Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 456
„Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“

UMWELTBERICHT

Unwirksamer Satzungsbeschluss

WILH. WERHAHN KG
ZN HAUS & GRUND

Stand 25.10.2012

APS 80-2012-3

SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Planungsgesellschaft mbH
Zehntwall 5-7
50374 Erftstadt-Lechenich

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Impressum

Auftraggeber: Wilh. Werhahn KG
ZN Haus & Grund
Königstraße 1
41460 Neuss

Auftragnehmer: SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Planungsgesellschaft mbH
Zehntwall 5-7
50374 Erftstadt

Bearbeitung: Dipl. Ing. Antonia Kühl
Dipl. Geogr. Bettina Molly

Hinweis zum Urheberschutz:

Dieser Fachbericht ist zu Planungszwecken erstellt. Er unterliegt als Ganzes ebenso wie einzelne Darstellungen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung und die Veröffentlichung, insbesondere im Internet sind nur mit ausdrücklicher Genehmigung der jeweiligen Verfasser zulässig.

GLIEDERUNG

1 Einleitung 5

1.1 Darstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes 6

1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne 8

1.3 Bedarf an Grund und Boden 11

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 12

2.1.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit 12

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 14

2.1.2.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten 16

2.1.3 Schutzgut Boden 17

2.1.4 Schutzgut Wasser 21

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima 22

2.1.6 Schutzgut Landschaft 23

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 24

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 25

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 25

2.2.1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt – erhebliche Umweltauswirkung 25

2.2.1.2 Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten 26

2.2.1.3 Boden - erhebliche Umweltauswirkung 27

2.2.1.4 Wasser 28

2.2.1.5 Luft / Klima 29

2.2.1.6 Landschaft 29

2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) 30

2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) 30

2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) 41

2.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) 42

2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) 42

2.2.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) 42

2.2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) 42

Unwirksamer Satzungsbeschluss

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d) (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB) 42

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 42

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 43

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 44

3 Zusätzliche Angaben 45

3.1 Verfahren der Umweltprüfung – Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Wissenslücken 45

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen 46

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 47

5 Literatur 49

6 Anhang 51

6.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten für das Messtischblatt 4706 - Düsseldorf 51

Unwirksamer Satzungsbeschluss

1 Einleitung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ befindet sich in der Stadt Neuss zwischen der Rheintorstrasse / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 2. Das Plangebiet gliedert sich in den Teilgeltungsbereich West und den Teilgeltungsbereich Ost. Der Teilgeltungsbereich West liegt in der Neusser Innenstadt zwischen der L 137 (Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße) und dem Hafenbecken 1, der Teilgeltungsbereich Ost zwischen dem Hafenbecken 1 und dem Hafenbecken 2 nördlich der Industriestraße.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen zur Umsetzung eines übergreifenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes geschaffen werden, das sowohl eine behutsame Ausdehnung der Neusser Innenstadt bis an das Hafenbecken 1 ermöglicht, als auch den wirtschaftlichen Belangen der im Hafen ansässigen Industrie Rechnung trägt.

Mit der geplanten Hafenpromenade auf der Stadtseite und dem Uferpark auf der Hafenmole 1 entstehen zwei attraktive öffentliche Freiräume an dieser besonders sensiblen Nahtstelle im Neusser Stadtgrundriss.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. gemäß § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind zudem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung und gliedert sich entsprechend der Vorgaben der Anlage 1 zum Baugesetzbuch.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Er beinhaltet die notwendigen Angaben bzw. Darstellungen zur Umweltprüfung, die für eine gerechte Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Im Allgemeinen gehen von der Planung Wirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild aus, die einen Eingriff im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verursachen und somit Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist deshalb auch nach § 1a (3) BauGB die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) Satz 5 BauGB). Der südliche Abschnitt des Teilgeltungsbereiches West (GE1*, MI1) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 139, der gewerbliche Baufläche festsetzt. Der Eingriff nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 139 ist nicht geringer als der durch die neue Planung zugelassene, womit die Zulässigkeit des geplanten Vorhabens in diesem Abschnitt begründet wird. Auch im übrigen Teilgeltungsbereich West und im Teilgeltungsbereich Ost ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff teilweise durch die Bebauung, die heute noch steht bzw. stehen bleiben wird bereits erfolgt ist oder bereits nach § 34 BauGB zulässig war. Es handelt sich um Bereiche nach § 34 BauGB, in denen innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstückfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 (1) BauGB). Das geplante Vorhaben wird charakterisiert durch gewerbliche Bebauung, die in Teilen abgebrochen wurde bzw. teilweise abgebrochen wird. Die Planung erfüllt die in § 34 (1) BauGB genannten Kriterien.

Das geplante Vorhaben unterliegt damit **nicht** den Verursacherpflichten, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden **nicht** erforderlich.

1.1 Darstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes

Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ wird die Grundlage für eine Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt zum Neuss-Düsseldorfer Hafen hin geschaffen (Teilgeltungsbereich West). Zwischen der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 soll entlang einer attraktiven Hafenpromenade ein lebendiges und kleinteilig durchmischtes Innenstadtquartier vom UCI-Kino im Süden bis zu den denkmalgeschützten Speichergebäuden der Neusser Lagerhausgesellschaft im Norden entstehen (GE*, MI). Nördlich der denkmalgeschützten Gebäude ist ein Sondergebiet (SO) und ein Gewerbegebiet (GE*) vorgesehen.

Auf dem gegenwärtig brachliegenden ehemaligen Case-Gelände auf der Hafenmole 1 (Teilgeltungsbereich Ost) sind hafentypische Gewerbe- und Industriegebiete vorgesehen, die durch einen neuen Uferpark von der Innenstadt abgeschirmt werden (GE4*, GI*, öffentliche Grünfläche).

Dabei sind die Belange der Versorgungsstruktur und der verkehrlichen Struktur im Einwirkungsbereich des Plangebietes sowie die Anforderungen an den Gewerbelärm, Gerüche, Hochwasserschutz sowie den Schutz vor Störfällen vor allem im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Standort und Umgebung

Teilgeltungsbereich West

Das an der Neusser Innenstadt liegende Plangebiet mit einer Größe von ca. 6 ha ist geprägt durch ausgedehnte Brachflächen und Speichergebäude. Ehemals leerstehende gewerblich genutzte Lagerhallen wurden bereits größtenteils entfernt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne gewerblich genutzte Gebäude, wie z.B. die denkmalgeschützten Speicher der Neusser Lagerhausgesellschaft sowie Lagerflächen. Die gewerblich genutzten Flächen werden durch zwei Zufahrtswege erschlossen, die von der Düsseldorfer Straße bzw. der Rheintorstraße abzweigen. Östlich wird das Plangebiet durch das Hafenbecken 1 begrenzt, welches mit weiteren Hafenbecken an den Rhein angeschlossen ist. Darüber hinaus wird das Plangebiet geprägt durch Verkehrsanlagen (Gleisanlage, Straßenverkehrsflächen, Rangierflächen).

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Teilgeltungsbereich Ost

Das ca. 11,7 ha große Plangebiet zwischen dem Hafenbecken 1 und dem Hafenbecken 2 umfasst das heute brachliegende ehemalige Case-Gelände nördlich der Firma Thomy (Werk Neuss) bzw. Vetten (Krane & Service GmbH) auf der Hafenmole 1. Das Gebiet wird von der L 137 über die Industriestraße erschlossen.

Art und Umfang der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss beinhaltet die Neustrukturierung der baulichen Nutzung im Plangebiet durch die Festsetzung von drei eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1* bis GE3*) nach § 8 BauNVO, eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO und eines Sondergebietes „Parkhaus“ im Teilgeltungsbereich West und die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (GE4*), eines eingeschränkten Industriegebietes (GI*) und einer öffentlichen Grünfläche „Uferpark“ (ÖG1, ÖG2) im Teilgeltungsbereich Ost.

Teilgeltungsbereich West („Werhahngelände“)

Ziel: Innenstadterweiterung, Umnutzung von Brachflächen, neue Hafenpromenade

Dieses ca. 6 ha große Plangebiet umfasst den Bereich zwischen der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße im Westen und dem Hafenbecken 1 im Osten. Im Süden reicht das Plangebiet bis an das bestehende UCI- Kino heran. Nördlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände der Firma Zietzschmann (Logistik). Das ca. 800 m lange Hafengelände wird in Nord-Süd Richtung von den Gleisanlagen der Neusser Eisenbahn durchzogen. Städtebaulich besonders markant sind die bis zu 30 m hohen historischen Speichergebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft an der Düsseldorfer Straße

(„Speicherstadt“). Der Bebauungsplan sieht hier zukünftig vier unterschiedliche Nutzungen vor (von Süden nach Norden):

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE1* im Süden, ausschließlich nicht wesentlich störende Betriebe, keine Wohnungen, keine Vergnügungsstätten, Zufahrt von der Rheintorstraße auf Höhe der Königstraße, gebäudebegleitende hochwassersichere Tiefgarage,
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Stadtwerke Neuss, Stadtentwässerung), Zufahrt über die bestehende Hafenrampe,
- Mischgebiet MI1, MI2; überwiegend sind innenstadttypische gewerbliche Nutzungen (z.B. Gastronomie am Hafen, der Versorgung dienende Läden, Büros/ Praxen) und Wohnungen vorgesehen, zwei Zufahrten von der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße, gebäudebegleitende hochwassersichere Tiefgarage,
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE2* nördlich des Mischgebietes; Umnutzung der historischen Speichergebäude, nicht wesentlich störende Betriebe, keine Wohnungen, keine Vergnügungsstätten,
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE3* und Sondergebiet SO „Parkhaus“ im Norden, Parkhaus im Anschluss an die historischen Speichergebäude, Handwerkerhof ganz im Norden an der Grenze zur Firma Zietzschmann, keine Wohnungen, keine Vergnügungsstätten,
- öffentliche Verkehrsfläche, Hafenpromenade, Geh-/ Radweg von der Industriestraße zur geplanten Fußgängerbrücke über das Hafenbecken 1.

Aufgrund der schwierigen Umweltbedingungen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) sieht die Planung eine spezielle Baustruktur vor. Durch ein für diesen Ort entwickeltes städtebauliches Schallschutzkonzept und durch eine spezielle Anordnung von Gebäuden kann den Anforderungen an die Umwelt gerecht werden. Das städtebauliche Konzept beruht darauf, dass mehrere lärmgeschützte Innenhöfe entstehen, die allseits von abschirmender Riegelbebauung umgeben sind. Außerdem entsteht ein großzügig begrüntes und weitgehend verkehrsfreies Wohnumfeld mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Lediglich in Verlängerung der Collingstraße ist eine deutliche Öffnung in der Randbebauung vorgesehen, um den Sichtbezug zwischen der Innenstadt und dem Hafenbecken zu gewährleisten. Auch hier werden alle Gebäude auf einem hochwassergeschützten Plateau errichtet.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Im Bereich des geplanten GE2* bilden die denkmalgeschützten historischen Speichergebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft den städtebaulichen Abschluss der geplanten Hafenpromenade. Das Gelände wird von der Düsseldorfer Straße aus in Höhe der vorhandenen Grundstückszufahrt erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze können in dem geplanten Parkhaus (SO) nördlich der Speicher untergebracht werden. Das vorhandene zweigeschossige Verwaltungsgebäude an der Düsseldorfer Straße musste im Rahmen der Ertüchtigung der vorhandenen Grundstückszufahrt abgebrochen werden.

Teilgeltungsbereich Ost (ehemaliges „Case-Gelände“)

Ziel: Uferpark, Sicherung eines innenstadtverträglichen Hafenbetriebs

Dieses ca. 11,7 ha große Plangebiet umfasst das heute brachliegende ehemalige Case- Gelände nördlich der Firma Thomy (Werk Neuss) bzw. Vetten (Krane & Service GmbH) auf der Hafenmole 1. Das Gelände wird von der Industriestraße aus erschlossen. Der Bebauungsplan sieht hier im Sinne einer planerischen Konfliktbewältigung eine abgestufte Nutzungszonierung von Westen (Innenstadtseite) nach Osten (Hafenbecken 2) vor.

- öffentliche Grünfläche (ÖG1 und ÖG2), Uferpark, Naherholungsflächen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, begrünter Sichtschutzwall, grüne Distanzzone zwischen der gemischt genutzten Innenstadt und der gewerblich/industriellen Hafennutzung,
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE4* im Westen der Hafenmole 1, keine Wohnungen, keine Vergnügungsstätten, eingeschränkter Einzelhandel,
- eingeschränktes Industriegebiet GI* im Osten der Hafenmole 1, keine Wohnungen, keine Vergnügungsstätten, eingeschränkter Einzelhandel.

Die öffentliche Grünfläche „Uferpark“ im Westen der Hafenmole 1 dient als grüne Kulisse gegenüber der Misch- / Wohn- und Gewerbebebauung und schafft zusätzliche Distanz. Der Uferpark wird zukünftig an eine neue Fußgängerbrücke an die geplante Hafenpromenade im Teilgeltungsbereich West angeschlossen.

1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011**
  Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, zuletzt geändert am 06.10.2011**
  Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.7.2009, zuletzt geändert am 06.02.2012**
  Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Landschaftsgesetz (LG), neugefasst durch Bek. v. 21.07.2000 zuletzt geändert am 16.03.2010**
  Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung unbebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 9.12.2004**
  Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 06.10.2011**
  Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995, zuletzt geändert am 16.03.2010**
  Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bek. v. 26.09.2002, zuletzt geändert am 08.11.2011**
  Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Unwirksamer Satzungsbeschluss

- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert am 05.04.2005** Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen
- **Seveso-II-Richtlinie** (Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABI. L 10 v. 14.01.1997)
- **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neuss (Baumschutzsatzung)** vom 25. September 1992 (in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 21. Mai 2007)

Als planerische Vorgaben werden die Inhalte des Regionalplanes, des Flächennutzungsplanes sowie des Landschaftsplanes betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. –objekte berücksichtigt.

Gesetz zur Landesentwicklung Landesentwicklungsprogramm - LEPro (1989, zuletzt geändert 19.06.2007)

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert Ziele u.a. zum Schutz vor Hochwässern. Es ist sicherzustellen, dass die notwendigen Freiflächen für die Grundwasserneubildung, den Wasserabfluss, den Schutz vor Hochwässern und für Abwasseranlagen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) Regierungsbezirk Düsseldorf (1995)

Der LEP NRW formuliert für das im Verdichtungsraum des Mittelzentrums Neuss gelegene Plangebiet folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- Innenentwicklung (C.I.2.3), insbesondere auch zur Mobilisierung von brachliegenden und ungenutzten Grundstücken für gewerbliche Zwecke (C.II.2.3),
- Ausbau von Wasserstraßen und Häfen (D.I.2.2), um u.a. die Straße vom Güterfernverkehr zu entlasten (siehe auch: § 28 LEPro: Erhalt und Ausbau der Binnenhäfen).

Etwa 1,8 km östlich des Plangebietes stellt der LEP (Teil B) Gebiete mit Freiraumfunktion am westlichen Ufer des Rheins dar.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), L 4706 Düsseldorf -

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99), L 4706 Düsseldorf (Stand 6/2006) stellt das Planungsgebiet als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung“ (GIB) dar. Die Düsseldorfer Straße (L 380) und die Rheintorstraße (L 137) sind als Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der Regionalplan formuliert für das Plangebiet folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung:

- Vorrang der Stadtinnenentwicklung, umweltverträgliche Verdichtung und Abrundung, Sanierung von Brachflächen (Kap. 1.1: regionale Siedlungsstruktur, Ziel 2.1),
- Funktionsmischung verstärken (Kap. 1.2: Allgemeine Siedlungsbereiche, Ziel 1),
- Konfliktbewältigung im Grenzbereich von Wohnen und Arbeiten, gegenseitige Beeinträchtigungen und Belästigungen verhindern (Kap. 1.3: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen, Ziel 1.3),
- - Wasserstraßen und Häfen für den umweltverträglichen Güterverkehr erhalten und ausbauen. Häfen stärker in Güterverkehrszentren integrieren (Kap. 3.5: Wasserstraßen und Häfen, Ziele 1 und 2).

Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Neuss

Im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss (Arbeitsplan, Stand: 6/2006) ist für Teilgeltungsbereich West im nördlichen Bereich ein Industriegebiet und im südlichen Bereich ein Gewerbegebiet dargestellt. Die Düsseldorfer Straße und die Rheintorstrasse sind als „örtliche Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Des Weiteren sind Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Der Flächennutzungsplan sieht für den Teilgeltungsbereich Ost Industriegebiet vor.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend den neuen städtebaulichen Zielsetzungen geändert.

Rahmenplan „Stadthafen Neuss“

Der Rahmenplan „Stadthafen Neuss“ aus dem Jahre 2006 wurde vom Rat der Stadt Neuss verabschiedet und ist als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne von § 1 Abs. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Rahmenplan umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße.

Grundanliegen des Rahmenplanes ist die Erweiterung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen zwischen der Batteriestraße/Rheintorstraße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Stadtbausteinen ergänzt. Entlang der Hafenkante sieht der Rahmenplan eine Promenade mit unterschiedlich nutzbaren Plätzen und vielfältigen Verknüpfungen zur Innenstadt vor.

Für das ehemalige Case-Gelände wird eine überwiegend gewerblich orientierte Nachnutzung vorgeschlagen. Auf der zur Innenstadt gewandten Seite der Hafenmole 1 bietet ein öffentlicher „Uferpark“ zusätzliche Möglichkeiten für eine innerstädtische Naherholung. Der Park soll langfristig durch eine Fußgängerbrücke über das Hafenbecken 1 an die Innenstadt angeschlossen werden.

Bebauungsplan Nr. 139

Der südliche Abschnitt des Teilgeltungsbereiches West (GE1*, MI1) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 139 der hier gewerbliche Bauflächen festsetzt (GE, IV, GFZ 2,0).

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Schutzgebiete

Eine Datenabfrage des Landschaftsinformationssystems (LINFOS) der LANUV (Stand: 27.10.2008) ergab, dass es innerhalb des Plangebietes sowie in seiner unmittelbaren Umgebung keine geschützten oder schützenswerten Bereiche gibt. Konkret gibt es dort:

- kein FFH-Gebiet,
- kein europäisches Vogelschutzgebiet,
- kein Naturschutzgebiet (NSG)
- kein Landschaftsschutzgebiet (LSG)
- keine nach § 62 LG NW schutzwürdigen Biotope
- keine Biotope des Biotopkatasters (LANUV)
- keine Gebiete zum Schutz der Natur (GSN) aus dem Landesentwicklungsplan (LEP)
- kein Wasserschutzgebiet.
- kein festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Die nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete sind die FFH-Gebiete „Rhein-Fischzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“ (DE 4405-301) und das „NSG Üdesheimer Rheinbogen“ (DE 4806-304) ca. 15 km südöstlich des Plangebietes.

1.3 Bedarf an Grund und Boden

Durch die Neuordnung der Flächen im BP Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss, ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden:

Baugebietskategorie	**Flächengröße**	**% des Teilgeltungsbereiches**
Teilgeltungsbereich West	**59.411 m²**	**100 %**
GE1*	4.805 m²	60 %
MI1	(3.957 m²)	
MI2	(14.003 m²)	
GE2* inkl. 50m² Kran	4.171 m²	
Sondergebiet „Parkhaus“	2.497 m²	
GE3*	5.940 m²	
Stadtentwässerung	1.621 m²	40 %
Flächen für Bahnanlagen	6.404 m²	
Flächen für Bahnanlagen inkl. Bahnquerung	436 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen	7.027 m²	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	8.550 m²	
Sonstige Gebiet Gesamt	24.038 m²	

Unv luss

Baugebietskategorie	**Flächengröße**	**% des Teilgeltungsbereiches**
Teilgeltungsbereich Ost	**117.422 m²**	**100 %**
GE4*	58.226 m²	77 %
GI*	31.771 m²	
Öffentliche Grünflächen ÖG1 und ÖG2	24.036 m²	33 %
Verkehrsflächen	3.389 m²	

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile ist Voraussetzung zur Beurteilung der Umweltauswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB.

Das Plangebiet Teilgeltungsbereich West wird geprägt durch ausgedehnte Brachflächen und Speichergebäude. Ehemals leerstehende Lagerhallen wurden bereits abgebrochen. Die gewerblich genutzten Flächen werden von der westlich angrenzenden Rheintorstrasse/ Düsseldorfer Straße erschlossen. Östlich wird das Plangebiet durch das Hafenbecken 2 begrenzt, welches mit weiteren Hafenbecken an den Rhein angeschlossen ist. Das Plangebiet Teilgeltungsbereich Ost liegt brach.

Naturräumlich wird das Gebiet dem Niederrheinischen Tiefland und hier der Mittleren Niederrheinebene (575) mit der Untereinheit Oberkasseler Aue (575.20) zugeordnet. Es ist durch die Niederterrassenebenen des Rheins und der zentral darin eingesenkten, verbreiterten Rheinaue gekennzeichnet.

Die örtlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen einer flächendeckenden Kartierung im Sommer 2008 und 2009 erfasst und bewertet.

Grundlage für die Ausarbeitung sind neben der Erfassung des Zustandes von Natur und Landschaft der vorliegende Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ (Stand: Februar 2012) des Architekturbüros „Prof. U. Coersmeier GmbH“ aus Köln.

2.1.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Beschreibung

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Der Teilgeltungsbereich West des Plangebietes wird durch einzelne, gewerblich genutzte Gebäude wie z.B. den denkmalgeschützten Speichern der Neusser Lagerhausgesellschaft geprägt bzw. liegt überwiegend brach. Der Teilgeltungsbereich Ost liegt brach, hier findet keine Nutzung mehr statt. Die Gebäude auf dem ehemaligen Case-Gelände wurden in den Jahren 1997 bis 2000 abgerissen. In direkter Umgebung zum Plangebiet befinden sich westlich der Rheintorstraße zur Innenstadt hin gemischt genutzte Baublöcke (Blockrandbebauung, RWE, Krankenhaus). Das Plangebiet wird durch die Düsseldorfer Straße/ Rheintorstraße räumlich von der angrenzenden Innenstadt getrennt. Südlich des Teilgeltungsbereiches Ost befinden sich beidseits der Industriestraße hafentypische Industriebetriebe (z.B. C. Thywissen Protein und Ölwerke) sowie zahlreiche Wohngebäude an der Einmündung zur Hammer Landstraße. Die östliche Begrenzung des Plangebietes stellt das Hafenbecken 2 dar. Auch östlich des Hafenbeckens 2 befinden sich weitere Industriebetriebe (z.B. Plange Mühle).

<u>Lärm</u>

Durch die Nähe des Plangebietes zur Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße, zum Hafenbecken und zu Gleisstrecken im Bereich des Hauptbahnhofes Neuss liegt es bereits im Einflussbereich von Lärmemissionen aus Straßen-, Bahn- und Schiffsverkehr, die somit eine Vorbelastung darstellen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei Gleisstrecken (Anliefergleis, Betriebsgleis), die auch zukünftig, wenn auch nur durch einzelne Fahrten genutzt werden sollen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, 2012) waren auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm und Gewerbelärmimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen. Zur Ergänzung der rechnerisch schalltechnischen Untersuchungen wurde eine Dauermessung der Luftschallimmissionen aus den Tätigkeiten im Neusser Hafen zur Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastungen durchgeführt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde deutlich, dass insbesondere das starke Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Rheintorstraße - Düsseldorfer Straße – Batteriestraße entscheidend zur Verlärmung des Plangebietes beiträgt. An den straßenzugewandten Fassaden der Bestandsgebäude treten an einzelnen Stellen Beurteilungspegel von ca. 70 dB(A) bzw. zwischen 70 und 75 dB(A) am Tage und Beurteilungspegel zwischen 60 und

65 dB(A) in der Nacht auf (z.B. an der Blockrandbebauung Düsseldorfer Straße / Königstraße). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden beidseits des o.g. Straßenzugs damit bereits im Bestand deutlich überschritten.

Weiterhin wurde im Rahmen einer Luftschalldauermessung (Peutz Consult, 2012) festgestellt dass die gewerblichen Schallimmissionen aus dem benachbarten Neuss-Düsseldorfer Hafen im Plangebiet (Teilgeltungsbereich West) tagsüber zwischen 51 und 56 dB(A) betragen (Taktmaximal-Mittelungspegel, L_{AFTeq}). Damit werden die Immissionsrichtwerte tags von 60 dB(A) für Mischgebiete eingehalten. Zum Nachtzeitraum liegen die Messwerte zwischen 45 und 53 dB(A) und damit oberhalb des Immissionsrichtwertes nachts von 45 dB(A) für Mischgebiete. Auch eine Überschreitung der kurzzeitig zulässigen maximalen Geräuschspitzen nachts durch Gewerbelärm konnte messtechnisch erfasst werden.

Gerüche

Darüber hinaus ergibt die Häufung gewerblicher, teilweise geruchsintensiver Nutzungen im Neusser Hafen in der Nachbarschaft zum Plangebiet (z.B. Ölmühlen, Lebensmittel- und Futterbetriebe, Papierfabriken), gebietsspezifische Vorbelastungen in Form von Geruchsimmissionen. Je nach Geruchsintensität oder subjektiver Wahrnehmung des Aufnehmenden können die Gerüche als störend oder lästig empfunden werden. Nach Rechtslage (Geruchsimmissionsrichtlinie NRW) sind Geruchsimmissionen in Wohn- und Mischgebieten bis zu einer Häufigkeit von 10% der Jahresstunden und in Gewerbe- und Industriegebieten bis zu einer Häufigkeit von 15% der Jahresstunden zulässig. Ausbreitungsrechnungen ergaben, dass im Teilgeltungsbereich West Gerüche an 9 – 10% der Jahresstunden und im Teilgeltungsbereich Ost an 10 – 13 % der Jahresstunden auftreten. Die o.g. Immissionswerte sind damit eingehalten. Die Gerüche werden im Wesentlichen von Ölmühlen und Futtermittelbetrieben verursacht, tragen keine toxischen Inhaltsstoffe und wurden im Rahmen eines Forschungsprojektes des Landesumweltamtes NRW zur Bewertung der Hedonik von Gerüchen als „neutral riechend“ eingestuft. Gerüche, die regelmäßig Ekel oder Übelkeit verursachen, treten nicht auf.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Luftschadstoffe

Im Plangebiet wurde die Luftschadstoffbelastung hinsichtlich der Kriterien Feinstaub (PM_{10}), Feinstaub ($PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol (C_6H_6) untersucht und für das Jahr 2015 prognostiziert. Hierbei wurde die seit dem 09.05.2011 in Kraft getretene Umsetzung der Maßnahme M4/52 des Luftreinhalteplans Neuss berücksichtigt. Diese Maßnahme sieht auf der Batteriestraße ein Durchfahrverbot für Kraftfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von über 3,5 t vor. Hieraus resultiert auch für die Rheintorstraße eine Reduktion des LKW-Anteils. Als Ergebnis wurde prognostiziert, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte im „Nullfall“ (zukünftige Situation an der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße in Neuss ohne das geplante Bauvorhaben im Jahr 2015) bei den untersuchten Luftschadstoffen PM_{10}, $PM_{2,5}$, NO_2 und C_6H_6 eingehalten werden.

Störfall / Seveso

Darüber hinaus befinden sich im Bereich des Neusser Hafens ausweislich der Angaben der zuständigen Genehmigungs- und Überwachungsbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 53 – Immissionsschutz) vier Betriebsbereiche, die der Störfallverordnung unterliegen und im Hinblick auf § 50 BImSchG eine Gefahr für Gebiete, die dem Wohnen dienen, darstellen können. Bei den Betriebsbereichen handelt es sich um zwei Mineralöltanklager, eine Biodieselproduktion und ein Pflanzenschutzmittellager. Diese haben einen Mindestabstand zum Plangebiet von gut 500 m.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet am Neuss-Düsseldorfer Hafen ist unmittelbar mit den periodisch wiederkehrenden Schwankungen des Rheinwasserstandes konfrontiert. Erfahrungsgemäß überflutet das Rheinhochwasser dabei in regelmäßigen Abständen Teile der tiefer gelegenen Kaianlagen (unmittelbar am Hafenbecken 1). Die höher gelegenen innerstädtischen Wohnquartiere sowie die Industrieflächen auf der Hafenmole 1 werden dagegen lediglich bei extremen und lang andauernden Hochwasserereignissen teilweise in Mitleidenschaft gezogen. Das Plangebiet liegt außerhalb des durch Verordnung

der Bezirksregierung Düsseldorf vom 09.06.2011 über die „Vorläufige Sicherung für das Überschwemmungsgebiet des Rheins im Regierungsbezirk Düsseldorf zwischen Rheinstrom-km 707 rechtes Ufer und 711,2 linkes Ufer und 857,7 rechtes Ufer und 865,5 linkes Ufer“ (bekannt gemacht im Abl.Reg.Ddf 2011 S. 212) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Altlasten

Aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich/industriellen Nutzung des Standortes, ist im gesamten Plangebiet mit Altlasten zu rechnen (siehe Planzeichnung). Im Zuge des Abbruchs der Betriebsanlagen auf dem ehem. Case-Gelände, wurde auf der Hafenmole 1 eine umfassende Sanierung der Altlasten durchgeführt. Weitergehende Informationen zur Altlastensituation siehe Kap. 2.1.3.

Erholung

Aufgrund der gewerblichen und industriellen Nutzung wird der Teilgeltungsbereich West nicht für die Erholung genutzt. Die Brachfläche auf der Hafenmole 1 – das ehemalige Case-Gelände – ist eingezäunt und nicht zugänglich. Als Freiräume mit Erholungsfunktion sind die Flächen entlang des Rheins östlich von Neuss außerhalb des Plangebietes anzuführen, da sie eine wesentlich höhere Strukturvielfalt aufweisen.

Bewertung

Das Plangebiet und die daran angrenzenden Bereiche sind bereits durch eine hohe Verkehrsbelastung und der vorhandenen Industrie im Hinblick auf Lärm, Gerüche und Luftschadstoffe stark vorbelastet. Bereits heute kommt es in manchen Bereichen zu einer Überschreitung der gesetzlich zulässigen Grenzwerte. Die nähere Umgebung vor allem westlich angrenzend an das Plangebiet, die u.a. durch gemischt genutzte Innenstadtquartiere geprägt wird, stellen für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar. Die Voraussetzungen für die Wohn- und Lebensqualität der Menschen unmittelbar angrenzend an das Plangebiet sind damit von hohem Wert. Der Wert wird allerdings durch die Vorbelastungen stark gemindert. Auch das Plangebiet ist aufgrund bestehender Nutzungen und der angrenzenden Verkehrswege stark vorbelastet und stellt keine besonderen Erholungsbereiche dar. Das Plangebiet erreicht deshalb eine geringe Bedeutung für den Menschen.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Beschreibung

Teilgeltungsbereich West

Der Teilgeltungsbereich West befindet sich angrenzend an die Neusser Innenstadt am Industriehafen. Natürliche oder naturnahe Strukturen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht vorhanden.

Die schon bestehenden gewerblichen Flächennutzungen haben eine nahezu vollständige Versiegelung im Plangebiet zur Folge. Deshalb ist von naturfernen Pflanzenstandorten und Tierlebensräumen auszugehen, zumal diese Flächen darüber hinaus nutzungsbedingten Einflüssen unterworfen sind. In den Randbereichen und auf den z.T. brachliegenden Flächen hat sich teilweise durch Sukzession eine Ruderalvegetation mit Staudensäumen und standorttypischen Gehölzen (Birke, Schmetterlingsflieder, Brombeere) ausgebildet. Im Bereich des unterirdischen Regenklärbeckens zwischen Wirtschaftsweg und Rheintorstraße befinden sich standorttypische Bäume und Sträucher, die die Fläche für Abwasserbeseitigung von der Umgebung abschirmen. Eine weitere Fläche, die vereinzelt mit Pappeln und mit Gebüschen bestanden ist, befindet sich im Norden des Plangebietes zwischen Düsseldorfer Straße und der dortigen Zufahrt zum Hafengelände. Im Hof des Verwaltungsgebäudes der Neusser Lagerhausgesellschaft stehen zwei alte Rosskastanien.

Ein Vorkommen seltener oder bestandsbedrohter Tierarten wird ausgeschlossen. Das Gelände weist keine geeigneten Lebensräume für planungsrelevante Vogel-, Amphibien- oder Libellenarten auf. Die Gebäudekomplexe können jedoch möglicherweise als Quartiere für Fledermäuse genutzt werden. Aus diesem Grund wurde im September 2008 eine Untersuchung der Fledermäuse durchgeführt

(SMEETS + DAMASCHEK, 2008). Eine weitere Erfassung erfolgte im Frühjahr 2011 (GALUNDER, 2011). Fledermäuse sind als Anhang IV-Arten (FFH-RL) sämtlich streng geschützt, bei denen der Sachverhalt der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit sowie der Zerstörung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten ist.

Die Untersuchung der Gebäude im September 2008 ergab keine konkreten Spuren auf Fledermausquartiere. Nicht alle Bereiche konnten aufgrund der großen Höhe der Gebäude eingesehen werden. Die Suche nach Fledermauskot wurde durch die Vielzahl an Mäuse- und Rattenkot, vor allem in den Speichergebäude, erschwert. Charakteristische Fraßplätze von Fledermäusen, Spuren an Balken oder potenziellen Einflugsöffnungen etc. wurden nicht gefunden (SMEETS + DAMASCHEK, 2008). Bei der Untersuchung im Jahr 2011 wurde trotz intensiver Kartierung die Rauhhautfledermaus nicht nachgewiesen (GALUNDER 2011). Die Zwergfledermaus wurde mehrfach beobachtet.

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich an der Gebäudefassade der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Quartiere der Zwergfledermaus befinden. Dies begründet sich darin, dass an der Außenfassade der Speichergebäude im Dachbereich Zwergfledermäuse beobachtet wurden. Nach dem Verhalten der Tiere und der Jahreszeit könnten sich dort Paarungs- bzw. Zwischenquartiere befinden. Aufgrund der Strukturen an der Außenfassade ist auch eine Nutzung des Gebäudes zur Überwinterung der Zwergfledermaus möglich. Die Arten Zwerg- und Rauhautfledermaus sind aufgrund der in den Jahren 2006 bis 2011 im Stadtgebiet Neuss durchgeführten faunistischen Kartierungen als „häufig vorkommend“ einzustufen (*Planungsrelevante Tierarten im Stadtgebiet von Neuss, IVÖR, Düsseldorf, 2010*).

Die Zwergfledermaus ist die häufigste Fledermausart in Deutschland. Sie gilt als ungefährdet und kommt insbesondere in Städten sehr häufig vor. Es handelt sich um eine Gebäude bewohnende Fledermausart, die in strukturreichen Landschaften, aber auch im Siedlungsbereich nach Nahrung sucht. Als Jagdgebiete dienen u.a. Gehölzbestände in Gewässernähe, Kleingehölze sowie Laub- und Mischwälder. Das Umfeld des Industriehafens ist als Nahrungslebensraum gering geeignet.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Teilgeltungsbereich Ost

Auf dem nördlichen Teil der Hafenmole 1 befindet sich der Teilgeltungsbereich Ost. Es handelt sich hierbei um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche (Case-Gelände). Die Gebäude wurden in den Jahren 1997 bis 2000 vollständig abgerissen. Die Fläche liegt seitdem brach. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sie in naher Zukunft einer gewerblichen Nutzung zugeführt wird. Auf der Fläche sind unterschiedliche Sukzessionsstadien von spärlich bewachsenen Rohbodenstandorten, über dichte Hochstaudenfluren bis hin zu jungen Verbuschungsstadien vorzufinden. In den Bereichen, die stark mit Schotter durchsetzt sind, ist die Vegetation lückig bis stellenweise nicht vorhanden. Hier kommen Arten wie z.B. einjähriges Berufkraut, Tüpfeljohanniskraut vor. Andere Bereiche wiederum sind etwas stärker bewachsen. Es handelt sich hierbei um typische Ruderalfluren aus Rainfarn, Kanadische Goldrute und Beifuß auf stickstoffreichen Böden, bzw. Natternkopf, Nachtkerze, Landreitgras, Beruf- und Johanniskraut auf mageren Standorten. Stellenweise hat sich eine Gehölzsukzession aus Schmetterlingsflieder und Salweide eingestellt. Höher gewachsene Gehölze z.B. Silberpappel, Kanadische Pappel, Birke befinden sich lediglich an den Böschungen des Hafenbeckens. Gegliedert wird der Teilgeltungsbereich Ost durch einen Schotterweg, der von Süden nach Norden verläuft und an einer ehemaligen Lagerfläche im Norden endet. Auch die Lagerfläche, bestehend aus geschotterten und gepflasterten Bereichen wird von Ruderalarten durchsetzt.

Im Rahmen der örtlichen Überprüfung im Sommer 2009 wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke (Rote Liste NRW 2) erfasst. Diese Heuschreckenart kommt im Rheinland insbesondere auf Industriebrachen und Gleisanlagen vor. Die Lebensraumbedingungen auf der Hafenmole sind aufgrund der trocken-warmen Rohbodenstandorte günstig.

Trotz günstiger Habitatstrukturen für den Flussregenpfeifer auf der Hafenmole 1 konnte er im Rahmen von mehreren Begehungen im April und Mai 2011 (GALUNDER, 2011) nicht festgestellt werden. Auf der Hafenmole fehlen insbesondere Bäume mit entsprechendem Höhlenangebot, die als Unterschlupf für Vögel, Fledermäuse oder sonstiger Tierarten dienen. Ein Amphibienvorkommen wird

ebenfalls ausgeschlossen, da Oberflächengewässer, die als Laichlebensraum geeignet wären, fehlen.

Bewertung

Aufgrund der anthropogenen Nutzung des Plangebietes ist die tatsächlich vorhandene Biotopstruktur des Plangebietes aufgrund der bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzung von geringer Bedeutung.

Die intensive Nutzung durch die im letzten Jahr überwiegend noch bestehende Bebauung im Teilgeltungsbereich West ließ das Aufkommen wildwachsender Pflanzen und Pflanzengesellschaften in der Regel kaum zu. Insgesamt ist deshalb im Teilgeltungsbereich West eher von einer untergeordneten Bedeutung auszugehen. Teilgeltungsbereich Ost erreicht eine mittlere Bedeutung, da die gewerblich genutzten Gebäude schon vor längerer Zeit abgerissen wurden und sich durch Sukzession Ruderalflächen entwickelt haben. Diese Industriebrachen bieten Flora und Fauna wertvolle Nischen in einem ansonsten durch Gewerbe geprägten Raum.

Von höherer Wertigkeit sind, im Hinblick auf die Lebensraumfunktion die Gehölzbestände am Rand des Teilgeltungsbereiches West bspw. die Gehölze im Bereich des Regenklärbeckens sowie im Bereich des Verwaltungsgebäudes. Die Rosskastanien im Hof des Verwaltungsgebäudes der Neusser Lagerhausgesellschaft fallen aufgrund ihres Stammumfanges unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neuss. Den Gehölzen des Plangebietes ist aufgrund der Altersstruktur eine mittlere bis hohe Bedeutung zuzuweisen.

Nach den Untersuchungen liegen nach fachlicher Einschätzung keine wesentlichen Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten von Fledermäusen und sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten vor. Lediglich im Dachbereich der Speichergebäude sind nach den aktuellen Untersuchungen Zwischen- oder Winterquartiere der weit verbreiteten und ungefährdeten Zwergfledermaus möglich.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Insgesamt weist das Planungsgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht keine herausragenden Pflanzenstandorte bzw. Tierlebensräume auf.

2.1.2.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten

Die artenschutzrechtliche Betrachtung gem. § 44 (5) BNatSchG setzt die Kenntnis über mögliche und tatsächliche Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten im Plangebiet voraus. Für Nordrhein-Westfalen hat das LANUV neben den Anhang IV-Arten anhand bestimmter naturschutzfachlicher Kriterien eine Auswahl von planungsrelevanten Vogelarten vorgenommen, die in Hinblick auf den Artenschutz zu berücksichtigen sind.

Alle maßgeblichen Informationen zu bekannten Vorkommen dieser Arten sind im „Fachinformationssystem geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ (FIS) zusammengestellt. Die laufend aktualisierten Daten können messtischblattweise (hier: MTB 4706, Düsseldorf) und bezogen auf unterschiedliche Lebensraumtypen herangezogen werden (s. Anhang 6.1).

Die artenschutzrechtlichen Belange sind dahingehend zu prüfen, ob ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG (Zugriffsverbote) in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG bei Umsetzung der Planung vorliegen könnte.

<u>Teilgeltungsbereich West</u>

Der Teilgeltungsbereich West zeichnet sich durch das Fehlen natürlicher Lebensräume, aufgrund der im letzten Jahr noch bestehenden dichten Bebauung mit industriellen Gebäudekomplexen aus. Vorkommen seltener oder bestandsbedrohter Tierarten werden nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Die denkmalgeschützten Gebäude weisen nach örtlicher Überprüfung keine Nistplätze von Turm- oder Wanderfalke auf. Lediglich die weit verbreitete aber artenschutzrechtlich relevante Zwergfledermaus wurde bei den Erfassungen im Jahr 2008 nachgewiesen. Die Außenfassade des ehem. Getreidespeichers könnte von dieser Art als Paarungs-, Zwischen- und Winterquartier genutzt

werden. Auch im Rahmen einer weiteren Erfassung im April und Mai 2011 wurde die Zwergfledermaus mehrfach beobachtet. Die Rauhhautfledermaus wurde trotz intensiver Kartierung nicht festgestellt. Quartierstandorte weiterer Fledermausarten werden ausgeschlossen. Die Gehölzbestände im Bereich des Rückhaltebeckens weisen keine erkennbaren Höhlen oder Risse, Spalten oder andere Versteckmöglichkeiten auf, die Fledermäusen oder Vögeln als Habitat dienen könnten. Höhlen in den Rosskastanien im Hof des Verwaltungsgebäudes der Neusser Lagerhausgesellschaft, die als Unterschlupf für Vögel und Fledermäuse dienen, können ausgeschlossen werden. Die im Bereich des Plangebietes festgestellte Zwergfledermaus ist eine typische Gebäudefledermaus und nutzt keine Gehölze als Quartier. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung wird auch im Hinblick auf höhlenbrütende Vögel ein Quartierstandort an den Rosskastanien ausgeschlossen.

Nach Informationen des Umweltamtes Neuss befinden sich bedeutsame Fledermausvorkommen im Bereich NSG Ölgangsinsel, Feuchtgebiet Hammfeld und Neusser Stadtwald. Wechselbeziehungen zum Teilgeltungsbereich West sind nicht zu erwarten.

Weitere artenschutzrechtlich relevante Arten werden für den Teilgeltungsbereich West nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen.

Teilgeltungsbereich Ost

Der Hafenmolenbereich zeichnet sich durch eine Ruderalflur mit unterschiedlichen Sukzessionsstadien aus. Trotz günstiger Habitatstrukturen für den Flussregenpfeifer konnte er im Rahmen von mehreren Begehungen im April und Mai 2011 nicht festgestellt werden. Auf der Hafenmole fehlen insbesondere Bäume mit entsprechendem Höhlenangebot, die als Unterschlupf für Vögel, Fledermäuse oder sonstiger Tierarten dienen. Ein Amphibienvorkommen wird ebenfalls ausgeschlossen, da Oberflächengewässer, die als Laichlebensraum geeignet wären, fehlen. Aufgrund der Halbinsellage mit gewerblicher und industrieller Nutzung des südlichen Bereiches ist eine Einwanderung bodengebundener Arten aus anderen Naturräumen nicht möglich. So wird ein Vorkommen der artenschutzrechtlich relevanten Zauneidechse oder weiterer Arten, der trocken-warmen Offenlandbiotope, im Gebiet ausgeschlossen. Weitere planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten, da entsprechende Lebensräume fehlen. Die festgestellte Blauflügelige Ödlandschrecke unterliegt nicht den Artenschutzbestimmungen des § 44 BNatSchG.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

Die Bedeutung des Bodens ergibt sich aus dem Wert als Naturgut an sich, aus seiner Rolle im gesamten Naturhaushalt und aus dem Wert als Träger für bodenabhängige Nutzungen und Funktionen.

Natürlicherweise kommen im Teilgeltungsbereich West aus lehmigen Hochflutsanden (Holozän, Pleistozän) über Sand und Kies der Niederterrasse (Pleistozän) entstandene Braunerden, stellenweise Gley-Braunerden, z.T. podsolig (B7$_2$), vor[1]. Diese großflächig in der Rheinebene vorkommenden lehmigen Sandböden, zeichnen sich durch eine mittlere Ertragsfähigkeit aus, die jederzeit bearbeitbar sind. Diese Braunerden sind durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und meist hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Nach den Angaben der Bodenkarte NRW liegt das Grundwasser meist tiefer als 20 dm unter Flur und ist z.T. abgesenkt. Bei den Böden im Teilgeltungsbereich Ost handelt es sich lt. Bodenkarte um aufgeschüttete Flächen.

Aufgrund der derzeitigen und ehemaligen Flächennutzung und dem Versiegelungsgrad im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Böden umfassend anthropogen verändert wurden. Zwar ist die Fläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches Ost derzeit unbebaut, dennoch unterlag der Freiraum jahrzehntelang einer industriellen Nutzung (Case-Gelände). Die Gebäude wurden in den Jahren 1997 bis 2000 abgerissen.

---

1 GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (1978): Bodenkarte von NRW, 1:50.000, Blatt L 4706 Düsseldorf.

Im Plangebiet befinden sich deshalb keine Böden mit natürlichem Bodenaufbau und mit entsprechenden Bodenfunktionen.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1.

Teilgeltungsbereich West

Altablagerungen und Altstandorte

Gemäß des Katasters der Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Neuss sind sämtliche Flächen des Teilgeltungsbereiches West als Altlastflächen erfasst (Die Lage der Flächen ist der Beikarte zum Bebauungsplan zu entnehmen):

Altablagerungen

Ne 353,00 Gleisanlage zwischen Werhahn und Rheinhafen

Ne 354,00 Hafenzufahrt von Rheintorstrasse und städtischer Lagerplatz; lokale PAK- und Cyanid-Belastungen; saniert durch Baumaßnahme Regenrückhaltebecken

Ne 355,00 zwischen Rheintorstraße und Rheinhafen geg. Königsstraße; Lagerplatz

Ne 358,00 Gleisanlage zwischen Rheinhafen und Nummern 351 und 359; Altablagerung

Ne 1049,00 Düsseldorfer Straße; Aufschüttung

Ne 1066,00 Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)

Ne 1068,00 Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung

Altstandorte

Ne 351,00 Düsseldorfer Straße; Stück- und Schüttgut, Holz, Gebäudeschutt, evtl. Müll; lokale PAK-Belastung; z.Z. kein weiterer Handlungsbedarf

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Ne 352,00 Rheintorstraße; Stückgut, vermutlich Holz

Ne 359,00 Düsseldorfer Straße; Stück- und Schüttgut, Gebäudeschutt, evtl. Müll; Fläche wird gelöscht

Untersuchungen der Altstandorte / Altablagerungen und weitere Verdachtsflächen

Für den Großteil des Teilgeltungsbereiches West wurde für die Liegenschaft von Werhahn Holz und Neusser Lagerhausgesellschaft an der Düsseldorfer Straße/ Rheintorstraße in Neuss eine Historische Recherche und eine Orientierende Untergrunduntersuchung zur Altlastenbewertung durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein Rückbau- und Verwertungskonzept erstellt und eine Bodenuntersuchung zur orientierenden Baugrunderkundung vorgenommen (HPC, 2005). Ziel der Historischen Recherche war die Identifizierung und Lokalisierung von Verdachtsflächen für Untergrundverunreinigungen sowie für bausubstanzbedingte Schadstoffe, um eventuelle Gefährdungspotenziale für die Umweltmedien hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Belange und abfallrechtlich erfassen und bewerten zu können. Zusätzlich zu den bekannten Verdachtsflächen aus dem Altlastenkataster wurden im Rahmen der historischen Recherche weitere Flächen mit Verdacht auf potenzielle Schadstoffeinträge in den Untergrund ermittelt. Es handelt sich hierbei um insgesamt 13 Teilflächen mit Verdacht auf Mineralöle und PCB sowie einer unspezifischen Verdachtsfläche. Ziel der folgenden orientierenden Untersuchung war es, potenzielle Schadstoffeinträge in den Untergrund zu erfassen. Die Bodenqualität sollte im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange und abfallrechtlich bewertet werden. In der orientierenden Untersuchung wurde der Untergrund u.a. mittels Rammkernsondierungen genauer erkundet. Die Bodenproben wurden auf verdachts- bzw. nutzungsspezifische Schadstoffgehalte untersucht. Die Bodenproben ergaben teilweise keine relevante Beaufschlagung des Untergrundes mit nutzungsspezifischen Schadstoffen, die über eine ubiquitäre Belastung hinausgeht. Durch Rammkernsondierungen wurden oberflächennah teilweise deutlich erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte ermittelt, die untersuchten Proben waren jedoch unauffällig. Eine weitere Probe im Bereich des innerhalb

des Altstandortes Ne 359 gelegenen ehemaligen Tankstandortes und des dortigen Leitflüssigkeitsabscheiders wies bis in maximal 3 m Tiefe Bodenverunreinigungen mit Mineralöl mit Gehalten von bis zu 6.800 mg/kg auf. Die unterlagernden Proben wiesen nur unbedeutende Mineralölgehalte auf. Der Bereich ist durch eine Schwarzdecke bzw. Beton versiegelt. Eine weitere vertikale Verlagerung der Verunreinigung ist aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung nicht zu erwarten. Weitere Proben wiesen leicht erhöhte PAK-Gehalte auf, die Benzo(a)pyrenwerte liegen jedoch weit unter dem Prüfwert.

Im Bereich der Liegenschaften von Werhahn Holz und der Neusser Lagerhausgesellschaft und an der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße im Teilgeltungsbereich West sind lt. HPC (2005) sowohl die Auffüllungen als auch die unterlagernden quartären Lockergesteinsböden unter Ergreifung von Zusatzmaßnahmen als Baugrund geeignet. Aufgrund der Kompressibilität der bindigen Bodenschichten und der Inhomogenität der Auffüllungen ist mit lastabhängigen Setzungen zu rechnen. Eine Gründung ist nur mit Zusatzmaßnahmen möglich, indem ein gleichmäßiger Baugrund durch Bodenaustausch geschaffen wird. Unter dieser Voraussetzung können geplante Bauwerke über Einzel- und Streifenfundamente gegründet werden. Die Mächtigkeit des Bodenaustauschs sollte dabei mindestens 0,8 m betragen. Im Bereich der übrigen Altstandorte und Altablagerungen sind Bodenverbesserungsmaßnahmen denkbar.

In der Untersuchung von HPC (2005) wurden die Altablagerungen Ne 354, 353 und 358, die im Wesentlichen die heutigen und auch künftigen Verkehrsflächen darstellen, nicht berücksichtigt.

Zur Altablagerung Ne 354 liegt eine Teiluntersuchung (Institut für Erd- und Grundbau, 1997) für den Bereich des heutigen Regenrückhaltebeckens an der Rheintorstraße (entspricht der im BP als Versorgungsanlage gekennzeichneten Fläche) vor. Im Rahmen dieser Untersuchung wurden Bodenbelastungen mit PAK und Cyaniden festgestellt. Bei Errichtung des Regenrückhaltebeckens wurde dieser Bereich saniert.

Ein Untersuchungsbedarf für die Altablagerungen 353 und 358 stellte sich nicht (Stellungnahme des Umweltamtes der Stadt Neuss, April 2010). Die Altablagerungen, die bereits gegen Ende des 19. Jahrhunderts angeschüttet wurden und seitdem allein der Nutzung als Verkehrsweg dienten, sind aufgrund des Alters ihrer Anschüttung für die zu diesem Zeitpunkt in der Regel Sand und Kies aus dem ersten Hafenbecken verwendet wurden, keine wesentlichen umweltschädigenden Fremdbeimengungen und auch keine Deponiegase zu erwarten.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Bodensanierungen

Die im „Rückbau- und Verwertungskonzept“ (HPC, 2005) dokumentierte Verunreinigung im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Ne-359 wurde im Zuge des Rückbaus des Abscheiders nachweislich saniert. Die Arbeiten wurden im November durchgeführt und durch HPC gutachterlich begleitet (HPC, 2012). Der Abscheider wurde großflächig freigelegt und das Schachtbauwerk wurde vollständig bis in eine Tiefe von ca. 4,0 m unter GOK rückgebaut. Lt. HPC (2012) wurden bei den Aushubarbeiten keine weiteren tankstellenspezifischen Baukörper gefunden. Die Bausubstanz der Wartungsgrube bei Gebäude 20 ist augenscheinlich frei von Verunreinigungen. Aus den Wandbereichen wurden Proben genommen, in denen jedoch keine Belastungen nachgewiesen wurden. Der Bodenaushub wies erhöhte Schwermetallgehalte auf und kann somit nicht mehr eingebaut werden.

<u>Teilgeltungsbereich Ost</u>

Altablagerungen und Altstandorte

Gemäß des Katasters der Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Neuss sind sämtliche Flächen des Teilgeltungsbereiches Ost als Altlastflächen erfasst (Die Lage der Flächen ist der Beikarte zum Bebauungsplan zu entnehmen):

Altablagerungen

Ne 1065,00 Industriestraße; Verfüllung

Ne 1069,00 Industriestraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)

Ne 1070,00 Industriestraße; Aufschüttung

Ne 1071,00 Industriestraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)

Ne 1072,00 Industriestraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)

Altstandorte

Ne 333,01 Industriestraße; Verfüllung: Stück- und Schüttgut, Bodenaushub mit Bauschutt, Aschen, Schlacken; Bodenbelastungen mit KW, CKW, Grundwasserbelastung mit Phenol, Ammonium, KW, lokale PAK-Belastung, geringe SM-Belastung, keine Grundwassergefährdung; gutachterliche Begleitung bei Baumaßnahmen

Untersuchungen der Altstandorte / Altablagerungen

Der Teilgeltungsbereich Ost wurde von der Fa. Case Germany als Industriestandort genutzt. Im Jahr 1996 wurde der Standort nach nahezu 90-jähriger Betriebszeit aufgegeben. Bereits in der Phase der Betriebsstilllegung wurden auf Veranlassung des Umweltamtes des Kreises und der Stadt Neuss umfangreiche Untersuchungen des Bodens und des Grundwassers durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurde geklärt, inwieweit Sanierungsmaßnahmen des Bodens hinsichtlich einer Umnutzung des Geländes erforderlich sind. Im Rahmen der Baureifmachung / Umnutzung wurden die oberirdischen Gebäude sowie die unterirdischen Gebäude- und Anlagefundamente unter gutachterlicher Begleitung komplett zurückgebaut. Der Rückbau der Produktions- und Fertigungshallen erfolgte gemäß den Vorgaben der Rückbauplanung. Hier wurden z.B. im Rahmen der Dekontamination der Gebäude schadstoffhaltige Bauteile unter Einhaltung des Arbeitsschutzes entfernt, separiert und getrennt entsorgt. Die zum Abbau vorbereiteten und freigegebenen Gebäudepartien wurden dann abgebrochen und tiefenenttrümmert. Im Rahmen der Tiefenenttrümmerung wurden unterhalb der Fundamente an unterschiedlichen Stellen Kontaminationen des Bodens vorgefunden, die in Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Neuss sowie dem Umweltamt des Kreises Neuss saniert wurden. Die entstandenen Baugruben wurden mit aufbereitetem Bauschutt der Güteklasse Z1.1 gem. LAGA Bauschutt verfüllt, der aus dem ober- und unterirdischen Abbruch der auf dem Case-Gelände befindlichen Bausubstanz gewonnen wurde sowie untergeordnet mit geeignetem Material von Fremdbaustellen und Bodenmaterial verfüllt. Der Einbau und die Qualität des Recyclingmaterials wurde gutachterlich überwacht und dokumentiert. Zur Herstellung eines tragfähigen Untergrundes wurde das Recyclingmaterial lagenweise in die Baugruben eingebracht und mit schwerem Gerät verdichtet. Die Anforderungen an die Verdichtungsfähigkeit des eingebauten Materials wurde erfüllt (Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, 2001).

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Bodensanierungen / Altlasten

Gemäß der Dokumentation der Rückbaumaßnahmen auf dem Case-Gelände (Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, 2001) wurden im Rahmen des Rückbaus mehrere Bodensanierungsmaßnahmen auf dem ehemaligen Case-Gelände im Bereich des Altstandortes Ne 333,01 durchgeführt. Es handelt sich um Bodenkontaminationen durch Mineralöle und durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) (Teerölschaden). Die Sanierungen dieser Bodenverunreinigungen erfolgten durch Bodenaustauschmaßnahmen, die gutachterlich begleitet wurden. In einigen Bereichen wurde der ölverunreinigte Boden vollständig ausgekoffert. In Teilbereichen ist im Boden eine Restkontamination verblieben. Es handelt sich hierbei um eine MKW-Restkontamination (Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen). In Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Rhein-Kreis Neuss wurden 4 kleinräumige Restbelastungen mit Mineralöl im tieferen Untergrund belassen. Die beiden östlich gelegenen Restbelastungen befinden sich in einer Tieflage von ca. 29,5 m üNN. Eine Sanierung hätte den Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel gesprengt. Gleiches betrifft den großen Teerölschaden im Süden des Altstandortes Ne 333, 01 (Stellungnahme des Umweltamtes Rhein-Kreis Neuss, April 2010). Im Rahmen von Boden- und Grundwasseruntersuchungen wurde auf der Hafenmole 1 eine Bodenkontamination durch polycyclischen aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) angetroffen. Auch hier wurde eine Sanierung nach dem oberirdischen Rückbau durchgeführt. Die im Boden ver-

bliebenen Restkontaminationen wurden in den einzelnen Sanierungsbereichen vermessen und auskartiert und im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Neuss und seine Nutzung bzw. ehemalige Nutzung als Gewerbegebiet, sind die Böden anthropogen überformt worden, so dass die Bodenfunktionen stark herabgesetzt sind und der Wert des Bodens an Bedeutung verloren hat. Innerhalb des bestehenden und ehemaligen Gewerbegebietes sowie im Bereich der Verkehrsflächen sind erhebliche Veränderungen der bestehenden Bodenverhältnisse und -funktionen gegeben. Der Versiegelungsgrad im Teilgeltungsbereich West beträgt ca. 60-80 %. Der Versiegelungsgrad im Teilgeltungsbereich Ost ist aufgrund des Rückbaus stark reduziert worden. Ca. 10 % der Fläche ist teilversiegelt. Die anthropogene Veränderung wird auch durch die o.g. Altlasten, Altablagerungen und Altstandorte verdeutlicht. Diverse Untersuchungen, die im Teilgeltungsbereich West und Ost durchgeführt wurden, bestätigen das Vorhandensein von Altlasten sowie Altablagerungen/Altstandorte. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden sie teilweise untersucht und gutachterlich abgeschätzt. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind durchgeführt worden. Die digitale Karte der schutzwürdigen Böden[2] stellt für das Plangebiet keine schutzwürdigen Böden dar.

Vor diesem Hintergrund stellen die Böden im Plangebiet im naturschutzfachlichen Sinne aufgrund der anthropogenen Veränderungen und Belastungen, Böden mit einer sehr geringen Bedeutung dar. Zudem weisen die Böden des Plangebietes eine geringe Empfindlichkeit gegen Eingriffe auf.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Wasser wird als Grundwasser und Oberflächenwasser betrachtet. Hierbei sind die Bedeutung als Naturgut, dessen nachhaltige Nutzbarkeit, die Retentions- und Regenerationsfunktion wie auch seine lebensraumbestimmende Funktion für Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

<u>Oberflächengewässer</u>

Das Plangebiet grenzt westlich an das Neusser Hafenbecken 2 an, der Teilgeltungsbereich West und Ost wird durch das Hafenbecken 1 getrennt. Beim Hafenbecken 1, auch als Erftkanal bezeichnet, handelt es sich um ein rein von Menschenhand geschaffenes künstliches Gewässer. Die stoffliche Belastung des Gewässers ist eher unauffällig. Dies ergaben chemische Analysen u.a. zu Nährstoffen, Salzen, Schwermetallen, Pflanzenbehandlungsmitteln. Die Gewässerökologie, die u.a. über Fische Makrozoobenthos, Makrophyten und Saprobien untersucht wurde, ergab beim Erftkanal einen mäßig bis schlecht bewerteten ökologischen Zustand. Neben der Wasserqualität ist vor allem die Strukturgüte für die festgestellten Defizite ausschlaggebend.

Der Rhein verläuft östlich, in einer Entfernung von ca. 2,1 km. Östlich der Rheintorstraße im südlichen Teil des Teilgeltungsbereiches West liegt ein unterirdisches Regenklärbecken.

<u>Grundwasser</u>

Nach Angaben der **Bodenkarte** von NRW (M. 1:50.000, Blatt L 4706 Düsseldorf, Geologisches Landesamt NRW (Hrsg.), 1978) liegt das Grundwasser meist tiefer als 20 dm unter Flur und ist z.T. abgesenkt. Gemäß HPC (2005) ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hafenbecken ein erster Grundwasserspiegel auf Rheinpegelniveau zu erwarten. Im Rahmen von Rammkernsondierungen wurde bis zur max. Tiefe von 6 m unter Geländeoberfläche kein Grundwasser erbohrt.

---

2 GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK 50, Karte der schutzwürdigen Böden, 2004.

Die **Karte der Grundwasserlandschaften** in NRW (M. 1:500.000, Geologisches Landesamt (Hrsg.)1980) stellt das Plangebiet als Gebiet mit sehr ergiebigen Grundwasservorkommen dar. Die quartären Lockergesteine der Terrassenablagerungen der Flüsse und Bäche sowie fluvioglazialen Sedimente (Sand, Kies) stellen Porenwasserleiter großer Mächtigkeit mit sehr guter und guter Durchlässigkeit dar.

Nach der **Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen** in NRW (M. 1:500.000, Geologisches Landesamt NRW (Hrsg.)1980) kommen im Plangebiet Gesteinsbereiche mit guter Filterwirkung vor. Die Grundwasserleiter der Lockergesteine stehen in Kontakt mit Oberflächengewässern (Talausfüllungen). Verschmutzung kann dem Grundwasser durch Infiltration der Oberflächenwässer unmittelbar zusetzen. Es besteht Gefahr einer schnellen Ausbreitung der Verschmutzung über die Vorfluter. Der Grundwasserkörper ist wegen Belastungen mit Stickstoffverbindungen (Nitrat) in einem schlechten chemischen Zustand.

Aufgrund der vorhandenen und ehemaligen Nutzungen als Industrie- und Gewerbegebiet mit entsprechendem Versiegelungsgrad, ist jedoch davon auszugehen, dass die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet überprägt sind. Die Grundwasserneubildung wird vor allem im Teilgeltungsbereich West durch den hohen Versiegelungsgrad erheblich eingeschränkt. Andererseits wird dadurch das Gefährdungspotenzial für das Grundwasser beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Treibstoffe, Schmierstoffe, Reinigungsflüssigkeiten, sonstige Einsatzstoffe in der Produktion) verringert.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es liegt auch außerhalb des durch Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 76 WHG. Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines sog. „überschwemmungsgefährdeten Gebietes“ (§ 31c WHG alt, aufgehoben). Hier ist danach mit Überschwemmungen zu rechnen, wenn öffentliche Hochwasserschutzeinrichtungen versagen.

Im mittleren Bereich des Plangebietes befindet sich die Grundwassermessstelle 655221, die Lage ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Der für den Hochwasserschutz maßgebliche Bemessungshochwasserstand BHW 100 liegt bei 37,20 m üNN.

Bewertung

Durch die vorhandenen Nutzungen sind die Grundwasserverhältnisse grundlegend verändert worden, beim Erftkanal handelt es sich um ein künstlich geschaffenes Gewässer. Durch die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sollen die Gewässer bis zum Jahr 2015 in einen vergleichbar guten Zustand versetzt werden. Hier wurden für die Gewässer in NRW seitens der Bezirksregierungen ein Bewirtschaftungsplan und ein Maßnahmenprogramm erstellt. Am Gewässersystem des Erftkanals sind jedoch Strukturverbesserungen aufgrund des eng besiedelten Umfelds nahezu ausgeschlossen. Als Maßnahme zur WRRL ist lediglich die Behandlung von Mischwasser geplant. Das Plangebiet ist deshalb in Hinblick auf das Schutzgut Wasser nur von nachrangiger Bedeutung.

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung

Relevant sind vor allem lokalklimatische Gegebenheiten, die das Wohlbefinden des Menschen (Bioklima) beeinflussen und durch das Vorhaben verändert werden können. Damit ist die Erfassung dieses Landschaftsfaktors Luft / Klima im Wesentlichen auf das Vorhandensein von Frisch- und Kaltluftsystemen, klimatisch ausgleichend und immissionsmindernd wirkenden Landschaftsstrukturen sowie mögliche Vorbelastungen durch Schadstoffe ausgerichtet.

Das Plangebiet zeigt in Bezug auf klimatische Verhältnisse ein für die Region Niederrhein typisches Klima, welches durch milde Winter und mäßig warme Sommer geprägt ist. Die mittlere Niederschlagshöhe im Jahr liegt ca. zwischen 750 und 800 mm. Der Wind weht vorherrschend aus südöstlicher, nordöstlicher und südwestlicher Richtung mit einer mittleren Windgeschwindigkeit von 4,2 m/s.

Auf Empfehlung des Deutschen Wetterdienstes wurden die meteorologischen Daten des Standortes Düsseldorf-Flughafen aus dem Jahre 1993 als Grundlage für die klimatisch relevanten Untersuchungen im Plangebiet verwendet (siehe u.a. ANECO, 2011). Auf der Ruderalfläche im Teilgeltungsbereich Ost ist bedingt mit nächtlicher Kaltluftentstehung zu rechnen. Die Wasserflächen der Hafenbecken haben in geringem Maße eine temperaturausgleichende Funktion.

Lufthygienische Beeinträchtigungen durch lokale Emittenten sind durch Gewerbebetriebe und die stark befahrenen Hauptverkehrsstrassen vorhanden. Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10}), Feinstaub ($PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol (C_6H_6) für den Nullfall „2015“ (zukünftige Situation ohne das geplante Bauvorhaben) durch Peutz Consult (2012) ergaben, dass die Jahresmittelwerte bei allen untersuchten Luftschadstoffen eingehalten werden. Die Gehölzbestände entlang der Landesstraße übernehmen im Gegenzug jedoch in sehr geringem Maße eine klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat für die Stadt Neuss einen Luftreinhalteplan zur Minderung der Belastung durch Stickstoffdioxid erarbeitet. Er ist am 01.12.2009 in Kraft getreten. Das Ziel des Luftreinhalteplans ist die Reduzierung der Luftbelastung in der Neusser Innenstadt. Hierzu nennt der Luftreinhalteplan ein abgestuftes Konzept von Einzelmaßnahmen, zu denen auch eine Umweltzone im Kernbereich der Neusser Innenstadt gehört. Im Hinblick auf das Plangebiet ist von Belang, dass die Sperrung der Batteriestraße für den Lkw-Verkehr > 3,5 t (Minderungsmaßnahme M4/52 des Luftreinhalteplans) seit dem 09.05.2011 in Kraft getreten ist. Hieraus resultiert auch für die Rheintorstraße eine Reduktion des LKW-Anteils. Zur Zeit erfolgt eine Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für das Stadtgebiet Neuss. Gemäß Aussagen des Umweltamtes der Stadt Neuss ist hierin unter anderem eine Ausdehnung der bestehenden Umweltzone auch auf das Plangebiet hin vorgesehen.

Bewertung

Den Maßnahmen des Luftreinhalteplan kommt eine hohe Bedeutung zu, da sie die Immissionssituation u.a. im Hinblick auf die Belastung mit Stickstoffdioxiden spürbar verbessern und die Fortschreibung des Luftreinhalteplans zu einer weiteren Reduktion der Luftschadstoffimmissionen führen wird (Peutz Consult, 2012).

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Die sehr vereinzelt vorkommenden Gehölzbestände im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes üben im Hinblick auf die lufthygienische Ausgleichsfunktion einen unwesentlichen positiven Einfluss auf das Klima aus. Vielmehr ist von einer Überlagerung der straßenbedingten und der gewerblich bedingten Emissionen auszugehen, die wegen der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet und des Fehlens begleitender Schutzstreifen nahezu ungehindert einwirken können.

Der Ruderalfläche wird als Kaltluftlieferant keine Bedeutung beigemessen. Wegen der geringen Reliefenergie des Geländes ist nicht von einem Kaltluftabfluss und einer Durchlüftung der angrenzenden Gewerbebereiche auszugehen.

In der Gesamtbetrachtung fällt dem Plangebiet somit nur eine untergeordnete Bedeutung für lokale lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen zu.

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

Das Landschaftsbild wird als die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren (z.B. Relief, Bewuchs) wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt und berücksichtigt auch die Lärm- und Geruchsbelastung.

Der Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet ist sehr städtisch geprägt und wird durch gewerbliche und industrielle Nutzungen, Wohnnutzungen, Verkehrsanlagen (Landesstraße, Bahnanlage), Schiffsverkehr und Brachflächen charakterisiert. Vor allem im Bereich des Hafens herrscht Gewerbe und Industrie vor. Dadurch ergibt sich eine Häufung geruchsintensiver, gewerblicher Nutzungen, die gebietsspezifische Vorbelastungen in Form von Lärm- und Geruchsimmissionen auch

auf das Plangebiet verursachen. In der näheren Umgebung befinden sich keine ästhetisch höherwertigen Elemente.

Das Plangebiet selbst wird von unterschiedlichen Baukörpern, Verkehrs-, Lager-, Platz- und Brachflächen bestimmt. Begrenzt wird das Plangebiet u.a. durch die Hafenbecken. Im Teilgeltungsbereich West herrschen Gewerbe- und Industrieanlagen sowie Verkehrs- und Lagerflächen vor. Hervorzuheben ist das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble der Neusser Lagerhausgesellschaft. Es dokumentiert einen Zeitraum von 60 Jahren der Geschichte der Industriearchitektur und gehört zu den ältesten Bauten im Neusser Hafen. Raumgliedernde Freiflächen oder Gehölzstrukturen sind hier kaum vorhanden. Teilgeltungsbereich Ost wird durch ruderalisierte Brachflächen geprägt, inmitten von großflächigen Industrieanlagen. Raumgliedernde ästhetisch höherwertige Elemente fehlen.

Das Gelände des Plangebietes liegt größtenteils etwas tiefer als die Umgebung und ist von Westen aufgrund der dort vorhandenen städtischen Bebauung schlecht einsehbar. Wenige Blickbeziehungen zwischen dem Hafen und der Altstadt sind vorhanden. Weithin sichtbar ist das Gelände allerdings von der Seite des Hafens. Der Teilgeltungsbereich West ist nicht frei zugänglich, es besteht ein Durchfahrverbot für die Öffentlichkeit. Der Teilgeltungsbereich Ost ist zur Industriestraße hin eingezäunt und deshalb nicht zugänglich. Aufgrund der Lage inmitten von Industrieanlagen dient die Brache nicht der siedlungsnahen Erholung.

Störende Verkehrsemissionen werden vor allem durch die westlich angrenzende L 137 (Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße) und den Bahnverkehr verursacht. Weitere Emissionen werden durch Gewerbe- und Industriebetriebe nördlich und östlich des Plangebietes bewirkt.

Bewertung

Der ästhetische Wert des von der Planung betroffenen Raumes ist allgemeiner Art und damit von geringer Bedeutung. Eine Eignung für die Erholungsnutzung ist aufgrund des gewerblich und industriell genutzten Bereiches und aufgrund des Bahnverkehrs und der Nähe zur L 137 nicht gegeben. Dennoch birgt das Plangebiet ein gewisses Potenzial, da die Lage im Bereich des Hafens und die unmittelbare Nähe zum Wasser und die direkte Nachbarschaft zur Neusser Innenstadt positiv zu bewerten sind. Der Ausblick auf Schiffe, auf Kaianlagen und auf Kräne sowie die denkmalgeschützten Hafengebäude innerhalb des Plangebietes verleihen dem Plangebiet ein charakteristisches Hafenambiente.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Die Landschaft des Plangebietes selbst wird in starkem Maße durch Verkehrswege sowie Gewerbe- und Industriebetriebe bestimmt. Diese führen zu betriebsbedingten Lärm und Geruchsemissionen und wirken negativ auf das Plangebiet. In Hinblick auf Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit weist das Plangebiet keine besonderen Ausprägungen auf. Ästhetisch hochwertige, gewachsene Strukturen mit landschaftsbildprägenden Elementen liegen im Plangebiet nicht vor. Positiv hervorzuheben ist das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Neusser Lagerhausgesellschaft.

Die Ruderalflächen im Teilgeltungsbereich Ost werden nicht von landschaftsbildprägenden Elementen gegliedert. Insgesamt wird dem Plangebiet eine geringe Landschaftsbildqualität zugesprochen.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

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

Der Komplex der Neusser Lagerhausgesellschaft bildet ein bemerkenswertes und wertvolles Ensemble von Bauten unterschiedlicher Epochen von 1896 bis 1956 und dokumentiert damit einen Zeitraum von 60 Jahren der Geschichte der Industriearchitektur. Das Getreidelagerhaus und das Verwaltungsgebäude gehören zu den ältesten Bauten im Neusser Hafen, sie entstanden noch vor dem planmäßigen Ausbau des erweiterten Erfthafens. Der Zeitschicht des Historismus, das vor allem das Lager-

gebäude von 1896 dokumentiert, entsprechen den Gliederungs- und Ziermotiven der Fassadengestaltung sowie die Technologie des Einsatzes gusseiserner Konstruktionselemente in Verbindung mit der Holzbauweise. Das Neusser Lagerhaus stellt eine getreue Umsetzung der damals fortschrittlichsten Bauweise dar. Das 1924/25 entstandene Stückgutlagerhaus entspricht nun bereits entschiedenen sachlichen Gestaltungsprinzipien. Die klare und nüchterne Außengliederung in rechtwinklige, glatte Felder sowie der Einsatz einer zeitgenössischer Stilprinzipien entsprechenden, reklamemäßig eingesetzten Beschriftung der Wasserfassade kennzeichnen den Bau als qualitätvolles Beispiel der Werkarchitektur der Zwischenkriegszeit. Städtebaulich repräsentieren die Bauten der Neusser Lagerhausgesellschaft den dominanten Bautypus der Neusser Leitindustrie unmittelbar im Zusammenhang mit dem Stadtzentrum. Wissenschaftlich bilden die Bauten der Getreidelagerung einen Beleg für ein wichtiges Kapitel der agrarischen wie auch neuzeitlichen Stadtgeschichte der Stadt Neuss.

Bewertung

Der als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Neuss geführte Gebäudekomplex ist von hoher Bedeutung. Er ist bedeutend für die Geschichte der Städte und Siedlungen sowie für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung liegen künstlerische, städtebauliche und wissenschaftliche Gründe vor. Aufgrund der Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Neuss unterliegen die Objekte den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu untersuchen und zu bewerten.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt durch die gedankliche Verknüpfung der vom Planungsvorhaben ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den weiteren Schutzgütern.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Durch den Bebauungsplan wird die Voraussetzung für ein Baurecht mit der Art der baulichen Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE1-4*), eingeschränktes Industriegebiet (GI*), Mischgebiet (MI1, MI2) sowie eines Sondergebietes (SO) geschaffen. Er ermöglicht die Errichtung von Baukörpern sowie die Anlage von Flächen für den rangierenden und ruhenden Verkehr. Daneben werden Bereiche zur gestalterischen Einbindung der geplanten Bebauung u.a. Öffentliche Grünfläche „Uferpark“ (ÖG1 und ÖG2) vorgesehen. Die Planung beinhaltet ferner für beide Teilgeltungsbereiche jeweils eine Erschließungsstraße und weitere Verkehrsanlagen (z.B. Hafenpromenade). Bestehende Gleisanlagen werden durch die Festsetzung „Bahnanlagen“ im Bebauungsplan gesichert, soweit sie auch in Zukunft der gewerblichen Nutzung zu dienen bestimmt sind.

2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

2.2.1.1 **Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt –** erhebliche Umweltauswirkung

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung und Überbauung führt im Teilgeltungsbereich West zu einem Verlust von Gehölzbeständen (standorttypische Bäume und Sträucher) sowie zu einem Verlust von Ruderalflächen und Staudensäumen in geringem Umfang. Unter den Verlust von Gehölzen fallen auch Bäume, die aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss zu erhalten sind und vor Gefährdung zu bewahren sind.

Im Teilgeltungsbereich Ost führt die Versiegelung und Überbauung zum Verlust von Ruderalflächen. Insgesamt betreffen die Verluste einen Raum, der ohnehin bereits überbaut und versiegelt ist bzw. war (Teilgeltungsbereich West) bzw. überbaut und versiegelt war (Teilgeltungsbereich Ost). Beide

Teilgeltungsbereiche werden bzw. wurden gewerblich genutzt. In den Bereichen kommt es zu einem völligen Verlust der heutigen Vegetation, was als erhebliche Umweltauswirkung zu bewerten ist.

Die Planung sieht im Gegensatz dazu eine umfassende Aufwertung des Geländes vor. Im Teilgeltungsbereich West, vor allem im Bereich des geplanten Mischgebietes erfolgt lt. Planung die Anlage von Wohngärten und natürlich gestalteten Hofflächen. Weiterhin erfolgt die Überdeckung der Tiefgaragen und eine Begrünung der Müllsammelbehälter. Es ist die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen.Weiterhin berücksichtigt der Bebauungsplan das vorhandene Regenklärbecken an der Rheintorstraße, so dass hier der Baumbestand und die Rasenfläche erhalten bleiben.

Im Teilgeltungsbereich Ost ist entlang des Hafenbeckens 1 eine ca. 30 m breite öffentliche Parkanlage geplant. Dieser baumbestandene „Uferpark“ fasst die gewerblichen Nutzungen auf der Hafenmole 1 räumlich ein, vergrößert die räumliche Distanz zwischen Innenstadt und Industrie und schafft eine gestalterisch wirksame grüne Kulisse gegenüber der Innenstadt.

Eine über die eigentlich beanspruchte Fläche hinausgehende Beeinträchtigung von Tierlebensräumen oder Wirkungszusammenhängen ist, da für deren Vorkommen im Einflussbereich der Maßnahmen keine Hinweise vorliegen, nicht zu erwarten.

2.2.1.2 Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten

Die Verbotstatbestände des sogenannten „besonderen Artenschutzes“ sind im Bundesnaturschutzgesetz in § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG geregelt. Sie umfassen das Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tieren und Pflanzen.

Nach § 44 (5) BNatSchG werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes näher bestimmt. So führen Entnahmen, Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände, solange die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt. Die gesetzlichen Regelungen gelten bei zulässigen Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes ausschließlich für Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind und für alle europäischen Vogelarten.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Sind sonstige Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Vorhabens im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kein artenschutzrechtliches Zugriffsverbot vor. Hier gilt die Regelung des „allgemeinen Artenschutzes“ nach § 39 (1) BNatSchG, die besagt, dass es generell verboten ist, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Lebensstätten nicht ohne vernünftigen Grund zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

Teilgeltungsbereich West

Nach den Untersuchungen durch Fledermausspezialisten in 2008 und 2011 liegen voraussichtlich keine wesentlichen Fortpflanzungsstätten oder Ruhestätten von Tierarten, wie z.B. Wochenstubenquartiere (Aufzuchtstätten) von Fledermäusen, vor. Es ist aber nicht auszuschließen dass die Außenfassade der Speichergebäude zeitweise von Zwergfledermäusen aufgesucht wird. Die Nischen stellen einen kleinen Teil eines größeren Verbundsystems an möglichen Ruhestätten im gesamten Stadtbezirk dar. Eine Zerstörung der möglichen Fledermausverstecke wird durch den Erhalt der Gebäude und Nischen an der Außenfassade ausgeschlossen. Ein Nistplatz bzw. ein Quartierstandort der Fledermäuse an den Rosskastanien im Bereich der denkmalgeschützten Lagerhäuser kann ausgeschlossen werden. Die beobachtete Zwergfledermaus ist eine typische Gebäudefledermaus. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung ist eine Nutzung als Bruthabitat sehr unwahrscheinlich. Eine Tötung oder Verletzung der genannten Fledermausarten bzw. eine erhebliche Störung von Fledermauslebensräumen während der Umbaumaßnahmen ist zu vermeiden. Deshalb ist eine fachgutachterliche Untersuchung der Gebäudeteile im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich, um entsprechende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen durchführen zu können.

Die Umnutzung der Gebäude führt gem. § 44 (5) BNatSchG nach fachlicher Einschätzung zu keiner Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlicher Zusammenhang. Die verbreiteten und ungefährdeten Zwergfledermäuse nutzen eine Vielzahl an Quar-

tieren und Verstecken in Gebäuden des Stadtgebietes, die während der Umbaumaßnahmen aufgesucht werden können. Aus diesem Grunde wird auch eine Störung gem. § 44 (1) Nr.2 ausgeschlossen. Eine Verschlechterung der lokalen Population ist nicht gegeben. Durch architektonische Maßnahmen an den geplanten Gebäuden werden zusätzlich Quartiere geschaffen, die auch zukünftig von Fledermäusen genutzt werden. Beispielweise könnten zur Förderung der Art spezielle Nistkästen über das Plangebiet verteilt eingebracht werden (GALUNDER 2011).

Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten werden wegen fehlender Habitatvoraussetzungen ausgeschlossen.

Teilgeltungsbereich Ost

Wie unter Kap. 2.1.2 beschrieben fehlen auf der Hafenmole insbesondere Bäume mit entsprechendem Höhlenangebot, die als Unterschlupf für Vögel, Fledermäuse oder sonstiger Tierarten dienen. Ein Amphibienvorkommen wird ebenfalls ausgeschlossen, da Oberflächengewässer, die als Laichlebensraum geeignet wären, nicht vorhanden sind. Es werden voraussichtlich keine des vom LANUV benannten planungsrelevanten Arten durch das geplante Vorhaben betroffen.

Ein Verstoß gegen das Artenschutzrecht nach § 44 BNatSchG liegt unter Beachtung der o.g. Bestimmungen für die Teilbereiche West und Ost nicht vor.

2.2.1.3 **Boden -** erhebliche Umweltauswirkung

Der Verlust von Bodenfunktionen betrifft größtenteils Flächen, die aufgrund der bisherigen Nutzung, Versiegelung und Belastung eine sehr geringe Wertigkeit und eingeschränkte Bodenfunktionen aufweisen.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt keine wesentliche Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse im Plangebiet. Dennoch ist die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche als erheblich einzustufen. Hinsichtlich der Schwere der Auswirkungen ist festzustellen, dass die Wiedernutzung ehemaliger Bauflächen eine deutlich geringere Auswirkung darstellt, als die Beanspruchung unveränderter natürlicher Standorte.

Teilweise werden jedoch die Bodenverhältnisse im Plangebiet durch Realisierung der Planung aufgrund der teilweise erfolgenden Entsiegelung der Bodenoberfläche und dem angemessenen Umgang mit bestehenden Schadstoffbelastungen eher aufgewertet.

Auch die Aufhöhung des Geländes aus Gründen des Hochwasserschutzes stellt bei den ehemaligen Industriestandorten keine schwerwiegende Umweltauswirkung dar. Vielmehr tragen unversiegelte Bodenschichten mit weitgehend natürlichen Füllboden sogar zu einer Wiederherstellung bzw. Aufwertung der Bodenfunktionen bei.

Die Ergebnisse der an den Auffüllungen im Teilgeltungsbereich West durchgeführten Untersuchungen halten die Prüfwerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung ein.

Die durchgeführten Untersuchungen an den durch HPC (2005) untersuchten Altstandorten/Altablagerungen, die einerseits die nutzungsspezifischen Verdachtsstellen berücksichtigen, anderseits die vorhandenen Auffüllungen erfassten, haben überwiegend keine Bodenverunreinigungen ergeben, so dass sich keine Nutzungseinschränkungen von diesen ableiten.

Auch für die Altablagerungen Ne 354, 353 und 358 stellt sich derzeit kein Untersuchungsbedarf. Die Altablagerung Ne 354 wurde im Rahmen der Errichtung des heutigen Regenrückhaltebeckens in diesem Bereich saniert. Für den anderen Teilbereich liegt keine Untersuchung vor, so dass hierzu keine Aussagen getroffen werden können. Für die Altablagerungen Ne 353 und 358 sind keine wesentlichen umweltschädigenden Fremdbeimengungen und auch keine Deponiegase zu erwarten.

Zusammenfassend betrachtet sind im Teilgeltungsbereich West und Ost umfangreiche Untersuchungen (u.a. HPC, 2005; Institut für Erd- und Grundbau, 1997; diverse Gutachten zum ehemaligen

Case-Gelände z.B. Mull & Partner Ingenieurgesellschaft, 2001) durchgeführt worden, durch die ein Großteil der Altlasten und Altstandorte/ Altablagerungen lokalisiert, bewertet und teilweise saniert bzw. gesichert wurden. Die Untersuchungen schließen nicht aus, dass weitere Schadstoffbelastungen im Plangebiet bestehen. Die Gutachten kamen zu dem Ergebnis, dass bei ungestörter Ausgangslage von den lokalisierten Altlasten und Altstandorten/ Altablagerungen keine Umweltauswirkungen ausgehen. Erst bei weiteren Abbruch- bzw. Baumaßnahmen (Aushub der Baugrube, Kanalisation, Bau einer Tiefgarage o.ä.), Entsiegelungsmaßnahmen, Bodenabtrag etc. werden weitere Maßnahmen zur Vermeidung des Auftretens von Umweltauswirkungen notwendig. Es sind daher alle künftigen Eingriffe in die Altablagerungen durch einen Altlastenfachgutachter zu begleiten, der den ggf. erforderlichen Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung/Entsorgung des anfallenden Aushubs sicherstellen muss. Bei größeren Tiefbaumaßnahmen ist vorab ein Aushub- und Verwertungskonzept zu erstellen, das mit dem Bauantrag einzureichen ist. Alle künftigen Eingriffe in Altlasten z.B. in Bereichen mit Mineralölschäden sind gutachterlich zu begleiten.

Die vorhandenen Belastungen betreffen den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Pflanze-Mensch. Umweltauswirkungen auf sensible Nutzungen z.B. Hausgärten, Kinderspielplätze, Uferpark müssen in jedem Fall vermieden werden. Daher müssen bei Realisierung der Planung Maßnahmen ergriffen werden, die diese Pfade unterbrechen. Dies ist durch eine vollständige Beseitigung der Altablagerungen in sensiblen Bereichen mittels Aushub und Entsorgung bzw. Verwertung zu erreichen. Im Falle eines Verbleibs der Bodenbelastungen sind verschiedene Maßnahmen zur Sicherung zu ergreifen. Eingriffe in den Untergrund sind gutachterlich zu begleiten.

Beispielsweise gibt der Altlastenerlass bei Haus- und Kleingärten eine empfohlene Mindestmächtigkeit der ein- bzw. aufgebrachten Bodenschicht von 60 cm an. Eine ergänzende Einbringung einer Signalschicht (z.B. Geotextil) soll dabei als Grabesperre zusätzliche Sicherheit von unbeabsichtigten Kontakt mit belastetem Bodenmaterial bieten. Bei Vegetationsflächen im Grün- und Freizeitanlagen sollte eine Mindestmächtigkeit der ein- bzw. aufgebrachten Bodenschicht von 35 cm nicht unterschritten werden. Unabhängig davon kann auch eine über 35 cm hinausgehende Deckschichtenmächtigkeit auf diesen Flächen erforderlich sein, wenn Bodenbelastungen bestehen, die das Pflanzenwachstum selbst beeinträchtigen. Auch hier soll eine Grabesperre zusätzliche Sicherheit geben. Weiterhin wirkt sich die Erhöhung des Geländes durch Aufschüttungen in Teilbereichen des geplanten Mischgebietes positiv auf den Wirkungspfad Boden-Mensch aus. Das geplante Mischgebiet wird auf einer mehrere Meter hohen Aufschüttung errichtet. Hierbei beträgt in manchen Bereichen die Aufschüttung bis zu 7,20 m über der heutigen OK Gelände. Im Bereich des geplanten Mischgebietes beträgt die geplante Aufschüttung ca. 4,50 m. Die Freiflächen innerhalb des Mischgebietes z.B. Hausgärten werden deshalb auf einer mindestens 4 m mächtigen sauberen Mutterbodenschicht errichtet.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Insbesondere in den Flächen, in denen eine Mineralöl- oder PCB – Belastung besteht, können Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes nicht ausgeschlossen werden. Soweit aus den Altlasten Dämpfe entweichen können, sind auch Auswirkungen auf die Nutzungen an der Oberfläche möglich. Insbesondere im Bereich des ständigen oder vorübergehenden Aufenthaltes von Menschen muss daher vor Einrichtung der Nutzung bzw. vor Bau und Anlage von Gebäuden oder Freianlagen nachgewiesen werden, dass negative Auswirkungen der kritischen Altlasten unterbunden werden (entsprechend § 4 BBodSchG). Im Weiteren sind anhand von Untersuchungen die erforderlichen Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene festzulegen.

2.2.1.4 Wasser

Grundwasser

Im Hinblick auf das Grundwasser ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hafenbecken ein erster Grundwasserspiegel auf Rheinpegelniveau bei ca. 6 m unter Geländeoberfläche. Grundwasser ist demnach in gründungsrelevanten Tiefen nicht zu erwarten. Eine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate wird ausgeschlossen, da der Teilgeltungsbereich West bereits versiegelt ist und auch der Teilgeltungsbereich Ost bis vor einigen Jahren versiegelt war. Es ist beabsichtigt das Nieder-

schlagswasser im Plangebiet nach geeigneter Vorreinigung und zeitlich begrenzter Rückhaltung in das Hafenbecken 1 zu leiten.

Oberflächengewässer

Im Hinblick auf das Oberflächenwasser erfolgt eine gewässerverträgliche Einleitung von gereinigtem Niederschlagwasser in das Hafenbecken 1. Der Nachweis der allgemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung soll in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren erfolgen. Eine Versickerung des Niederschlagwassers über den Altlasten wird ausgeschlossen. Weiterhin sind die einschlägigen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdeten Stoffen in den GE* und GI*-Gebieten im Rahmen der Bau- bzw. BImSch-Genehmigungen zu beachten. Auf der Ebene der Bauleitplanung sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Hochwasserschutz

Die geplante Mischbebauung südlich des Altbaubestandes wird durch hochwasserangepasste Bauweise auf dem hochwassersicheren Niveau von durchschnittlich 40,20 m bzw. 37,5 m üNN errichtet. Der für den Hochwasserschutz maßgebliche Bemessungshochwasserstand BHW 100 liegt bei 37,20 m üNN. Das geplante Gelände liegt damit durchschnittlich ca. 3 m über dem HQ 100 von 37,20 m. Auch bei der Revitalisierung des Altbaubestandes wird durch eine hochwasserangepasste Bauweise den Anforderungen eines zeitgemäßen Hochwasserschutzes Rechnung getragen. Die Erschließung erfolgt von der hochwassersicheren Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße.

Zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf den Hochwasserschutz erfolgen keine Eingriffe in das heute vorhandene Querprofil des Hafenbeckens 1. Stattdessen entsteht durch die Anlage einer neuen Hafenpromenade eine deutliche Verbreiterung der tiefliegenden Kaianlagen. Bei starken Hochwasserereignissen kann die Hafenpromenade überflutet werden, was bei der Gestaltung entsprechend berücksichtigt wird. Lediglich im geplanten GE1* erfolgt eine begrenzte Einengung des Querprofils. Im Rahmen der Errichtung des geplanten Uferparks ist jedoch ggf. die Schaffung von periodisch überschwemmten Bereichen möglich.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Das Plangebiet liegt außerhalb des durch Rechtsverordnung festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (§ 76 WHG neu). Die Vorschriften des § 79 WHG (neu) sind daher auf das Plangebiet nicht anwendbar (z.B. Schaffung von Ersatz-Rückhalteraum).

Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Grundwassers im Sinne des § 4 (1) LG NW sind nicht zu erwarten.

2.2.1.5 Luft / Klima

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer geringen Veränderung des Temperaturhaushaltes auf den versiegelten, teilversiegelten und bebauten Flächen. Diese Klimaveränderungen sind jedoch in der Regel auf die Flächen selbst begrenzt. Standortbedingungen im Umfeld oder die Klimasituation in angrenzenden Siedlungsteilen werden nicht durch stoffliche Emissionen in nennenswertem Maße nachhaltig verändert.

Die Auswirkungen durch Luftschadstoffe und (Grob-)Staubwerden in Kap. 2.2.3 abgehandelt.

Auch im Hinblick auf Luft / Klima stellen sich die Auswirkungen als nicht erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 4 (1) LG NW dar.

2.2.1.6 Landschaft

Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich aus dem geplanten Nutzungswandel. Dieser wirkt sowohl innerhalb der beanspruchten Flächen, ist aber auch im Umfeld wahrnehmbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Veränderungen einen Landschaftsraum erfassen, der durch bestehende Störwirkungen (bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen, Verkehrsanlagen) bereits eine

deutlich von Menschenhand beeinflusste Eigenart aufweist. Die vorgesehene Nutzung entspricht dieser Eigenart. Erhebliche Umweltauswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Teilgeltungsbereich West

Mit Realisierung des Bebauungsplanes ist vor allem im Teilgeltungsbereich West von einer positiven Entwicklung und Förderung der innerstädtischen Erholung auszugehen. Die Planung sieht im Teilgeltungsbereich West eine gärtnerische Gestaltung der privaten Bauflächen an der Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße (Straßenbegleitgrün, Zier- und Schmuckpflanzungen, Hecken, Einzelbäume etc.) vor. Innerhalb der Quartiersmitte entsteht ein großzügig begrüntes und weitgehend verkehrsfreies Wohnumfeld mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Wohngärten werden mit Hecken umgeben, um die Gärten vor Einblicken von außen zu schützen. Gemäß Bebauungsplan wird eine attraktive Promenade entlang des Hafenbeckens 1 mit unterschiedlich nutzbaren Plätzen und verkehrsfreien Außenanlagen in der Quartiersmitte mit vielfältigen Verknüpfungen zur Innenstadt entstehen.

Eine Bereicherung des Landschaftsbildes erfolgt außerdem durch das städtebauliche Gesamtkonzept, dass gemischt genutzte Innenstadtquartiere mit gewerblichen Bereichen verträglich miteinander verknüpft. Die Planung sieht beispielsweise vor, die besonders markanten und imposanten Altbaubestände (historische Speicher) zu einem hochwertigen Gewerbestandort umzugestalten und das Ensemble an seiner zur Innenstadt, zum Münster hin orientierenden Kopfseite mit einer ergänzenden prägnanten Überbauung in seiner stadträumlichen Bedeutung noch zu überhöhen. Insgesamt bleiben die wenigen vorhandenen Blickbeziehungen zwischen der Innenstadt und dem Hafen durch die bestimmte Anordnung von Gebäuden und die Schmalheit von Gebäuden erhalten.

Die Auswirkungen der in Kap. 2.1.6 angesprochenen Lärm- und Geruchsbelastung wird in Kap 2.2.3 abgehandelt.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer positiven Entwicklung des Landschaftsbildes und fördern die innerstädtische Erholung.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Teilgeltungsbereich Ost

Da auch im Teilgeltungsbereich Ost die vorgesehene Nutzung der Eigenart des Plangebietes entspricht, ist auch hier keine erhebliche Umweltauswirkung zu erwarten. Im Teilgeltungsbereich Ost wird entlang des Hafenbeckens eine öffentliche Grünfläche „Uferpark“ (ÖG1, OG2) angelegt, die ein wichtiges gestalterisches Element zur Standortverbesserung darstellt. Dabei entsteht eine grüne Kulisse, die der Abschirmung zum geplanten Gewerbe- und Industriegebiet dient. Innerhalb dieser Grünfläche ist ein ca. 3-5 m hoher Sichtschutzwall vorgesehen, der mit einer ca. 3 m hohen Stützwand an das Gewerbegebiet (GE4*) angrenzt. Der Uferpark wird zukünftig in Höhe des Kinos an der Rheintorstraße über eine neue Fußgängerbrücke an die Hafenpromenade angeschlossen.

2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Gebiete des Europäischen Netzes "Natura 2000" vorhanden. Auswirkungen auf derartige Bereiche sind auch im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße /Düsseldorfer Straße“ nicht zu erwarten.

2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Der Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße /Düsseldorfer Straße“ setzt die Art der baulichen Nutzung u.a. als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE*), eingeschränktes Industriegebiet (GI*), Sondergebiet (SO), Mischgebiet (MI) und Öffentliche Grünfläche (ÖG) fest.

Aufgrund der Lage am Rand des Hafens und der verkehrlichen Situation müssen Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, auf die Einhaltung der Grenzwerte überprüft werden. Bei den Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, handelt es sich vordringlich um Geruchs- und Lärmimmissionen. Die Belastungen resultieren u.a. aus gewerblichen und industriellen Nutzungen im Bereich des Neusser Hafens sowie aus der verkehrlichen Nutzung u.a. der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße, der Bahnanlage und aus dem Schiffsverkehr. Darüber hinaus müssen die Belastungen durch Luftschadstoffe sowie etwaige Gefährdungen, die von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgehen, untersucht werden.

Die Planung hält die Vorgaben des § 50 BImSchG ein. Die in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden des Rhein-Kreises Neuss sowie der Bezirksregierung Düsseldorf in den letzten Monaten entwickelte Lösung trägt dem ausdrücklichen Anliegen der Planung nach einer Bestandssicherung der Betriebe im Hafengebiet Rechnung. Zugleich werden innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Verkehr

Die Diskussion um die verkehrlichen Auswirkungen der Planung konzentriert sich auf den Teilgeltungsbereich West, der unmittelbar an stark befahrenen innerstädtischen Hauptverkehrsstraßen liegt. Der Straßenzug Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße entfaltet eine starke Barrierewirkung im Stadtgrundriss, von ihm gehen nennenswerte Lärm- und Luftschadstoffwirkungen für die unmittelbaren Anlieger aus.

Im Vergleich dazu können die verkehrlichen Auswirkungen der Planung auf der traditionell vom Hafengeschehen geprägten Industriestraße vernachlässigt werden. Hier wird sich das Verkehrsaufkommen durch die schrittweise Neubesiedelung des ehem. Case-Geländes von derzeit ca. 2.100 KFZ DTV (SSP Consult, 2012, Tab. 2.1, Seite 4) auf ca. 4.300 KFZ DTV zwar rechnerisch mehr als verdoppeln. Angesichts des Ausbauzustandes der Straße und der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Einmündung an der Hammer Landstraße ist hier jedoch nicht mit negativen Auswirkungen der Planung zu rechnen

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Im Rahmen eines verkehrstechnischen Fachbeitrages (SSP Consult, 2012) wurde zunächst das vorhandene Verkehrsaufkommen ermittelt (Abb. 2.1 Seite 5 – SSP Consult). Die Ergebnisse im Einzelnen:

a) Bestand - Verkehrsstärken im Plangebiet (KFZ DTV)

a1)	Düsseldorfer Straße	
	nördlich der Rheintorstraße	ca. 20.200
	(Anlieger: Altbaubestand, historische Speicher)	
	südlich der Rheintorstraße	ca. 10.900
a2)	Rheintorstraße	
	zwischen Düsseldorfer Str. und Königstraße	ca. 16.500
a3)	Collingstraße (Nebenstraße)	ca. 1.000
a4)	Königstraße (Nebenstraße)	ca. 1.000

Das hohe Verkehrsaufkommens auf dem Straßenzug Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße erforderte ein speziell auf die Bedürfnisse dieses stark vorbelasteten Ortes angepasstes städtebauliche Konzept (abschirmende geschlossene Bebauung, Beschränkung auf drei Zufahrten zu den geplanten Quartieren, Ausbau des Knotens Collingstraße etc.). Die in Richtung Innenstadt abzweigenden Nebenstraßen Collingstraße und Königstraße (Einbahnrichtung) konnten dagegen bei der weiteren Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen vernachlässigt werden.

Der verkehrstechnische Fachbeitrag prognostiziert ferner das zukünftige Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung aller geplanten Gebäude und schätzt den projektbezogenen Zusatzverkehr ab (Abb. 2.2, Seite 14).

b) Planung – Vorhabenbedingtes zusätzliches Verkehrsaufkommen (KFZ DTV)

b1)	Düsseldorfer Straße		
	nördlich der Rheintorstraße	+ ca. 1.489	(+ 7,4 %)
	(Anlieger: GE2*, Altbaubestand)		
	südlich der Rheintorstraße	+ ca. 953	(+ 8,6 %)
b2)	Rheintorstraße		
	zwischen Düsseldorfer Str. und Königstraße	+ ca. 1.406	(+ 8,5 %)
	(Anlieger: u.a. MI1, MI2,		
	GE1*, Rheinland Versicherung, bestehende		
	Blockrandbebauung an der Königstraße)		
b3)	Collingstraße (Nebenstraße)	+ ca. 312	(+ 31,2 %)
b4)	Königstraße (Nebenstraße)	+ ca. 85	(+ 8,5 %)

Durch den Verkehrstechnischen Fachbeitrag wurden Möglichkeiten zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes an das öffentliche Straßennetz entwickelt und im Hinblick auf ihre verkehrliche Leistungsfähigkeit bewertet. Im Bereich des Teilgeltungsbereiches West müssen an den zukünftigen Zufahrten zum Plangebiet Veränderungen am öffentlichen Straßenraum vorgenommen werden. Die Einmündung der Industriestraße in die Hammer Landstraße kann dagegen auch in Zukunft den Ziel- und Quellverkehr der Hafenmole 1 problemlos abwickeln.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Nahverkehrsplan des Rhein-Kreises Neuss (Fortschreibung 2008 – 2013) und zum Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Neuss. Die vorliegende Planung verhindert nicht die angesprochene Stadtbahnverbindung (U 81 – Wehrhahnlinie). Der Straßenraum kann auch zukünftig diese Stadtbahnverbindung aufnehmen, wenn auch mit großen Umbaumaßnahmen.

Immissionsbelastungen durch Gerüche

Die Erstellung eines Geruchsgutachtens erfolgt auf Basis der Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sowie der einschlägigen VDI-Richtlinien (z. B. VDI 3783 Blatt 13). Die GIRL besitzt keine Rechtsnormqualität. Im Einzelfall kann sich eine gutachterliche Aussage jedoch nicht strikt an die Formalien der Richtlinien halten. Es sind je nach Sachlage verschiedene Anpassungen an das fachliche Vorgehen erforderlich. Diese Anpassungen sind eingehend zu begründen und müssen einer behördlichen Überprüfung standhalten (siehe hierzu die ca. 15-jährige Historie in Begründung zum Bebauungsplan Kap. 6.10.3).

Hinsichtlich der Belastbarkeit der Daten ist anzumerken, dass im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 der wohl am besten abgestimmte Datensatz bzgl. der Geruchsemission verwendet wurde. Alle Vorgehensweisen, die aufgrund der besonderen Situation in Neuss abweichend zu denen in den Richtlinie genannten gewählt wurden, sind mit den zuständigen Behörden vorab abgestimmt und wurden im Verfahren selbst noch einmal, auch unter Beteiligung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, geprüft.

Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) liegt eine Geruchsimmission vor, wenn ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen o.ä.. Sie ist in der Regel als erhebliche Belastung zu werten, wenn sie die Gesamtbelastung der Immissionswerte für bestimmte Nutzungen überschreitet. Zur Bestimmung der Geruchsimmissionen führte ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co (2012) Immissionsprognosen zur Berechnung der Geruchsimmissi-

onsbelastungssituation unter Berücksichtigung von 15 in der Umgebung befindlicher geruchsrelevanter Betriebe durch. Für die Immissionsprognose wurden die Geruchsimmissionen von drei Ölmühlen, zwei Futtermittelbetrieben, vier Lebensmittelbetrieben und zwei Papierfabriken im Neusser Hafen sowie zwei Futtermittelbetrieben, einem Lebensmittelbetrieb und einer Papierfabrik im Düsseldorfer Hafen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden zwei Tierhaltungsbetriebe, die sich im Bereich der Rennbahn befinden berücksichtigt. Eine Geruchsimmission ist nach der GIRL als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die Immissionswerte [Wohn-/Mischgebiete = 0,10; Gewerbe-/ Industriegebiete = 0,15] überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden. Die in Klammern angegebenen Zahlen stellen die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsstunden (1 GE/m³) in Prozent der Jahresstunden dar.

Gemäß ANECO (2012) ließ sich im Hinblick auf die Geruchsimmissionen feststellen, dass die zu erwartende Geruchsimmissions-Gesamtbelastung die Immissionswerte der GIRL für Wohn-/ Mischgebiete im Teilgeltungsbereich West einhält bzw. unterschreitet. Die vorhandene Geruchsbelastung liegt zwischen 8,5 und 9,9 %.

Gleiches gilt für die Hafenmole 1. Die ermittelte Geruchsbelastung unterschreitet im Teilgeltungsbereich Ost den zulässigen Immissionswert für Gewerbe- und Industrienutzung. Die vorhandene Geruchsbelastung liegt zwischen 10,3 und 13,1 % der Jahresstunden.

Im Sinne der GIRL ist daher nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet durch Gerüche zu rechnen.

Ein wichtiger Bestandteil des Lärmschutzkonzepts besteht in der Möglichkeit, allseits umbaute, geschlossene Innenhöfe zu schaffen. Man könnte insofern befürchten, dass innerhalb der Höfe eine erhöhte Geruchsbelastung durch eine künstliche austauscharme Wetterlage entstehen könnte. Doch entstehen austauscharme Wetterlagen durch die großräumige Wetterlage und nicht durch Gebäude. Während dieser Wetterlagen sammeln sich Luftbeimengungen an und können, je nach Quellbedingungen, zu erhöhten, aber auch deutlich geringeren Immissionen führen. So schirmt eine blockförmige Bebauung Geruchstofffahnen von dahinter liegenden Immissionsorten ab. Insofern beleuchtet die genannte Befürchtung nur einen Teilaspekt dieses Phänomens. Die Geruchsbeurteilung findet darüber hinaus für definierte Beurteilungsflächen statt. Einzelne, besondere Standortgegebenheiten werden i. d. R. nicht betrachtet.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm

Erhebliche Lärmbelastungen die auf den Teilgeltungsbereich West einwirken, resultieren aus dem angrenzenden Straßennetz (Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße), den Gleisstrecken in und außerhalb des Plangebietes (Straßenbahn, DB-Strecke, Anliefergleis, Betriebsgleis) sowie dem Schiffsverkehr. Bereits im Bestand kommt es durch den Straßenverkehr entlang der Rheintorstraße bzw. der Düsseldorfer Straße zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Die Beurteilungspegel liegen an den straßenzugewandten Fassaden der Bestandsgebäude zwischen 70 und 75 dB(A) am Tag und zwischen 60 und 65 dB(A) in der Nacht.

Zum Schutz vor Verkehrslärm des angrenzenden Straßennetzes, der Straßenbahn, der Gleisstrecken innerhalb des Plangebietes und des östlich angrenzenden Gleisbereiches im Bahnhof Neuss sowie aus dem Schiffsverkehr, wurde eine umfassende Berechnung von Peutz Consult (2012) durchgeführt. Im Falle einer Überschreitung der Orientierungswerte sind planerische und konstruktive Maßnahmen bzw. zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109 zu treffen.

Bei der Berechnung wurde die geplante Gebäudestellung und Gebäudehöhe aus dem Bebauungsplanentwurf Nr. 456 zu Grunde gelegt. Da keine Baureihenfolge festgelegt ist, wurde die abschirmende und reflektierende Wirkung der Gebäudekörper bei der Berechnung zunächst nicht berücksichtigt.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 tags/50 nachts) und für Gewerbegebiete (65 tags/55 nachts) werden aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens

und der planbedingten Veränderungen im Tagzeitraum in erheblichem Umfang im Tageszeitraum um bis zu 9 dB(A) und in der Nacht um bis zu 12 dB(A) überschritten.

Wie die Berechnungsergebnisse in der Anlage 6 (Peutz Consult, 2012) zeigen ergeben sich aufgrund des Straßenverkehrs an den zur Düsseldorfer Straße bzw. auch zur Rheintorstraße hin orientierten Fassaden maximale Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags und rd. 62 dB(A) nachts. Es liegt damit eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte vor. Der Maximalwert tritt am Immissionsort 4 (s. Anlage 2.1, Peutz Consult, 2012) auf. Er liegt bei 69 dB(A) tags und bei 62 dB(A) nachts. An den Straßen abgewandten Fassaden insbesondere im Bereich der Innenhöfe ergeben sich deutlich geringere Schallimmissionen.

An dem zum Hafenbecken hin orientierten nächstgelegenen Fassaden ergeben sich aus Verkehrslärm aus Schiene und Schifffahrt Beurteilungspegel im MI2 von bis zu 48 dB(A) zum Tageszeitraum und ca. 45 dB(A) zum Nachtzeitraum.

Da bei der Berechnung die abschirmende und reflektierende Wirkung der Gebäudekörper nicht berücksichtigt wurde, wurden ergänzende Berechnungen für eine mögliche Bauweise in Blockform durchgeführt. Aus diesen Ergebnissen wurde deutlich, dass mit einem solchen Baukonzept „leise“ Immissionsbereiche geschaffen werden können (s. Anlage 27, Peutz Consult, 2012).

Auch wenn die planbedingte Lärmzunahme durch das moderate zusätzliche Verkehrsaufkommen (ca. + 7,5 %) und die reflektierende Wirkung der geplanten Straßenrandbebauung tatsächlich gering ausfällt, erfordert die ausgesprochen ungünstige Schallsituation entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße durch das Konzept der abschirmenden Riegelbebauung besondere planerische und bautechnische Maßnahmen. Der Bebauungsplan setzt u.a. folgende Maßnahmen fest:

- Schaffung von lärmgeschützten Innenhöfen durch entsprechende Grundrisse (allseits von abschirmender Riegelbebauung umgeben): Umsetzung der Höfe erfolgt lückenlos, Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen jeweils zur Düsseldorfer / Rheintorstrasse und zum Hafen, geschlossene Gebäudezeile parallel zur Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße und vier- bis sechsgeschossige Bebauung zum Hafen hin in Ergänzung zu einer Schallschutzwand
- Verzicht auf Wohngärten an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße
- Schalldämmmaß der straßenzugewandten Fassadenbauteile entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen
- Einbau schalldämmender Fenster

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Bei den schalltechnischen Betrachtungen wurde das Anlegen der Schiffe auch im Nahbereich zum Mischgebiet berücksichtigt. In die Berechnungen wurde während des gesamten Nachtzeitraums die Schallimmission eines liegenden Schiffes (Hilfsaggregat zur Stromerzeugung) einbezogen. Dabei wurde festgestellt, dass in den auftretenden Geräuschen auch tieffrequente Anteile, wie sie z. B. auch bei Bushaltestellen, Lkw-Verkehr, etc. vorkommen, enthalten sind. Eine sichere Prognose, welche Frequenzspektren aufgrund bestimmter tieffrequenter Außengeräusche innerhalb von Räumen auftreten, ist nicht möglich. Als erster Anhaltspunkt für tieffrequente Geräusche ist die Differenz zwischen den Werten L_{Ceq} - L_{Aeq} zu bilden. Ist dieser Wert > 20 dB, liegen deutliche tieffrequente Geräusche vor. Bei den Messungen lag dieser Wert in der Regel bei 12 bis 13 dB, also deutlich unter der genannten Grenze.

<u>Immissionsbelastungen durch Lärm – Schallimmissionen vorhandener Betriebe im Bereich der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße</u>

Die geplanten Nutzungen liegen innerhalb eines gewerblich und industriell geprägten Umfeldes. Es ist zu prüfen, ob die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schützenswerten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes überschritten werden. Nach Einstufung der Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzung ergeben sich An-

forderungen an die Gesamtgewerbeimmissionen gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Mischgebiete (tags = 60 dB(A); nachts = 45 dB(A)).

Im Bereich der Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße befinden sich eher kleinere Gewerbebetriebe (Tankstelle mit Waschstraße, Autovermietung sowie Einzelhandel). Im Bereich der Rheintorstraße befinden sich Parkplätze von Gewerbebetrieben. Hier gehen auch Lärmemissionen von den haustechnische Anlagen der bestehenden Bürogebäude der Rheinland Versicherung aus.

Die durch Peutz Consult (2012) durchgeführten Berechnungen basieren auf branchenüblichen Nutzungsansätzen bzw. für Parkplätze auf der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. An der jeweils nächstgelegenen, geplanten Bebauung ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 52 dB(A) tags und bis zu 43 dB(A) nachts. Die Immissionen nachts resultieren aus der pauschalen Berücksichtigung einer Nachtnutzung der haustechnischen Anlagen der Rheinland Versicherungen. Die gewerblichen Nutzungen westlich der Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße beschränken sich auf den Tageszeitraum.

Es ergeben sich aufgrund der Lärmemissionen dieser Betriebe keine Überschreitungen der gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den nächstgelegenen Fassaden der geplanten Bebauung. Für die Nutzung der Parkplatzflächen der Gewerbebetriebe, ist weder zum Tages- noch zum Nachtzeitraum von schädlichen Immissionen an der geplanten Nutzung auszugehen.

Die auftretenden Gewerbelärmimmissionen durch Betriebe und Anlagen westlich des Plangebietes führen deshalb zu keinem weitergehenden Regelungsbedarf im Bebauungsplan.

<u>Immissionsbelastungen durch Lärm – Schallimmissionen vorhandener Betriebe im Hafengebiet</u>

Das Plangebiet rückt an den bestehenden ca. 500 ha großen Neuss-Düsseldorfer Hafen heran. Der Abstand zwischen den geplanten GE- und MI-Quartieren im Teilgeltungsbereich West und den gewerblich genutzten Flächen auf der Hafenmole 1 beträgt zukünftig ca. 100 – 130 m statt bisher ca. 140 m (Wohnhaus Rheintorstraße 22) bzw. 200 m (Rheinlandversicherung). Die räumliche Trennung dieser Nutzungen erfolgt durch die geplante Hafenpromenade, das Hafenbecken 1 sowie den geplanten Uferpark auf der Hafenmole 1. Auch hier ist zu prüfen, ob die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schützenswerten Nutzung durch emittierende Hafenbetriebe überschritten werden.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet sich im nordwestlichen Bereich der Hafenmole 1 der Betrieb der Fa. M. Zietzschmann. Östlich angrenzend auf der Hafenmole 1 südlich des Teilgeltungsbereiches Ost befindet sich das Gelände der Fa. Thomy an der Industriestraße 44. Östlich der Industriestraße befinden sich Betriebsflächen der Fa. Walter Rau, Neusser Öl- und Fett AG. Hieran südlich angrenzend am Hafenbecken 1 schließt das Gelände der Fa. C. Thywissen mit ihrer Schiffslöschanlage an. Auf der Hafenmole 2 liegt am nördlichen Ende der Hansastraße das Grundstück der Fa. Ansorge Logistik und eine Reihe weiterer gewerblicher und industrieller Nutzungen. Für die Ermittlung und Beurteilung der auftretenden Gewerbelärmimmissionen wurde zunächst der Ansatz gewählt, die Genehmigungslage der ansässigen Betriebe zu prüfen und die möglichen Schallimmissionen im Umfeld abzuleiten. Dieser Ansatz war jedoch nicht zielführend. Um die reale Situation besser beurteilen zu können, erfolgte im geplanten MI deshalb zur Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastung im Jahr 2010 (Peutz Consult, 2012) eine Dauermessung der Luftschallimmissionen resultierend aus den Tätigkeiten im Neuss-Düsseldorfer Hafen.

Die Ergebnisse der Luftschalldauermessungen im Jahr 2010 zeigen eine Einhaltung des Immissionsrichtwertes tags für Mischgebiete sowie der kurzzeitig zulässigen maximalen Geräuschspitzen tags. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionswert von 45 dB(A) nach TA Lärm an den messtechnisch erfassten Nächten fast durchweg überschritten. Auch eine Überschreitung der kurzzeitig zulässigen maximalen Geräuschspitzen nachts durch Gewerbelärm konnte messtechnisch erfasst werden.

Angesichts der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein übergreifendes Schallschutzkonzept für das geplante Mischgebiet am Neuss-Düsseldorfer Hafen erarbeitet, das den wirtschaftlichen Belangen der Indust-

rie im Hafen und den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im geplanten Mischgebiet gleichermaßen gerecht wird.

Erfolgversprechende aktive Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungswege stehen nicht zur Verfügung. Der geplante ca. 30 m breite Uferpark auf der Hafenmole 1 mit seinem ca. 3 – 5 m hohen Sichtschutzwall wird nur einen äußerst geringen Beitrag zum Immissionsschutz leisten können.

Für das heranrückende Mischgebiet müssen deshalb besondere planerische und bautechnische Maßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Der Bebauungsplan formuliert dazu in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein integriertes Immissionsschutzkonzept, das auf Immissionsorte im Sinne der TA Lärm in den dem Hafen zugewandten Fassaden verzichtet und auf die Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel abstellt. Zur Abschirmung Richtung Hafen werden Baukörper mit größerer Höhe als die Gebäude entlang der Straße und mit entsprechenden Grundrissen in Ergänzung zu einer Schallschutzwand festgesetzt. Dadurch werden ruhige Innenhöfe erreicht. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen (schützenswerte Raumnutzungen Richtung Hafen ohne Fenster) und ergänzende transparente Schallschutzwände werden „Innenbereiche“ mit Gewerbelärmpegeln von <=45 dB(A) nachts geschaffen. Hierzu werden eine geschlossene Bauweise und erforderliche Bauhöhen festgesetzt. Des Weiteren werden auf der Bebauung entlang der Hafenkante sowie auf den Nord-Süd verlaufenden Quergebäuden Lärmschutzwände mit einer Höhe von 57,7 m üNN festgesetzt. Die Lärmschutzwände auf den Nord-Süd verlaufenden Quergebäuden sind nach den Erkenntnissen der Schalltechnischen Untersuchung nur dann notwendig, wenn eine abschnittsweise Bebauung erfolgt und die angrenzenden Baublöcke bzw. die Gebäude entlang der Hafenkante noch nicht errichtet sind.

Für die Gewerbegebiete sind nach dem gewählten Ansatz keine Festsetzungen zu aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zwar sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete in der Nachtzeit überschritten, doch verfolgt das Lärmschutzkonzept den Ansatz, dass gewerbliche Nutzungen nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber (siehe hierzu auch Begründung zum Bebauungsplan Kap. 6.10.2.2). Da die Tagwerte in den Gewerbegebieten eingehalten sind und jedwede Wohnnutzung, auch Betriebswohnungen, in den Gewerbegebieten ausgeschlossen sind, stellt sich insofern kein durch Lärmschutzmaßnahmen zu bewältigender Konflikt.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes

Bereits heute müssen ansiedlungswillige Betriebe an dieser empfindlichen und stark vorbelasteten Nahtstelle im Stadtgrundriss dem betrieblichen Lärmschutz mehr Aufmerksamkeit widmen, als die z.B. in einem Industriegebiet auf der grünen Wiese, weit ab von Wohnsiedlungsbereichen, der Fall wäre.

Der Bebauungsplan reagiert auf diese Ausgangslage, indem er für die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung verlässliche Rahmenbedingungen zum betrieblichen Lärmschutz formuliert (L_{EK}, Lärmemissionskontingente). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 der im Plangebiet vorgesehenen Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3*, GE 4*, für das Sondergebiet Parkhaus sowie für das Industriegebiet GI durchgeführt worden. Da methodisch bedingt bei der Kontingentierung nicht an allen Immissionsorten mit den dimensionierten L_{EK} die Richtwerte ausgeschöpft werden, erfolgte eine Vergabe von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten nach DIN 45691. Zur Festlegung der Richtungen wurde in der Planzeichnung ein Bezugspunkt festgelegt. Bei den in den durch Winkelabschnitten festgelegten Sektoren gelegenen Immissionsorten ist dann bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente das aufgeführte Zusatzkontingent mit einzubeziehen. Die gewerblichen Schallemissionen der zu betrachtenden Flächen wurden so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA Lärm / der DIN 45691 eingehalten werden. Aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbenutzungen ist das Ziel der Kontingentierung die Richtwerte der TA Lärm durch Gewerbenutzungen im Plangebiet um 10 dB(A) zu unterschreiten. Das Baukonzept im MI 1 und MI 2 sieht eine geschlossene Bebauung in Richtung Hafen mit Ausschluss von Öffnungen zu Aufenthaltsräumen vor. Die relevanten Immissionsorte für die Kontingentierung stellen deshalb die geschützten Blockinnenbereiche dar. Bei einer Kontingentierung nach DIN 45691 wird die Abschirmwirkung der baulichen Anlagen verfahrensbedingt aber nicht

berücksichtigt. Die Minderungswirkung durch die in Richtung auf den Hafen nicht schützenswerte Bebauung für die Blockinnenbereiche beträgt ca. 10 dB(A). Als worst case Annahme wurde für die Kontingentierung eine Minderung von nur 4 dB(A) unterstellt und für die Kontingentierung ein Ersatzimmissionsort an die hafenseitige Bebauung gelegt. Für diesen Ersatzimmissionsort wird dann eine Unterschreitung der MI-Richtwerte von 6 dB(A) anstatt einer Unterschreitung von 10 dB(A) wie bei allen anderen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes bei der Ermittlung der Emissionskontingente berücksichtigt. Durch diese Vorgehensweise ist sichergestellt, dass die umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht auch durch zukünftige gewerbliche Nutzung im Plangebiet nicht eingeschränkt werden. Die ermittelten Lärmkontingente wurden zum Gegenstand der textlichen Festsetzungen gemacht. Zudem wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im jeweiligen Genehmigungsverfahren die schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 45691 zu erfolgen hat.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Schallimmissionen von Betrieben im Plangebiet derart begrenzt, dass die Schallsituation auch weiterhin durch die vorhandenen Betriebe im Hafengebiet geprägt wird.

Für die Flächen GI* und GE 4* auf der Hafenmole 1 gilt alternativ und als Ausnahme eine Relevanzgrenze von 10 dB(A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte, die als Festsetzung aufgenommen wird (zur Erläuterung der Ausnahmeregelung siehe Begründung Kap. 6.10.2.2).

Im Rahmen der gebotenen planerischen Konfliktbewältigung wird hier künftigen Gewerbebetrieben ein der Situation angemessenes Maß an Rücksichtnahme abverlangt, um ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten in der Neusser Innenstadt dauerhaft zu ermöglichen.

Bei Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente werden schädliche Auswirkungen an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen vermieden.

Auswirkungen der Planung auf den Bestand

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Im Bereich westlich der Düsseldorfer Straße befinden sich nur einige Gewerbebetriebe sowie ein Einzelhandelsgeschäft mit Büroräumen. Im weiteren Verlauf des Kreuzungsbereiches Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße befinden sich ebenfalls gewerbliche Nutzungen / Büronutzungen. Südlich im weiteren Verlauf der Rheintorstraße befinden sich im Nahbereich der Straße Wohnnutzungen mit einer Ausweisung als Mischgebiet sowie anschließend südlich des Kinos auf der westlichen Straßenseite eine Schule.

Die Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen der Planung konzentriert sich auf den Teilgeltungsbereich West. Hier befinden sich im Bereich der Königstraße Wohnnutzungen an der stark befahrenen Rheintorstraße. In diesem Bereich werden sich künftig die Ausbreitungsbedingungen für Lärm und Luftschadstoffe durch den Bau des gegenüberliegenden Gewerbequartiers GE1* erkennbar verändern (Schluchteneffekt, Einschränkung der Durchlüftung). Die Veränderungen im Einzelnen:

Mit der geplanten Revitalisierung der Brachflächen entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße geht zunächst eine allgemeine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf diesem Straßenzug (ca. 7,5 %) und eine entsprechend höhere Lärmbelastung einher. Daneben erhöhen sich die Schallemissionen im Nahbereich der zukünftigen Quartierszufahrten z.B. durch den Bau von zusätzlichen Lichtsignalanlagen (Ampel). Hier ist insbesondere die Umgestaltung der Kreuzung im Bereich der Collingstraße / Rheintorstraße von Bedeutung. In der aktuellen Planung ist die Errichtung einer Ampelanlage sowie die Aufweitung der Straße für eine Abbiegespur vorgesehen. Für die erforderliche schalltechnische Beurteilung wurde der Verkehrslärm entsprechend der § 16 BImSchV alleine auf dem zu ändernden Verkehrsweg berücksichtigt. Außerdem wurde in der vorliegenden Situation nur der Straßenverkehr auf der Rheintorstraße und der Collingstraße sowie für den Prognosefall der Verkehr auf den Zufahrten zum Plangebiet berücksichtigt. Die Berechnungsergebnisse ergaben, dass sich im Einwirkungsbereich der Lichtzeichenanlage Erhöhungen des Beurteilungspegels von bis zu 2,5 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für das Mischgebiet westlich der Rheintorstraße ergeben. Somit besteht für einige Immissionsorte entlang der Rheintorstraße Anspruch auf Schallschutz. Für das Gebäude Collingstraße 2 liegt eine Grenzwertüberschreitung nur für

den Nachtzeitraum vor. Da nur eine Tagnutzung vorliegt und dieser Grenzwert eingehalten wird, liegen keine Ansprüche auf Maßnahmen vor. Für das Gebäude Rheinlandplatz 1 besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Maßnahmen. In einem separaten Schritt wäre zu prüfen, ob die vorhandene Bauweise die Anforderungen der 24. BImSchV erfüllt. In der vorliegenden Situation ist dies aber zu erwarten, da schon beim Bau des Gebäudes ähnlich hohe Schallpegel resultierend aus dem Straßenverkehr berücksichtigt werden mussten. Mit weiteren Maßnahmen in diesem einen gewerblich genutzten Gebäude ist somit nicht zu rechnen (Peutz Consult, 2012).

Weiterhin wurden durch Peutz Consult (2012) die Auswirkungen der Baumaßnahme unter Berücksichtigung des Gesamtverkehrslärm (Straße, Bahn, Schifffahrt) dargestellt. Bei der Berechnung wurde die geplante Gebäudestellung im Bereich des Mischgebietes mit ihrer abschirmenden und reflektierenden Wirkung berücksichtigt. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich an fast allen Immissionsorten Erhöhungen der Beurteilungspegel an den Immissionsorten westlich der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße ergeben. Die maximale Pegelerhöhung von bis zu 2,4 dB(A) an einem Immissionsort ergibt sich aufgrund der Ampelzuschläge durch die geplante Situation. Die Pegelerhöhungen aufgrund der reinen Verkehrsmengenzunahme im Bereich des Straßennetzes liegen für alle Immissionsorte im Bereich von 0,3 dB(A).

Belastungen durch Luftschadstoffe

Für den Menschen ist eine saubere Luft lebensnotwendig. Luftschadstoffe, insbesondere Feinstaub und Stickstoffdioxide dürfen nicht in Konzentrationen auftreten, die zu Beeinträchtigungen der Gesundheit führen. Um eine gesundheitsschädliche Belastung durch Luftschadstoffe zu verhindern, wurden für die wichtigsten „klassischen“ Luftschadstoffe Grenzwerte festgelegt. In der Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ sind die Auswirkungen der Planungen an der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße in Neuss auf die lufthygienisch wichtigsten Schadstoffe im Plangebiet und der Umgebung zu untersuchen. Dafür wurden Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10}), Feinstaub ($PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol(C_6H_6) für den „Nullfall 2015“ (zukünftige Situation ohne das geplante Bauvorhaben mit Umweltzone Neuss und unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahme M4/52), für den „Planfall 2015“ (zukünftige Situation mit dem geplanten Bauvorhaben mit Umweltzone Neuss und unter Berücksichtigung der Minderungsmaßnahme M4/52) durchgeführt (Peutz Consult, 2012). Hieraus resultiert auch für die Rheintorstraße eine Reduktion des LKW-Anteils. Seit einigen Jahren ist es innerhalb von Luftschadstoffuntersuchungen üblich, nur noch den Nullfall und Planfall mit dem gleichen Bezugsjahr zu berechnen und zu vergleichen. Somit können direkt die Auswirkungen der Planungen dargestellt und beurteilt werden. Eine Beurteilung bzw. Nachberechnung der Ist-Situation erfolgt daher nicht mehr.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Der Messwert des LANUV an der Batteriestraße bildet einen besonderen Hot-Spot, welcher mit der Situation 300 Meter weiter nicht unmittelbar vergleichbar ist. Daher wird auf eine Darstellung verzichtet.

Die Ermittlung der Hintergrundbelastung erfolgte gemäß einer Prognose mit der im Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen (MLuS) angegebenen Reduktionsfaktoren. Allgemein ist die Ermittlung von zukünftigen Hintergrundbelastungen mit Unsicherheiten verbunden. Dies wird im Luftschadstoffgutachten von 2012 ebenfalls erwähnt. Aufgrund der relativ großen zeitlichen Differenz der Daten des LUNA-Projektes (nichtveröffentlichter Untersuchungsbericht zur „Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf Basis von Ausbreitungsberechnungen“) mit Bezugsjahr 2002 und Prognosejahr 2015 erfolgte im Luftschadstoffgutachten 2011 und im Luftschadstoffgutachten 2012 eine Diskussion des Ansatzes und ein Vergleich mit aktuelleren Hintergrundbelastungswerten aus dem Onlinescreening IMMISLuft, welches nur Kommunen zur Verfügung steht und auch für die Jahre 2002 und 2010 Hintergrundbelastungswerte auf Basis der Messergebnisse des LANUV in NRW in einem 5x5 km Raster bereitstellt. Ergebnis dieses Vergleiches und der Diskussion im Bericht ist, dass die gemäß MLuS reduzierten Hintergrundbelastungswerte für 2015 auf Basis der 2002 Werte des LUNA-Berichtes für alle betrachteten Luftschadstoffe höher liegen als die Werte gemäß IMMISLuft für 2010. Somit ist hier von einem Ansatz auf der sicheren Seite auszugehen (Grob-)Staub

Aus umwelttechnischer Sicht sind die verkehrsbedingten Luftschadstoffe der unmittelbar angrenzenden Straßen gemäß 39. BImschV relevant. (Grob-)Staub wurde in Abstimmung mit den Behörden aufgrund der Abstände als für die Planung nicht relevant eingestuft.

Als Ergebnis kann festgehalten werden:

Teilgeltungsbereich West

Für die untersuchten Fälle „Nullfall 2012“ und „Planfall 2015“ ergeben die Immissionsberechnungen für den Teilgeltungsbereich West eine Einhaltung der Jahresmittelwerte für Feinstaub (PM_{10}), Feinstaub ($PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol (C_6H_6) sowie für die Kurzzeitkriterien für Feinstaub und Stickstoffdioxid an allen Immissionsorten und für das gesamte Untersuchungsgebiet. Im Vergleich zu den Erkenntnissen zum Stand der ersten Offenlage (2011) werden nun auch im Bereich der Stickstoffdioxide alle entsprechenden Jahresmittelwerte eingehalten. Dies ist die Folge einer umgesetzten Maßnahme (Sperrung der Batteriestraße für den LKW-Verkehr) des Luftreinhalteplans der Stadt Neuss.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat für die Stadt Neuss einen Luftreinhalteplan zur Minderung der Belastung durch Stickstoffdioxid erarbeitet. Er ist am 01.12.2009 in Kraft getreten. Das Ziel des Luftreinhalteplans ist die Reduzierung der Luftbelastung in der Neusser Innenstadt. Hierzu nennt der Luftreinhalteplan ein abgestuftes Konzept von Einzelmaßnahmen, zu denen auch eine Umweltzone im Kernbereich der Neusser Innenstadt gehört. Im Hinblick auf das Plangebiet ist von Belang, dass die Sperrung der Batteriestraße für den Lkw-Verkehr > 3,5 t (Minderungsmaßnahme M4/52 des Luftreinhalteplans) seit dem 09.05.2011 in Kraft getreten ist.

Nach aktuellen Aussagen der Bezirksregierung wird die Batteriestraße/Rheintorstraße voraussichtlich im 1. Quartal 2013 in die Umweltzone einbezogen. Da dies im Gutachten noch nicht berücksichtigt wurde, geht das Gutachten zum Bebauungsplanverfahren sogar von schlechteren Bedingungen aus, als sie zu erwarten sind.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Für den Bereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage Süd (GE 1*) besteht in Kombination mit der hohen Stickstoffdioxidbelastung der Rheintorstraße die Möglichkeit einer Grenzwertüberschreitung an der Fassade im näheren Umfeld des Tiefgaragentores bei Umsetzung des Bebauungsplanes. Da noch keine konkreten Informationen über die Tiefgarage vorliegen (Angebotsbebauungsplan), wurden die geplanten Tiefgaragen des Bauvorhabens bei der Untersuchung nicht explizit berücksichtigt. Bei Überschreitung des NO_2-Grenzwertes bestehen jedoch Möglichkeiten für Minderungsmaßnahmen in Form von beispielsweise einer aktiven Entlüftung der Tiefgarage über ein mindestens zehn Meter von allen Fassaden entferntes Abluftbauwerk oder über Dach. Alternativ könnten für Teilbereiche der Fassaden nicht öffenbare Fenster mit einer Raumbelüftung mit Außenluft aus weniger belasteten Fassadenbereichen im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Demnach bestehen im Baugenehmigungsverfahren technische Möglichkeiten, auf eine eventuelle Grenzwertüberschreitung an der Fassade im näheren Umfeld des Tiefgaragentores zu reagieren. Auswirkungen auf den Menschen werden deshalb nicht erwartet.

Teilgeltungsbereich Ost

Auf der Hafenmole 1 liegen die Luftschadstoffimmissionen auch zukünftig im Bereich der ermittelten Hintergrundbelastung. Die Jahresmittelwerte für alle betrachteten Luftschadstoffe unterschreiten die festgesetzten Grenzwerte.

Gefahren durch Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen

Neben der Wirkung von Immissionen durch Lärm und Luftschadstoffe auf den Menschen muss der Schutz von Mensch und Umwelt vor den Folgen von Störfällen in Industrieanlagen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-Richtlinie gewährleistet werden. Dies gilt für alle Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe oberhalb einer sog. Mengenschwelle vorhanden sind. Die Betreiber der betroffenen Betriebsbereiche sind durch die Störfallverordnung verpflichtet, Sicherheitsvorkehrungen zu treffen, um Auswirkungen auf den Menschen und die Umwelt so weit wie möglich zu minimieren. Im Neusser Hafen. Im Einzelnen sind dies:

- Ein Mineralöltanklager einschl. einer kleinen Flüssiggaslagerung der Firma TanQuid auf der Duisburger Straße 15-17 (TanQuid I)
- Eine Mineralöltanklager der Firma TanQuid auf der Königsberger Straße 19 (TanQuid II)
- Eine Biodieselproduktion der Firma Rheinische Bioester GmbH & Co.KG, Duisburger Straße 15 (Rhein. Bioester)
- Ein Pflanzenschutzmittellager der Firma RWZ Zentrum Neuss auf der Duisburger Str. 16 (RWZ)

Gemäß TÜV Nord (2011) wurden für die vier Betriebsbereiche die „Standardachtungsgrenzen“ zunächst als Fall „ohne Detailgrenzen“ bestimmt. Soweit mit den Standardachtungsgrenzen das Plangebiet erreicht wird, werden für die entsprechenden Betriebsbereiche die anlagenspezifischen Achtungsgrenzen (Fall „mit Detailgrenzen“) bestimmt. Die Achtungsgrenzen dienen als Richtwert für den Planungsfall und sichern einen ausreichenden Schutz vor Gefahren durch Störfälle für die Bewohner benachbarter Wohngebiete.

Die Ermittlung der Achtungsgrenzen ergab, dass die Achtungsabstände bei den Betriebsbereichen TanQuid I und TanQuid II sowie beim Betriebsbereich Rheinische Bioester 200 m betragen. Die drei Betriebsbereiche erreichen deshalb bei weitem nicht das Plangebiet. Für den Betriebsbereich RWZ ist eine Festlegung eines Achtungsabstandes „ohne Detailkenntnis“ nicht sinnvoll möglich, da die Gesamtheit der Stoffpalette zu unbestimmt ist und damit die zugrunde zu legenden Stoffeigenschaften (insbesondere Flüchtigkeit und Giftigkeit der Stoffe) nicht bekannt sind. Aus diesem Grund wurde von TÜV Nord (2011) für diesen Betriebsbereich eine Betrachtung „mit Detailkenntnissen“ durchgeführt. Unter extrem konservativen Randbedingungen wurde eine Achtungsgrenze von 250 m berechnet. Auch dieser Abstand erreicht nicht annähernd das Plangebiet.

Es sind weder ergänzende anlagenseitige Maßnahmen zur Reduzierung der Achtungsabstände noch vorhabenseitige Maßnahmen zur Erhöhung der Verträglichkeit mit dem Planvorhaben geboten. Die Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie und des § 50 BImSchG werden gewahrt.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Altlasten

Vgl. Kap. 2.2.1.3

Erholung

Im Hinblick auf die innerstädtische Erholung wird es bei Realisierung der Planung zu einer positiven Entwicklung des Hafengeländes und einer Bereicherung des Freiraumangebotes der Innenstadt kommen. Geplant ist eine Hafenpromenade entlang des Hafenbeckens 1 mit attraktiven Plätzen und verkehrsfreien Anlagen, die zum verweilen und schlendern einladen. Begünstigt wird dies durch die unmittelbare Nähe zur Innenstadt und durch neu entstehende Verknüpfungen zur Innenstadt für den nicht motorisierten Verkehr. Dadurch können Fußgänger und Fahrradfahrer auf sicherem Weg von der Innenstadt zum Hafen gelangen. Weiterhin wird die Erholungseignung durch Erschließung des Werhahnareals über eine Tiefgarage gefördert. Motorisierter Verkehr ist innerhalb des geplanten Hafenquartiers mit Ausnahmen nicht gestattet. Lediglich Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge sind zugelassen. Auch die öffentliche Grünfläche „Uferpark“ im Teilgeltungsbereich Ost stellt ein wichtiges gestalterisches Element zur Standortverbesserung und zur Erholung dar. Sie dient als grüne Kulisse und schafft zusätzliche Distanz zum angrenzenden Gewerbe- und Industriepark. Der Uferpark wird zukünftig in Höhe des Kinos an der Rheintorstraße über eine neue Fußgängerbrücke an die Hafenpromenade angeschlossen (außerhalb des Plangebietes).

Zusammenfassung

Bei Durchführung von lärmmindernden Maßnahmen und Einhaltung der rechtlichen Rahmenbedingungen (z.B. Festsetzungen des Bebauungsplanes) wird davon ausgegangen, dass weder unzulässige Immissionen durch Verkehrslärm noch unzulässige Immissionen durch vorhandene Betriebe der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße auftreten. Die zu erwartenden Geruchsimmissionen unterschreiten die zulässigen Immissionswerte nach GIRL.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/50) werden im Plangebiet im Tages- und im Nachtzeitraum deutlich überschritten. Für das heranrückende Mischgebiet müssen deshalb besondere planerische und bautechnische Maßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Der Bebauungsplan formuliert dazu in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein integriertes Immissionsschutzkonzept, das im Wesentlichen auf die Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel abstellt und so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellt. Um die Belange des Lärmschutzes zu bewältigen, wurden im Bebauungsplan tragfähige Maßnahmen festgesetzt.

Durch die geplante Bebauung und der damit verbundenen Erhöhung der Verkehrsmengen auf den angrenzenden Straßen, kommt es insbesondere im Bereich der auszubauenden Kreuzung Rheintorstraße/Collingstraße zu einer Steigerung des Verkehrslärms, der u.U. zusätzlichen passiven Lärmschutz an den benachbarten Gebäuden begründen kann (z.B. Rheinlandversicherung).

Auswirkungen der Baumaßnahme unter Berücksichtigung des Gesamtverkehrslärm ergeben sich an fast allen Immissionsorten westlich der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße. Hierbei handelt es sich überwiegend um Pegelerhöhungen aufgrund der reinen Verkehrsmengenzunahme im Bereich des Straßennetzes. Die Pegelerhöhungen liegen für alle Immissionsorte unter 1 dB(A) im Bereich von 0,3 dB(A) und sind damit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle angesiedelt.

Im Teilgeltungsbereich West wurde unter worst-case Ansätzen einer gleichzeitigen Nutzung aller Flächen im Hafen ein Baukonzept entwickelt, dass zu Fassaden im „Innenbereichen“ führt. Dieses Baukonzept wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert.

Im Hinblick auf Luftschadstoffe ergeben die Berechnungen für die untersuchten Fälle „Nullfall 2015“ und „Planfall 2015“ im Teilgeltungsbereich West eine Einhaltung der Jahresmittelwerte für Feinstaub (PM_{10}), Feinstaub ($PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol (C_6H_6).

Durch Maßnahmen des Luftreinhalteplans der Stadt Neuss werden die Stickstoffdioxide reduziert. Die Immissionssituation ist dann besser als im „Nullfall 2015“, eine geringe Überschreitung des Jahresmittelwertes wird aber weiterhin prognostiziert. Zur Zeit erfolgt eine Fortschreibung des Luftreinhalteplanes für das Stadtgebiet Neuss. Gemäß Aussagen des Umweltamtes der Stadt Neuss ist hierin unter anderem eine Ausdehnung der bestehenden Umweltzone auch auf das Plangebiet hin vorgesehen.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble der Neusser Lagerhausgesellschaft kommt aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung als stadträumlicher Abschluss der geplanten Hafenpromenade zu. Angesichts der herausragenden baukulturellen und historischen Bedeutung der Speicher hat der Eigentümer in einem städtebaulichen Vertrag mit der Stadt Neuss darüber hinaus grundlegende Rahmenbedingungen für eine denkmalgerechte Sanierung und Umgestaltung einvernehmlich niedergelegt. Damit eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes möglich ist, kann das zweigeschossige Verwaltungsgebäude an der Düsseldorfer Straße (Nr. 1b) aus dem Jahr 1896 nicht erhalten werden. An dieser Engstelle besteht die Notwendigkeit, ausreichend Platz für eine funktionsfähige und verkehrssichere Einmündung zu schaffen. Die heute vorhandene sehr eingeschränkt nutzbare Zufahrtsmöglichkeit zum Gelände ist dem zukünftig zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr in keiner Weise gewachsen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer behutsamen Umnutzung des in der Denkmalliste geführten Gebäudekomplexes nicht entgegen. Auf der Grundlage bisheriger Erkenntnisse werden erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter nicht erwartet.

2.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Es ist vorgesehen, unbelastetes Dachwasser und vorgeklärtes Oberflächenwasser gewässerverträglich in das Hafenbecken 1 einzuleiten. Das Schmutzwasser wird abgeführt.

Immissionsschutzrechtliche Auflagen (z.B. Emissionskontingente) mindern die Freisetzung von Emissionen.

2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Aussagen hierzu liegen nicht vor.

2.2.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Grundsätzlich sind die Inhalte der in Kapitel 1.2 genannten Fachgesetze und –pläne zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

2.2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat für die Stadt Neuss einen Luftreinhalteplan zur Minderung der Belastung durch Stickstoffdioxid erarbeitet, der zur Zeit fortgeschrieben wird. Das Ziel ist die Reduzierung der Luftbelastung in der Neusser Innenstadt. Hierzu nennt der Luftreinhalteplan ein abgestuftes Konzept von Einzelmaßnahmen.

2.2.9 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d) (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den obengenannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Dieser Vorgehensweise liegt ein Umweltbegriff zugrunde, der die Umwelt nicht als Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern ganzheitlich versteht.

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die planungsrechtliche Beurteilung und Einordnung weiterhin nach § 30 bzw. § 34 BauGB erfolgen. Die derzeit bestehende gewerbliche Nutzung im Teilgeltungsbereich West sowie eine geplante industrielle Nutzung im Teilgeltungsbereich Ost kann weiterhin erfolgen. Die Beibehaltung der derzeitigen gewerblichen und industriellen Nutzung wird, auch wenn die Nutzungen immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen unterliegen, weiterhin zu Emissionen führen.

Die Ansiedlung von Wohnbebauung im Plangebiet ist bei Umsetzung der vorliegenden Planung möglich, die Umsetzung einer städtebaulich geordneten Entwicklung muss gewährleistet sein. Bei Nicht-

durchführung der Planung ist die Ansiedlung von Wohnbebauung u.a. abhängig von einer Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach §§ 34 ff BauGB.

Die Nutzbarmachung für den Menschen, die Aufwertung der derzeit teilweise brachliegenden und unansehnlichen Flächen und die damit verbundene Förderung der innerstädtischen Erholung im Teilgeltungsbereich West ist mit der Beibehaltung der derzeitigen Nutzung nicht realisierbar. Im Teilgeltungsbereich Ost ist die Anlage eines Uferparks geplant.

2.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

In grundlegender Weise tragen die planungsrechtlich zu berücksichtigenden Umweltstandards und Regelwerke zur Umweltvorsorge bei. Neben den grundsätzlichen Aussagen in § 1a Abs. 2 BauGB (z. B. sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Begrenzung von Bodenversiegelungen, Nachverdichtung) sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB die Vermeidung und Minderung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen. Ein Ausgleich für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist aufgrund § 1a (3) Satz 5 BauGB nicht erforderlich.

Planungsinhalte bzw. –festsetzungen, die zur Vermeidung und Minderung von nachteiligen Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen beitragen, werden nachfolgend zusammengefasst:

Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung

- Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
  - Unterbindung unzulässiger Immissionen (z.B. Lärm) während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.) oder des späteren Betriebs gemäß der entsprechenden Richtlinien oder Verordnungen (z.B. Emissionskontingente, Ausschluss von bestimmten Anlagen)
  - Immissionsminderung durch die geplante Gebäudestellung mit ihrer geplanten Geschossigkeit und Höhe der Gebäude (insbesondere die geschlossene Gebäudezeile entlang der Rheintorstrasse / Düsseldorfer Strasse) und Lärmschutzwände
  - Eingeschränkte Befahrbarkeit (MI), Unterbringung der Stellplätze in gebäudebegleitenden Tiefgaragen
  - Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Straßenrandbebauung im Mischgebiet (Grundrissorganisation, höheres Schalldämmmaß der Außenbauteile, schallgedämmter Lüfter etc.), Orientierung der Wohngärten zum lärmgeschützten Innenraum
  - Lärmkontingentierung der Gewerbe- und Industriegebiete, Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm an schutzwürdigen Räumen im Mischgebiet durch besondere bautechnische Maßnahmen
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
  - Beanspruchung von Flächen, die unter ökologischen Gesichtspunkten geringwertig einzuordnen sind
  - Berücksichtigung der Vorschriften der RAS-LG 4 und DIN 18920
  - Anlage eines Uferparks gem. Festsetzungen des B-Planes
  - Artenschutzgerechte Bepflanzung des Sichtschutzwalls unter Verwendung von standort- und nutzungsgerechten Gehölzarten einschl. Beerenfrüchte-bildenden Koniferen
  - Anlage von kleinräumigen Vegetationsflächen innerhalb der Baugebiete (Wohngärten, Ziergärten, Baum- und Heckenpflanzungen, Spielplätze etc.)
  - Fachgutachterliche Untersuchung der Gebäudeteile mit (potenziellen) Fledermausquartieren vor Baubeginn
  - Dokumentation der fachgutachterlichen Untersuchung der Außenfassade des zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudekomplexes auf Vorkommen von Fledermäusen und der

Unwirksamer Satzungsbeschluss

ggf. vorzusehenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

  - Bauzeitliche Einschränkungen insbesondere für die Baufeldräumung auf dem ehem. Case-Gelände zum Schutz von bodenbrütenden, planungsrelevanten europäischen Vogelarten (Beachtung von § 39 BNatSchG, insbes. Verzicht auf Rodungs- und Baufeldräumungsarbeiten in der für Bodenbrüter empfindlichen Zeit von März bis Juni)

- Schutzgut Boden
  - fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300
  - fachgerechte Behandlung der Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen
- Schutzgut Landschaft
  - Anlage eines Uferparks gem. Festsetzungen des B-Planes
  - Minderung der negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Begrenzung der Höhenentwicklung bei den geplanten Gewerbebetrieben
  - Blickbeziehungen zwischen der Innenstadt und dem Hafen bleiben bestehen
- Kultur- und sonstige Sachgüter
  - Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Neusser Lagerhausgesellschaft

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen das vom Rat der Stadt Neuss verabschiedete Städtebauliche Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 planungsrechtlich um. Grundlegende Entscheidungen zur zukünftigen Nutzung der brachliegenden Areale an der Nahtstelle von Hafen und Innenstadt wurden hier nach sorgfältiger Prüfung verschiedener Planungsalternativen einvernehmlich gefunden und als Leitlinie für die städtebauliche Entwicklung beschlossen. Eine plankonforme Alternativenbetrachtung auf der Ebene der nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanung kam daher nur im Bereich stadträumlicher Detailfragen in Betracht (z.B. Höhe einzelner Baukörper, Erschließungsfragen, Kreisverkehrsplatz oder Kreuzung etc.). Die konkrete Ausformung der Planung stellt jedoch auch unter Umweltgesichtspunkten eine günstige Alternative dar (u.a. Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude, Stadtgestaltung, Revitalisierung der denkmalgeschützten Speicher, Anlage umfangreicher Parkanlagen, Hafenpromenade, Festsetzungen zum Immissionsschutz etc.).

Unwirksamer Satzungsbeschluss

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Verfahren der Umweltprüfung – Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Wissenslücken

Der Umweltbericht beinhaltet eine schutzgutbezogene Erfassung der Auswirkungen auf die Bestandsituation. Die Grundlage für die Beschreibung der Auswirkungen bilden die Fachgutachten, die im Rahmen des Bebauungsplanes erstellt wurden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 456 wurden folgende Fachgutachten eingeholt:

- ANECO – Institut für Umweltschutz (2012): Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ in Neuss. Bericht Nr. 12 0055 P, Mönchengladbach.
- GALUNDER, R. (2011): Faunistische Stellungnahme zu Flussregenpfeifer, Zwergfledermaus und Rauhhautfledermaus; Nümbrecht-Elsenroth.
- HPC HARRES PICKEL CONSULT AG (2005): Historische Recherche und orientierende Untergrunduntersuchung zur Altlastenbewertung; Bodenuntersuchungen zur orientierenden Baugrundeinschätzung; Rückbau- und Verwertungskonzept, Hürth.
- PEUTZ CONSULT (Jan. 2012): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße in Neuss, Düsseldorf.
- PEUTZ CONSULT (März 2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Düsseldorf.
- SSP CONSULT (März 2012): Verkehrstechnischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße, Bergisch Gladbach.
- SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH (2008): Gelände - Untersuchung Fledermausquartiere. Beitrag zum Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“, Erftstadt.
- TÜV NORD (Jan. 2011): Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss mit den benachbarten Betriebsbereichen im Neusser Hafen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-Richtlinie, Essen.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Die Gutachten geben einen relativ vollständigen Überblick über die Ist-Situation.

Hinsichtlich der Fauna kann ein Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten im Teilgeltungsbereich West nicht ganz ausgeschlossen werden. Zur Absicherung ist vor Baubeginn eine Erfassung von Fledermäusen im Bereich der Außenfassade der denkmalgeschützten Gebäude durchzuführen. Ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ist, wie im vorliegenden Umweltbericht ausgeführt, selbst bei einem Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten nicht gegeben, da Beeinträchtigungen durch entsprechende Maßnahmen vermieden werden können.

Die schalltechnischen und lufthygienischen Untersuchungen bieten eine verlässliche Grundlage zur Ermittlung und Bewertung dieser Umweltauswirkungen.

Für Altlasten liegen umfangreiche Untersuchungen vor. Diese beziehen sich vorwiegend auf den statischen Zustand und geben Hinweise für eine mögliche Sanierung. Den Angaben ist dem Grunde nach zu entnehmen, dass eine Nutzung in der beabsichtigten Form möglich ist, wenngleich Art und Umfang evtl. Sanierungs- und Schutzmaßnahmen im Detail nach nicht endgültig festgelegt ist.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Grundsätzlich sind weiterhin die Bestimmungen des § 4c BauGB zu beachten, der die Überwachung erheblicher Auswirkungen zum Inhalt hat. Ziel des sogenannten „Monitoring“ ist es, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen oder frühzeitig zu ermitteln, um unter Umständen Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Bebauungsplanung umfassen. Dies betrifft insbesondere die sich aus der Art und dem Maß der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen bestimmter Umweltbelange. Dies erfolgt über die Kontrollinstrumente der Bauordnung.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen überprüft die Baugenehmigungsbehörde der Stadt Neuss im Rahmen des allgemeinen Verwaltungshandelns den Vollzug der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen. Da über die Auswirkungen durch Flächeninanspruchnahme und Versiegelung hinaus keine erheblichen Auswirkungen prognostiziert werden, erscheinen weitere Maßnahmen zur Überwachung nicht angezeigt.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Neuss schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich um das Hafenbecken 1. Mit dem Bebauungsplan wird die Grundlage für eine Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt zum Neuss-Düsseldorfer Hafen hin geschaffen (Teilgeltungsbereich West). Zwischen der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 soll entlang einer attraktiven Hafenpromenade ein lebendiges und kleinteilig durchmischtes Innenstadtquartier vom UCI-Kino im Süden bis zu den denkmalgeschützten Speichergebäuden der Neusser Lagerhausgesellschaft im Norden entstehen (GE*, MI). Nördlich davon soll sich ein Sondergebiet und ein weiteres Gewerbegebiet anschließen. Auf dem gegenwärtig brachliegenden ehem. Case-Gelände auf der Hafenmole 1 (Teilgeltungsbereich Ost) sind hafentypische Gewerbe- und Industriegebiete vorgesehen, die durch einen neuen Uferpark von der Innenstadt abgeschirmt werden (GE*, GI*, öffentliche Grünfläche).

Die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes sind im

<u>Teilgeltungsbereich West</u>

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE1* im Süden
- 4.805 m², III – IV, nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Mischgebiet MI1, MI2
- 17.960 m², IV – VI
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE2* im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles
- Sondergebiet „Parkhaus“ und eingeschränktes Gewerbegebiet GE3* im Norden
- Fläche für Versorgungsanlagen, Stadtentwässerung
- 1.621 m², Bestand
- Verkehrsflächen
- 7.027 m² öffentliche Verkehrsflächen, ca. 8.550 m² Hafenpromenade
- Fläche für Bahnanlagen
- 6.840 m², Neusser Hafenbahn, Bestand

Unwirksamer Satzungsbeschluss

<u>Teilgeltungsbereich Ost</u>

- Öffentliche Grünfläche
- 24.036 m², Uferpark, Freizeit und Naherholung, begrünter Sichtschutzwall
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE4*
- 58.226 m², Ausschluss besonders störender Nutzungen nach Abstandserlass NRW, Lärmkontingentierung
- eingeschränktes Industriegebiet GI*
- 31.771 m², Ausschluss besonders störender Nutzungen nach Abstandserlass NRW, Lärmkontingentierung
- Verkehrsfläche
- 3.389 m², Ausbau der Industriestraße, Wendeplatz, Geh-/Radweg zur geplanten Fußgängerbrücke über das Hafenbecken 1

Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt ist aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung nicht besonders hoch ausgeprägt. Dennoch stellt das Plangebiet und die nähere Umgebung vor

allem westlich des Plangebietes für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar.

Bei der Durchführung der Planung kommt es zu umwelterheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie den Boden. So gehen durch Versiegelung dauerhaft Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Im Teilgeltungsbereich West handelt es sich größtenteils um bereits versiegelte und bebaute Flächen, die keinen ökologischen Wert aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Vegetationsflächen im Teilgeltungsbereich West handelt es sich überwiegend um geringwertige Flächen z.B. Ruderalflächen. Im Teilgeltungsbereich Ost wird eine Brachfläche überplant. Im Hinblick auf die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten bleiben in beiden Teilgeltungsbereichen die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten (hier: Fledermäuse) unter Beachtung der bauzeitlichen Regelung und evtl. notwendiger spezifischer Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die Notwendigkeit von Maßnahmen für Fledermäuse wird durch eine Erfassung der Art im Bereich der Außenfassaden der denkmalgeschützten Gebäude geprüft.

Der anstehende Boden wird durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme der noch unversiegelten Flächen beeinträchtigt. Allerdings stellt die Wiedernutzung ehemaliger Bauflächen eine deutlich geringere Auswirkung dar. Bei ungestörter Ausgangslage wird davon ausgegangen, dass von den lokalisierten Altlasten und Altstandorten/ Altablagerungen keine Umweltauswirkungen ausgehen. Da bei weiteren Abbruch- bzw. Baumaßnahmen, Entsiegelungsmaßnahmen etc. Umweltauswirkungen auftreten können, sind die künftigen Eingriffe in die Altlasten und Altablagerungen durch einen Altlastenfachgutachter zu begleiten und ggf. Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene zu ergreifen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden nicht als erheblich eingestuft, da die Eigenart des Plangebietes und dessen Umfeld bereits vorbelastet ist. Durch das Vorhaben ist vor allem im Teilgeltungsbereich West eher von einer positiven Entwicklung des Plangebietes auszugehen, da mit Realisierung des städtebaulichen Entwurfs die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes verbessert wird.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten, da im Rahmen des Bebauungsplanes ein integriertes Immissionsschutzkonzept mit umfangreichen Maßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt wird. Diese zielen im Wesentlichen auf die Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel ab. Beispielsweise werden zum Schutz vor Immissionen durch Verkehrslärm und durch vorhandene Betriebe im Hafengebiet für das Mischgebiet lärmmindernde (planerische und bautechnische) Maßnahmen festgesetzt, um die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete, die teilweise deutlich überschritten werden, einzuhalten. Die Grundrisse der künftigen Wohnungen werden so geplant, dass im Sinne der TA Lärm in lärmexponierten Bereichen keine Immissionsorte entstehen. Im Hinblick auf Luftschadstoffe ergeben sich keine Überschreitungen der Jahresmittelwerte. Durch Maßnahmen des Luftreinhalteplans der Stadt Neuss werden Stickstoffdioxide reduziert.

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden, da durch den städtebaulichen Vertrag zum Denkmalschutz die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

Insgesamt werden unter Beachtung aller Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht. Die Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) ist über die Kontrollinstrumente der Bauordnung gewährleistet.

Nach der Realisierung der Planung und der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.

5 Literatur

ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2012): Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstrasse/ Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Mönchengladbach.

ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2011): Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchssituation zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstrasse/ Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Mönchengladbach.

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.) (2009): Luftreinhalteplan Neuss, Düsseldorf.

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.) (1999): Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).

DIETZ, M. & WEBER, M. (2002): Von Fledermäusen und Menschen. Landwirtschaftsverlag Münster.

GALUNDER, R. (2011): Faunistische Stellungnahme zu Flussregenpfeifer, Zwergfledermaus und Rauhhautfledermaus; Nümbrecht-Elsenroth.

GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK 50, Karte der schutzwürdigen Böden.

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (2012): Abbruch der früheren Werhan-Holz-Betriebsgebäude an der Düsseldorfer Straße in Neuss (Hafen); Zustandsdokumentation nach Beendigung der Abbruch- und Sanierungsarbeiten in den Jahren 2010 und 2011, Hürth.

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (2011): Abbrucharbeiten Düsseldorfer Straße/ Rheintorstraße; Dokumentation zum Rückbau des Abscheiders und zur Kontrolle der Wartungsgrube bei Gebäude 20 (Altlastenstandort Ne-359), Hürth.

HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (2005): Historische Recherche und orientierende Untergrunduntersuchung zur Altlastenbewertung; Bodenuntersuchungen zur orientierenden Baugrundeinschätzung; Rückbau- und Verwertungskonzept, Hürth.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN - LANUV: Infosystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Abfrage 2009.

LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN - LANUV: Landschaftsinformationssammlung (LINFOS), Abfrage 2009.

M&P INGENIEURGESELLSCHAFT (2001): Dokumentation der Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Fa. CASE, Industriestraße in Neuss, Band 1, Neuss.

PEUTZ CONSULT (2012): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456- Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße in Neuss, Düsseldorf.

PEUTZ CONSULT (2010): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße, Düsseldorf.

PROF. COERSMEIER GMBH (2010): Stadt Neuss – “ BP Nr. V456 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ einschließlich VEP „Hafenquartier“ - Erläuterungsbericht zum Ämterumlauf im Mai 2010, Köln.

RHEINISCHES AMT FÜR DENKMALPFLEGE (2005): Neuss, Düsseldorfer Straße 1a-c, Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft – Gutachten zum Denkmalwert gem. § 22 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW.

SCHOBER & GRIMMBERGER (1998): Die Fledermäuse Europas. Kosmos-Verlag Stuttgart.

SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH (Okt. 2008): Gelände - Untersuchung Fledermausquartiere. Beitrag zum Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“, Erftstadt.

SSP CONSULT (2010): Verkehrstechnischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße, Bergisch Gladbach.

STADT NEUSS (2006): Flächennutzungsplan der Stadt Neuss, Neuss.

STADT NEUSS (2006): Auszug aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Neuss, Neuss.

STADT NEUSS (2007): Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neuss (Baumschutzsatzung) vom 25. September 1992 (in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 21. Mai 2007), Neuss.

TÜV NORD (2011): Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss mit den benachbarten Betriebsbereichen (RWZ, Tanquid I, Tanquid II, Rhein. Bioester) im Neusser Hafen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-Richtlinie, Essen.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

6 Anhang

6.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten für das Messtischblatt 4706 - Düsseldorf

Art	Status	Erhaltungszustand in NRW
Säugetiere		
Wasserfledermaus	Art vorhanden	**G**
Großer Abendsegler	Art vorhanden	**G**
Rauhhautfledermaus	Art vorhanden	**G**
Zweifarbfledermaus	Art vorhanden	**G**
Zwergfledermaus	Art vorhanden	**G**
Amphibien / Reptilien		
Zauneidechse	Art vorhanden	**G-**
Kammmolch	Art vorhanden	**G**
Kleiner Wasserfrosch	Art vorhanden	**G**
Kreuzkröte	Art vorhanden	**U**
Libellen		
Asiatische Keiljungfer	Art vorhanden	**G**
Schmetterlinge		
Wiesenknopf-Ameisenbläuling	Art vorhanden	**S**
Nachtkerzen-Schwärmer	Art vorhanden	**G**
Vögel		
Baumfalke	sicher brütend	**U**
Eisvogel	sicher brütend	**G**
Feldschwirl	sicher brütend	**G**
Fischadler	Durchzügler	**G**
Flussregenpfeifer	sicher brütend	**U**
Graureiher	sicher brütend	**G**
Habicht	sicher brütend	**G**
Kiebitz	sicher brütend	**G**
Mehlschwalbe	sicher brütend	**G-**
Mäusebussard	sicher brütend	**G**
Nachtigall	sicher brütend	**G**
Pirol	sicher brütend	**U-**
Rauchschwalbe	sicher brütend	**G-**
Schleiereule	sicher brütend	**G**
Sperber	sicher brütend	**G**
Steinkauz	beobachtet zur Brutzeit	**G**
Sturmmöwe	sicher brütend	**U**
Turmfalke	sicher brütend	**G**
Turteltaube	sicher brütend	**U-**
Uferschwalbe	sicher brütend	**G**
Waldkauz	sicher brütend	**G**
Waldohreule	sicher brütend	**G**
Wanderfalke	sicher brütend	**U+**
Wasserralle	beobachtet zur Brutzeit	**U**
Wiesenpieper	sicher brütend	**G-**
Zwergtaucher	sicher brütend	**G**
Weichtiere		
Gemeine Flussmuschel	Art vorhanden	**S**

Erhaltungszustand: **G=**günstig, **U=**ungünstig - unzureichend, **S=**ungünstig – schlecht LANUV, Stand: 2011

Unwirksamer Satz schluss