

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6, 8 und 9 BauNVO

1.1 Mischgebiete

1.1.1 Mischgebiet MI 1

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet MI 1 sind von den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33d und 33i der Gewerbeordnung,
- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO],
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesezt, vermitteln.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO].

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Im Mischgebiet MI 1 sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO].

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]. Hiervon ausgenommen sind Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m²).

1.1.2 Mischgebiet MI 2

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Im Mischgebiet MI 2 sind von den in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33d und 33i der Gewerbeordnung,
- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO],
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesezt, vermitteln.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 Abs. 3 BauNVO].

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

Im Mischgebiet MI 2 sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO].

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO].

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4***1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete**Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexgewerbe

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig:

- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen und Handlungen mit sexuellem Charakter, insbesondere der Schaustellung von Personen im Sinne des § 33a Gewerbeordnung, ausgerichtet ist [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO].

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO].

Einzelhandel

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]. Hiervon ausgenommen sind im GE 1*, GE 2* und GE 3* Betriebe des Handels mit Kraftwagen (Nr. 45.1 gemäß der „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008“ des Statistischen Bundesamtes).

Vom Einzelhandelsausschluss ausgenommen sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* weiterhin Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen und baulich untergeordnet sind [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]. Eine bauliche Unterordnung ist gegeben bei einer Verkaufsstelle, die bis zu 15% der genehmigten Geschossfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und maximal bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist.

Des Weiteren sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* Kioske ausnahmsweise zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].

Lärm-Emissionskontingente (L_{EK})

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
GE 1*	TF 1.1	51	20
GE 1*	TF 1.2	52	21
GE 2*	TF 2.1	49	20
GE 2*	TF 2.2	60	22
GE 2*	TF 2.3	60	24
GE 3*	TF 3.1	63	24
GE 3*	TF 3.2	65	25
GE 4*	TF 4.1	55	37
GE 4*	TF 4.2	56	41
GE 4*	TF 4.3	57	43
GE 4*	TF 4.4	56	19

Ausgehend vom im Lageplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}, j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L(EK)$ der einzelnen Teilflächen durch $L(EK) + L(EK, \text{zus})$ ersetzt werden.

Bezugspunkt (ETRS89/UTM)	X=32338698,67	Y=5675293,82	Zusatzkontingente [dB]	
Bezeichnung	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	tags	nachts
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24
Sektor C	157,8°	168,4°	6	7
Sektor D	168,4°	179,5°	0	5
Sektor E	179,5°	182,1°	0	0
Sektor F	182,1°	216,0°	1	3
Sektor G	216,0°	278,2°	3	3
Sektor H	278,2°	324,0°	0	1
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2
Sektor J	349,1°	1,0°	0	8

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{r,j} = 10 \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus}, j} - \Delta L_{i,j})} \text{ dB dB}$$

mit

- $L_{r,j}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
- $L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
- $L_{EK, \text{zus}, j}$ = Zusatzkontingent
- $\Delta L_{i,j}$ = Abstands- / Flächenkorrekturmaß
 $\Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4 \pi s_{i,j}^2)) \text{ dB}$
- S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
- $s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nicht überschreiten.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*

Das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1* und GE 2* sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören [§ 1 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO].

1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*

Gliederung nach Abstandserlass (I - VI)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I – VI (Ifd. Nrn. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007, Seite 659 [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Abstandsliste 2007, Ifd. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

Störfallbetriebe

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, welche die in Anhang I Spalte 4 der Störfallverordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen unterschreiten [§ 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 BauNVO].

1.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*

Gliederung nach Abstandserlass (I – V)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - V (Ifd. Nrn. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007 Seite 659 [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, Ifd. Nrn. 81 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall

nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

Störfallbetriebe

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, welche die in Anhang I Spalte 4 der Störfallverordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen unterschreiten [§ 1 Abs. 9 BauNVO, § 8 BauNVO].

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI*

Gliederung nach Abstandserlass (I – IV)

Im eingeschränkten Industriegebiet GI* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - IV (Ifd. Nrn. 1 - 80,) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007 Seite 659 [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 9 BauNVO].

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Industriegebiet GI* auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV (Abstandsliste 2007, Ifd. Nrn. 37 - 80) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

Störfallbetriebe

Im eingeschränkten Industriegebiet GI* sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, welche die in Anhang I Spalte 4 der Störfallverordnung (12. BImSchV) genannten Mengenschwellen unterschreiten [§ 1 Abs. 9 BauNVO, § 9 BauNVO].

Einzelhandel

Im eingeschränkten Industriegebiet GI* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen und baulich untergeordnet sind [§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]. Eine bauliche Unterordnung ist gegeben bei einer Verkaufsstelle, die bis zu 15% der genehmigten Geschossfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 9 Abs. 3 BauNVO].

Lärm-Emissionskontingente (L_{EK})

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen im eingeschränkten Industriegebiet jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tage (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
GI*	TF 5.1	61	46
GI*	TF 5.2	60	47

Ausgehend vom im Lageplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}, j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L(EK)$ der einzelnen Teilflächen durch $L(EK) + L(EK, \text{zus})$ ersetzt werden.

Bezugspunkt (ETRS89/UTM)	X=32338698,67	Y=5675293,82	Zusatzkontingente [dB]	
Bezeichnung	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	tags	nachts
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24
Sektor C	157,8°	168,4°	6	7
Sektor D	168,4°	179,5°	0	5
Sektor E	179,5°	182,1°	0	0
Sektor F	182,1°	216,0°	1	3
Sektor G	216,0°	278,2°	3	3
Sektor H	278,2°	324,0°	0	1
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2
Sektor J	349,1°	1,0°	0	8

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{r,j} = 10 \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus}, j} - \Delta L_{i,j}) / \text{dB}} \text{ dB}$$

mit

- $L_{r,j}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
- $L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
- $L_{EK, \text{zus}, j}$ = Zusatzkontingent
- $\Delta L_{i,j}$ = Abstands- / Flächenkorrekturmaß
 $\Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4 \pi s_{i,j}^2)) \text{ dB}$
- S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
- $s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren

eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,i}$ nicht überschreiten.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung

Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Firsthöhe bei geneigten Dächern bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.2 Grundflächenzahl

Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen in den Gewerbe- und Industriegebieten

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1* und GE 4* sowie im eingeschränkten Industriegebiet GI* darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden [§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO].

2.3 Geländehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen dürfen in allen Baugebieten um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden. In den festgesetzten Mischgebieten dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen zur Ausbildung von Terrassen oder Eingangsbereichen von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

Hinweis zur Geländeoberfläche

Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind die festgesetzten Geländeoberflächen maßgebend (siehe Planzeichnung).

2.5 Technische Aufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten - z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Dachaufbauten müssen mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Baulinien

Die Außenwände von technischen Aufbauten auf den obersten Geschossen müssen mindestens 3 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten [§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO].

3.2 Foyer, Windfang

Eingeschossige Eingangsbauteile im Erdgeschoß (z. B. Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Kellerabgang) bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m² dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten [§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO].

3.3 Terrassen, Balkone und Loggien in den festgesetzten Mischgebieten

Terrassen, Balkone und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen zu den Innenhöfen (A) – (E) um bis zu 1,5 m überschreiten. [§ 23 Abs. 3 BauNVO]. Außenwohnbereiche dürfen nur zu allseitig umbauten Innenhöfen errichtet werden (siehe TF 9.3.)

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder sowie Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder sind in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1* ausschließlich unterhalb der Geländeoberfläche in Tiefgaragen (TG) sowie oberhalb der Geländeoberfläche innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1* sind innerhalb des festgesetzten Bereichs für Tiefgaragen (TG) außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Keller, Abstellräume, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für den mit GFL 1 (innere Erschließung des Mischgebietes) gekennzeichneten Bereich gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit GFL 2 gekennzeichneten Bereich gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie des Gewerbegebietes GE 2*,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit G gekennzeichneten Bereich (GE1*, südliches Plangebiet) gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit;

6. öffentliche Grünflächen und Pflanzmaßnahmen in den Baugebieten sowie für Teile baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

In allen Baugebieten sowie in öffentlichen Grünflächen sind bei Baum- und Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.1 Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet

Je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, Stammdurchmesser min. 18/20 cm in 1 m Höhe). Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder befestigten Außenanlagen überbaut werden, mit im Mittel 0,5 m Bodensubstrat und mindestens 0,3 m zu überdecken.

6.2 Öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost - Uferpark

Entlang des Hafenbeckens 1 ist ein im Mittel 30 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferpark“ (ca. 2,4 ha) festgesetzt. Die Festsetzungen sollen den Uferpark mit zwei Teilbereiche sichern:

Öffentliche Grünfläche 1 – Uferpark / Naherholung

Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sowie im Bereich des Molenkopfs sind Wiesen, befestigte Wege und Platzflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der Fläche liegt zwischen 36,0 und 36,5 m ü. NN.

Öffentliche Grünfläche 2 – Uferpark / Sichtschutzwall

Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche ist ein landschaftlich gestalteter und bepflanzter Sichtschutzwall anzulegen. Durch geeignete Geländemodellierung ist dieser Wall mit einer mittleren Höhe von 40,0 m ü. NN zu errichten. Die Höhen können zwischen 38,0 m und 42,0 m ü. NN liegen. Mindestens 70 % der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, Bäumen und Sträuchern, Unterpflanzung zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen.

6.3 Dachbegrünungen

Soweit es sich um Flachdächer von Hauptgebäuden bis max. 10° Dachneigung handelt, sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, die eine Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafen

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“ (H) im Norden des Plangebietes dienen dem Betrieb des Neuss-Düsseldorfer Hafens (u. a. Be- und Entladen von Binnenschiffen, Bahnbetrieb, KFZ-Verkehr etc.).

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenpromenade

Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Hafenpromenade“ (HP) sind folgende Nutzungen zulässig:

- Fußgänger- und Fahrradverkehr,
- Ver- und Entsorgungsverkehr,
- Verkehre der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen“,
- Spiel - und Aufenthaltsbereiche,
- Außengastronomie.

7.3 Freistellung von Bahnzwecken (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind zurzeit für Anlagen der Hafenbahn gewidmet. Die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen für diese Flächen sind erst zulässig, wenn die Flächen von Bahnzwecken freigestellt sind.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

8.1 Passiver Schallschutz

Entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a (siehe Blatt 5 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum“ bzw. Blatt 6 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum“) gemäß DIN 4109-1:2018-01 sind in allen festgesetzten Baugebieten passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß R'_{wges} berechnet sich abhängig von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt:

$$R'_{wges} = L_a - K_{Raumart}$$

	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Über- nachtungsräume; Un- terrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnl- iches
$K_{Raumart}$ [dB]	25	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei $R'_{wges} = 35$ dB für Bettenräume und $R'_{wges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros.

Das nach o. a. Gleichung berechnete gesamte Bau-Schalldämmmaß R'_{wges} bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteils (Fassade) S_F zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes S_G von 0,8. Für andere Verhältnisse ist R'_{wges} um den Faktor K_{AL} bei der Detailauslegung zu korrigieren:

$$K_{AL} = 10 \log (S_G / 0,8 S_F)$$

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße 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.

8.2 Schallgedämmte Lüftung

Die Lüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den festgesetzten Baugebieten ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen.

Die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.3 Außenwohnbereiche in den Mischgebieten

In den festgesetzten Mischgebieten dürfen Außenwohnbereiche nur in allseitig umbauten Innenhöfen (A) bis (E) errichtet werden. Der Innenhof, in dem Außenwohnbereiche errichtet werden, muss baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie müssen die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt sein [§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB].

8.4 Ausschluss öffentlicher Fenster

In den festgesetzten Mischgebieten sind öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig.

Davon abweichend sind öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 zulässig:

- zu den Innenhöfen (A) und (E), wenn der jeweilige Innenhof baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt sind
und
- zu den Innenhöfen (B), (C) und (D), wenn die Innenhöfe (B), (C) und (D) jeweils baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um die Innenhöfe (B), (C) und (D) hergestellt sind.

Weiterhin zulässig sind öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in Fassaden an den gekennzeichneten Baulinien (siehe Blatt 5 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum“ bzw. Blatt 6 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum“) unter folgender Maßgabe:

- auf der Höhe von Innenhof (A) und (E), wenn der jeweilige Innenhof baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt sind
und
- auf der Höhe der Innenhöfe (B), (C) und (D), wenn die Innenhöfe (B), (C) und (D) jeweils baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um die Innenhöfe (B), (C) und (D) hergestellt sind.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten und im eingeschränkten Industriegebiet sind öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig.

8.5 Lärmschutzwände in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB haben müssen. Die Oberkante der Lärmschutzwände ist mit einer Höhe von 57,7 m ü NN festgesetzt.

8.6 Gewerbliche Immissionen in den Mischgebieten

Für in den Mischgebieten zulässige, gewerbliche Nutzungen, deren Außenbauteile an die allseitig umbauten Innenhöfe (A) – (E) angrenzen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Geräuschimmissionen jeder Nutzung einen um 15 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten zum Tag- und Nachtzeitraum nicht überschreiten.

9. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018

9.1 Mischgebiete im Teilgeltungsbereich West

Lärmschutzwand

Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzten Lärmschutzwände sind ausschließlich mit transparenten und durchsichtigen Materialien zulässig.

Fassade

Für die äußere Gestaltung der Hauptbaukörper der Höfe A – D sind ausschließlich zulässig:

- Ziegel, Putz- und Sichtbetonflächen in roten, rot-braunen, erdfarbenen (z. B. Sand, Ocker) und weiß bis warm-grauen Farbtönen.

Davon ausgenommen sind lediglich untergeordnete Bauteile wie z. B. Balkone, Pergolen sowie Fassadenpaneele (insbesondere für die Tor-Zwischenbauten am Hafen).

Sockelzone

Für die eingeschossige Sockelzone der Gebäude, d.h. vom Fußpunkt der aufgehenden Wand bis zur Unterkante der Fenster im 1. OG sind ausschließlich Ziegel, Ziegelklinker in roten und rot-braunen Farbtönen zulässig (z.B. „Rot-Blau-bunt“, „Zeichenbrand“, „Terrakotta“).

Dach

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis höchstens 8° zulässig. Technische Aufbauten auf Dächern sind einzuhausen.

Mauern, Stützmauern, Hafenkante

Zur äußeren Gestaltung von Stützmauern, Hochwasserschutzmauern, Außentreppen u. ä. sind ausschließlich Ziegel, Sichtbeton oder Naturstein zulässig.

Nebenanlagen

Für die äußere Gestaltung von Nebenanlagen (Fahrradschuppen, Hausmüllbehälter, Schuppen für Gartengeräte, Freisitze, Pergolen, Lüftungsöffnungen etc.) sind ausschließlich verzinkte Metallelemente, lackierte Oberflächen (Metall-, Wellblech, Faserzementplatten, Sperrholzplatten) in den Farben hell- bis dunkelgrau, Sichtbeton (glattgeschalt), Sichtmauerwerk (Ziegel rot) oder naturbelassenes Holz (z. B. Lärche) zulässig.

Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind mit standortgerechten Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und mit 3 Pflanzen je m einzugrünen. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m innerhalb der Hecke nur zur Seite der Müllsammelbehälter zulässig. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte Hecken mit einer Höhe von maximal 1,80 m und mit 3 Pflanzen je m zulässig. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke nur hausseitig zulässig. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster.

II Kennzeichnungen

1. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1 (DIN 4149).

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Blatt 7)

Im gesamten Plangebiet besteht der Untergrund im oberen Bereich zunächst aus Altablagerungen. Zudem befinden sich im Bereich der Hafenmole im tieferen Untergrund nach durchgeführten Sanierungen Restbelastungen mit Mineralöl und Teeröl.

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.

Teilgeltungsbereich West:

Im Teilgeltungsbereich West sind folgende Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung Blatt 8 „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“):

- Ne-0351_AS: Neusser Lagerhausgesellschaft
- Ne-0352_AS: Sägewerk
- Ne-0353_AA: Gleisanlage zwischen Werhahn und Rheinhafen
- Ne-0354_AA: Hafenzufahrt von Rheintorstraße und Fläche des Regenklärbeckens
- Ne-0355_AA: Lagerfläche im Süden
- Ne-0358_AA: Gleisanlage zwischen Rheinhafen und Nummern 351 und 359
- Ne-1049_AA: Düsseldorfer Straße; Aufschüttung
- Ne-1066_AA: Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)
- Ne-1068_AA: Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung

Teilgeltungsbereich Ost:

Im Teilgeltungsbereich Ost sind innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 in größerer Tiefe verbliebene Restbelastungen von 4 Mineralölschäden und eines Teerölschadens gekennzeichnet (siehe Planzeichnung Blatt 8 „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“).

- Ne-333,01_AS: Industriestraße
- Ne-1065_AA: Industriestraße; Verfüllung
- Ne-1069_AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung

- Ne-1070_AA: Industriestraße; Aufschüttung
- Ne-1071_AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung
- Ne-1072_AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung

III Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

1. Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Baudenkmäler, die in die Denkmalliste der Stadt Neuss eingetragen sind. Bei den unter Schutz gestellten Gebäuden handelt es sich um das Stückgut-lagerhaus, Teile des Getreide-Lagerhauses und die Getreide-Verladeanlage der ehemaligen Neusser Lagerhausgesellschaft Düsseldorfer Straße 1b (lfd. Nr. 1/365).

2. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf im Jahr 2017 gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 112 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (HQ₁₀₀), rechtes Ufer von Rheinstrom-km 707,0 bis 857,7 und linkes Ufer von Rhein-km 711,2 bis 865,5.

IV Hinweise

1. Lärm

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße sowie durch Gewerbelärm aus dem Neusser Hafen vorbelastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten gemäß DIN 18005 werden an der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße teilweise sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm in Misch- und Gewerbegebieten gemäß DIN 18005 werden zur Nachtzeit überschritten. Nähere Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Peutz Consult vom 09.05.2019 (Bericht VG 6550-1) zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Nähere Einzelheiten sind der Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 vom 29.05.2020 (ANECO, Bericht 20 0297 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Regelungen gemäß der Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL - / RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 – v. 5.11.2009) sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren von geruchsemitierenden Anlagen zu beachten.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Grundwassermessstelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine aktiven Grundwassermessstellen. An der Industriestraße südöstlich des Plangebietes befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 6551991 sowie an der Rheintorstraße südwestlich des Plangebietes die aktive Grundwassermessstelle 6553951.

5. DIN Normen

Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Neuss im Stadtplanungsamt innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit oder können beim Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

6. Größe der Baugebiete

Teilgeltungsbereich West:

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1*	rd. 4.800 m ²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2*	rd. 6.700 m ²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*	rd. 5.900 m ²
- MI 1	rd. 3.900 m ²
- MI 2	rd. 14.000 m ²

Teilgeltungsbereich Ost

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*	rd. 57.000 m ²
- eingeschränktes Industriegebiet GI*	rd. 33.000 m ²

7. Baugebietsübergreifende Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zueinander und zu weiteren Gewerbe- und Industriegebieten in Neuss getroffen. Nördlich des Plangebietes im städtischen Bezirk 22 „Barbaraviertel“ befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 (Rechtskraft 09.10.1970) Gewerbegebiete (Gemarkung Neuss / Flur 59 / Flurstücke 63, 69, 98, 99, 73, 75, 78, 104, 105, 133 (tlw.), 145, 177, 199, 200, 227, 228, 229, 230, 252, 257, 266 (tlw.), 270, 293, 298, 299, 304, 306, 309, 310) und ein Industriegebiet (Gemarkung Neuss / Flur 59 / Flurstücke 5, 6, 9 (tlw.), 19, 141 (tlw.), 149, 290 (tlw.), 289, 291, 292 (tlw.)). In diesen Baugebieten sind gewerblich-industrielle Nutzungen ohne Einschränkungen zulässig.

8. Baumschutzsatzung

Eingriffe an Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind gemäß Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung auszugleichen.

9. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Alle baulichen Eingriffe in Altstandorte bzw. Altablagerungen sind durch einen Altlastenfachgutachter zu begleiten.

10. Bodendenkmalpflege

Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim baubedingten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.

12. Starkregenereignisse

Da jedes Gebiet in der Stadt von Starkregenereignissen und infolge dessen von urbanen Überflutungen betroffen sein kann, wird der Schutz der Gebäude vor eindringendem Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen empfohlen.

13. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zu diesem Bebauungsplan erstellt (Kölner Büro für Faunistik, November 2018).

13.1 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegetationsflächen

Notwendige Fäll-, Rodungs- und Räummaßnahmen dürfen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres stattfinden.

13.2 Ökologische Baubegleitung: Kontrolle der Flächeninanspruchnahme, Vergrämung

Sollte die unter 13.1 genannte zeitliche Beschränkung begründet nicht eingehalten werden können, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass vor Beginn der Flächenbeanspruchung keine Brutaktivitäten stattfinden. Für den im Bereich der Schotterflächen brütenden Flussregenpfeifer sind zur Verhinderung einer Brutansiedlung frühzeitig geeignete Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. Einbringen von Pflöcken mit Flatterband in einem Raster von maximal 10 m x 10 m) durchzuführen.

13.3 Kontrolle der Quartiernutzung durch die Zwergfledermaus

Da bisher das Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus im Bereich des denkmalgeschützten Speichergebäudes nicht genau lokalisiert werden konnte, sind vertiefende Untersuchungen hinsichtlich des genauen Standortes und der Nutzung durchzuführen. Diese Erhebungen sind erforderlich, um den möglichen Erhalt vorhandener Quartiere zu prüfen, eine unmittelbare Gefährdung von Tieren möglichst effizient zu vermeiden und den notwendigen Kompensationsbedarf zu ermitteln.

13.4 Kontrolle von Fledermausquartieren vor Umbau/Sanierung auf aktuelle Nutzung

Unmittelbar vor Umbau oder Sanierung der vorhandenen Gebäudestrukturen ist eine Kontrolle der Quartiere des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus durchzuführen, um etwaige Tötungstatbestände zu vermeiden bzw. das Tötungsrisiko erheblich zu mindern. Sollte der Erhalt von Quartieren nicht möglich sein, dürfen diese zum Zeitpunkt des baulichen Eingriffs nicht genutzt sein. Im Bedarfsfall ist z. B. durch eine Verhängung sicherzustellen, dass Tiere auf andere Quartiere ausweichen.

13.5 Kontrolle der Gebäudestrukturen vor Umbau/Sanierung auf Brutvorkommen

Da die Gebäudestrukturen auch von Vogelarten zur Brut genutzt werden, darf die Inanspruchnahme der Gebäude nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, damit keine Brutplätze zerstört oder Jungvögel getötet werden. Hierdurch können zudem Eingriffe zur Wochenstubenzeit der Fledermäuse vermieden werden. Sollte diese zeitliche Beschränkung begründet nicht eingehalten werden können, ist durch eine Kontrolle sicherzustellen, dass die Gebäudestrukturen vor Beginn der Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen nicht von Brutvögeln genutzt werden.

13.6 Vermeidung von Vogelschlag

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen größere Glaselemente Verwendung finden, ist durch eine Fachperson (Biologe) eine Bestätigung einzuholen, dass die vorgesehenen Glaselemente und Scheiben im Hinblick auf Vogelschlag zu keinem erhöhten Kollisionsrisiko führen. Sollte eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos für Vogelarten nicht ausgeschlossen werden können, kann durch den Einsatz entspiegelter Gläser mit einem geringen Außenreflexionsgrad oder mit Markierungen versehene Vogelschutzgläser gewährleistet werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte umgangen werden.

13.7 Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Bezüglich der CEF-Maßnahmen werden soweit erforderlich nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB anstelle von Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen.

Auf einer Teilfläche von circa 20.000 m² des Flurstücks 85, Flur 13, Gemarkung Grimlinghausen sind die im Artenschutzgutachten beschriebenen CEF-Maßnahmen für die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling und Flussregenpfeifer vor Inanspruchnahme der Baugebiete herzustellen.

Falls der Erhalt vorhandener Fledermausquartiere beim Umbau/der Sanierung des Gebäudekomplexes im nordwestlichen Vorhabenbereich unter Berücksichtigung der unter Punkt 13.3

und 13.4 genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht möglich ist, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Je Verlust eines Quartiers des Großen Abendseglers ist die Installation von 5-10 geeigneten Fledermauskästen unterschiedlicher Art, Höhe (mindestens 3 m) und Exposition an Gebäuden im Plangebiet vorzunehmen. Hierbei ist auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten zu achten. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Je Verlust eines Quartiers der Zwergfledermaus muss zudem an den Gebäuden im Plangebiet mindestens die fünffache Menge an Ersatzquartieren (z. B. Verschalungen, Flachkästen oder Fassadenkästen) geschaffen werden. Die neu zu schaffenden Quartiere sollen mindestens in 3 m Höhe, nach Süden oder Osten exponiert sowie mit der Anflugöffnung nahe einer Haushecke oder anderer auffälliger Strukturen angelegt werden, um unbefugte Eingriffe zu vermeiden und den Tieren das Auffinden des Quartiers zu erleichtern. Die Vorrichtungen sind alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Die funktionserhaltenden Maßnahmen für Fledermäuse sind nicht erforderlich, wenn die im Plangebiet bestehenden Quartiere erhalten werden.