

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 8 BauNVO

Gewerbegebiet

Zulässige 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 Ausstellung 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 Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind, sowie die Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO; § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO).

Störfällebetriebe

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

- 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 NNH)

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich bei Flachdächern auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses und bei fach geneigten Dächern auf den obersten Schnittpunkt der gegenüberliegenden 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, Technikentlasten, 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.

- 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.

- Ein- und Ausfahrtsbereich**
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

- 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 Gehsteig (Allee) eine beidseitige Bepflanzung mit Bäumen der Gehölzliste A (Fuß-/Radweg) mit Bäumen der Gehölzliste A vorzunehmen. Im Kreuzungsbereich Hammer Landstraße / Derendorfweg 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 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 Mähnschutz, 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 Derendorfwegs

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Derendorfwegs 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 Derendorfwegs (Anzahl: 18) müssen dabei erst beim Endausbau des Derendorfwegs gepflanzt werden.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m² (netto) (Baumgrubentiefe 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 Mähnschutz, 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.

- Fläche 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 Baulandstrahls sind entsprechende zusätzliche Pflanztreihen sowie nach Möglichkeit Überhälter als Stammische (Baume I. 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 Feuerwehrrufahrten 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 struktureller Übergang zum Bereich der östlich angrenzenden Grünfläche 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.

- Begrünung des Gewerbegebiets (GE)**

Mindestens 20 % der GE-Fläche sind mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rosen zu begrünen und zu pflegen, wobei die gekennzeichneten Maßnahmenflächen hierauf angerechnet werden. Baum- und Strauchpflanzungen sind gemäß der Gehölzliste B und nur dort angeordnet 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 Mähnschutz, 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.

- 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 vollendeter die ebenerdigen Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Sofern die Stellplätze nicht mit einer wassergebundenen Decke oder einer sonstigen durchlässigen Oberfläche hergestellt sind, muss dies an 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 Mähnschutz, 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.

- Dachbegrünung**

Innerhalb des Gewerbegebietes sind die Dachflächen als extensives Gründach auszubilden.

Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossensansaart 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 aufgestellten 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. NNH festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

- 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.

- Gehölzlisten A und B**

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

Gehölzliste B: Standortgerechte Laubgehölze			
Baumarten		Sträuchern	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Corylus avellana	Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Craetaegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Quercus robur	Stieleiche	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	Rosa canina	Hundsrose
Sorbus domestica	Speierling	Salix in Arten	Strauchweiden
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sorbus aria	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			

- Definition Alleebaum**

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

- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB

- Passiver Schallschutz**

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

$$R_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume; und Ähnliches	Büro Räume und Ähnliches	
KRaumart [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 Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamfläche des Außenbauteils (F_{w,ges}) SF zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes S_R von 0,8. Für andere Verhältnisse ist R_{w,ges} um den Faktor KAL bei der Detailauslegung zu korrigieren.

$$KAL = 10 \log (S_R / 0,8 \text{ SF})$$

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.

- Höhenlage**
§ 9 Abs. 3 BauGB

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

- 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. fach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis höchstens 8° zulässig. Technische Aufbauten auf Dächern sind einzuhalten.

Einfriedigungen

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

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und befestigte Freiflächen sind mit wasserdruckhaltigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenplatten, Rasengittersteine, Schotterterrassen, Pflaster mit Breitreifen oder wassergebundenen 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. NNH 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. NNH nicht überschreiten.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Werbeanlagen mit ähnlichen Wirkungen (hierzu zählen Wechselbildanlagen jeder Art, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahelte 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

- Erdbeben**

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

- Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Im Plangebiet sind folgende Altstandorte gekennzeichnet (siehe Planzeichnung). Diese liegen ausschließlich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche:

- Ne-0266.00: ehemalige Sauerkraut- und Maschinenfabrik, Eisen- und Stahlhandel, Textildruck
- Ne-0033.03: 1960er 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 Untergund auf den Altablagernungen / Altstandorten bzw. sonstigen belasteten Flächen wird eine gutachterliche Begleitung erforderlich.

III Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- Artenschutz**

Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, die im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bauleitfaden 100 - Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg“ (Smets/ 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 dauerhaftlichen 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 Besiedlung festgestellt wird, ist die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt nach erneuter Kontrolle durchzuführen.
- Um optische Störwirkungen für jagende Fledermäuse im Norden des Plangebietes zu vermeiden, 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 halbttransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelstimmungen), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten etc. erreicht werden. Nähere Informationen sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMIDT u. A. 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.

- Baugrundrisiken**

Baugrundrisiken sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

- Baumschutzsatzung**

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

- Bauvorsorge Starkereignisse**

Da jedes Gebiet in der Stadt Neuss von Starkereignissen 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.

- Bodendenkmalpflege**

Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Befunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urchsichtlicher 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 Entdeckungssstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

- 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 Mutterböden, ausgehend 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 im Bereich der kontaminierten 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 Umweltschutzschutt aus dem Bereich der kontaminierten Aufwühlbereiche bei Unbedenklichkeit im Untergund 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 Bodennaterials ist DIN 19731 zu beachten.

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

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

- DIN Normen**

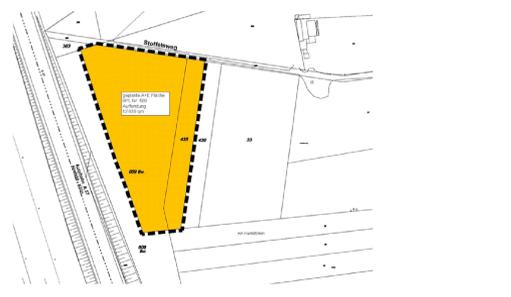
Alle genannten DIN-Normen sowie Artensteckbriefe werden bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

- 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 (OWP) gemäß dem angewandten Verfahren „Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft“ (Landschaftsplanung NRW) mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand 2008) – „Numerische Bewertung von Biotoypen in der Baulandplanung 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 bzw. und Flurstück 609 bzw. und hat eine Größe von 12.630 m². Für die externe Ausgleichsfläche ist eine Aufforstung mit bodenständigen Gehölzen und abgestumtem 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 Bebauungsplanes Nr. 500 eine Kompensationsleistung von insgesamt 50.520 Punkten.

Die externen-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.



- Geruch**

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

- Hochwasser**

Das gesamte Plangebiet befindet sich aufgrund der geringen Entfernung zum Rhein innerhalb eines Risikogebiets außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WVG. 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 (HQ10jährig, 10-jähriges Hochwasser) und eines 100-jährigen Hochwasserereignisses (HQ100) durch die bestehenden Schutzdeiche entlang des Rheins geschützt. Bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ100) mit Versagen der Hochwasserschutzanlagen können im Gewerbegebiet bereichsweise Wasserstufen > 4 m auftreten. Im Extremhochwasserfall (HQextrem, Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, das im Mittel deutlich seltener als alle 100 Jahre auftritt) sind im Großteil des Plangebietes Wasserstufen > 4 m zu erwarten.

Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen