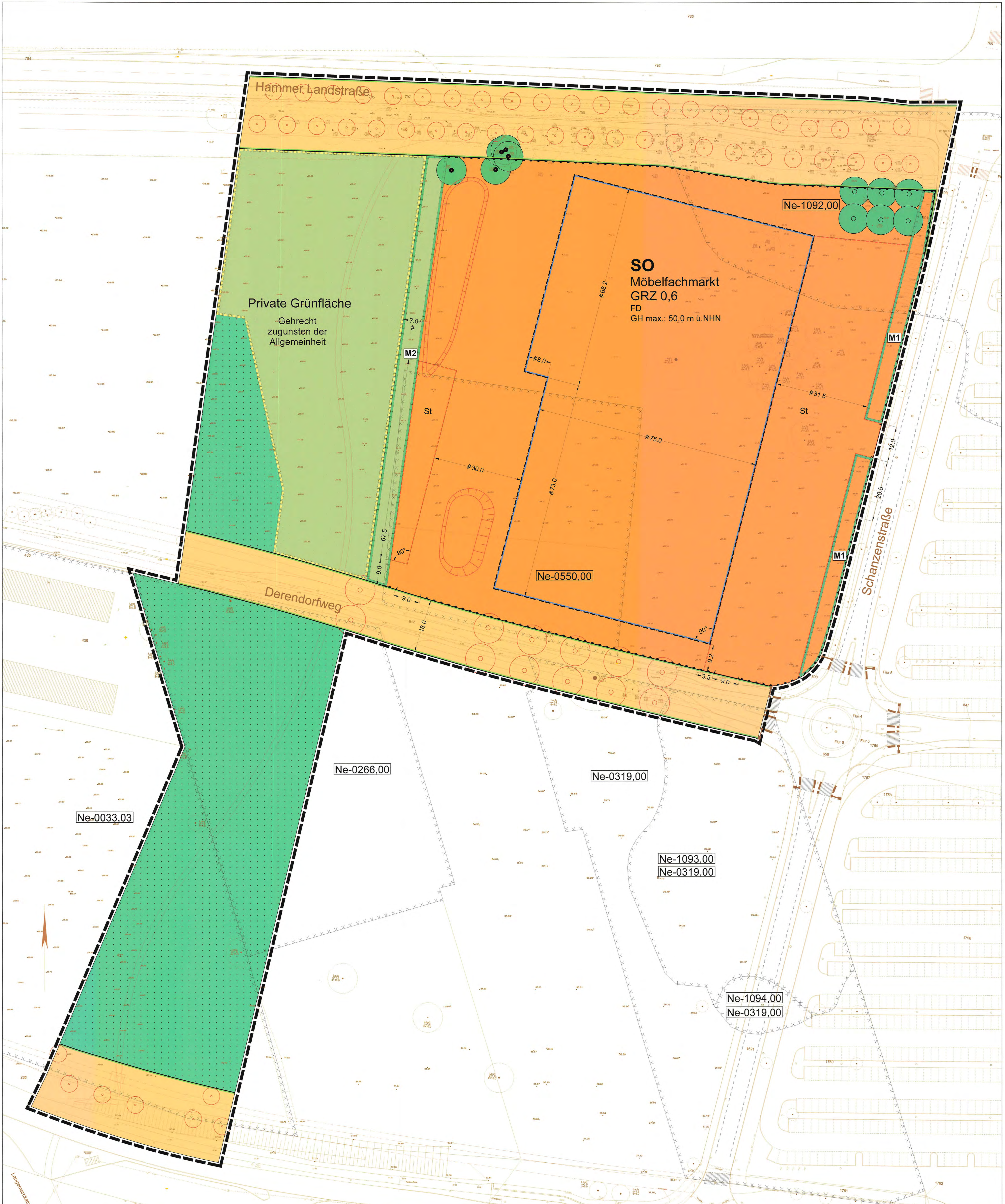


Roteintragung Bebauungsplan: Die in roter Farbe eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien (ausgenommen der in der Planzeichenverordnung in Rot dargestellten Festsetzungen) haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.

Entwurf: Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linzer Straße 31, 50939 Köln

Köln, 6.6.2018 i.A. [Unterschrift]

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31 · 50939 Köln
Tel.: 0221/411011-0 · Fax: 411011-22

Plangrundlage: Vermessungsbüro Neuenhausen, Haselweg 24, 41468 Neuss

Neuss 22. 10. 2018 Heinz [Unterschrift]

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

Neuss 22. 10. 2018
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Heinz [Unterschrift]

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 02.02.2018 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.2017 hat dieser Bebauungsplan ~~in der Fassung vom~~ in der Zeit vom 11.10.2017 bis 18.10.2017 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.

Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 02.02.2018 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.02.2018 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01.2018 in der Zeit vom 02.03.2018 bis 04.04.2018 ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 25.5.2018 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 29.06.2018 als Satzung beschlossen worden.

Neuss 23.10.2018
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Neuss 23.10.2018
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplans ist am 27.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuss 09.11.2018
Der Bürgermeister

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Garage
- Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Baum
- Laterne
- Höhen über NN
- Kanaldeckel
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Nutzungsartengrenze
- Zaun
- Hecke
- Mauer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Sondergebiet (§ 11 Bau NVO)
Zweckbestimmung: Möbelfachmarkt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
- FD Flachdach
- GH max.... ü.NHN maximale Gebäude über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

- Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN

- Private Grünfläche siehe TF Nr. 6.2

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

- Fläche für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

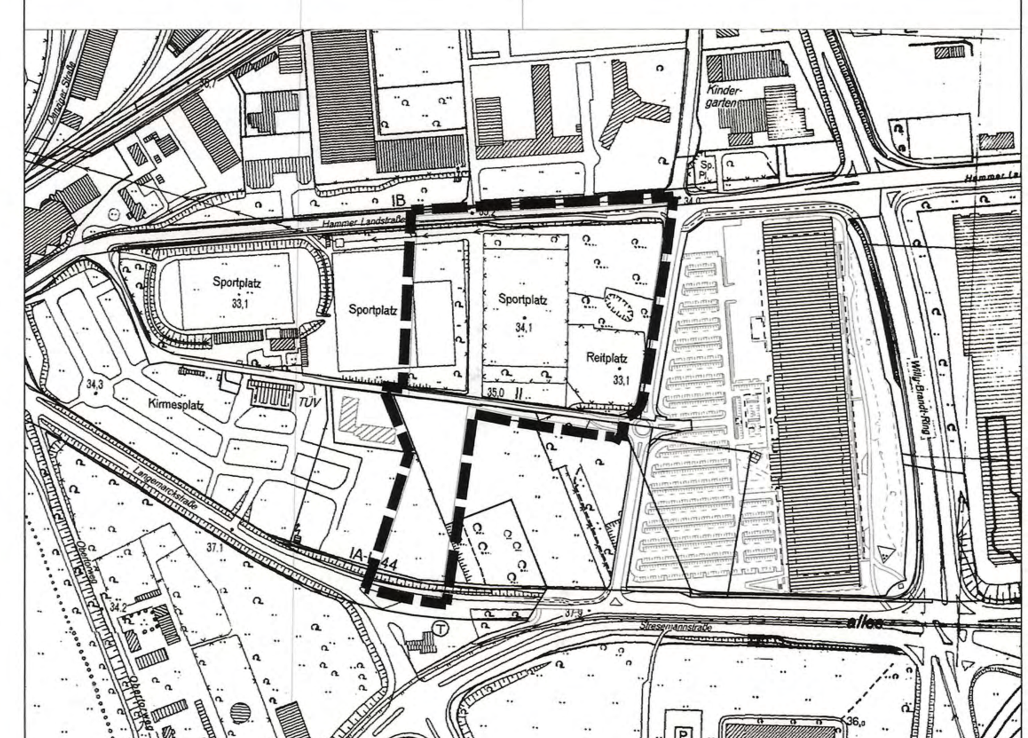
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur uns Landschaft
- M1 Maßnahmenfläche siehe TF Nr. 6.3
- Bäume zum Anpflanzen
- Bäume zum Erhalt

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Plangebietsgrenze
- # 6.1 Bemaßung mit Parallelzeichen
- St Stellplätze
- Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

KENNZEICHNUNG

- Altablagerungsflächen



STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 490

- Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt -

Planzeichnung - Blatt 1(2) - in der Fassung vom 25.05.2018

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), der Bauordnung NRW für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966).

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: August 2017

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

1.1 Sondergebiet (SO) Möbelfachmarkt
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Möbelfachmarktes.

Art der baulichen Nutzung: Im „Sondergebiet Möbelfachmarkt" ist ein Möbelfachmarkt mit den nachstehenden Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen und mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m² zulässig.

Auf einer Verkaufsfläche von max. 7.335 m² ist der Verkauf des nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes Möbel (Wohnmöbel und Küchenmöbeln inkl. eingebauten Elektrogeräten, Büromöbel, Garten- und Balkonmöbel) zulässig.

Auf einer Verkaufsfläche von max. 585 m² sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenbegrenzungen als Randsortiment zulässig:

nicht zentrenrelevante Randsortimente	Verkaufsflächen-obergrenze
Elektrogroßgeräte für den Haushalt (nicht eingebaut)	60 m²
Matratzen (ohne Betten)	115 m²
Teppichböden und Teppiche	220 m²
Beleuchtungskörper und Lampen	190 m²

Auf einer Verkaufsfläche von max. 800 m² ist der Verkauf folgender zentrenrelevanter Randsortimente mit folgenden Verkaufsflächenbegrenzungen zulässig:

zentrenrelevante Randsortimente	Verkaufsflächen-obergrenze
Wohnaccessoires und Dekorationsartikel	180 m²
Glas , Porzellan und Keramik/ Haushaltswaren	235 m²
Bilder, Bilderrahmen, Spiegel	150 m²
Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen und -zubehör)	235 m²
Bettwaren	210 m²
Elektrokleingeräte für den Haushalt (nicht eingebaut)	35 m²

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf 10 % der tatsächlich vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses nicht überschreiten.

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

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 50,0 m über NHN für den Möbelfachmarkt (Flachdach) bezieht sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Photovoltaikanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe von 50,0 m über NHN um 1,0 m überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe von 50,0 m über NHN darf durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln), nicht jedoch durch Werbeanlagen, um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

Ein Eingangsportal darf entlang der Ostfassade auf einer Länge von maximal 45,0 m und einer Tiefe von 6,0 m die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 50,0 m über NHN um maximal 1,5 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO

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

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

- Fahrradstellplätzen,
- maximal zwei Fahnengruppen mit maximal je fünf Fahnen,
- maximal vier Werbeschildern im Stellplatzbereich sowie
- Ladestationen für Elektroautos

nicht zulässig.

4. Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Fuß- und Radwegeverbindungen von den öffentlichen auf die privaten Flächen bzw. umgekehrt zulässig.

6. Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Anpflanzen von Bäumen entlang von Straßen

Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Hammer Landstraße
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Hammer Landstraße ist zwischen der Fahrbahn und dem Sondergebiet eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Bäumen der Gehölzliste A vorzunehmen. Insgesamt sind dort mindestens 42 hochstämmige Alleebäume mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Dabei ist nur eine Baumart zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Anpflanzung von Bäumen entlang des Derendorfwegs
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Derendorfwegs ist eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Bäumen der Gehölzliste A vorzunehmen. Insgesamt sind dort 12 hochstämmige Alleebäume mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Dabei ist nur eine Baumart zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.2 Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 16 Streuobstgehölze der Gehölzliste B sowie mindestens 6 weitere Bäume der Gehölzliste B anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind als Wiesenflächen herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche M 1
Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 90 m Hecken/Sträucher gemäß der Gehölzliste B zu pflanzen. Die Hecken/Sträucher dürfen dabei unterbrochen werden. Je Meter sind mindestens fünf Pflanzen zu verwenden. Die Sträucher sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf den restlichen Flächen sind Versickerungsmulden mit einer Rasenbegrünung anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind insgesamt bis zu zwei Fußgängerquerungen mit einer Breite von jeweils maximal 3,0 m als gepflasterte Fläche zulässig.

Fläche M 2
Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche sind auf einer Fläche von mindestens 80 % Strauchgehölze und Bäume der Gehölzliste B anzupflanzen. Die Kronenbereiche der hier vorgesehenen Bäume werden bei den Gehölzflächenanteilen mit berücksichtigt. Die restlichen Flächen sind als Wiesenflächen herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.4 Begrünung des Sondergebiets
An den als „Bäume zu pflanzen" festgesetzten Stellen sind Planzungen von Hochstämmen vorzunehmen. Hierfür geeignete Arten sind aus der Gehölzliste A zu entnehmen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Einzelbäume kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Dabei ist nur eine Baumart zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Bäume sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.5 Begrünung der Stellplatzflächen
Werden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche für Stellplätze (St)" ebenerdige Stellplätze im Verbund hergestellt, sind diese durch die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme zu begrünen. Hierfür geeignete Arten sind aus der Gehölzliste A zu entnehmen. Pro 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Sofern die Stellplätze nicht mit einer wassergebundenen Decke oder einer sonstigen durchlässigen Oberfläche hergestellt sind, muss für den anzupflanzenden Baum eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m² und einer Tiefe von mindestens 1,5 m hergestellt werden, die gegen Überfahrung geschützt wird. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.6 Dachbegrünung
Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 60 % der Dachflächen des Möbelfachmarktes als extensives Gründach auszubilden. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu erfolgen.

6.7 Gehölzlisten A und B

Gehölzliste A: Bäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sowie im Sondergebiet	
Acer platanoides	Spitzahorn in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Quercus	Eiche in Sorten
Gleditsia	Gleditschie in Sorten
Tilia	Winterlinde in Sorten
Tilia intermedia	Kaiserlinde in Sorten
Salix	Weide in Sorten

Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang

Gehölzliste B: Standortgerechte Laubgehölze			
Baumarten		**Straucharten**	
Acer campestre	Feldahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus sanguinea	Hartriegel
Castanea sativa	Esskastanie	Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche	**Crataegus monogyna**	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Holzapfel	Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus domestica	Hauszwetsche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Pyrus communis	Wildbirne	Rosa canina	Hundsrose
Quercus palustris	Sumpfeiche	Salix in Arten	Strauchweiden
Quercus robur	Stieleiche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
Sorbus domestica	Speierling		
Tilia cordata	Winterlinde		
Tilia intermedia	Kaiserlinde		
\`Pallida\`			
Salix alba	Silberweide		
Sorbus aria	Mehlbeere		

Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, Stammbusch: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 200-250 cm Höhe;
Sträucher, Mindestqualität: Verpflanzte Sträucher, mit Ballen, 60-100 cm Höhe. mind. 3 Triebe

Fettdruck:
bei Streuobstgehölzen verwendbar, Mindestqualität: Hochstamm 16-18 cm Stammumfang

6.8 Definition Alleebaum
Ein Alleebaum ist definiert als Hochstamm mit Geradschaftigkeit sowie einem Kronenansatz bei mind. 2,5 m Höhe und artgerechter Kronenausbildung.

7. Gestalterische Festsetzungen - Werbeanlagen
§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NRW

Es werden folgende gestalterische Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen getroffen:

- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Im gesamten Sondergebiet sind bis zu zwei Fahnengruppen mit je maximal fünf Fahnen zulässig. Die Größe der Fahne wird auf jeweils 4,0 m x 1,5 m beschränkt. Die Fahnen und Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 44,0 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Im gesamten Sondergebiet sind bis zu vier Parkplatzwerbeschilder zulässig. Die Größe der beidseitigen Werbefläche wird jeweils auf 2,5 m x 1,5 m beschränkt. Die Parkplatzwerbeschilder dürfen eine Höhe von 40,5 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Auf der Ostfassade (der dem Hauptparkplatz an der Schanzenstraße zugewandten Fassade) sind maximal zwei Werbeplakate mit einer Größe von 6,0 m x 6,0 m zulässig.
- Auf der Ostfassade ist der Schriftzug des Möbelfachmarktes zweimal zulässig. Dabei darf die Größe bei einem Schriftzug maximal 13,5 m x 5,0 m sowie bei dem weiteren maximal 12,0 m x 5,0 m betragen.
- Auf der Nordfassade ist der Schriftzug des Möbelfachmarktes einmal in einer Größe von maximal 10,0 m x 4,5 m zulässig.
- Auf der Südfassade ist der Schriftzug des Möbelfachmarktes einmal in einer Größe von maximal 13,5 m x 5,0 m zulässig.
- Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig. Demnach ist im gesamten Plangebiet Fremdwerbung unzulässig.

II Kennzeichnungen

1. Erdbeben

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

2. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet sind folgende Altablagerungsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung):

- Ne-0266,00: ehemalige Sauerkraut- und Maschinenfabrik, Eisen- und Stahlhandel, Textildruck
- Ne-0319,00: ehemaliger Schrottplatz bzw. Fuhrpark eines Betonunternehmens
- Ne-0550,00: ehemalige Ziegelei
- Ne-1092,00: 1975-90 Aufschüttung
- Ne-1093,00: 1978-90 Aufschüttung
- Ne-0033,03: 1960iger Jahre Verfüllung einer flachgründigen Abgrabung

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

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind von den Altablagerungen im Plangebiet keine Gefahren für Schutzgüter im Sinne des BBodSchG zu erwarten. Unabhängig davon, hat sich der Investor des Möbelfachmarkts dazu verpflichtet, evtl. Bodenmaterialien, die eine Gefahr für Schutzgüter darstellen könnten, im Zuge der Baumaßnahme zu beseitigen.

Die Gutachten zur Gefährdungsabschätzung können bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Baugrundrisiken

Baugrundrisiken sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

2. Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die im „Erläuterungsbericht Artenschutzprüfung zu den Bauleitplanverfahren Hammfeld II (West) - Fachmärkte" (Smeets Landschaftsarchitekten, Dezember 2017) dokumentiert wurde. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und den dauerhaften Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Für die Rodungs- und Gehölzarbeiten und die Baufeldräumung sind die §§ 39 Abs. 5 [Allgemeiner Schutz vor wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] und 44 Abs. 1 [Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten] BNatSchG zu beachten.
- Auf Grund des z. T. älteren Gehölzbestandes im Norden des Plangebietes sowie im Bereich des Derendorfwegs ist die Begleitung der Fällung durch eine fachkundige Person erforderlich.
- Die drei vom Vorhaben betroffenen Uraltbäume (davon verfügen zwei über Höhlen) sowie weitere zwei Höhlenbäume sind im Rahmen der Fällung vorsorglich hinsichtlich eines Vorkommens von Altholzkäfern und Fledermäusen sowie eines Besatzes von Spechten, Halsbandsittichen und Eichhörnchen zu überprüfen. Insofern die Bäume nicht unmittelbar nach der Kontrolle gefällt werden, sind die Höhlen und Spalten bei Nichtbesatz zu verschließen, um einen Wiederbesatz mit Sicherheit ausschließen zu können.
- Bei Besatz mit Altholzkäfern und Fledermäusen kann der entsprechende Baumabschnitt separat abgetragen und aufrecht in der Umgebung abgestellt werden. Durch Altholzkäfer besiedelte Baumabschnitte sind im unmittelbaren Umfeld der beiden verbleibenden Uraltbäume zu positionieren.
- Bäume, die durch Spechte, Halsbandsittiche und Eichhörnchen besiedelt werden, sind zunächst im Plangebiet zu belassen und zu einem späteren Zeitpunkt zu fällen. Sollte in diesem Zusammenhang ein Besatz mit planungsrelevanten Arten festgestellt werden, die bislang nicht festgestellt wurden und für die dementsprechend keine Maßnahmen vorgesehen sind, muss der Gutachter geeignete Maßnahmen vorschlagen, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden (z. B. Schaffung von Ersatzquartieren).
- Das Totholz ist vor der Entfernung aus dem Gebiet hinsichtlich eines aktuellen Fledermausbesatzes zu kontrollieren.
- Aufgrund des Verlusts bzw. der Beeinträchtigung von Brutstandorten des Stars (Sturnus vulgaris) sind vorzugsweise im Bereich der privaten Grünfläche und der zu erhaltenden Bäume sowie ergänzend am Waldrand mindestens 18 artspezifische Nisthilfen zu installieren. Die Nistkästen müssen über ein Einflugloch mit 45 mm Durchmesser verfügen und in mindestens 4 m Höhe angebracht werden.

Des Weiteren wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich werden:

- Da im Rahmen des Bauvorhabens Höhlenbäume entfernt werden müssen, sind im Bereich der privaten Grünfläche (vorzugsweise im Bereich der geplanten Obstbäume) mindestens drei artspezifische Nisthilfen für den Feldsperling zu installieren.

Die Sicherung der CEF-Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

3. DIN Normen

Alle genannten DIN-Normen sowie Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Stadtplanungsamt innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

4. Externer Ausgleich

Neben den festgesetzten Flächen und Maßnahmen im Plangebiet selbst ergibt sich ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 149.923 ökologischen Werteinheiten. Diese Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt über zusätzliche Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes.

Hierbei handelt es sich um im Eigentum der Stadt befindliche Maßnahmenflächen des Ökokontos der Stadt Neuss (Maßnahmenfläche Himmelsberg), die überwiegend bereits angelegt wurden. Die dort bereits durchgeführten Maßnahmen entsprechen den Anforderungen in § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB, insbesondere einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen der Raumordnung.

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

5. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL, in der Fassung vom 29.02.2008) werden für Gewerbegebiete eingehalten.

6. Grundwasserhaltung

Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob ggf. eine Grundwasserhaltung erforderlich wird. Ggf. ist frühzeitig ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

7. Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der geringen Entfernung zum Rhein innerhalb eines sogenannten „überschwemmungsgefährdeten Gebietes" (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 WHG). Hier ist danach mit Überschwemmungen zu rechnen, wenn die vorhandenen öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen entlang des Rheins versagen oder ihre Bemessungsgrenze überschritten wird.

In den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet für den Fall häufig auftretender Hochwasserereignisse (HQhäufig, 10-jähriges Hochwasser) und eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100) durch die bestehenden Schutzdeiche entlang des Rheins geschützt. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) mit Versagen der Hochwasserschutzanlagen können im Sondergebiet Möbelfachmarkt bereichsweise Wassertiefen > 4 m auftreten. Im Extremhochwasserfall (HQextrem) sind im Großteil des Plangebietes Wassertiefen > 4 m zu erwarten.

8. Hubschraubersonderlandeplatz

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des gem. § 6 Luftverkehrsgesetz genehmigten Hubschraubersonderlandeplatzes „Möbelhaus Höffner Neuss". Über dem nördlichen Teil des Plangebiets verläuft der Flugsektor 283°. Die Errichtung von Kränen und andere Bauhilfsanlagen, welche die Höhe des Landeplatzes von 56,2 m über NN überschreiten, sind vorab mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr abzustimmen.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

10. Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- (Straßen und Schiene) und Gewerbelärm vorbelastet.

11. Leitungen

Im Plangebiet verlaufen im Bereich des Derendorfweges mehrere Nieder- und Mittelspannungskabel der Westnetz GmbH, Neuss. Diese sind zur Stromversorgung der umliegenden Wohnbebauung sowie des gesamten Rheinparkcenters weiterhin erforderlich.

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

Die Leitungen sind bei der Ertüchtigung des Derendorfwegs zu berücksichtigen.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich im Grünstreifen nördlich der Hammer Landstraße ein 110-kV-Hochspannungskabel der innogy Netze Deutschland GmbH. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels bei der Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund anzufordern.

12. Lichtimmissionen

Für nächstgelegene schutzbedürftige Räume ist auf Grundlage des Erlasses „Lichtimmissionen" des MUNLV vom 13.09.2000 durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke E_F der Tabelle 1 in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, und die maximal zulässige mittlere Leuchtdichte Lmax ermittelt auf Grundlage der Tabelle 2 des Erlasses, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen des Vorhabens, eingehalten werden.

13. Luftverkehr

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gem. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

14. Qualmwasser

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

15. Richtfunkstrecken

Durch das Plangebiet führen zwölf Richtfunkverbindungen hindurch. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

16. Tennenbeläge der ehemaligen Sportplatznutzung

Im Plangebiet befinden sich Flächen, welche ehemals durch eine Sportplatznutzung belegt waren und nicht als Altlasten geführt werden. In Teilbereichen dieser Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand das Vorhandensein von schadstoffhaltigen Schlacken nicht auszuschließen. Im Falle eines Befundes von schadstoffhaltigen Schlacken ist der Boden auszukoffern. Der Investor des Möbelfachmarkts hat sich dazu verpflichtet, evtl. Bodenmaterialien, die eine Gefahr für Schutzgüter im Sinne des BBodSchG darstellen könnten, im Zuge der Baumaßnahme zu beseitigen. Beim einem Verbleib (Beprobung vor Umbau) oder Wiedereinbau (baubegleitende Untersuchung) der Schlacken im Plangebiet ist der Nachweis zu führen, dass von den Schlacken keine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch/Grundwasser) ausgeht.

17. Versickerung

Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

18. Lagebezugssystem und Höhensystem

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans gilt das Lagebezugssystem ETRS89/UTM bzw. das Höhensystem LST: 160 NHN.

Entwurf: Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linzer Straße 31, 50939 Köln
Köln, 6.6.2018 i. A. [Unterschrift] Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 - 50939 Köln Tel.: 0221/411011-0 - Fax: 41 10 11-22

Plangrundlage: Vermessungsbüro Neuenhausen, Haselweg 24, 41468 Neuss
Neuss 22. 10. 2018 Heinz [Unterschrift]

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.
Neuss 22. 10. 2018
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Heinz [Unterschrift]

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 02.02.2018 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.09.2017 hat dieser Bebauungsplan ~~in der Fassung vom~~ in der Zeit vom 11.10.2017 bis 18.10.2017 zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.

Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 11.01.2018 wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 02.02.2018 beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.02.2018 hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 11.01.2018 in der Zeit vom 02.03.2018 bis 04.04.2018 ausgelegen.

Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 25.05.2018 ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 29.06.2018 als Satzung beschlossen worden.

Neuss 23.10.2018
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Neuss 23.10.2018
Der Bürgermeister

Dieser Bebauungsplans ist am 27.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Neuss 05.11.2018
Der Bürgermeister

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude	Gemarkungsgrenze
Wirtschaftsgebäude	Flurgrenze
Garage	Flurstücksgrenze
Anzahl der Vollgeschosse	Flurstücksnummer
Böschung	Nutzungsartengrenze
Baum	Zaun
Laterne	Hecke
Höhen über NN	Mauer
Kanaldeckel	

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
SO Sondergebiet (§ 11 Bau NVO) Zweckbestimmung: Möbelfachmarkt

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
0,6 Grundflächenzahl (GRZ)
FD Flachdach
GH max.... ü.NHN maximale Gebäude über Normalhöhennull

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
öffentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Einfahrtsbereich
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

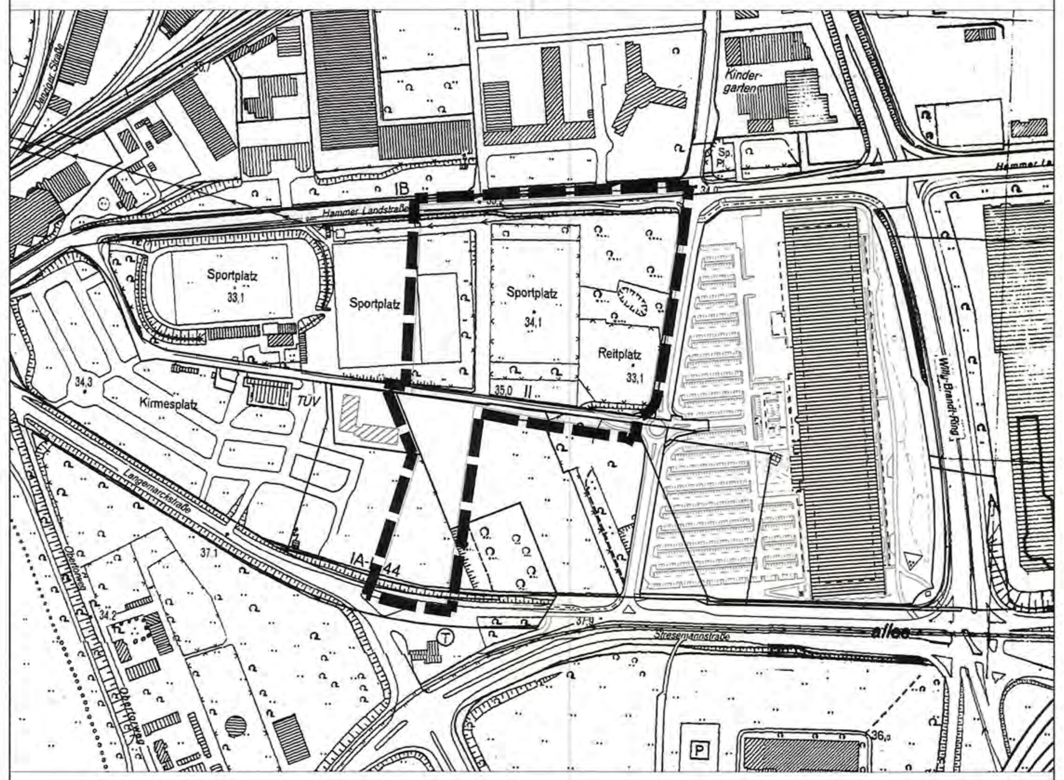
GRÜNFLÄCHEN
Private Grünfläche siehe TF Nr. 6.2

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
Fläche für Wald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur uns Landschaft
M1 Maßnahmenfläche siehe TF Nr. 6.3
Bäume zum Anpflanzen
Bäume zum Erhalt

SONSTIGE PLANZEICHEN
Plangebietsgrenze
6.1 Bemaßung mit Parallelzeichen
St Stellplätze
Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

KENNZEICHNUNG
Altablagerungsflächen



STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 490

- Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt -

Textteil - Blatt 2 (2) - in der Fassung vom 25.05.2018

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), der Bauordnung NRW für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90).

Maßstab 1 : 500

Stand der Planunterlage: August 2017

I Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 490
- Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 27.10.2018* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sondergebiet (SO) Möbelfachmarkt

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Möbelfachmarktes.

Art der baulichen Nutzung: Im „Sondergebiet Möbelfachmarkt“ ist ein Möbelfachmarkt mit den nachstehenden Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen und mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 8.000 m^2 zulässig.
Auf einer Verkaufsfläche von max. 7.335 m^2 ist der Verkauf des nicht zentrenrelevanten Kernsortimentes Möbel (Wohnmöbel und Küchenmöbeln inkl. eingebauten Elektrogeräten, Büromöbel, Garten- und Balkonmöbel) zulässig.

Auf einer Verkaufsfläche von max. 585 m^2 sind folgende nicht zentrenrelevante Sortimente mit folgenden Verkaufsflächenbegrenzungen als Randsortiment zulässig:

nicht zentrenrelevante Randsortimente	**Verkaufsflächen-obergrenze**
Elektrogroßgeräte für den Haushalt (nicht eingebaut)	60 m^2
Matratzen (ohne Betten)	115 m^2
Teppichböden und Teppiche	220 m^2
Beleuchtungskörper und Lampen	190 m^2

Auf einer Verkaufsfläche von max. 800 m^2 ist der Verkauf folgender zentrenrelevanter Randsortimente mit folgenden Verkaufsflächenbegrenzungen zulässig:

zentrenrelevante Randsortimente	**Verkaufsflächen obergrenze**
Wohnaccessoires und Dekorationsartikel	180m^2
Glas , Porzellan und Keramik/ Haushaltswaren	235 m^2
Bilder, Bilderrahmen, Spiegel	150 m^2
Haus- und Heimtextilien (inkl. Gardinen und -Zubehör)	235 m^2
Bettwaren	210 m^2
Elektrokleingeräte für den Haushalt (nicht eingebaut)	35 m^2

Die Verkaufsfläche für Zentren relevante Randsortimente darf 10 % der tatsächlich vorhandenen Gesamtverkaufsfläche des Möbelhauses nicht überschreiten.

1.2 Definition von Verkaufsflächen

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 50,0 m über NHN für den Möbelfachmarkt (Flachdach) bezieht sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses.

Photovoltaikanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe von 50,0 m über NHN um 1,0 m überschreiten.

Die maximale Gebäudehöhe von 50,0 m über NHN darf durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln), nicht jedoch durch Werbeanlagen, um maximal 3,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

Ein Eingangsportal darf entlang der Ostfassade auf einer Länge von maximal 45,0 m und einer Tiefe von 6,0 m die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 50,0 m über NHN um maximal 1,5 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 BauNVO

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

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

- Fahrradstellplätzen,
- maximal zwei Fahnengruppen mit maximal je fünf Fahnen,
- maximal vier Werbeschildern im Stellplatzbereich sowie
- Ladestationen für Elektroautos

nicht zulässig.

4. Flächen für Stellplätze
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Fuß- und Radwegeverbindungen von den öffentlichen auf die privaten Flächen bzw. umgekehrt zulässig.

6. Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

6.1 Anpflanzen von Bäumen entlang von Straßen

Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Hammer Landstraße
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche entlang der Hammer Landstraße ist zwischen der Fahrbahn und dem Sondergebiet eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Bäumen der Gehölzliste A vorzunehmen. Insgesamt sind dort mindestens 42 hochstämmige Alleebäume mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Dabei ist nur eine Baumart zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m^2 und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.
Anpflanzung von Bäumen entlang des Derendorfwegs
Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Derendorfwegs ist eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Bäumen der Gehölzliste A vorzunehmen. Insgesamt sind dort 12 hochstämmige Alleebäume mit mindestens 18 - 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Dabei ist nur eine Baumart zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m^2 und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.2 Private Grünfläche
Innerhalb der privaten Grünfläche sind mindestens 16 Streuobstgehölze der Gehölzliste B sowie mindestens 6 weitere Bäume der Gehölzliste B anzupflanzen. Die restlichen Flächen sind als Wiesenflächen herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche M 1

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 90 m Hecken/Sträucher gemäß der Gehölzliste B zu pflanzen. Die Hecken/Sträucher dürfen dabei unterbrochen werden. Je Meter sind mindestens fünf Pflanzen zu verwenden. Die Sträucher sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Auf den restlichen Flächen sind Versickerungsmulden mit einer Rasenbegrünung anzulegen. Innerhalb dieser Flächen sind insgesamt bis zu zwei Fußgängerquerungen mit einer Breite von jeweils maximal 3,0 m als gepflasterte Fläche zulässig.

Fläche M 2

Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Fläche sind auf einer Fläche von mindestens 80 % Strauchgehölze und Bäume der Gehölzliste B anzupflanzen. Die Kronenbereiche der hier vorgesehenen Bäume werden bei den Gehölzflächenanteilen mit berücksichtigt. Die restlichen Flächen sind als Wiesenflächen herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.4 Begrünung des Sondergebiets

An den als „Bäume zu pflanzen“ festgesetzten Stellen sind Planzungen von Hochstämmen vorzunehmen. Hierfür geeignete Arten sind aus der Gehölzliste A zu entnehmen. Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Einzelbäume kann um bis zu 2,0 m abgewichen werden. Dabei ist nur eine Baumart zu verwenden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m^2 und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Bäume sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.5 Begrünung der Stellplatzflächen

Werden innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche für Stellplätze (St)“ ebenerdige Stellplätze im Verbund hergestellt, sind diese durch die Pflanzung von Bäumen als Hochstämme zu begrünen. Hierfür geeignete Arten sind aus der Gehölzliste A zu entnehmen. Pro 6 ebenerdige Stellplätze ist mindestens 1 Baum zu pflanzen. Sofern die Stellplätze nicht mit einer wassergebundenen Decke oder einer sonstigen durchlässigen Oberfläche hergestellt sind, muss für den anzupflanzenden Baum eine Baumscheibe mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 6 m^2 und einer Tiefe von mindestens 1,5 m hergestellt werden, die gegen Überfahrung geschützt wird. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.6 Dachbegrünung

Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 60 % der Dachflächen des Möbelfachmarktes als extensives Gründach auszubilden. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke zu erfolgen.

6.7 Gehölzlisten A und B

Gehölzliste A: Bäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sowie im Sondergebiet	
Acer platanoides	Spitzahorn in Sorten
Carpinus betulus	Hainbuche in Sorten
Quercus	Eiche in Sorten
Gleditsia	Gleditschie in Sorten
Tilia	Winterlinde in Sorten
Tilia intermedia	Kaiserlinde in Sorten
Salix	Weide in Sorten

Mindestqualität: Hochstamm, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang

Gehölzliste B: Standortgerechte Laubgehölze		
Baumarten	**Straucharten**	
Acer campestre	Feldahorn Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche Cornus sanguinea	Hartriegel
Castanea sativa	Esskastanie Coryius avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche **Crataegus monogyna**	Weißdorn
Juglans regia	Walnuss Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Holzapfel Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche Prunus spinosa	Schlehe
Prunus domestica	Hauszwetsche Rhamnus frangula	Faulbaum
Pyrus communis	Wildbirne Rosa canina	Hundsrose
Quercus palustris	Sumpfeiche | Salix in Arten	Strauchweiden
Quercus robur	Stieleiche Viburnum opulus	Gemeiner Schneebail
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus domestica	Speierling	
Tilia cordata	Winterlinde	
Tilia intermedia	Kaiserlinde	
'Pallida' Salix alba	Silberweide	
Sorbus aria	Mehlbeere	

Bäume, Mindestqualität: Hochstamm, Stammbusch: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 200-250 cm Höhe;
Sträucher, Mindestqualität: Verpflanzte Sträucher, mit Ballen, 60-100 cm Höhe. mind. 3 Triebe

Fettdruck:
bei Streuobstgehölzen verwendbar, Mindestqualität: Hochstamm 16-18 cm Stammumfang

6.8 Definition Alleebaum

Ein Alleebaum ist definiert als Hochstamm mit Geradschäftigkeit sowie einem Kronenansatz bei mind. 2,5 m Höhe und artgerechter Kronenausbildung.

7. Gestalterische Festsetzungen - Werbeanlagen

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

Es werden folgende gestalterische Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen getroffen:

- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Im gesamten Sondergebiet sind bis zu zwei Fahnengruppen mit je maximal fünf Fahnen zulässig. Die Größe der Fahne wird auf jeweils 4,0 m x 1,5 m beschränkt. Die Fahnen und Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 44,0 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Im gesamten Sondergebiet sind bis zu vier Parkplatzwerbeschilder zulässig. Die Größe der beidseitigen

Werbefläche wird jeweils auf 2,5 m x 1,5 m beschränkt. Die Parkplatzwerbeschilder dürfen eine Höhe von 40,5 m ü. NHN nicht überschreiten.

- Auf der Ostfassade (der dem Hauptparkplatz an der Schanzenstraße zugewandten Fassade) sind maximal zwei Werbeplakate mit einer Größe von 6,0 m x 6,0 m zulässig.
- Auf der Ostfassade ist der Schriftzug des Möbelfachmarktes zweimal zulässig. Dabei darf die Größe bei einem Schriftzug maximal 13,5 m x 5,0 m sowie bei dem weiteren maximal 12,0 m x 5,0 m betragen.
- Auf der Nordfassade ist der Schriftzug des Möbelfachmarktes einmal in einer Größe von maximal 10,0 m x 4,5 m zulässig.
- Auf der Südfassade ist der Schriftzug des Möbelfachmarktes einmal in einer Größe von maximal 13,5 m x 5,0 m zulässig.
- Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig. Demnach ist im gesamten Plangebiet Fremdwerbung unzulässig.

II Kennzeichnungen

1. Erdbeben

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

2. Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Im Plangebiet sind folgende Altablagerungsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung):

- Ne-0266,00: ehemalige Sauerkraut- und Maschinenfabrik, Eisen- und Stahlhandel, Textildruck
- Ne-0319,00: ehemaliger Schrottplatz bzw. Fuhrpark eines Betonunternehmens
- Ne-0550,00: ehemalige Ziegelei
- Ne-1092,00: 1975-90 Aufschüttung
- Ne-1093,00: 1978-90 Aufschüttung
- Ne-0033,03: 1960iger Jahre Verfüllung einer flachgründigen Abgrabung

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

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen sind von den Altablagerungen im Plangebiet keine Gefahren für Schutzgüter im Sinne des BBodSchG zu erwarten. Unabhängig davon, hat sich der Investor des Möbelfachmarkts dazu verpflichtet, evtl. Bodenmaterialien, die eine Gefahr für Schutzgüter darstellen könnten, im Zuge der Baumaßnahme zu beseitigen.

Die Gutachten zur Gefährdungsabschätzung können bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Baugrundrisiken

Baugrundrisiken sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

2. Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die im „Erläuterungsbericht Artenschutzprüfung zu den Bauleitplanverfahren Hammfeld II (West) - Fachmärkte“ (Smeets Landschaftsarchitekten, Dezember 2017) dokumentiert wurde. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und den dauerhaften Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Für die Rodungs- und Gehölzarbeiten und die Baufeldräumung sind die §§ 39 Abs. 5 [Allgemeiner Schutz vor wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] und 44 Abs. 1 [Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten] BNatSchG zu beachten.
- Auf Grund des z. T. älteren Gehölzbestandes im Norden des Plangebietes sowie im Bereich des Derendorfwegs ist die Begleitung der Fällung durch eine fachkundige Person erforderlich.

- Die drei vom Vorhaben betroffenen Uraltbäume (davon verfügen zwei über Höhlen) sowie weitere zwei Höhlenbäume sind im Rahmen der Fällung vorsorglich hinsichtlich eines Vorkommens von Altholzkäfern und Fledermäusen sowie eines Besatzes von Spechten, Halsbandsittichen und Eichhörnchen zu überprüfen. Insofern die Bäume nicht unmittelbar nach der Kontrolle gefällt werden, sind die Höhlen und Spalten bei Nichtbesatz zu verschließen, um einen Wiederbesatz mit Sicherheit ausschließen zu können.
- Bei Besatz mit Altholzkäfern und Fledermäusen kann der entsprechende Baumabschnitt separat abgetragen und aufrecht in der Umgebung abgestellt werden. Durch Altholzkäfer besiedelte Baumabschnitte sind im unmittelbaren Umfeld der beiden verbleibenden Uraltbäume zu positionieren.
- Bäume, die durch Spechte, Halsbandsittiche und Eichhörnchen besiedelt werden, sind zunächst im Plangebiet zu belassen und zu einem späteren Zeitpunkt zu fällen. Sollte in diesem Zusammenhang ein Besatz mit planungsrelevanten Arten festgestellt werden, die bislang nicht festgestellt wurden und für die dementsprechend keine Maßnahmen vorgesehen sind, muss der Gutachter geeignete Maßnahmen vorschlagen, um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden (z. B. Schaffung von Ersatzquartieren).
- Das Totholz ist vor der Entfernung aus dem Gebiet hinsichtlich eines aktuellen Fledermausbesatzes zu kontrollieren.
- Aufgrund des Verlusts bzw. der Beeinträchtigung von Brutstandorten des Stars (Sturnus vulgaris) sind vorzugsweise im Bereich der privaten Grünfläche und der zu erhaltenden Bäume sowie ergänzend am Waldrand mindestens 18 artspezifische Nisthilfen zu installieren. Die Nistkästen müssen überein Einflugloch mit 45 mm Durchmesser verfügen und in mindestens 4 m Höhe angebracht werden.

Des Weiteren wird im Rahmen der Vorhabenrealisierung folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erforderlich werden:

- Da im Rahmen des Bauvorhabens Höhlenbäume entfernt werden müssen, sind im Bereich der privaten Grünfläche (vorzugsweise im Bereich der geplanten Obstbäume) mindestens drei artspezifische Nisthilfen für den Feldsperling zu installieren.

Die Sicherung der CEF-Maßnahme erfolgt übereinen städtebaulichen Vertrag.

3. DIN Normen

Alle genannten DIN-Normen sowie Arten Steckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Stadtplanungsamt innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

4. Externer Ausgleich

Neben den festgesetzten Flächen und Maßnahmen im Plangebiet selbst ergibt sich ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 149.923 ökologischen Werteinheiten, Diese Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt über zusätzliche Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffes.

Hierbei handelt es sich um im Eigentum der Stadt befindliche Maßnahmenflächen des Ökokontos der Stadt Neuss (Maßnahmenfläche Himmelsberg), die überwiegend bereits angelegt wurden. Die dort bereits durchgeführten Maßnahmen entsprechen den Anforderungen in § 1 a Abs. 3 Satz 3 BauGB, insbesondere einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie den Zielen der Raumordnung.

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

5. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL, in der Fassung vom 29.02.2008) werden für Gewerbegebiete eingehalten.

6. Grundwasserhaltung

Im Rahmen der Baugenehmigung ist zu prüfen, ob ggf. eine Grundwasserhaltung erforderlich wird. Ggf. ist frühzeitig ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen.

7. Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich aufgrund der geringen Entfernung zum Rhein innerhalb eines sogenannten „überschwemmungsgefährdeten Gebietes“ (Risikogebiet gemäß § 73 Abs. 1 WHG). Hier ist danach mit Überschwemmungen zu rechnen, wenn die vorhandenen öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen entlang des Rheins versagen oder ihre Bemessungsgrenze überschritten wird.

In den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet für den Fall häufig auftretender Hochwasserereignisse (HQhäufig, 10-jähriges Hochwasser) und eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100) durch die bestehenden Schutzdeiche entlang des Rheins geschützt. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) mit Versagen der Hochwasserschutzanlagen können im Sondergebiet Möbelfachmarkt bereichsweise Wassertiefen > 4 m auftreten. Im Extremhochwasserfall (HQextrem) sind im Großteil des Plangebietes Wassertiefen > 4 m zu erwarten.

8. Hubschraubersonderlandeplatz

Das Plangebiet liegt unmittelbar westlich des gern. § 6 Luftverkehrsgesetz genehmigten Hubschraubersonderlandeplatzes „Möbelhaus Höffner Neuss“. Über dem nördlichen Teil des Piangebiets verläuft der Flugsektor 283°. Die Errichtung von Kränen und andere Bauhilfsanlagen, welche die Höhe des Landeplatzes von 56,2 m über NN überschreiten, sind vorab mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 - Luftverkehr abzustimmen.

9. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlage). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

10. Lärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- (Straßen und Schiene) und Gewerbelärm vorbelastet.

11. Leitungen

Im Plangebiet verlaufen im Bereich des Derendorfweges mehrere Nieder- und Mittelspannungskabel der Westnetz GmbH, Neuss. Diese sind zur Stromversorgung der umliegenden Wohnbebauung sowie des gesamten Rheinparkcenters weiterhin erforderlich.

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

Die Leitungen sind bei der Ertüchtigung des Derendorfwegs zu berücksichtigen.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich im Grünstreifen nördlich der Hammer Landstraße ein 110-kV-Hochspannungskabel der innogy Netze Deutschland GmbH. Vor Beginn von Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels sind durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen über die Lage des 110-kV-Kabels bei der Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Florianstraße 15 - 21, 44139 Dortmund anzufordern.

12. Lichtimmissionen

Für nächstgelegene schutzbedürftige Räume ist auf Grundlage des Erlasses „Lichtimmissionen“ des MUNLV vom 13.09.2000 durch Gutachten eines anerkannten Sachverständigen nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke E_F der Tabelle 1 in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Baikonen oder Terrassen den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, und die maximal zulässige mittlere Leuchtdichte Lmax ermittelt auf Grundlage der Tabelle 2 des Erlasses, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen des Vorhabens, eingehalten werden.

13. Luftverkehr

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen gern. § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG). Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beteiligen.

14. Qualmwasser

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

15. Richtfunkstrecken

Durch das Plangebiet führen zwölf Richtfunkverbindungen hindurch. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

16. Tennenbeläge der ehemaligen Sportplatznutzung

Im Plangebiet befinden sich Flächen, welche ehemals durch eine Sportplatznutzung belegt waren und nicht als Altlasten geführt werden. In Teilbereichen dieser Flächen ist nach derzeitigem Kenntnisstand das Vorhandensein von schadstoffhaltigen Schlacken nicht auszuschließen. Im Falle eines Befundes von schadstoffhaltigen Schlacken ist

der Boden auszukoffern. Der Investor des Möbelfachmarkts hat sich dazu verpflichtet, evtl. Bodenmaterialien, die eine Gefahr für Schutzgüter im Sinne des BBodSchG darstellen könnten, im Zuge der Baumaßnahme zu beseitigen. Beim einem Verbleib (Beprobung vor Umbau) oder Wiedereinbau (baubegleitende Untersuchung) der Schlacken im Plangebiet ist der Nachweis zu führen, dass von den Schlacken keine Gefährdung von Schutzgütern (Mensch/Grundwasser) ausgeht.

17. Versickerung

Gemäß § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

18. Lagebezugssystem und Höhensystem

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans gilt das Lagebezugssystem ETRS89/UTM bzw. das Höhensystem LST: 160 NHN.