus mindestens zwei weitere Pflanzungen von Hochstämmen (Gehölzlisten A und B) vorzunehmen.

Fläche M 2

Der Uferbereich der Wasserfläche ist mit Gräsern, Uferstauden und Schilf zu bepflanzen. Mindestens 10 % der Fläche M 2 sind mit Gehölzen der Gehölzliste A und B zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölzpflanzungen sind durch Staudenpflanzungen zu ergänzen. Im Rahmen dieser 10 % - Regelung sind westlich der Wasserfläche mindestens 25 standortgerechte Einzelbäume der Gehölzliste A mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die gesamten nicht bepflanzten Flächen der Fläche M 2 sind mit Ausnahme der mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Flächen als Extensivwiese anzulegen. Innerhalb der in der Fläche M 2 mit Geh- und Fahrrechten festgesetzten Bereiche sind befestigte Wege und Flächen zulässig.

Fläche M 3

Innerhalb der Fläche M 3 sind eine oder mehrere Ha in Buchenhecken, Pflanzqualität Heister, mindestens 125 -150 cm hoch mit drei Pflanzen je Meter, mit einer Länge von mindestens 150 m zu pflanzen und als Sichtschutzhecke mindestens 1,0 m breit und mindestens 1,6 m hoch zu pflegen. Zusätzlich sind innerhalb der Fläche M 3 mindestens 6 Einzelbäume der Gehölzliste A zu pflanzen. Unterbrechungen der Hainbuchenhecke, z. B. für Zufahrten an bis zu drei Stellen bis zu einer Gesamtbreite von insgesamt maximal 14,0 m sind zulässig. Die Gesamtlänge von 150 m darf dadurch nicht verkürzt werden. Die Bäume sind art- und fachgerecht zu pflegen. Alle Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

7.3. Begrünung der Stellplatzflächen

Werden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche für Stellplätze (St)“ ebenerdige außerhalb von Parkhäusern gelegene Stellplätze im Verbund hergestellt, sind diese durch die Pflanzung von Hochstämmen zu begrünen. Hierfür geeignete Arten sind aus der Gehölzliste A zu entnehmen. Pro 10 ebenerdige Stellplätze außerhalb von Parkhäusern ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Sofern die Stellplätze nicht mit einer wassergebundenen Decke oder einer sonstigen durchlässigen Oberfläche hergestellt sind, muss für den anzupflanzenden Baum eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² hergestellt werden, die gegen Überfahung geschützt wird. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Wird innerhalb der vorgesehenen Flächen für das Parkhaus ein solches errichtet sind hierdurch entfallende Bäume nicht zu ersetzen.

7.4. Dachbegrünung

Innerhalb des Sondergebietes sind Flachdächer / Dachflächen des Möbelhauses mit einer Neigung von weniger als 5 % als Gründach auszubilden. Auf dem Möbelhaus sind mindestens 60 % der Dachfläche einzugrünen. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer Substratschicht zu erfolgen.

7.5. Gehölzlisten A und B

Gehölzliste A: Bäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sowie im Sondergebiet	
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Quercus robur	Eiche in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche in Sorten
Gleditsia	Gleditschie in Sorten
Quercus palustris	Sumpfeiche in Sorten
Quercus rubra	Roteiche in Sorten
Tilia cordata	Winterlinde in Sorten
Tilia intermedia	Kaiserlinde in Sorten
Salix alba	Weide
Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm	

Gehölzliste B: Standortgerechte Laubgehölze			
Baumarten		Straucharten	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Buche	Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Quercus palustris	Sumpfeiche	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rhamnus frangula	Faulbaum
Tilia cordata	Winterlinde	Rosa canina	Hundsrose
Tilia intermedia 'Pallida'	Kaiserlinde	Salix in Arten	Weiden
Salix alba	Weide	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Mindestqualität: Stammbüsche: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 200-250; Sträucher: verpflanzt, ohne Ballen, 60-100			

7.6. Definition Alleebaum

Ein Alleebaum ist definiert als Hochstamm mit Geradschaftigkeit sowie einem Kronenansatz bei mind. 2,50 m Höhe und artgerechter Kronenausbildung.

8. Gestalterische Festsetzungen

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

8.1. Fassade

An der West- und der Ostfassade des Gebäudes sind insgesamt maximal 13 Bildmotive mit einer Größe von jeweils maximal 11,5 m x 5,0 m zulässig. Als Bildmotiv wird eine Vergrößerung der angebotenen Waren definiert, ohne zusätzliche Texte bzw. werbende Schriftzüge (vergrößertes Schaufenster).

8.2. Werbeanlagen / Pylon

Es werden folgende gestalterische Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen getroffen:

- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Im gesamten Sondergebiet sind bis zu fünf Fahnggruppen mit je maximal sechs Fahnen zulässig. Die Größe der Fahne wird auf jeweils 6,0 m x 1,5 m beschränkt. Die Fahnen und Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 47,5 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Auf der Westfassade (der dem Parkplatz zugewandten Fassade) sind zusätzlich zur Festsetzung 8.1 maximal zwei Werbeplakate mit einer Größe von 11,5 m x 9,0 m zulässig. Des Weiteren ist auf der Westfassade beim Eingangsportal der Schriftzug des Möbelhauses in einer Größe von maximal 22,0 m x 6,0 m zulässig.
- Auf der Ostfassade ist der Schriftzug des Möbelhauses insgesamt zweimal in einer Größe von jeweils maximal 10,0 m x 2,0 m zulässig.
- Auf der Nord- wie auf der Südfassade ist jeweils einmal der Schriftzug des Möbelhauses in einer Größe von jeweils maximal 18,0 m x 4,0 m zulässig.
- An dem Werbepylon ist eine dreiseitige Werbeanlagen mit einer Seitengröße von jeweils maximal 15,6 m x 4,1 m (Länge x Höhe) zulässig.
- Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig. Demnach ist im gesamten Plangebiet Fremdwerbung unzulässig.

II KENNZEICHNUNGEN

1. Erdbeben

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

2. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet sind folgende Altablagerungsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung):

- Ne-0177,00: Verfüllung
- Ne-0319,00: ehem. Schrottplatz u. Fuhrpark / EH mit Kraftwagen
- Ne-1092,00: 1975-90 Aufschüttung
- Ne-1093,00: 1978-90 Aufschüttung
- Ne-1094,00: 1984 unsystematische Ablagerung

Alle künftigen Eingriffe in die Altablagerungen sind durch einen Gutachter zu begleiten, der den ggf. erforderlichen Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung / Entsorgung des anfallenden Aushubes sicherstellen muss. Bei größeren Tiefbaumaßnahmen ist vorab ein Aushub- und Verwertungskonzept zu erstellen, das mit dem Bauantrag einzureichen ist. Die nach Abschluss der Bauarbeiten verbleibenden, unversiegelten Freiflächen sind mit einer unbelasteten Bodenabdeckung im Sinne des Altlastenerlasses des Landes NRW vom 14.03.2005 zu versehen.

Von den Altablagerungen im Plangebiet gehen keine Gefahren für Schutzgüter im Sinne des BBodSchG aus. Dies wurde gutachterlich nachgewiesen. Eventueller Bodenaushub aus den Bereichen der Altablagerungen kann vorbehaltlich einer Genehmigung seitens der Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss im Plangebiet wiederverwendet werden. Die Gutachten zur Gefährdungsabschätzung können bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1. Baugrundrisiken

Baugrundrisiken sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

2. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dokumentiert wurde. Als planungsrelevante Arten mit eventuellen Konfliktmöglichkeiten stellten sich die Zwergfledermaus, Rauhauffledermaus, Rauchschwalben, der Mittel-

specht und die Nachtigall heraus. Für die genannten Arten werden folgende CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality-measures; Übersetzung = Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) notwendig, welche vor der Bauausführung umzusetzen sind:

- 2.1.** Im Naturschutzgebiet (NSG) Ölgangsinsel ist auf dem Flurstück Gem. Neuss, Flur 3, Flst. 121 folgende CEF-Maßnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen:

Zur Optimierung bzw. Schaffung geeigneter, artspezifischer Habitats für den Mittelspecht (*Dendrocopos medius*) gemäß dem Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ des MKULNV NRW (Hrsg.), 2013 (Artensteckbrief Mittelspecht), sind hier forstliche Maßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW dauerhaft in die forstliche Bewirtschaftung der Fläche zu integrieren. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- Erhalt von Alt- und Totholz (10 Bäume / pro ha mit BHD 35 cm)
- Förderung von raubborkigen Baumarten auf Flächen der südlichen Ölgangsinsel von 5 ha Größe auf den Grundstücken Gemarkung Neuss, Flur 2, Flurstücke 8, 149, 196, 245 und 246
- Monitoring (Kontrolle auf Fortschritt der Zersetzung von Alt- und Totholz, Anteil raubborkiger Bäume in den o.g. Beständen)

- 2.2.** Auf den Maßnahmengrundstücken südliche Ölgangsinsel (städtische Flächen), Gemarkung Neuss, Flur 2, Flurstücke 91, 223, 224 ist folgende CEF-Maßnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchzuführen:

Auf einer Fläche von 1 ha mit mind. 600 m² Strauchfläche sind dichte Gebüsche / Gebüschstreifen mit heimischen, standortgerechten Sträuchern oder eine Hecke / Gehölzstreifen mit einer Mindestbreite von 6 m und einer Mindestlänge von 200 m zur Optimierung bzw. Schaffung geeigneter, artspezifischer Habitats für die Nachtigall (*Luscinia megarhynchos*) gemäß dem Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ des MKULNV NRW (Hrsg.), 2013 (Artensteckbrief Nachtigall), anzulegen und dauerhaft zu pflegen (Gehölzschnitt, Wiesenmahd).

- 2.3.** Als CEF-Maßnahme für den Verlust der Brutplätze der Rauchschwalben sind mindestens 14 artspezifische Ersatz-Nistmöglichkeiten für Rauchschwalben an folgenden Standorten zu schaffen:

- Pferdeställe auf der Galopprennbahn Neuss
- Pferdestallung beim Schäferhof Schürmann (Rheinallee)

- 2.4.** Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Absatz 1 BNatSchG (Verletzung oder Tötung von Individuen geschützter Arten bzw. Zerstörung ihrer Niststätten) zu vermeiden, müssen bei der Rodung von Gehölzen die in der Artenschutzprüfung empfohlenen Schutzmaßnahmen für höhlen- und spaltenbewohnende Vogel- und Säugetierarten beachtet werden. Aufgrund der großen Zahl starker und sehr starker Bäume im Vorhabengebiet ist weiterhin davon auszugehen, dass potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen zerstört werden. Als Ausgleich sind in geeigneten benachbarten Gehölzbeständen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde Kunstquartiere aufzuhängen.

3. DIN Normen

Alle genannten DIN-Normen, Artensteckbriefe sowie die Neusser Liste (2013) liegen bei der Stadt Neuss im Stadtplanungsamt innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

4. Externer Ausgleich

Neben den festgesetzten Flächen und Maßnahmen im Plangebiet selbst sowie den in 2.1 geschilderten CEF-Maßnahmen (Mittelspecht) erfolgt die Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes über zusätzliche Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes.

Hierbei handelt es sich um Maßnahmenflächen, die sich im Eigentum der Stadt Neuss befinden. Die dort teilweise bereits durchgeführten Maßnahmen entsprechen den Anforderungen in § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB, insbesondere einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen der Raumordnung.

Die folgende Tabelle listet die externen Ausgleichsmaßnahmen auf, die den Eingriff in den Naturhaushalt kompensieren.

Externe Maßnahmen zum Bebauungsplan Nr. 483 "Hammfeld II - Ost (Möbelhaus)"		
Maßnahmen Nr.	Biotoptyp (Planung)	Fläche
Maßnahmen Wald		
A1	Aufforstung südlich Neuss-Grefrath; Gemarkung Grefrath, Flur 7, Flurstück 125 (anteilig), 129, 130. Maßnahmen wurden bereits 2010 umgesetzt.	29.492
Fläche Wald:		29.492
Maßnahmen Offenland-/Teiloffenland		
A2	Am Blankenwasser - Gemarkung Norf, Flur 9, Flurstück 35 und 37 (anteilig). Maßnahmen wurden 2012 umgesetzt.	18.255
Fläche Offenland / Teiloffenland:		18.255
Maßnahmen Waldsaum, Wiese		
A3	Südliche Ölgangsinsel - Gemarkung Neuss, Flur 2, Flurstücke 91, 223, 224 (Pfleßemaßnahme)	10.000
Maßnahmen Auwaldentwicklung		
A4	Südliche Ölgangsinsel – Gemarkung Neuss, Flur 2, Flurstücke 136, 142, 146 (anteilig)	11.300
Flächen Waldsaum/Wiese, Auwaldentwicklung:		21.300
Gesamtfläche:		69.047

Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

5. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL, in der Fassung vom 29.02.2008) werden für Gewerbegebiete eingehalten. Nähere Einzelheiten sind dem Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation vom 31.07.2013 (ANECO, 2013 Bericht 13 0524 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

6. Hochwasser

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins liegt. Die Fläche ist in den Arbeitskarten zur ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.05.2007, zuletzt geändert durch Verfügung vom 09.06.2011, in Kraft getreten am 17.06.2011, als überschwemmungsgefährdetes Risikogebiet dargestellt. Dieses Gebiet kann beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen überschwemmt werden.

In der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in NRW, erstellt im Oktober 2003 vom ehemaligen Landesumweltamt NRW, wird der Geltungsbereich bei einem 500-jährlichen Hochwasser als überschwemmt dargestellt.

7. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 -1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Vorsorglich wird auf vier ehemalige Bombentrichter im Bereich der Altablagerung Ne-1092,00 hingewiesen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Lärm

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Hammer Landstraße / Willy-Brandt-Ring / Stresemannallee vorbelastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm: in Gewerbegebieten gemäß DIN 18005 werden zum Teil überschritten. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm liegen bei dem maximalen Lärmpegelbereich V entlang betroffener Fassaden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von verschiedenen Wand / Fensterkombinationen zu ermitteln.

Gewerbelärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurden folgende Aussagen getroffen:

- Die Anlagen sind schalltechnisch so auszulegen, dass die Summe der Geräuschimmissionen dieser Anlagen die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 12 dB(A) zum Tages- und 20 dB(A) zum Nachtzeitraum unterschreiten.
- Die lüftungstechnischen Außenaggregate sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 / der TA Lärm auszuführen.
- Die anteiligen Geräuschimmissionen der lüftungstechnischen Außenaggregate dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

Die Anforderungen sind im Rahmen der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

Auf folgende Immissionsorte wird sich bezogen:

- IO 1: An der Hammer Brücke 4 (Gebietsnutzung: GE)
- IO 2: Hammer Landstraße 103 (GE)
- IO 3: Hammer Landstraße 95 östliche Südfassade (GE)
- IO 4: Hammer Landstraße 95 westliche Südfassade (GE)
- IO 5: Hammer Landstraße 89 (GE)
- IO 6: Hammer Landstraße 85 (GE)
- IO 7: Derendorfweg 8 nördliche Ostfassade (MI)
- IO 8: Derendorfweg 8 südliche Ostfassade (MI)
- IO 9: Derendorfweg 69 (MI)
- IO 10: Obertorweg 63 (MI)
- IO 11: Stresemannallee 33 (MI)
- IO 12: Hammfelddamm 11 (MI)
- IO 13: Carl-Schurz-Straße 1 (MI)
- IO 14: Görlitzer Straße 2 (MI)

Detaillierte Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Peutz Consult vom 05.08.2013 (Bericht F 7280-1) zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

9. Leitungen

Im Plangebiet verlaufen im Bereich des Derendorfweges mehrere Nieder- und Mittelspannungskabel der Westnetz GmbH, Neuss. Diese sind zur Stromversorgung der umliegenden Wohnbebauung sowie des gesamten Rheinparkcenters weiterhin erforderlich. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens sind die Leitungen auf Kosten des Verursachers zu verlegen bzw. entsprechend zu sichern. Die notwendigen Maßnahmen sind rechtzeitig mit der Westnetz GmbH, Neuss abzustimmen.

Des Weiteren liegt im Derendorfweg eine Leitung der Deutschen Telekom AG.

10. Lichtimmissionen

Für nächstgelegenen schutzbedürftigen Räume ist auf Grundlage des Erlasses „Lichtimmissionen“ des MUNLV vom 13.09.2000 durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke \bar{E}_y der Tabelle 1 in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, und die maximal zulässige mittlere Leuchtdichte L_{max} ermittelt auf Grundlage der Tabelle 2 des Erlasses, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen des Vorhabens, eingehalten werden.

11. Qualmwasser

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

12. Rückstau ebene

Die Rückstau ebene des Regenwasserkanals liegt auf Straßenhöhe. Bei Tieflage der Baugrundstücke müssen diese gegen Rückstau gesichert werden.

13. Versickerung

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

14. Anbaubeschränkungszone entlang Landes- und Bundesstraßen sowie Autobahnen

Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen bedürfen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. (§ 9 FStrG)