

STADT NEUSS**Bebauungsplan Nr. 500****Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfsweg****I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung**

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 BauNVO

GewerbegebietZulässige Nutzungen

Im Gewerbegebiet (GE) sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Arten [*Einschränkungen unter Ausschluss von Nutzungen*], Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausschluss von Nutzungen

Im Gewerbegebiet (GE) sind von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Gewerbebetrieben aller Art nicht zulässig:

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

Im Gewerbegebiet (GE) sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO].

Im Gewerbegebiet (GE) werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie die Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes [§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO; § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO].

Störfallbetriebe

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

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Gebäudehöhe

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei flach geneigten Dächern auf den obersten Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen (First).

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln) 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.

3. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

4. Ein- und Ausfahrtsbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereiche sind ausschließlich innerhalb der mit Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereiche zulässig.

5. Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

5.1 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 Gewerbegebiet eine beidseitige Baumpflanzung (Allee) entlang des Boulevards (Fuß-/Radweg) mit Bäumen der Gehölzliste A vorzunehmen. Im Kreuzungsbereich Hammer Landstraße / Derendorfsweg darf an Stelle einer Alleepflanzung maximal ein Baum als Einzelbaum gepflanzt werden. Insgesamt sind dort mindestens 45 hochstämmige Alleebäume in der angegebenen Mindestqualität (Ziffer 6.7) zu pflanzen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto) (Baumgrubentiefe $\geq$ 1,5m, Baumgrubenvolumen mind. 9 m³) herzustellen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtung zu schützen. Zur fachgerechten Baumpflanzung sind der Stammanstrich, der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), ein Mähenschutz, ein Bewässerungsset und die Pflanzenverankerung vorzusehen. Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume dauerhaft zu schützen.

Die Gehölze und die Begrünungen der Baumscheiben sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Anpflanzung von Bäumen entlang des Derendorfswegs

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Derendorfswegs ist eine beidseitige Straßenbaumpflanzung (Allee) mit Bäumen der Gehölzliste A vorzunehmen. Insgesamt sind dort mindestens 36 hochstämmige Alleebäume in der angegebenen Mindestqualität (Ziffer 6.7) zu pflanzen. Die Bäume südlich bzw. westlich des Derendorfswegs (Anzahl: 18) müssen dabei erst beim Endausbau des Derendorfswegs gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto) (Baumgrubentiefe $\geq$ 1,5m, Baumgrubenvolumen mind. 9 m³) herzustellen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtung zu schützen. Zur fachgerechten Baumpflanzung sind der Stammanstrich, der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), ein Mäherschutz, ein Bewässerungsset und die Pflanzenverankerung vorzusehen. Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume dauerhaft zu schützen.

Die Gehölze und die Begrünungen der Baumscheiben sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

5.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**Fläche M1**

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist eine dauerhafte Eingrünung der Gebäude und Nutzflächen mit einer Strauchhecke mindestens in der Qualität der Gehölzliste B anzulegen. Die Pflanzung ist mehrreihig und versetzt, in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m vorzunehmen. Dabei sind mindestens sieben verschiedene Arten zu verwenden und in Gruppen von jeweils drei bis fünf Arten zu pflanzen. Bereits vorhandene heimische Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Im Bereich mit größerer Flächenverfügbarkeit westlich des angrenzenden Baugrundstücks sind entsprechend zusätzliche Pflanzreihen sowie nach Möglichkeit Überhälter als Stammbüsche (Bäume II. Ordnung) der Gehölzliste B in der Pflanzqualität Höhe 200 cm / Breite 100 cm zu pflanzen.

Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Fläche M2

Innerhalb der mit M 2 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist eine dauerhafte Eingrünung der Gebäude und Nutzflächen mit einer Strauchhecke mindestens in der Qualität der Gehölzliste B anzulegen. Max. 50 % der Maßnahmenfläche dürfen für Feuerwehrumfahrten sowie sonstige Bewegungsflächen versiegelt werden. Die Pflanzung ist zweireihig versetzt, in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m vorzunehmen. Dabei sind mindestens sieben verschiedene Arten zu verwenden und in Gruppen von jeweils drei bis fünf Arten zu pflanzen. Bereits vorhandene heimische Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten.

Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Fläche M3

Innerhalb der mit M 3 gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist ein strukturreicher Übergang zum Bereich der östlich angrenzenden Grünfuge des Bebauungsplanes Nr. 490 anzulegen. Hierzu sind Bäume und Sträucher der Gehölzliste B in der angegebenen Mindestqualität zu verwenden.

Es sind nachbarschaftliche Bestimmungen zu berücksichtigen. Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Fläche M4

Innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Maßnahmenfläche ist eine dauerhafte Eingrünung der Gebäude und Nutzflächen mit einer Strauchhecke mindestens in der Qualität der Gehölzliste B anzulegen. Max. 40 % der Maßnahmenfläche dürfen für Zuwegungen versiegelt werden. Die Pflanzung ist dreireihig versetzt, in einem Pflanzraster von 1 x 1,5 m vorzunehmen. Dabei sind mindestens sieben verschiedene Arten zu verwenden und in Gruppen von jeweils drei bis fünf Arten zu pflanzen.

Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5.3 Begrünung des Gewerbegebiets (GE)

Mindestens 20 % der GE-Fläche sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen zu begrünen und zu pflegen, wobei die gekennzeichneten Maßnahmenflächen hierauf angerechnet werden. Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß der Gehölzliste B und in der dort angegebenen Mindestqualität vorzunehmen.

Sollte innerhalb des Gewerbegebietes die Anlage von Baumscheiben erforderlich werden, sind diese mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto) (Baumgrubentiefe $\geq$ 1,5 m, Baumgrubenvolumen mind. 9 m³) herzustellen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtung zu schützen. Zur fachgerechten Baumpflanzung sind der Stammanstrich, der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), ein Mähschutz, ein Bewässerungsset und die Pflanzenverankerung vorzusehen. Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Bäume dauerhaft zu schützen.

Die Bestände sind dauerhaft zu erhalten, art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

5.4 Begrünung der Stellplatzflächen

Werden innerhalb des Geltungsbereiches ebenerdige Stellplätze im Verbund hergestellt, sind diese durch die Pflanzung von Bäumen als Hochstämmen zu begrünen. Hierfür geeignete Arten sind der Gehölzliste A in der angegebenen Mindestqualität zu entnehmen. Je vollendete drei ebenerdige Stellplätze ist mindestens ein 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 (netto) (Baumgrubentiefe $\geq$ 1,5m, Baumgrubenvolumen mind. 9 m³) hergestellt werden. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtung zu schützen. Die Baumscheiben sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtung zu schützen.

Zur fachgerechten Baumpflanzung sind der Stammanstrich, der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), ein Mähschutz, ein Bewässerungsset und die Pflanzenverankerung vorzusehen. Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Bäume dauerhaft zu schützen.

Die Gehölze und die Begrünung der Baumscheiben sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Zum Derendorfweg hin ist innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten „Fläche für Stellplätze (St)“ ein Grünstreifen in einer Breite von 1,5 m mit einer Wiesenfläche anzulegen. Bis zu 0,7 m dieses Grünstreifens dürfen als Überhangfläche der Stellplätze dienen.

5.5 Dachbegrünung

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die Dachflächen als extensives Gründach auszubilden. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke (zzgl. Drainschicht) zu erfolgen. Die

Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und notwendige technische Aufbauten inkl. deren Zuwegung und Wartungsflächen, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und deren Befestigungselemente. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von dieser Dachbegrünung ist der Bereich mit einer Höhe von GH max. 38,0 m ü. NHN festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

5.6 Dacheindeckung

Als Außenmaterial dürfen nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmungen von Schwermetallen erfolgen. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Dachflächenmaterial nicht zulässig.

5.7 Gehölzlisten A und B

Gehölzliste A: Bäume im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sowie im Gewerbegebiet	
<i>Acer campestre</i> `Elsrijk´	Feld-Ahorn `Elsrijk´
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Carpinus betulus</i> `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Quercus frainetto</i>	Ungarische Eiche
<i>Quercus cerris</i>	Zerr-Eiche
<i>Gleditsia triacanthos</i> `Skyline´	Gleditschie `Skyline´
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Sophora japonica</i> `Regent´	Schnurbaum in Sorten
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde in Sorten
<i>Tilia x europaea</i> `Pallida´	Kaiserlinde
<i>Tilia tomentosa</i> `Brabant´	Silber-Linde `Brabant´
Mindestqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang	

Gehölzliste B: Standortgerechte Laubgehölze

Baumarten		Straucharten	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling	<i>Salix in Arten</i>	Strauchweiden
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere		
Blüten- und Ziersträucher mit einem max. Anteil von 10 % sind zulässig.			
Mindestqualität Bäume: Heister mit Herkunftsnachweis, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125 - 150 cm Höhe; Mindestqualität Sträucher: Verpflanzte Sträucher mit Herkunftsnachweis, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe, mind. 3 Triebe			

5.8 Definition Alleebaum

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

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

6.1 Passiver Schallschutz

Für das gesamte Gewerbegebiet wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel L_a von 71 dB(A) gemäß DIN 4109-01:2018-01 festgesetzt. Entsprechend diesem festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a sind im Gewerbegebiet passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]. Die Anforderung an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß R'_{wges} berechnet sich abhängig von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt:

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

	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungs- räume; Unterrichts- räume und Ähnli- ches	Büroräume und Ähnliches
K_{Raumart} [dB]	25	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume und $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros. Das nach o. a. Gleichung berechnete gesamte Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteils (Fassade) S_F zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes S_G von 0,8. Für andere Verhältnisse ist $R'_{w,ges}$ um den Faktor K_{AL} bei der Detailauslegung zu korrigieren:

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

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

7. Höhenlage

§ 9 Abs. 3 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Geländeoberfläche im Gewerbegebiet (GE) mindestens 35,0 m ü NHN betragen muss.

8. Gestalterische Festsetzungen

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

Dach

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

Einfriedungen

Als Einfriedung ist ausschließlich ein blickdurchlässiger Stabgitterzaun mit notwendiger Sicherheitstechnik in einer Maximalhöhe von 2,5 m zulässig. Bezugshöhe sind die jeweiligen Planstraßen (Derendorfweg bzw. Boulevard entlang der Hammer Landstraße) an der grundstücksseitigen Straßenbegrenzungslinie bzw. im Osten des Plangebiets die Geländehöhen an der Grundstücksgrenze.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebunden Decken auszuführen.

Werbeanlagen

Es werden folgende gestalterische Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen getroffen:

- Auf der Nordseite (der Hammer Landstraße zugewandten Fassade) sind zwei durch- bzw. beleuchtete Schriftzüge mit Logo sowie auf der West- oder Südseite (dem Derendorfweg zugewandten Fassade) ein weiterer durch- bzw. beleuchteter Schriftzug mit Logo in einer Maximalgröße von jeweils 14,0 m x 4,0 m zulässig.

- Im gesamten Gewerbegebiet sind zwei Fahngruppen mit maximal jeweils drei Fahnen zulässig. Die Größe der Fahne wird auf jeweils 6,0 m x 1,5 m beschränkt. Die Fahnen und Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 46,5 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Im gesamten Gewerbegebiet ist ein unbeleuchteter übergeordneter Wegweiser inklusive Schriftzüge und Logos von im Gewerbegebiet ansässigen Firmen mit einer maximalen Höhe von 4,0 m, einer maximalen Breite von 1,2 m sowie einer maximalen Tiefe von 0,3 m zulässig. Der übergeordnete Wegweiser darf eine Höhe von 39,0 m ü. NHN nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Werbeanlagen mit ähnlichen Wirkungen (hierzu zählen Wechsellichtanlagen jeder Art, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt usw.) sind nicht 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 Altstandorte gekennzeichnet (siehe Planzeichnung). Diese liegen ausschließlich unterhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche:

- Ne-0266,00: ehemalige Sauerkraut- und Maschinenfabrik, Eisen- und Stahlhandel, Textildruck
- Ne-0033,03: 1960iger Jahre Verfüllung einer flachgründigen Abgrabung
- Ne-0550,00: ehemalige Ziegelei

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet die Bodenverunreinigung Ne-1565,00 sowie ein weiterer Bereich mit schädlichen Bodenverunreinigungen ohne Erfassung im Altlastenkataster.

Bei Eingriffen in den Untergrund auf den Altablagerungen / Altstandorten bzw. sonstigen belasteten Flächen wird eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bauleitplan Nr. 500 - Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg“ (Smeets Landschaftsarchitekten, 14.12.2020) 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:

- Vor der Fällung sind Bäume mit Höhlungen von einer fachkundigen Person auf die Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Sofern kein Besatz der Höhlen festgestellt wird, sind diese unmittelbar nach der Untersuchung zu verschließen. Sofern eine Besiedelung festgestellt wird, ist die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt nach erneuter Kontrolle durchzuführen.
- Um optische Störwirkungen für jagende Fledermäuse im Norden des Plangebietes zu vermindern, sind für die Baustellenbeleuchtung sowie die zukünftige Außenbeleuchtung tierfreundliche Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil zu

verwenden. Darüber hinaus sind sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten zu optimieren. Es sind ausschließlich geschlossene Leuchten zu verwenden, so dass keine Insekten, die ihrerseits Fledermäuse anlocken, in die Leuchten gelangen. Eine unmittelbare Anstrahlung der Gehölze ist zu vermeiden.

- Für notwendige Rodungs- und Fällarbeiten ist der § 39 Abs. 5 BNatSchG [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] zu beachten.
- Grundsätzlich sind die Gebäude so zu gestalten, dass es nicht zu einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen kommt. Dies kann durch Vermeidung großflächiger Glasbauteile, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Verwendung von halbtransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelsilhouetten), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außen-seiten etc. vermieden werden. Nähere Informationen sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al. 2012) zu entnehmen. Sollten sich im Zuge des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens Hinweise auf mögliche Risiken durch Vogelschlag ergeben, sind durch die Genehmigungsbehörde entsprechende Maßnahmen als Auflage zu statuieren.

2. **Baugrundrisiken**

Baugrundrisiken sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

3. **Baumschutzsatzung**

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

4. **Bauvorsorge Starkregenereignisse**

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

5. **Bodendenkmalpflege**

Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert 2013, dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

6. **Bodenschutz**

Der Oberboden ist fachgerecht nach DIN 18915 und 18300 zu behandeln.

Sofern bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche Mutterboden, ausgehoben wird, ist dieser nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Erdbaumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und eine Gefährdung für weitere Schutzgüter wie den Menschen (Gesundheit), Tiere und Pflanzen oder den Wasserhaushalt durch vorhandene stoffliche Bodenbelastungen auszuschließen. Im Falle von Erdbaumaßnahmen im Bereich kontaminierter Bodenmassen, sind diese auszuheben oder auszukoffern und unter Berücksichtigung der abfallrechtlichen Vorgaben einer fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Alternativ kann in Abstimmung mit dem Amt für Umweltschutz des Rhein-Kreis Neuss

die Verfüllung des Plangebietes mit unbelasteten Bodenmassen erfolgen, wobei die kontaminierten Auffüllungsbereiche bei Unbedenklichkeit im Untergrund verbleiben. Im Bereich der Grünflächen ist potenzieller Aushub ebenfalls durch entsprechend unbelastete Bodenmassen wieder aufzufüllen und zu bepflanzen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

7. DIN Normen

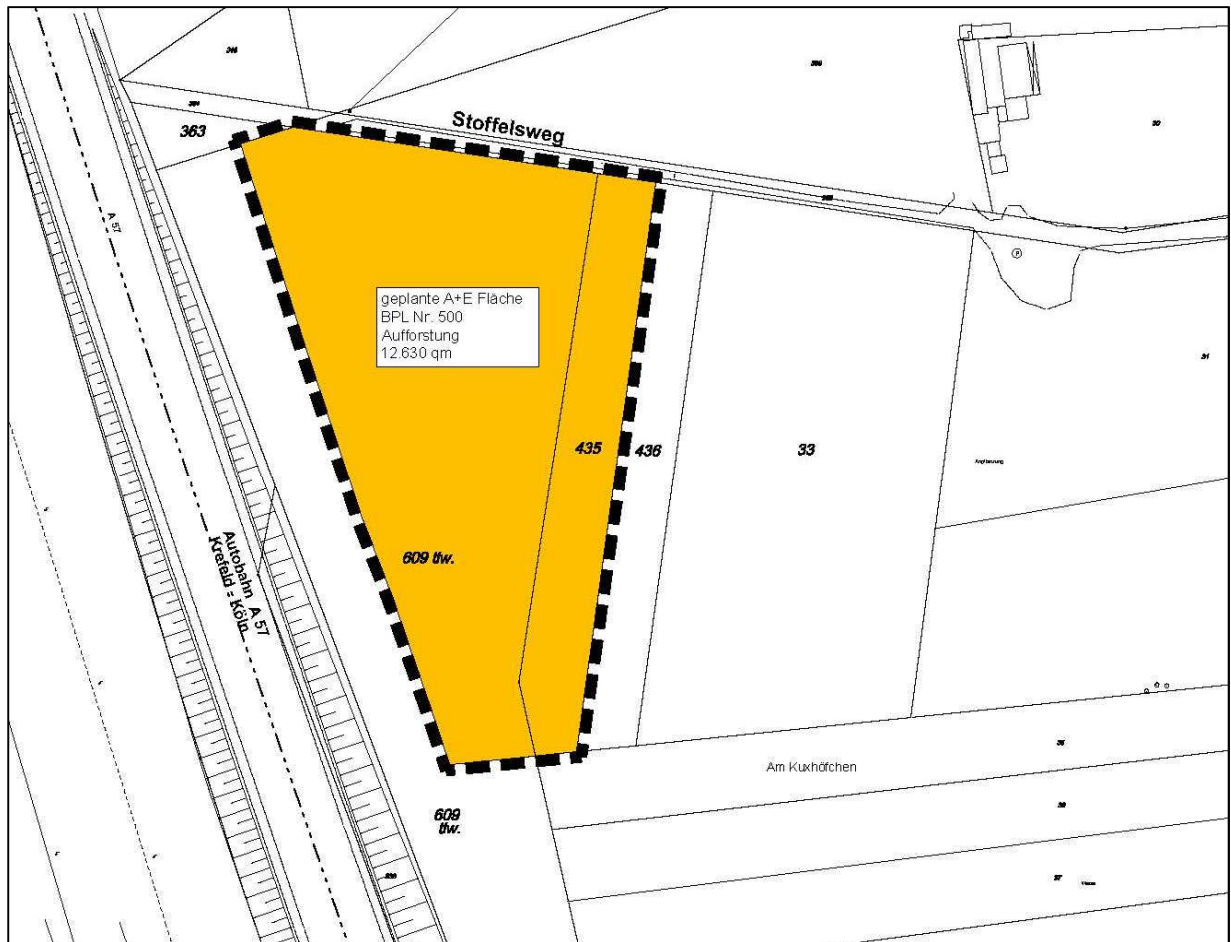
Alle genannten DIN-Normen sowie Artensteckbriefe liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

8. Externer Ausgleich

Neben den festgesetzten Flächen und Maßnahmen im Plangebiet selbst ergibt sich ein Bedarf an externen Ausgleichsmaßnahmen im Wert von 43.580 ökologischen Wertpunkten (ÖWP) gemäß dem angewandten Verfahren „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ – Landesregierung NRW mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand 2008) – „Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW“. Diese Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgt als externe Ausgleichsmaßnahme.

Die externe Ausgleichsfläche befindet sich auf den Grundstücken Gemarkung Neuss, Flur 44, Flurstück 435 tlw. und Flurstück 609 tlw. und hat eine Größe von 12.630 m². Für die externe Ausgleichsfläche ist eine Aufforstung mit bodenständigen Gehölzen und abgestuftem Waldrand geplant. Hiermit ist eine ökologische Aufwertung von 4 Punkten pro Quadratmeter verbunden. Im Kontext der Flächengröße von 12.630 m² ergibt sich somit für die externe Ausgleichsfläche des Bebauungsplans Nr. 500 eine Kompensationsleistung von insgesamt 50.520 Punkten.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 500 ergibt unter Einbeziehung der externen Ausgleichsmaßnahme einen ökologischen Überschuss von 6.940 Punkten. Der ermittelte Überschuss von 6.940 Punkten wird in das städtische „Öko-Konto“ eingestellt.



9. Geruch

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

10. Hochwasser

Das gesamte Plangebiet befindet sich aufgrund der geringen Entfernung zum Rhein innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG. Hier ist danach mit Überschwemmungen zu rechnen, wenn die vorhandenen öffentlichen Hochwasserschutzanlagen entlang des Rheins versagen oder ihre Bemessungsgrenze überschritten wird.

In den Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet für den Fall häufig auftretender Hochwasserereignisse ($HQ_{\text{häufig}}$, 10-jähriges Hochwasser) und eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ_{100}) durch die bestehenden Schutzdeiche entlang des Rheins geschützt. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ_{100}) mit Versagen der Hochwasserschutzanlagen können im Gewerbegebiet bereichsweise Wassertiefen > 4 m auftreten. Im Extremhochwasserfall (HQ_{extrem} , Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt) sind im Großteil des Plangebietes Wassertiefen > 4 m zu erwarten.

Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf der Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen und durchzuführen.

11. 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.

12. 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 (Laufgräben). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Mittlerweile sind fast alle festgestellten Verdachtspunkte (und Schützenlöcher) untersucht und Bombenblindgänger geborgen worden. Da diese Fläche im 2. Weltkrieg besonders betroffen war, wird jedoch dringend empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen zusätzlich eine Flächenuntersuchung durchführen zu lassen.

13. Lagebezugssystem und Höhensystem

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

14. Lärm

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

15. Leitungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen. Diese sind u.a. und nicht abschließend:

- Im Derendorfweg befindet sich im Bereich zum geplanten Gewerbegebiet eine MD-Gasversorgungsleitung der Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH. Diese Leitung ist im Zuge der Umbaumaßnahmen zu berücksichtigen.
- Darüber hinaus befinden sich im Derendorfweg weitere Versorgungsleitungen (z. B. Stromleitungen).

Vor Beginn von Tiefbauarbeiten besteht eine Erkundigungspflicht bei den Versorgungsträgern.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich der Hammer Landstraße das 110-kV-Hochspannungskabel Neuss/Memeler Straße - Pkt. Neuss/Hafen (Mast 24), Bl. 1317. 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.

16. Luftverkehr

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

17. Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese zulässig.

Als Außenmaterial sollen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmungen von Schwermetallen erfolgen.

Fassaden- und Wandbegrünungen sind erwünscht. Im Rahmen der Festsetzung sind diese zulässig. Die Auswahl und Verwendung geeigneter Arten ist entsprechend der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) vorzunehmen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn). Durch die Begrünung von Fassaden können im Zusammenhang mit den Dachbegrünungen die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Bedingungen dieser Flächen weiter verbessert werden.

18. Qualmwasser

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

19. Richtfunkstrecken

Durch das Plangebiet führen zehn Richtfunkverbindungen hindurch oder grenzen nah an. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

20. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

21. 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.

Der maximale Versiegelungsgrad für den Anschluss der Grundstücksfläche an die Kanalisation beträgt 30 %. Darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken versickert bzw. zurückgehalten werden.