Vorlage APS 80-2012

STADT NEUSS
DER BÜRGERMEISTER

TOP

GREMIUM Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER Amt für Stadtplanung Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich

BERATUNGSUNTERLAGE

BETREFF

Bebauungsplan Nr. 456 - Innenstadt, Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße -
- **Beschluss über die Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**
- **Herbeiführung der Rechtskraft**

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)		ABSTIMMUNGSERGEBNIS
05.12.2012	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	verwiesen
14.12.2012	Rat der Stadt Neuss	

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	AUFWAND / AUSZAHLUNGEN IN EURO			ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO		
	GESAMTAUF-WAND/ -AUSZAHLUNGEN	IM HH VERAN-SCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTERTRÄGE / -EINZAHLUNGEN	IM HH VERAN-SCHLAGT	DIFFERENZ
(DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)
0,00 €

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - vorgebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit dem dargestellten Ergebnis geprüft.

Unter Punkt 1.1.1 der textlichen Festsetzung wird zur Klarstellung die Festsetzung **„Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig“** nunmehr geändert in die Festsetzung **„Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.“**
Unter Punkt 8.2, Unterkapitel „Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2“ der textlichen Festsetzungen wird jeweils die Festsetzung **„...wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann,...**geändert in **„...wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann,...**
Da es sich nur um eine Klarstellung handelt, ist eine erneute Auslegung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 und § 41 Abs. 1 Satz 2 lit. f GO NRW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplans liegt in den Stadtbezirken 01 (Innenstadt) und 03 (Hafengebiet), beidseitig des Hafenbeckens 1. Die genaue Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.

SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Der Rat hat in seiner Sitzung am 04.04.2008 einen Grundsatzbeschluss für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße gefasst. Vorhabenträger ist die Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund.
Inzwischen wurde die Planung intensiv überarbeitet. Ein Wohnquartier ist nun nicht mehr geplant.

Ziel des Bebauungsplans ist nunmehr die Entwicklung von Mischgebietsflächen, Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen.
Aufgrund der teilweisen neuen Planinhalte (Mischgebiet), der erheblichen Plangebietsgröße, der großen städtischen Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes, der Rechtssicherheit und der flexibleren Umsetzungsmöglichkeiten wurde das bisherige Planrechtsverfahren von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren / Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren auf ein Angebotsbebauungsplanverfahren umgestellt.

Aufgrund des umfangreichen Vorverfahrens konnte auf eine erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 22.05.2012 gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 14.06.2012 bis zum 16.07.2012 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 11.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt. Es gingen die in Kopie beigefügten Stellungnahmen ein (siehe Anlage 10).
Die Einwendungen befassten sich primär mit dem Lärmschutzkonzept, der Geruchsbelastung und mit den Vorgaben des § 50 BImSchG im Hinblick auf die Festsetzung von Mischgebieten im Teilgeltungsbereich West und eines Gewerbegebiets (GE 4) auf der Hafenmole 1. Dabei wurden insbesondere detaillierte Anregungen zu den Festsetzungen passiver und aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Der Plangeber kam den Einwendungen durch vereinzelte Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen und weit überwiegend durch Ergänzungen und zusätzlichen Erläuterungen in der Begründung nach.
Eine zusammenfassende Darstellung der Inhalte erfolgt in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung durch eine Präsentation.

Informationen zu den Planinhalten können der beiliegenden Begründung (Anlage 2 und 3) entnommen werden. In der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan (Anlage 11) sind die Inhalte kompakt dargestellt.

Der städtebauliche Vertrag und Erschließungvertrag zum Bebauungsplan (siehe finanzielle Auswirkungen) liegt noch nicht vor. Die Unterzeichnung der Verträge wird derzeit vorbereitet und soll vor der Ratssitzung abgeschlossen sein. Es ist geplant, den städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag zur Ratssitzung nachzureichen.
Für den Fall, dass der städtebauliche Vertrag und Erschließungsvertrag zur Ratssitzung und damit vor Fassung des Satzungsbeschlusses nicht unterschrieben vorliegt, wird diese Beratungsunterlage aus dem Rat zurückgezogen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

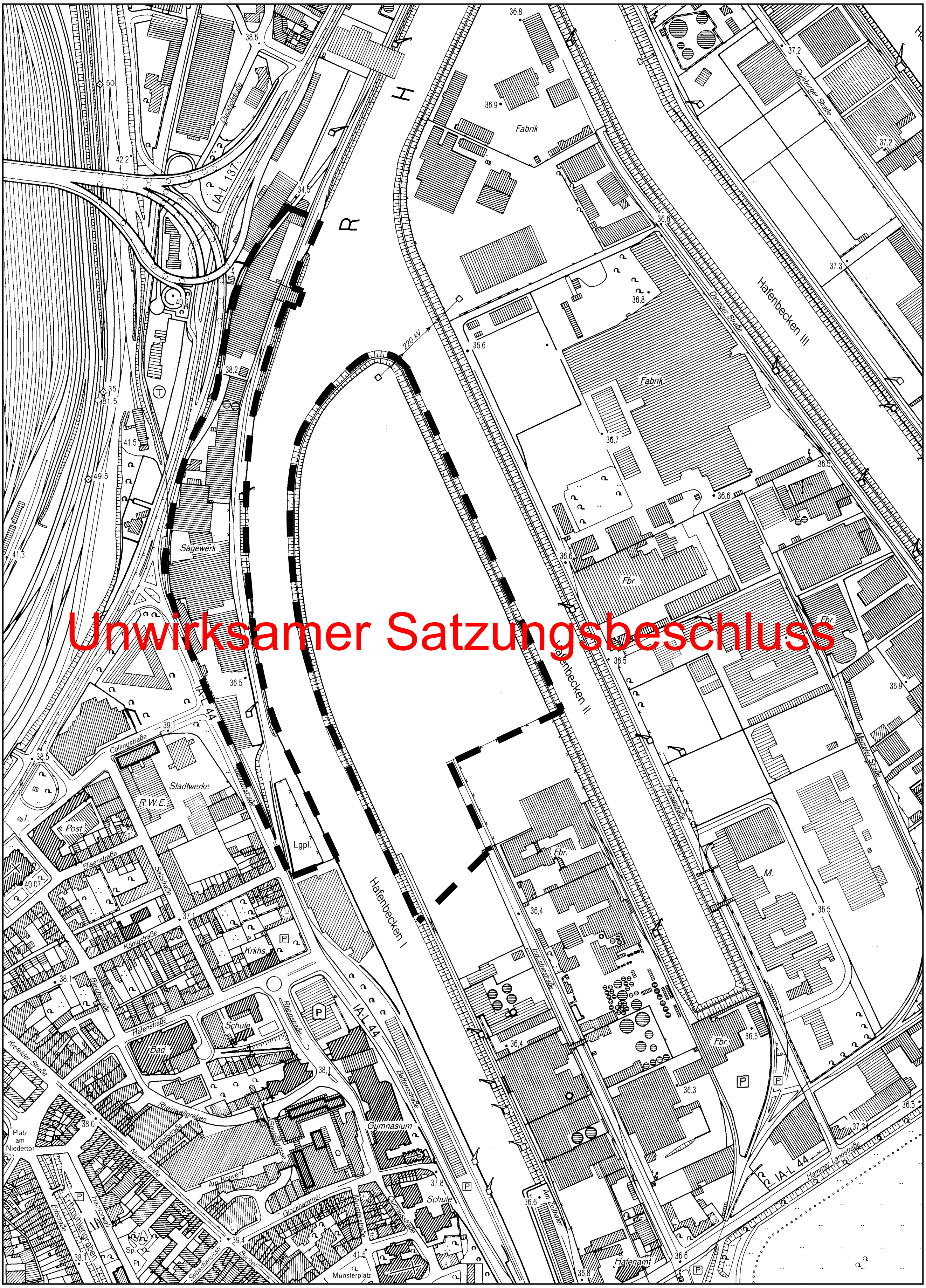
Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.
Die Erarbeitung des Bebauungsplans übernahm ein durch den Antragsteller / privaten Grundstückseigentümer (Firma Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund bzw. deren Rechtsnachfolger) beauftragtes Planungsbüro.

Der Antragsteller / private Grundstückseigentümer (Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund bzw. deren Rechtsnachfolger) übernahm und übernimmt alle Kosten für Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Erschließungsplanung, Grunderwerb für die Anpassung der Erschließungsanlagen, Ausbau der Erschließungsanlagen sowie Erwerb, Bepflanzung und Pflege der Grünflächen etc..

Vor Satzungsbeschluss wird mit dem privaten Grundstückseigentümer (Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund bzw. deren Rechtsnachfolger) ein städtebaulicher und Erschließungsvertrag abgeschlossen, der an die Stelle des ursprünglich geplanten Vertragswerkes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 456 tritt.

ANLAGENNUMMER	BEZEICHNUNG
APS 80-2012 - 1	Stadtkartenausschnitt
APS 80-2012 - 2	Begründung (Teil 1)
APS 80-2012 - 3	Begründung (Teil 2 - Umweltbericht)
APS 80-2012 - 4	Textliche Festsetzungen
APS 80-2012 - 5	Bebauungsplan Übersicht
APS 80-2012 - 6	Bebauungsplan Teil 1
APS 80-2012 - 7	Bebauungsplan Teil 2
APS 80-2012 - 8	Bebauungsplan Teil 3
APS 80-2012 - 9	Bebauungsplan Teil 4
APS 80-2012 - 10	Stellungnahmen Auslegung
APS 80-2012 - 11	Zusammenfassende Erklärung
APS 80-2012 - 12	städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich) **wird zur Ratssitzung 14.12.2012 nachgereicht**

APS 80-2012 - 1
Stadtkartenausschnitt
Seite 1 von 1



Unwirksamer Satzungsbeschluss

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 456
„Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“

Begründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

zur Satzung
Stand: 15.11.2012

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Erstellt von:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

und

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Bismarckstraße 11-13
50672 Köln

Inhalt .... Seite

A Städtebaulicher Teil

1. Chronologie und Planungsabsicht 4
1.1 Einordnung in das Planungsgeschehen 4
1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis 6

2. Bestand 7
2.1 Teilgeltungsbereich West (Innenstadtrand) 8
2.2 Teilgeltungsbereich Ost (Hafenmole 1) 13

3. Übergeordnete Planung, vorhandenes Planungsrecht, Fachplanungen 17
3.1 Landesentwicklungsplan (LEP) 17
3.2 Regionalplan 17
3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss 19
3.4 Rahmenplanung „Stadthafen Neuss“ – Städtebauliches Entwicklungskonzept 20
3.5 Bebauungspläne im Plangebiet und in der Umgebung 22
3.6 Sanierungsgebiet „Östlicher Innenstadtrand“ 24
3.7 Einzelhandelskonzept 24
3.8 Landschaftsplan 25

4. Verfahren und Beteiligung 25
4.1 Städtebauliche Gesamtlösung als vorrangiges Planungsziel 25
4.2 Grundsatzbeschluss - 2008 (nur Werhahn-Gelände) 25
4.3 Erste frühzeitige/informelle Beteiligung - 2008 25
4.4 Einleitungsbeschluss - 2009 (inkl. Hafenmole 1) 26
4.5 Zweite frühzeitige Beteiligung - 2009 27
4.6 Öffentliche Auslegung - 2011 28
4.7 Öffentliche Auslegung - 2012 29

5. Städtebauliches Konzept 30
5.1 Baustruktur und Nutzung 30
5.1.1 Teilgeltungsbereich West - Innenstadterweiterung auf dem Werhahn-Gelände 30
5.1.2 Teilgeltungsbereich Ost – ehemaliges Case- Gelände 34
5.2 Verkehr 35
5.2.1 Teilgeltungsbereich West 35
5.2.2 Teilgeltungsbereich Ost 37

6. Begründung der Planinhalte 37
6.1 Art der baulichen Nutzung 37
6.1.1 Mischgebiet 37
6.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* 41
6.1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI* auf der Ostseite der Hafenmole 1 46
6.1.4 Sondergebiet Parkhaus 47
6.2 Maß der baulichen Nutzung 47
6.2.1 Höhe baulicher Anlagen 48
6.2.2 Grundflächenzahl 49
6.2.3 Geschoßflächenzahl 50
6.2.4 Zahl der Vollgeschosse, Festsetzung der Geländeoberfläche 53
6.2.5 Technische Aufbauten 54
6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien 54
6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen 57
6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte 57
6.6 Bepflanzung und Naturschutz 57
6.7 Verkehrsflächen 58
6.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 59
6.9 Gestalterische Festsetzungen im Mischgebiet 62
6.10 Umweltauswirkungen 62
6.10.1 Luftschadstoffe 62

6.10.2 Lärmschutz 63
6.10.2.1 Verkehrslärm 64
6.10.2.2 Gewerbelärm 67
6.10.3 Geruch 75
6.11 Auswirkungen auf den Verkehr 78
6.12 Freistellung von Bahnzwecken (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB) 82
6.13 Hafenverordnung 82

7. Umsetzung der Planung 83
7.1 Kosten 83
7.2 Bodenordnung 84
7.3 Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen 84

Anlagen zu Teil A

Anlage A.1 Gutachten und Fachbeiträge im Rahmen der Bauleitplanung

B Umweltbericht

Separates Dokument

A Städtebaulicher Teil

1. Chronologie und Planungsabsicht

Ein kurzer Abriss des langjährigen Planungsprozesses soll zunächst den Einstieg in das komplexe Vorhaben erleichtern. Dabei wird es insbesondere darauf ankommen, die zugrundeliegende Planungsabsicht zu verdeutlichen und die Rolle des Projekts im Rahmen der übergeordneten gesamtstädtischen Planung aufzuzeigen. In den Kapiteln 5 und 6 wird die Planung dann im Detail vorgestellt.

1.1 Einordnung in das Planungsgeschehen

Rahmenplanung Stadthafen Neuss - 2006

Die Planung ist im Zusammenhang mit zahlreichen kommunalen Anstrengungen zur Neuordnung und Aufwertung der Neusser Innenstadt im Übergangsbereich zum Neusser Hafen zu sehen (u. a. Wettbewerb Neuss-Hessentor, Masterplan zur Revitalisierung des ehemaligen Case-Geländes, Sanierungsgebiet Östlicher Innenstadtrand, Umgestaltung Hafenkopf, Bebauung Cretschmarhallen, Fußgängerbrücke über das Hafenbecken 1 etc.). Diese verschiedenen Aktivitäten wurden in der Rahmenplanung „Stadthafen Neuss“ aus dem Jahre 2006 zu einem tragfähigen städtebaulichen Gesamtkonzept zusammengeführt. Die im Neusser Hafen ansässige Industrie wurde dabei kontinuierlich in die Rahmenplanung einbezogen, um den Betrieben frühzeitig Gelegenheit zu geben, Ihre Belange einzubringen. Der Rat der Stadt Neuss hat die Rahmenplanung als Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung beschlossen (städtebauliches Entwicklungskonzept).

Für den Innenstadtrand sah der Rahmenplan verschiedene gemischt genutzte Stadtquartiere (GE, MK, MI) und öffentliche Freiflächen vor, die sich entlang einer neuen Hafenpromenade vom Hafenkopf im Süden bis zu den denkmalgeschützten Speichern der Neusser Lagerhausgesellschaft im Norden aufreihen. In diesen Bereich, dem sog. Werhahn-Gelände haben sich die Grundzüge der Planung bis heute kaum verändert. Auf dem ehemaligen Case- Gelände war ursprünglich eine kleinteilige Gewerbestruktur für kleine und mittlere Unternehmen geplant, z. B. aus der Lebensmittelbranche („food city“). Eine neue Straßenbrücke in Verlängerung der Collingstraße sollte das bislang nur über die Industriestraße angebundene Gelände mit der westlich angrenzenden Innenstadt verbinden.

Aufgrund der zwischenzeitlich geplanten Ansiedlung der Firma Arcelor Mittal Stahlhandel auf dem ehemaligen Case-Gelände wurden die Inhalte der Rahmenplanung hier angepasst. Die geplante Straßenbrücke konnte entfallen.

Bebauungsplan Nr. V456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ - 2008

Um auf der Grundlage des o. g. Rahmenplanes die planungsrechtlichen Grundlagen zur Revitalisierung ihrer überwiegend brachliegenden Grundstücke am Neuss-Düsseldorfer Hafen zu schaffen, beauftragte die Wilh. Werhahn KG die Prof. Ulrich Coersmeier GmbH mit der Erarbeitung eines entsprechenden Bebauungsplanes.

Um dabei den stadträumlichen Zusammenhang zu wahren, bezog die Planung auch Flächen der Stadthafen Neuss GmbH (u. a. Hafenpromenade) und ein Grundstück im Eigentum der Stadt Neuss (unterirdisches Regenklärbecken) mit ein. Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 4.4.2008 den dazu erforderlichen Grundsatzbeschluss gefasst. Eine erste informelle Unterrichtung der Öffentlichkeit und der maßgeblichen Behörden wurde im Mai 2008 durchgeführt.

Erweiterung des Geltungsbereiches - 2009, zwei Teilgeltungsbereiche

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung zur parallel betriebenen Änderung des Flächennutzungsplanes hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 9.4.2009 zu der Planung Stellung bezogen und u. a. eine Vergrößerung des Änderungsbereiches für den FNP angeregt. Im Interesse einer planerischen Konfliktbewältigung und zur langfristigen Sicherung der Hafennutzung sollte das ehemalige Case-Gelände auf der Hafenmole 1 in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung einbezogen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. V456 entsprechend erweitert werden.

Zur besseren Orientierung wird der bisherige Geltungsbereich des Bebauungsplanes V456 als „Teilgeltungsbereich West“ bezeichnet. Hier sollen zwischen dem Hafenbecken 1 und der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße gemischt genutzte Innenstadtquartiere, ergänzende gewerbliche Bereiche sowie die Hafenpromenade entwickelt werden. Das gegenwärtig brachliegende ehemalige Case-Gelände auf der Hafenmole 1 wird als „Teilgeltungsbereich Ost“ bezeichnet. Hier soll in Verlängerung der Industriestraße ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet für hafentypische Betriebe und Anlagen entstehen. An der stadtzugewandten Seite der Hafenmole 1 ist ein öffentlicher Park vorgesehen (Uferpark), der als grüner Puffer zwischen dem Innenstadtrand und der Industrie wirkt und zusätzliche Naherholungsmöglichkeiten in der Innenstadt schafft.

Erneuter Aufstellungsbeschluss im Jahre 2009

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2009 die veränderten Rahmenbedingungen zur Kenntnis genommen (Einbeziehung der Hafenmole 1) und für den erweiterten Geltungsbereich einen Aufstellungsbeschluss gefasst. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben im November 2009 stattgefunden.

Integriertes Lärmschutzkonzept, äußere Erschließung - 2010

Im Rahmen der Untersuchungen zur Lärmvorbelastung des Plangebietes wurde deutlich, dass die bisherige Strategie zur planerischen Konfliktbewältigung in Teilbereichen überarbeitet werden musste, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse am zukünftigen Rand der Neusser Innenstadt sicherzustellen und die wirtschaftlichen Interessen der im Hafen ansässigen Betriebe angemessen zu berücksichtigen. Als Ergebnis dieser Überlegungen konnte ein mit den zuständigen Behörden gemeinsam entwickeltes integriertes Lärmschutzkonzept vorgelegt werden, das seinen Niederschlag in der Planung gefunden hatte.

Mit fortschreitender Konkretisierung der Planung war es nun auch zum ersten Mal möglich, die verkehrstechnischen Details der äußeren Erschließung auszuarbeiten, was ebenfalls zu einer Anpassung der Bauleitplanung führte.

Öffentliche Auslegung - 2011

Die Wilh. Werhahn KG stellte im Februar 2011 ein abgestimmtes und aktualisiertes Planungskonzept zur Diskussion, das als Grundlage für eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB diente. Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 01.06.2011 bis 11.07.2011 statt. Im Zuge der oben genannten Beteiligungsverfahren gingen umfangreiche Stellungnahmen von der Planung betroffener Hafenbetriebe, den Immissionsschutzbehörden, der Industrie und Handelskammer sowie von der Neuss-Düsseldorfer-Häfen GmbH&Co.KG ein.

Insbesondere aufgrund dieser Einwendungen wurde die Umstellung auf einen Angebotsbebauungsplan erforderlich. Des Weiteren wurden auch für die Optimierung des Planungskonzeptes umfängliche Änderungen und Anpassungen der Planung sowie der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Lärmproblematik notwendig.

Erneuter Aufstellungsbeschluss und öffentliche Auslegung 2012

Zur Überarbeitung des Konzeptes beauftragt die Wilh. Werhahn KG neben der Prof. Ulrich Coersmeier GmbH auch die Stadtplanung Zimmermann GmbH. Im März 2012 stellt die Wilh. Werhahn KG nun erneut ein abgestimmtes und aktualisiertes Planungskonzept zur Diskussion. Der Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 456 wird aufgehoben und für den Angebotsbebauungsplan Nr. 456 ein neues Aufstellungsverfahren durchgeführt. Hierbei werden der Aufstellungsbeschluss und der Offenlagebeschluss verbunden. Hierzu liegen folgende Unterlagen vor:

- Bebauungsplan (Planzeichnung, textliche Festsetzungen, Begründung inkl. Umweltbericht),
- Gutachten zu den Themen: Verkehr, Lärm, Luftschadstoffe, Geruch, Störfallverordnung, Altlasten, Artenschutz,
- verkehrstechnische Planung zur äußeren Erschließung.

Die öffentliche Auslegung fand vom 14.06.2012 bis zum 16.07.2012 statt.

1.2 Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis

Innenstadterweiterung bis an das Hafenbecken 1

Stadtreparatur, Stärkung des innerstädtischen Wohnens, Revitalisierung brachliegender Gewerbeflächen,

Grundanliegen der Bauleitplanung ist die behutsame Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Historisch überkommene Trennungslinien werden überwunden, eine organische Innenstadtentwicklung bindet auch die benachbarte Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein. Angesichts wieder zunehmender Reurbanisierungs-Tendenzen stärkt die Planung neben gewerblichen Nutzungen auch das innerstädtische Wohnen und trägt damit entscheidend zu einer nachhaltigen Belebung der Neusser City bei. Die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen auf dem sog. „Werhahn- Gelände“ zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Quartieren ergänzt. Attraktive Stadtplätze und eine geplante Promenade am Hafenbecken 1 bereichern das Freiraumangebot der Innenstadt und verknüpfen den Hafen mit der Innenstadt. Die Stadt wächst nach Innen.

Sicherung der Hafennutzung auf der Hafenmole 1

Nachnutzung des ehem. Case-Geländes

Die Binnenhäfen an Rhein und Ruhr stellen als leistungsfähige multimodale Logistikstandorte wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft dar. Ihnen kommt gerade unter dem Gesichtspunkt eines umweltverträglichen Massenguttransports auch eine ökologische Bedeutung zu. Der ca. 500 ha große Neuss-Düsseldorfer Hafen mit einer Jahresumschlagleistung (2010) von ca. 13,5 Mio. Tonnen leistet als traditionelles Bindeglied zwischen Industriegewerbe und Handel einen bedeutenden Beitrag zur wirtschaftlichen Anziehungskraft der gesamten Region. Die langfristige Sicherung einer innenstadtverträglichen Hafennutzung auf der Hafenmole 1 (ehemaliges Case-Gelände) ist daher ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung.

Planerische Konfliktbewältigung

Unmittelbare Nachbarschaft von City und Hafen

Die Bauleitplanung nimmt beide Seiten des Hafenbeckens 1 in den Blick. Bislang treffen an der Rheintorstraße / Batteriestraße zwei über viele Jahrzehnte gewachsene Stadtbausteine unvermittelt aufeinander, deren unterschiedliche Anforderungen an den umgebenden Stadtraum durchaus Konfliktstoff in sich bergen. Auf der einen Seite der Rand der historischen Altstadt, mit ihrem kleinteiligen Nutzungsgefüge, den wichtigen zentralen Einrichtungen und den locker eingestreuten Wohngebieten. Auf der anderen Seite der Binnenhafen mit seinen großmaßstäblichen Industriebetrieben, Umschlagplätzen und Verkehrsanlagen.

An der gemeinsamen Grenze der beiden Gebiete, im Verlauf der Rheintorstraße / Batteriestraße wird von beiden Nachbarn ein besonderes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme gefordert. Die Bewohner der Altstadt profitieren von der Wirtschaftskraft und dem Arbeitsplatzangebot des Hafens, sind aber auch dauerhaft mit einer erhöhten Immissions- und Verkehrsbelastung konfrontiert. Die Industrie- und Gewerbebetriebe profitieren ihrerseits von den Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten der nahen City, müssen andererseits aber verstärkte Anstrengungen beim Immissionsschutz unternehmen, um ihre Produktionsweise möglichst umweltverträglich zu gestalten. Ohne die alltäglichen Schwierigkeiten an dieser sensiblen Nahtstelle im Stadtgrundriss schmälern zu wollen, darf jedoch auch nicht übersehen werden, dass die unmittelbare Nachbarschaft der City von Neuss mit einem der größten Binnenhäfen Deutschlands einzigartige Entwicklungspotentiale für die Gesamtstadt bietet und von außen durchaus auch als besonderer Standortfaktor der Stadt Neuss wahrgenommen wird. Die enge Verknüpfung von City und Hafen trägt im besonderen Maße zum Flair der „Hansestadt Neuss“ bei. Aufgabe der Bauleitplanung ist es nun, diese empfindliche innerstädtische Nahtstelle durch Nutzungszonierung und Gestaltung stadtverträglich zu organisieren, so dass beide Seiten nachhaltig Planungssicherheit gewinnen.

Eignung des Werhahngeländes für gemischte innenstadttypische Nutzungen

Die Schwierigkeiten des Standortes, die in erster Linie aus der Lärmvorbelastung und der Barrierewirkung der Rheintorstraße resultieren, dürfen nicht über die besonderen Potentiale dieses Geländes hinwegtäuschen (zentrale innerstädtische Lage am Wasser, Erhalt und Umnutzung denkmalgeschützter Industriearchitektur, hervorragende ÖPNV-Anbindung, Nähe zum Hauptbahnhof).

Die brachliegenden Gewerbeflächen am Hafenbecken 1 stellen eines der letzten zusammenhängenden und verfügbaren Flächenreserven in dieser Größenordnung dar, die grundsätzlich für eine Nachverdichtung und Ergänzung der Innenstadt in Frage kommen. Bei der Erschließung kann auf bestehende Infrastruktur zurückgegriffen werden, soziale Einrichtungen in der Innenstadt werden durch den erwarteten Einwohnerzuwachs langfristig besser ausgelastet. Angesichts der Größe der geplanten Maßnahme ist davon auszugehen, dass von der Aufwertung dieses bislang vernachlässigten Randbereiches Entwicklungsimpulse für die umgebenden Quartiere ausgehen (Baulückenschließung, Sanierung des Gebäudebestandes, Wohnumfeldverbesserung etc.).

Nicht zuletzt trägt diese Maßnahme der Innenentwicklung zur Schonung des Freiraums im Neusser Umland bei. Es werden lediglich bereits bebaute, versiegelte und vorbelastete Flächen in Anspruch genommen, die über keine besondere Bedeutung für Natur- und Landschaft verfügen. In dieser Hinsicht kann die Standortwahl auch unter ökologischen Gesichtspunkten als vorteilhaft bezeichnet werden.

Planungserfordernis

Angesichts der Größe und gesamtstädtischen Bedeutung des Vorhabens, seiner besonders schwierigen städtebaulichen und immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie wegen der zu erwartenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Verkehr und die umgebende Bebauung ist die Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur sachgerechten Umsetzung der kommunalen Entwicklungsziele zwingend erforderlich. Nur so lassen sich die im Zuge der Planung zu Tage tretenden Konfliktsituationen unter angemessener Würdigung widerstreitender Interessen sachgerecht im Wege der Abwägung bereinigen.

Die Planung ist auch zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll. Das Gelände (Teilgeltungsbereich West) befindet sich überwiegend im Eigentum der Wilh. Werhahn KG, die mittlerweile auch ihre Bemühungen zur Grundstücksaufbereitung, Baurechtsschaffung und Vermarktung verstärkt hat. So wurden z. B. aktuell leerstehende Gewerbehallen abgebrochen und Grundstücke neu zugeschnitten. Auch die Unterschutzstellung der denkmalwürdigen Industriearchitektur konnte mittlerweile abgeschlossen werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In der als Maßstab beachtlichen Umgebung liegt gegenwärtig eine überwiegend gewerbliche Prägung vor. Eine gemischte Nutzung mit einem Wohnanteil von ca. 50 % ist auf der Grundlage des § 34 BauGB hier gegenwärtig nicht zu realisieren. Kleinere Flächen an der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße liegen darüber hinaus im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne (GE, GI, Verkehrsflächen), deren Festsetzungen der Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entgegenstehen. Die Aufstellung der vorliegenden Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2. Bestand

Das ca. 17,7 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neusser Innenstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neusser Hafen. Statistisch ist es den Stadtbezirken 22 (Barbaraviertel) und 03 (Hafen) zuzuordnen. Das Plangebiet umfasst die brachliegenden bzw. mindergenutzten Fläche auf beiden Seiten des Hafenbeckens 1. Zur besseren Orientierung wird im Folgenden das Areal an der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße als „Teilgeltungsbereich West“ angesprochen (sog. „Werhahn Gelände“), die Brachfläche auf der Hafenmole 1 wird „Teilgeltungsbereich Ost“ genannt (ehemaliges „Case- Gelände“ - Traktorenfabrik Case).

2.1 Teilgeltungsbereich West (Innenstadtrand)

Städtebauliche Situation

Der ca. 6 ha große Teilgeltungsbereich West liegt am östlichen Rand der Neusser Innenstadt, unmittelbar am Neusser Hafen, ca. 700 m nordöstlich des Rathauses. Es umfasst den Bereich zwischen der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße im Westen und dem Hafenbecken 1 im Osten. Im Süden reicht das Plangebiet bis an das bestehende UCI Kino heran. Nördlich des Plangebietes liegt das Betriebsgelände der Firma Zietzschmann (Logistik). Das Plangebiet ist geprägt durch ausgedehnte Brachflächen und Speichergebäude. Ehemals leerstehenden Lagerhallen wurden größtenteils bereits entfernt. Das ca. 800 m lange Gelände wird in Nord-Süd Richtung von den Gleisanlagen der Neusser Eisenbahn durchzogen. Die Kaianlagen am Hafenbecken 1 begrenzen das Gebiet nach Osten.

Grundstücke im Geltungsbereich

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise (tw) im Geltungsbereich (von Süden nach Norden, alle Flurstücke Gemarkung Neuss):

Flur	Fl.St. Nr.	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung (Februar 2012)
9	1109 1110 1111 1112 1113	Umzäunter unbefestigter Lagerplatz (ehem. Freilager Werhahn Holz) im Anschluss an das UCI-Kino Zufahrt
	1114	Hafenrampe auf Höhe der Königstraße, Zufahrt von der Rheintorstraße zum Hafenbecken 1, Kaianlagen am Hafenbecken 1 bis zur Krone der Kaimauer
	260	Umzäunter Standort eines unterirdischen Regenklärbeckens der Stadtwerke Neuss, Stadtentwässerung
	258 259	umzäunte Gewerbebrache, Abbruch 2010/11 ehem. Säge- und Hobelwerk Werhahn Holz, Gebäude 1 – 9 (Sägewerk, Hobelwerk, Lager- und Verladehallen, Schlosserei, Kesselhaus etc.)
54	254 143 144 145	Altbaubestand Düsseldorfer Str 1a-b (IV – X) und Brachfläche, Teilabbruch Historische Speichergebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft, sog. „Speicherstadt“, z.T. denkmalgeschützt, Gebäude 10 – 16 (Stückgut- und Getreidespeicher, Silos, Generatoren- und Maschinenhaus, ehem. Schlosserei, Garagen, Wohn- und Bürohaus, etc.)
	140 141 142	Befestigte Wegefläche Grundstückszufahrt von der Düsseldorfer Straße abzweigend nach Norden
	288	Bahnfläche, Hafenbahn, Anschluss der Firma Zietzschmann (Logistik)
	752 750	Kaianlagen am Hafenbecken 1 (bis zur Krone der Kaimauer) inkl. Getreideverladeanlage
	146	umzäunte Gewerbebrache, Abbruch 2010/11, Düsseldorfer Str. 1d ehemals Holzlagerplatz Werhahn Holz, Gebäude 17 – 21, Pförtnerhaus, Lagerhallen, Kranhalle, Freiflächen

Die unmittelbare Umgebung

a) die Neusser Innenstadt im Westen

Westlich der Rheintorstraße, etwa 50 m vom Plangebiet entfernt, beginnt die Neusser Innenstadt (Stadtbezirk 01), die durch ihr vielseitiges Einzelhandels-, Dienstleistungs-, Gastronomie-, Freizeit- und Kulturangebot weit über die Grenzen der Stadt hinaus ihre Anziehungskraft entwickelt. Etwa 79.000 m² Verkaufsfläche im Einzelhandel stehen den Neusser Bürgerinnen und Bürgern hier zur Verfügung. Die City verfügt über attraktive öffentliche Räume und ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Ca. 11.400 Menschen wohnen hier und beleben die historische Kernstadt auch nach Geschäftsschluss. Die wichtigsten angrenzenden Nutzungen im Einzelnen (von Süd nach Nord):

- Block 1 zwischen Königstraße, Salzstraße, Hafenstraße und Rheintorstraße;
  III - IV, gemischte Nutzung, Rheintorklinik, Gastronomie, Dienstleistung, ca. 90 Wohnungen, einzelne Baulücken,
- Block 2 zwischen Collingstraße, Salzstraße, Königstraße und Rheintorstraße;
  III - IV, gemischte Nutzung, RWE- Gelände (Hochhaus, Werkstätten, Trafo etc.), Betriebshof des Tiefbauamtes der Stadt Neuss, Gastronomie, Dienstleistung, ca. 120 Wohnungen,
- Block 3 zwischen Düsseldorfer Straße, Th.-Heuss-Platz, Collingstr. und Rheintorstr.
  III - VI, Bürogebäude der Rheinland Versicherung, Möbelhaus Knuffmann

b) einzelne Gewerbebetriebe im Nordwesten

Die Betriebe zwischen der stark befahrenen Düsseldorfer Straße und dem angrenzenden Bahndamm (Güterbahnhof Neuss) liegen ca. 25 m (im Süden) bis 70 m (im Norden) vom Plangebiet entfernt:

- Sanitätshaus, Orthopädietechnik, IV (Düsseldorfer Str. 4),
- SIXT Autovermietung, Parkplatz, Bürocontainer (Düsseldorfer Str. 6),
- Einsatzstelle Neuss der Deutschen Bahn AG - Geschäftsbereich Netz, Bahnstrom und Elektrotechnik NNT 5, II, Düsseldorfer Straße 8
- Clean Car Autowaschanlage mit Tankstelle, I, Düsseldorfer Str. 26
- KFZ Werkstatt, Autolackierung, Dyckhofstraße 6, unter/zwischen den Auffahrtsrampen zur Brücke über den Güterbahnhof
- umzäunter Parkplatz für Wohnmobile, Imbisswagen etc., unter den Rampen (s.o.).

c) „Spaghettiknoten“ im Norden

Die Straßenbrücke der Fesserstraße aus den 1970er Jahren, mit ihren zahlreichen aufgeständerten Zu- und Abfahrtsrampen, beherrscht weithin das Ortsbild und wirkt als visuelle Raumbegrenzung nach Norden. Sie überspannt auf ca. 500 m Länge den Güterbahnhof Neuss und verbindet die Düsseldorfer Straße im Osten mit der Römerstraße im Westen. Das Bauwerk ist ca. 220 m vom Plangebiet entfernt.

d) Gewerbe und Industrie im Norden, Enklave Barbaraviertel

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiet (Grenzbebauung) befindet sich das Betriebsgelände der M. Zietzschmann GmbH & CO.KG (Logistik für Massengüter und massenhafte Stückgüter, z. B. Papier, Zellstoff, Stahl, Düsseldorfer Straße 31). Der Betrieb verfügt über einen Bahnanschluss und Verladeanlagen am Hafenbecken 1. Teile der Hallen werden von einem Ast der Hochstraße (Spaghettiknoten) überspannt. Unmittelbar gegenüber dem Betriebsgelände beginnt die drei- bis viergeschossige Wohnbebauung des Barbaraviertels.

Weiter nördlich schließt sich in ca. 400 m Entfernung an der Düsseldorfer Straße eine Shell- Tankstelle sowie die Ölmühle Sels an (ca. 500 m nördlich).

Auch der Bereich jenseits des Spaghettiknotens, an der Dyckhofstraße und Scharnhorst-Straße ist gewerblich geprägt (Kunststoff- und Metallwarenfabrik, Werkzeug- und Systemtechnik, Rohrleitungs-, Apparate- und Industrieanlagenbau, Fleischwaren, Fleischer Ein- und Verkaufsgemeinschadt FEG, Fleischerbedarf, Druckerei, Schreiner, Reisemobil- und Caravan Service). Das genannte Gewerbeareal befindet sich 150 - 500 m weiter nördlich.

e) Güterbahnhof Neuss westlich der Düsseldorfer Straße

Etwa 100 m westlich des Plangebiets beginnen die ausgedehnten Gleisanlagen des ca. 15 ha großen Neusser Güterbahnhofes. Die dem Plangebiet am nächsten gelegenen Gleise haben einen Abstand von ca. 90 m.

f) UCI Kino und Cretschmarhallen im Süden

Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich das Multiplexkino „UCI-Kinowelt“ (7 Säle, über 1.900 Sitzplätze) mit zusätzlichen gastronomischen Angeboten (Hafenbar Neuss, Café, Bar, Lounge & Restaurant) am neu gestalteten Hafenplatz. Etwa 400 m südlich des Plangebiets liegt die städtische Jugendeinrichtung „greyhound pier 1“ in den sog. Cretschmarhallen.

Verkehr

siehe auch: Fachbeitrag Verkehr

Das Plangebiet liegt auf einer Länge von ca. 800 m an dem stark befahrenen Hauptstraßenzug Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße. Die Düsseldorfer Straße verbindet das Stadtzentrum mit der ca. 1,7 km nördliche gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf (Stadtteil Heerdt). Die Rheintorstraße mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 16.500 KFZ DTV ist zweistreifig ausgebaut, verfügt über einen markierten Fahrradstreifen am östlichen Fahrbahnrand und einen separaten Rad-/Gehweg am westlichen Straßenrand.

Unmittelbar östlich der Rheintorstraße schließt sich ein Betriebsgleis der Neusser Hafenbahn auf eigenem Gleiskörper an, das im Falle einer Havarie an der weiter nördlich gelegenen Bahnbrücke, den Anschluss der Hafenbahn an den Güterbahnhof Neuss sicherstellt. Weitere Gleise für den hafeninternen Güterverkehr befinden sich auf der Hafenrampe und an den tiefer gelegenen Kaianlagen am Hafenbecken 1.

Die Düsseldorfer Straße weist östlich der Abzweigung Rheintorstraße ein Verkehrsaufkommen von ca. 20.000 KFZ DTV auf. In der Mitte der vierstreifigen Straße liegen die Gleise der U-Bahnlinie 75, die hier oberirdisch fährt. Am östlichen Fahrbahnrand (in Richtung Düsseldorf) steht für Fußgänger ein Gehweg zur Verfügung. Am westlichen Fahrbahnrand befindet sich ein Rad-/Gehweg.

Wenige Gehminuten westlich des Plangebietes liegt der Hauptbahnhof Neuss. Hier besteht Anschluss an die Regionalbahnen (z. B. RB38, RE4, 7, 38) und S-Bahnen (z. B. S8, S11, S28) der Deutschen Bahn. Hier befinden sich die zentralen Umsteigebahnhöfe der U-Bahnlinie 75, der Straßenbahnlinie 709 sowie die Haltestellen zahlreicher Busse.

Zusätzlicher Anschluss an den ÖPNV bietet die ca. 200 m vom Plangebiet entfernt liegende Haltestelle „Hafenstraße“ der Buslinie 864 (Düsseldorf-Heerdt – Neuss – Mönchengladbach, 60 Minuten Takt), die das Stadtzentrum Neuss mit dem nördlich gelegenen Umsteigebahnhof „Am Kaiser“ verbindet (S-Bahn, Regionalbahn).

Fußgänger und Fahrradfahrer können den Straßenzug Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße / Batteriestraße nur an drei Stellen im Schutze einer Lichtsignalanlage queren:

- ganz im Süden, am Markt, bzw. an der Hammer Landstraße, ca. 600 m südlich des Plangebiets,
- am UCI Kino, an der Hafenstraße, ca. 100 m südlich des Plangebietes,
- im Norden an der Rheinland Versicherung, unmittelbar westlich des Plangebietes.

Umweltsituation

siehe auch Umweltbericht, Fachbeiträge zum Umweltschutz

a) Verkehrslärm und Gewerbelärm

Das Plangebiet ist erheblichen Belastungen durch den Verkehrslärm von der stark befahrenen Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße ausgesetzt [bis ca. 69 dB(A) tagsüber und ca. 62 dB(A) nachts]. Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete [60/50] - anwendbar etwa für die beiden benachbarten Innenstadtblöcke westlich der Rheintorstraße (Königstraße-Hafenstraße-Collingstraße) - werden sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten. An den Straßen abgewandten Fassaden, insbesondere im Bereich der geplanten Innenhöfe, ergeben sich jedoch deutlich geringer Schallimmissionen. An dem zum Hafenbecken hin orientierten nächstgelegen Fassaden ergeben sich aus Verkehrslärm Beurteilungspegel von bis zu 48 dB(A) zum Tagzeitraum um ca. 45 dB(A) zum Nachtzeitraum. Darüber hinaus ist das Plangebiet gewerblichen Schallemissionen aus den Industrie- und Gewerbebetrieben im Neusser Hafen ausgesetzt. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete [60/45] - s.o. - werden nachts deutlich überschritten.

b) Gerüche

Angesichts der bundesweit einmaligen Häufung von geruchsintensiven Anlagen (z. B. 3 Ölmühlen, Lebensmittel- und Tierfutterfabriken, insgesamt 15 relevante Betriebe) im Hafen sowie von zwei Tierhaltungsbetrieben im Bereich der Rennbahn ist das Plangebiet erkennbar durch Gerüche belastet, die sich eindeutig gewerblichen Quellen zuordnen lassen. Als Ergebnis einer entsprechenden Ausbreitungsrechnung kann festgehalten werden, dass die Gerüche in ca. 9 - 10 % der Jahresstunden in dem betroffenen Gebiet wahrgenommen werden. Damit werden die einschlägigen Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) einer Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden für Wohn- und Mischgebiete eingehalten. Die verbleibenden Geruchsimmissionen sind nach Rechtslage zulässig und zumutbar. Gerüche, die regelmäßig Ekel oder Übelkeit verursachen, treten nicht auf.

c) KFZ-bedingte Luftschadstoffe

Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens in der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße treten beidseits des Fahrbahnrandes erhöhte Luftschadstoffbelastungen auf. Die Jahresmittelwerte für Fein- und Feinststaub, für Benzol sowie für Stickstoffdioxide unterschreiten dabei im gesamten Plangebiet die festgesetzten Grenzwerte der 39. BImSchV.

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

d) (Grob-)Staub

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

e) Umgang mit gefährlichen Stoffe, Störfallverordnung, Seveso II Richtlinie

Im angrenzenden Neusser Hafen befinden sich vier Betriebe, in denen regelmäßig mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird, bei denen im Falle eines schweren Betriebsunfalls damit gerechnet werden muss, dass das Leben und die Gesundheit von Menschen in Gefahr geraten könnte (Mineralöltanklager, Biodieselproduktion, Pflanzenschutzmittellager). Die Betriebe sind 600 bis 1.300 m vom Teilgeltungsbereich West entfernt und somit weit außerhalb der sog. Achtungsgrenzen, innerhalb derer mit Schäden und Gesundheitsgefahren grundsätzlich zu rechnen wäre (200 bis 250 m Abstand).

f) Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des durch Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 09.06.2011 über die „Vorläufige Sicherung für das Überschwemmungsgebiet des Rheins im Regierungsbezirk Düsseldorf zwischen Rheinstrom-km 707 rechtes Ufer und 711,2 linkes Ufer und 857,7 rechtes Ufer und 865,5 linkes Ufer“ (bekannt gemacht im Abl.Reg.Ddf 2011 S. 212) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Zu der Verordnung gehört eine Kartendarstellung. In dieser Karte sind neben dem Überschwemmungsgebiet zusätzlich überschwemmungsgefährdete Gebiete dargestellt. Im Falle eines Versagens der öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein, können weite Teile des Hafengeländes überflutet werden (überschwemmungsgefährdeter Bereich). Der Teilgeltungsbereich West des Plangebiets liegt teilweise innerhalb des in der Karte dargestellten überschwemmungsgefährdeten Gebiets. Die Verordnung sieht unter „3. Schutzbestimmungen“ Rechtsfolgen für Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes, nicht aber für Bereiche im „überschwemmungsgefährdeten Gebiet“ vor.

Die tiefliegenden Kaianlagen am Hafenbecken1 liegen auf ca. 33,0 m üNN und werden regelmäßig bei starken Hochwasserereignissen überflutet. Im Dezember 1993 z. B. erreichte der Wasserstand 35,75 m ÜNN, zwei Jahre darauf, im Januar 1995 waren es 35,81 m üNN. Der höchste bekannte Wasserstand wurde im Januar 1926 mit 36,34 m üNN gemessen. Damals stand die Kaianlage ca. 3 m unter Wasser. Das hundertjährliche Bemessungshochwasser HQ 100 ist mit 37,20 m üNN zzgl. 30 cm Freibord festgesetzt (37,50 m üNN).

Der höchste schiffbare Wasserstand des Rheins - gemessen im Bereich der Hafenzufahrt - liegt bei 34,29 m üNN. Der mittlere Wasserstand liegt bei 28,63 m üNN (ca. 4,3 m unterhalb der Kaikrone).

g) Altlasten

Das sog. Werhahngelände am Hafenbecken 1 wird seit über 100 Jahren gewerblich genutzt. Ursprünglich waren hier u. a. ein Säge- und Hobelwerk inkl. Werkstätten, Kesselhaus, Trafo, Betriebstankstelle, Lagerplatz und Verladeeinrichtungen, sowie Getreide- und Stückgutlagerhäuser angesiedelt. Nach Aufgabe dieser Ursprungsnutzungen, wurden die Gebäude auch zum Abstellen von Kraftfahrzeugen oder zur Lagerung von Baustoffen und Lebensmitteln genutzt. Bis auf den Getreidespeicher der Neusser Lagerhausgesellschaft standen alle Gebäude Ende 2010 leer. Viele Gebäude wurden mittlerweile abgebrochen.

Der gesamte Bereich ist im Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss als Altlastfläche erfasst. Die Einstufung beruht dabei zum einen auf der industriellen Nutzung zum anderen auf den zu vermutenden künstlichen Anschüttungen im gesamten Hafenbereich. Ein bekannter Mineralölschaden innerhalb des Altstandortes Ne-359 wurde im Rahmen von Sanierungsarbeiten in den Jahren 2010 und 2011 behoben.

Nach den Ergebnissen einer Historischen Recherche und Orientierenden Untersuchung aus dem Jahre 2005 für die Liegenschaften von ehem. Werhahn Holz und der Neusser Lagerhausgesellschaft, besteht hier kein weiterer Handlungsbedarf im Hinblick auf öffentlich rechtliche Belange.

h) Denkmalschutz, Baudenkmalpflege

Im nördlichen Plangebiet befindet sich an der Düsseldorfer Straße der ausgedehnte Gebäudekomplex der Neusser Lagerhausgesellschaft. Das Ensemble besteht aus einem zweigeschossigen Verwaltungsgebäude an der Düsseldorfer Straße, einem Stückgutlagerhaus, einem Silogebäude, einem Getreidelagerhaus sowie einer Getreideverladeanlage (1953) am Hafenbecken 1.

Das Verfahren zur Unterschutzstellung der Gebäude durch die Untere Denkmalbehörde ist mittlerweile abgeschlossen. Mit Bescheid vom 16.09.2010 stehen damit unter Denkmalschutz:

- Stückgutlagerhaus von 1924, das südliche der drei Speichergebäude, zweigeschossiger Eisenbetonbau mit massiven Backstein-Außenwänden, ca. 17 m hoch, bezogen auf OKE = 34,10 m üNN
- Getreide-Lagerhaus von 1896, das nördliche der drei Speichergebäude, angrenzend an das geplante Parkhaus, viergeschossiger Backsteinbau, ca. 21,5 m Höhe bezogen auf OKE = 33,92 m üNN. Nicht denkmalwert ist u. a. die 1957 errichtete fünfgeschossige Aufstockung über den nördlichen drei Gebäudeachsen,
- Getreide-Verladeanlage aus dem Jahre 1953, Stahlbetonbau Rahmenkonstruktion, sechs Ebenen, ca. 21 m Höhe bezogen auf die Kaianlage, ausgefacht mit Backsteinmauerwerk, Kran, pneumatische Entladevorrichtung, Bandbrücke.

Als nicht denkmalwert wurden das Silogebäude aus dem Jahre 1938 zwischen den beiden o. g. Speichern sowie das zweigeschossige Verwaltungsgebäude aus dem Jahre 1896 an der Düsseldorfer eingeschätzt.

i) Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt oder bebaut. Bis auf einzelne Ruderalflächen und Gehölzgruppen am Fuße der Gebäude, auf Böschungen oder entlang von Wegen / Bahngleisen finden sich nennenswerte Vegetationsbestände lediglich auf dem Grundstück der Stadtwerke (unterirdisches Regenklärbecken, Wiese). Auf den jahrelang brachliegenden Flächen zwischen den leerstehenden Gebäuden konnte sich durch Sukzession Ruderalvegetation entwickeln. Im Hof des Verwaltungsgebäudes der Neusser Lagerhausgesellschaft stehen zwei alte Rosskastanien. Die Situation hat sich durch den nahezu flächendeckenden Abbruch der nicht erhaltenswerten Bausubstanz und den damit einhergehenden Bodenbewegungen in den letzten Monat noch einmal stark verändert.

Im Rahmen einer Fledermausuntersuchung im Jahre 2008 wurde festgestellt, „dass sich an der Außenfassade der Getreidehalle (= denkmalgeschützter Getreidespeicher) im Dachbereich ein Zwergfledermausquartier befindet. Nach dem Verhalten der Tiere und der Jahreszeit handelt es sich dabei höchstwahrscheinlich um Paarungs- und Zwischenquartiere“ (Ökoplan, Berlin November 2008). Auch das Vorkommen der Rauhautfledermaus kann aufgrund der Lage am Rhein nicht ausgeschlossen werden.

Selbst bei Verlust eines im abzureißenden Gebäudes vermuteten Zwischen- bzw. Paarungsquartiers wird die ökologische Funktion dieser Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Das Quartiersangebot für diese Art ist gerade im innerstädtischen Bereich ausreichend groß. Außerdem nutzt diese Art in der Regel mehrere Zwischenquartiere. Der Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen in Bezug auf Fledermäuse durch das Vorhaben ist daher nicht zu erwarten.

2.2 Teilgeltungsbereich Ost (Hafenmole 1)

Städtebauliche Situation im Plangebiet

Der ca. 11,7 ha große Teilgeltungsbereich Ost umfasst das heute brachliegende ehemalige Case- Gelände auf der Hafenmole 1. Der amerikanische Landmaschinenhersteller Case (vormals International Harvester) produzierte in seinem Neusser Werk seit 1908 mit mehreren Tausend Mitarbeitern vor allem Traktoren, Mähdrescher und Motoren. Der Betrieb wurde im Jahre 1997 eingestellt, die Gebäude in den folgenden Jahren abgebrochen und die vorhandenen Altlasten saniert. Einzelne Restkontaminationen im tieferen Untergrund wurden nach entsprechenden Sicherungsmaßnahmen im Boden belassen (Mineralöl, Teeröl).

Kleinere Teilflächen im Süden des Geländes, wurden seit 2007 im Einklang mit den städtebaulichen Vorgaben des Rahmenplans „Stadthafen Neuss“ aus dem Jahre 2006 einer neuen Nutzung zugeführt (Vetten Krane & Service GmbH, Thywissen). Die geplante Ansiedlung der Firma Arcelor Mittal Stahlhandel GmbH jedoch, die seit dem Jahre 2007 intensiv betrieben wurde, konnte bis heute nicht zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht werden. Das Unternehmen hat Ende 2010 signalisiert, dass die ursprüngliche Ansiedlungsabsicht unter veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht mehr aufrechterhalten werden kann.

Das Gelände liegt brach und ist zur Industriestraße hin abgezäunt. Am westlichen Rand der Hafenmole 1 befindet sich ein Hafengleis der Neusser Hafenbahn, das etwa in Höhe des gegenüberliegenden UCI-Kinos endet. Das Plangebiet reicht im Süden bis an die Grenzen der benachbarten Industriebetriebe heran (Thomy, Vetten Krane). Im Vorgriff auf die geplante Ansiedlung Arcelor wurde die Industriestraße ertüchtigt und an ihrem nördlichen Ende mit einem Wendeplatz versehen (28 m Durchmesser).

Grundstücke im Geltungsbereich

Folgende Grundstücke befinden sich ganz oder teilweise (tw) im Geltungsbereich (alle Flurstücke Gemarkung Neuss):

Flur	Fl.St. Nr.	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung (Februar 2011)
9	766	Gewerbebrache, zur Industriestraße hin eingezäunt
	776 tw	Gewerbebrache, westlicher Rand der Hafenmole 1 und neuer Wendeplatz an der Industriestraße
	774	Gewerbebrache, Zufahrt zum Mitarbeiterparkplatz Thomy
	25, 258 tw	Gewerbebrache zwei kleine rechteckige Flächen im südwestlichen Plangebiet, etwa auf Höhe des gegenüberliegenden UCI-Kinos

Die unmittelbare Umgebung

a) der Neusser Hafen

Das Plangebiet liegt im westlichen Teil des Neusser Hafens. Im Westen grenzt das Hafenbecken 1 den Hafen von der Innenstadt ab, östlich des Geländes liegt das Hafenbecken 2. Das Plangebiet ist im Westen, Norden und Osten von Wasserflächen umgeben. Der Hafen dehnt sich mit seinen insgesamt 5 Hafenbecken noch ca. 1,8 km bis zum Naturschutzgebiet Ölgangsinsel im Nordosten aus. Der Rhein liegt etwa 2,2 km entfernt.

Seit 2003 treten die bis dahin eigenständig agierenden Häfen der Nachbarstädte Neuss und Düsseldorf unter dem gemeinsamen Dach der „Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG“ an. Durch die Fusion entstand der drittgrößte Binnenhafen Deutschlands in einem der wichtigsten europäischen Wirtschaftszentren (9 Mio. EW in einem Umkreis von 50 km).

Der Neuss-Düsseldorfer Hafen erreicht auf einer Gesamtfläche von 500 ha mit ca. 250 Mitarbeitern einen Gesamtgüterumschlag von über 13,5 Mio. Tonnen im Jahr (2010). Mehr als 300 Unternehmen aus den Wirtschaftsbranchen Dienstleistung, Handel, Verkehr und Logistik, Industrie, Produktion und Recycling sind im Hafen ansässig und machen ihn zu einem bedeutenden überregionalen Arbeitgeber.

b) Industrie auf der Hafenmole 1

Südlich des Plangebietes schließen sich entlang der Industriestraße die Betriebsstandorte folgender Firmen an:
- Thomy Werk Neuss (Nr. 40-42), Nestlé Deutschland AG, Lebensmittelherstellung (Senf, Mayonnaisen, Remouladen, Öle etc.) seit 1956, ca. 220 Mitarbeiter, ca. 2,3 ha Betriebsgelände. Unmittelbar an der Grenze des Plangebiets liegen ein Mitarbeiterparkplatz sowie der Wirtschaftshof mit LKW-Zufahrt,
- Vetten Krane und Service GmbH (Nr. 41), Fördertechnik, Kranbau Elektrotechnik, Stahlbau, seit 2008, Unmittelbar an der Grenze des Plangebiets liegt ein Mitarbeiterparkplatz sowie das Verwaltungsgebäude des Unternehmens,
- Walter Rau, Neusser Öl und Fett AG (36 – 40), Herstellung von Ölen und Fetten aus Kokosöl, Palmöl, Palmkernöl, Rapsöl, Sonnenblumenöl überwiegend für die Lebensmittelindustrie, seit 1929,
- C. Thywissen, Protein und Ölwerke Neuss GmbH & Co.KG (Nr. 34), Herstellung von Pflanzenölen (Rapsöl, Sonnenblumenöl) und Futtermitteln (Ölschrot), ca. 280 Mitarbeiter, seit dem 19. Jhdt.,
- Maschinenfabrik Reinartz (Nr. 14), Herstellung von Ölpressen, Filtrations- und Förderelemente, Tankbau etc.

c) gemischte Nutzung an der Einmündung zur Hammer Landstraße, Wohnen

Am südlichen Ende der Industriestraße, im Bereich Zollhafen und an der Hammer Landstraße verändert sich der Charakter des Areals. Die großmaßstäbliche Hafenindustrie tritt in den Hintergrund, kleinteiligere innerstädtische Nutzungen markieren nun den Übergang zur City:
- Wohnungsbau unmittelbar angrenzend an die Industrie (Industriestraße Nr. 2 – 12, 1, 11 und 13), ca. 35 Wohnungen in einer drei- bis viergeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung, zzgl. ca. 12 Wohnungen in den angrenzenden Gebäuden Hammer Landstraße 11 und 13,
- Gastronomie (Musikkneipe, Imbiss),
- Einzelhandel (Küchenstudio, Möbel nach Maß, Ausstellungsräume),
- Verwaltungsgebäude (Stadt Neuss, Neuss-Düsseldorfer Häfen), Dienstleistung (z. B. Werbeagentur, Neusser Bauverein),
- Schrott und Metalle, Containerdienst.

Verkehr
siehe auch: Fachbeitrag Verkehr

Die zweispurige Industriestraße wurde in den letzten Jahren erneuert, mit einer neuen Schwarzdecke für die ca. 8 m breite Fahrbahn, geregelten Parkmöglichkeiten auch für LKW sowie mit einem einseitigen Gehweg versehen. Gleise der Neusser Hafenbahn verlaufen nördlich der Straße. Die Industriestraße endet im Norden an einem neu angelegten großzügigen Wendeplatz mit bepflanzter Mittelinsel. Im Süden mündet die Industriestraße in die Hammer Landstraße (lichtsignalgeregelte Kreuzung). Von hier aus kann der ca. 1,4 km östlich liegende Willy-Brandt-Ring und die Anschlussstelle zur A57 sowie der Düsseldorfer Südring erreicht werden. Das Verkehrsaufkommen in der stark befahrenen Hammer Landstraße wird mit ca. 16.000 KFZ DTV angesetzt.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur vorliegenden Bauleitplanung wurde für die Industriestraße ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.100 KFZ DTV ermittelt. Das Verkehrsgeschehen auf der Industriestraße ist dabei erkennbar durch den LKW-Verkehr geprägt (Anliefervorgänge, Rangier- und Beladetätigkeit, wartende/parkende LKW, abgestellte Anhänger und Wechselbrücken). PKWs und nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer spielen hier keine Rolle.

In der Industriestraße selbst verkehrt keine Buslinie. An der Bushaltestelle „Industriestraße“, etwa 600 m südlich des Plangebiets halten die Buslinien 842 und 874 nur stadtauswärts. Erst etwa 900 m vom Plangebiet entfernt, im Bereich des ehemaligen Busbahnhofes verbessert sich das ÖPNV-Angebot. Hier befinden sich zahlreiche Bushaltestellen sowie eine Haltestelle der Straßenbahnlinie 709. Die Ausstattung des Teilgeltungsbereiches Ost mit Mitteln des ÖPNV ist mangelhaft, was gerade angesichts der Arbeitsplatzdichte im Hafen zu bedauern ist.

Umweltsituation
siehe auch Umweltbericht, Fachbeiträge zum Umweltschutz

a) Verkehrslärm und Gewerbelärm

Das Plangebiet grenzt lediglich an einer Stelle im Süden an den öffentlichen Straßenraum (neuer Wendeplatz der Industriestraße). Hier sind schon aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens von ca. 2.100 KFZ DTV keine Verkehrslärmprobleme zu erwarten. Die stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen in der Umgebung liegen ca. 130 - 150 m (Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße) bzw. bis zu 600 m (Hammer Landstraße) entfernt. Auf das Plangebiet wirkt hingegen Schifffahrtslärm aus den angrenzenden Hafenbecken 1 und 2 ein.

Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete [65/55] werden sowohl tagsüber als auch nachts deutlich unterschritten. Die Maximalpegel liegen im Süden des Plangebietes - unmittelbar an der Industriestraße - tagsüber bei ca. 60 dB(A), um weiter nördlich auf unter 50 dB(A) zurückzugehen. Nachts erreichen die Maximalpegel an der Industriestraße bis zu 55 dB(A), verringern sich aber weiter nördlich auf unter 45 dB(A).

Das Plangebiet ist gewerblichen Schallemissionen aus den Industrie- und Gewerbebetrieben im Neusser Hafen ausgesetzt. Eine Luftschallmessung in der Nacht vom 18.05. auf den 19.05.2010 zeigt, dass im östlichen Teil der Hafenmole 1 nachts bis zu 55 dB(A) erreicht werden. In größerer Entfernung von den Industriebetrieben, auf der stadtzugewandten Seite der Hafenmole 1, geht die Lärmbelastung dann auf unter 50 dB(A) zurück. Angesichts der im Hafen üblichen Betriebszeiten ist davon auszugehen, dass sich die Schallentwicklung auch tagsüber in einem vergleichbaren Rahmen bewegt. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Industriegebiete [70 dB(A)] können damit überall im Teilgeltungsbereich Ost eingehalten werden. Legt man die anspruchsvolleren Schallschutzkriterien eines Gewerbegebietes zugrunde, wird deutlich, dass es für eine Gewerbegebietsnutzung im östlichen Teil (am Hafenbecken 2) der Hafenmole 1 zu laut ist. Hier werden die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete [65/50 dB(A)] nachts überschritten.

b) Gerüche

Das ehemalige Case-Gelände ist erkennbar durch Gerüche aus den umgebenden Industriebetrieben belastet. Anders als im weiter westlich gelegenen Innenstadtrand, überschreiten die Gerüche hier weitaus öfter die Wahrnehmungsschwelle. Eine entsprechende Ausbreitungsrechnung kommt zu dem Ergebnis, dass in etwa 10 - 14 % der Jahresstunden Gerüche mit eindeutig gewerblichem Ursprung auf dem Case-Gelände wahrgenommen werden können. Damit werden die einschlägigen Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) einer Geruchshäufigkeit von 15 % der Jahresstunden für Gewerbe- und Industriebetriebe eingehalten. Die verbleibenden Geruchsimmissionen sind nach Rechtslage zulässig und zumutbar. Gerüche, die regelmäßig Ekel oder Übelkeit verursachen, treten nicht auf. Durch umfangreiche Geruchsminderungsmaßnahmen der in den Häfen Neuss und Düsseldorf ansässigen Industriebetriebe ist in den vergangenen 10 Jahren eine deutliche Verbesserung der Geruchssituation eingetreten.

c) KFZ-bedingte Luftschadstoffe

Angesichts des geringen Verkehrsaufkommens auf der Industriestraße können Belastungen des ehemaligen Case-Geländes durch KFZ-bedingte Luftschadstoffe vernachlässigt werden. Die entsprechenden Schadstoffkonzentrationen für Feinstaub, Feinststaub, Benzol und Stickstoffdioxid sind im Bereich der allgemeinen Hintergrundbelastung zu erwarten. Die einschlägigen Grenzwerte der 39. BImSchV werden eingehalten.

d) (Grob-)Staub

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

e) Umgang mit gefährlichen Stoffe, Störfallverordnung, Seveso II Richtlinie

Im angrenzenden Neusser Hafen befinden sich vier Betriebe, in denen regelmäßig mit gefährlichen Stoffen umgegangen wird. Die Betriebe sind 650 bis 1.000 m vom Teilgeltungsbereich Ost entfernt und somit weit außerhalb der sog. Achtungsgrenzen, innerhalb derer mit Schäden und Gesundheitsgefahren grundsätzlich zu rechnen wäre (200 - 250 m Abstand).

f) Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb des durch Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 09.06.2011 über die „Vorläufige Sicherung für das Überschwemmungsgebiet des Rheins im Regierungsbezirk Düsseldorf zwischen Rheinstrom-km 707 rechtes Ufer und 711,2 linkes Ufer und 857,7 rechtes Ufer und 865,5 linkes Ufer“ (bekannt gemacht im Abl.Reg.Ddf 2011 S. 212) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes. Zu der Verordnung gehört eine Kartendarstellung. In dieser Karte sind neben dem Überschwemmungsgebiet zusätzlich überschwemmungsgefährdete Gebiete dargestellt. Im Falle eines Versagens der öffentlichen Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein, können weite Teile des Hafengeländes überflutet werden (überschwemmungsgefährdeter Bereich). Der Teilgeltungsbereich Ost des Plangebiets liegt teilweise innerhalb des in der Karte dargestellten überschwemmungsgefährdeten Gebiets. Die Verordnung sieht unter „3. Schutzbestimmungen“ Rechtsfolgen für Bereiche innerhalb des Überschwemmungsgebietes, nicht aber für Bereiche im „überschwemmungsgefährdeten Gebiet“ vor.

Das ehemalige Case-Gelände ist überwiegend eben. Die Geländehöhe beträgt zwischen 36,0 und 36,5 m üNN. Die Fläche wird demnach nur im Falle eines Katastrophenhochwassers wie z. B. im Jahre 1926 (36,34 m üNN) teilweise überflutet. Das hundertjährliche Bemessungshochwasser HQ 100 ist mit 37,20 m üNN zzgl. 30 cm Freibord festgesetzt (37,50 m üNN). In diesem Fall stünde das gesamte Gelände (wie auch weite Teile des Neusser Hafens) komplett unter Wasser.

g) Altlasten

Das ehemalige Case-Gelände ist im Altlastenkataster des Rhein-Kreises Neuss aufgrund der über hundertjährigen gewerblichen Nutzung flächendeckend als Altlastfläche erfasst. Die historische Recherche ergab, dass am Standort neben dem bekannten Traktorenwerk seit 1897 auch zahlreiche andere gewerbliche Nutzungen ausgeübt wurden (Lederfabrik, Bindegarnfabrik, Walzenmühle, Stanzerei, Kraftfuttermühle, Kohlenlager, Fabrikation von Schlaucharmaturen etc.).

Nach der Stilllegung des Betriebes im Jahre 1993 wurden nach umfangreichen Bodenuntersuchungen im Zuge des Rückbaus verschiedene Bodenverunreinigungen mit Mineralöl und Teeröl saniert. Vier kleinräumige Restbelastungen mit Mineralöl wurden im tieferen Untergrund belassen, da deren Sanierung den Rahmen der Verhältnismäßigkeit der Mittel gesprengt hätte. Gleiches trifft für einen großen Teerölschaden im Süden des ehemaligen Case-Geländes zu (alle Standorte im Bebauungsplan gekennzeichnet).

h) Denkmalschutz, Baudenkmalpflege

Sämtliche Gebäude der ehemaligen Traktorenfabrik wurden nach Stilllegung des Betriebs im Jahre 1903 abgebrochen. Darunter befanden sich neben anderen grundsätzlich erhaltenswerten Gebäuden auch drei Geschoßbauten der International Harvester Company aus den Jahren 1910 bis 1923, die als Pionierbauten der sog. „daylight factory“ in Europa gelten konnten (Bindegarn-Spinnerei, Werkzeugabteilung, Schreinerei). Das Plangebiet ist unbebaut.

i) Natur und Landschaft

Das ehemalige Case-Gelände auf der Hafenmole 1 ist Teil des im 19. Jahrhundert durch Auffüllung künstlich angelegten Hafenbereiches. Die ehemals gewerblich genutzte und nahezu vollständig versiegelte Fläche wurde mit Abbruch der Gebäude freigelegt. Auf dem Gelände hat sich mittlerweile an verschiedenen Stellen Ruderalvegetation in unterschiedlichen Sukzessionsstadien eingestellt. Einzelne Gehölzgruppen finden sich an den Böschungen zu den angrenzenden Hafenbecken.

Der geplante, begrünte Sichtschutzwall eignet sich für die Anpflanzung von Gehölzen und Stauden, die neben der gestalterischen auch eine Artenschutzfunktion erfüllen. So sollten überwiegend einheimische Arten verwendet werden, die insbesondere Vögeln, Insekten und Schmetterlingen zu jeder Jahreszeit Nahrung und Unterschlupf bieten. Dies trägt zur biologischen Vielfalt im Sinne von „Natur in der Stadt“ bei. Auch Beerenfrüchte bildende Koniferen sind geeignet, diese Funktion zu erfüllen.

3. Übergeordnete Planung, vorhandenes Planungsrecht, Fachplanungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP)

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

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

Etwa 1,8 km östlich des Plangebietes stellt der LEP (Teil B) Gebiete mit Freiraumfunktion am westlichen Ufer des Rheins dar (Naturschutzgebiet Ölgangsinsel, Landschaftsschutzgebiet Nördliche Rheinaue zwischen Grimlinghausen und Ölgangsinsel).

Es besteht die Zielsetzung, im Plangebiet neue Nutzungen anzusiedeln, die sowohl den Anforderungen und Interessen der bestehenden Betriebe im Neusser Hafen gerecht werden, gleichwohl jedoch einen Beitrag zur Heranführung, Öffnung und Attraktivierung des Neusser Hafens an die Innenstadt leisten können. Im Bezug auf das raumordnerische Ziel unter C.II.2.3 (Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte) eignen sich die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 nicht mehr für zeitgemäße hafenaffine Nutzungen, da diese andere Ansprüche an den Standort stellen. Auch die Bezirksregierung Düsseldorf teilt diese Einschätzung. Für moderne Umschlaganlagen, logistikorientierte Betriebe oder Betriebe mit hohem Frachtaufkommen, das über die Wasserwege abgewickelt werden muss, reicht heute der schmale Streifen zwischen dem Hafenbecken 1 und der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße nicht mehr aus. Aus diesem Grund kann auch das im LEP NRW formulierte Ziel von einem Ausbau der Häfen an dieser Stelle nicht verfolgt werden (D.I.2.2). Ein Ausbau des Hafens an diesem Standort ist aufgrund der genannten Gegebenheiten (Grundstückszuschnitt, angrenzende Immissionsorte, etc.) gegenwärtig nicht (mehr) möglich.

Daher erfolgt hier eine Sicherung der anderen Flächen, welche der Hafennutzung weiterhin zur Verfügung stehen können. Hierzu wird im Bebauungsplanverfahren die Bewältigung des immissionsschutzrechtlichen Konflikts weiter konkretisiert. Die Nutzung des bestehenden Hafens wird durch die bestehende Planung nicht weiter eingeschränkt.

Die Bauleitplanung entspricht mit der geplanten Revitalisierung der innerstädtischen Gewerbebrachen und der Sicherung der Hafennutzung den Vorgaben des LEP.

3.2 Regionalplan

Planzeichnung

Auf dem Kartenblatt 4706 (Düsseldorf) sind das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung wie folgt dargestellt:

- GIB; Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen nordöstlich der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und in dem schmalen Geländestreifen zwischen der Düsseldorfer Straße und dem westlich angrenzenden Bahngelände. Hier sollen vorrangig gewerbliche Betriebe im Bestand gesichert, ausgebaut und angesiedelt werden. Insbesondere emittierende Betriebe sollen dort untergebracht werden (Soll-Vorschrift),
- ASB; Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) westlich der Rheintorstraße, im Norden beginnend bei dem dreieckigen Bürogebäude der Rheinland Versicherung. Im ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen, gewerbliche Arbeitsstätten und wohnungsnahe Freiflächen zusammengefasst werden (Soll-Vorschrift),
- Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße), Anschlussstelle Fesserstraße,
- Schienenwege für den überregionalen und regionalen Verkehr (Stadtbahnlinie U75 in der Düsseldorfer Straße, Stadtbahnhaltestellen Hauptbahnhof, Theodor-Heus-Platz, Blücherstraße und Anschluss an den Hafen,
- Oberflächengewässer (Hafenbecken).

Text

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

- Vorrang der Stadtinnenentwicklung, umweltverträgliche Verdichtung und Abrundung der städtischen Innenbereiche, Sanierung und Mobilisierung von Brachflächen (Kap. 1.1: regionale Siedlungsstruktur, Ziel 2.1),
- Funktionsmischung verstärken (Kap. 1.2: Allgemeine Siedlungsbereiche, Ziel 1: „verkehrsreduzierende bzw. –vermeidende Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen“),
- Konfliktbewältigung im Grenzbereich von Wohnen und Arbeiten, gegenseitige Beeinträchtigungen und Belästigungen verhindern: „Grenzen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen und Allgemeine Siedlungsbereiche aneinander, so ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst verringert werden.“ (Kap. 1.3: Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen, Ziel 1.3),
- Wasserstraßen und Häfen für den umweltverträglichen Güterverkehr erhalten und ausbauen, Häfen stärker in Güterverkehrszentren integrieren (Kap. 3.5: Wasserstraßen und Häfen, Ziele 1 und 2),
- ÖPNV; Die Erläuterungskarte 5 „Personenverkehrsnetz“ (S. 77 ff) betont die überregionale Bedeutung der vorhandenen Stadtbahnlinie (U75, Streckennummer 416) in der Düsseldorfer Straße, mit ihren Verknüpfungspunkten zur Bahn (Hauptbahnhof und HP Am Kaiser),
- Güterverkehr: Die Erläuterungskarte 6 „Güterverkehrsnetz“ stellt die Bahnanlagen westlich des Plangebiets als wichtigen Bestandteil eines Projektes „Ringzug Rhein-Ruhr“ dar. Daneben ist die Hafenbahn als „nicht Bundeseigene Bahnstrecke“ gekennzeichnet.

Bauleitplanung an die Ziele der Regionalplanung angepasst

Die geplante Revitalisierung von Gewerbebrachen im Herzen der Stadt Neuss zum Zwecke der Innenstadterweiterung bzw. -abrundung berücksichtigt in besondere Weise das Gebot der Innenentwicklung. Durch angemessene Nachverdichtung und innenstadttypische Funktionsmischung wird der vorhandene Siedlungsschwerpunkt weiter gestärkt.

Aufgabe einer nach Kriterien des Immissionsschutzes gestalteten Nutzungszonierung im Übergangsbereich City-Hafen ist es dabei, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Insofern wird der Forderung des Regionalplans im besonderen Maße Rechnung getragen, wonach an der Nahtstelle von Wohnen und Arbeiten „durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst verringert werden“ (Ziel 1.3 Konfliktbewältigung s.o.). Die Bewältigung des Nutzungskonfliktes Wohnen - Gewerbe bildet einen Schwerpunkt in der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Einbeziehung der Industrie- und Gewerbeflächen auf der Hafenmole 1 geht auf eine Forderung der Bezirksregierung Düsseldorf zurück („Hafenaktivitäten bauleitplanerisch sichern, Hafenziele des GEP 99 gewährleisten“).

Im Regionalplan wird der Bereich zwischen dem Hafenbecken 1 und der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße als „GIB“ (Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen) dargestellt.

Allgemein gilt laut dem Textteil des Regionalplans für GIB:

> „In den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) sollen gewerbliche Betriebe im Bestand gesichert, ausgebaut und angesiedelt werden. Insbesondere emittierende Betriebe sollen dort untergebracht werden.“

Durch die Soll-Formulierung ist die Verbindlichkeit dieses Erfordernisses zurückgenommen. Seit der Bundesgesetzgeber im ROG 2009 Soll-Ziele nicht zugelassen hat, ist davon auszugehen, dass Soll-Formulierungen als Grundsätze der Raumordnung, also als nicht verbindliche Vorgaben für nachfolgende Abwägungsentscheidungen anzusehen sind.

Des Weiteren gilt für die Grenzen von GIB zu ASB (Allgemeinen Siedlungsbereichen) laut dem Textteil des Regionalplans:

> „Grenzen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen und Allgemeine Siedlungsbereiche aneinander, so ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst verringert werden.“

Dieses Erfordernis wurde mit einer Ist-Formulierung versehen und ist somit als Ziel der Raumordnung anzusehen, das verbindlich ist und nachgeordneten Planungsträgern keine Abwägungsspielräume zubilligt.

Die hier zu bewältigende Planungssituation ist geprägt durch den Übergang von einer industriellen zu einer innerstädtischen Nutzung auf verhältnismäßig kleinem Raum. Während die erstgenannte Vorgabe grundsätzlich für alle GIB gilt, bezieht sich die letztgenannte Vorgabe gerade auf Ausgangslagen wie die vorliegende. Schon daher liegt es nahe, die spezielle Vorschrift für die Grenzbereiche von GIB und ASB hier vorrangig zu beachten. Dazu kommt noch der höhere Verbindlichkeitsgrad der Ist-Formulierung im Vergleich zur Soll-Formulierung.

Aus diesen Gründen macht die Stadt Neuss hier im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung von der Möglichkeit Gebrauch, in geringfügigem Umfang von der Sollvorschrift des Regionalplanes abzuweichen, wonach in einem GIB vordringlich emittierende Gewerbebetriebe angesiedelt werden sollen. Dies tut sie gerade, um die Planung dem letztgenannten Ziel der Raumordnung anpassen zu können, durch geeignete Maßnahmen einen verträglichen Übergang im Grenzbereich der beiden Nutzungsbereiche sicherzustellen. Die Stadt Neuss setzt ein Mischgebiet – als typisches Gebiet des Nutzungsübergangs – fest und trägt durch noch ausführlich zu erläuternde Vorkehrungen dafür Sorge, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte bewältigt und ein abgewogenes Nebeneinander der Nutzungen geschaffen werden.

Der Bauleitplanung stehen auch insofern keine landesplanerischen Bedenken entgegen, als die Bezirksregierung Düsseldorf im Rahmen einer Voranfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung (119. FNP-Änderung) in diesem Punkt keine Einwände erhoben hat (Landesplanerische Ersteinschätzung, Schreiben vom 09.04.2009).

Die Bezirksregierung Düsseldorf betont, dass sich der betroffene Bereich „nicht mehr zur Hafennutzung eignet“ (schmaler Grundstückszuschnitt, Immissionsschutzprobleme wegen angrenzender Wohnbebauung, eingeschränkte Erschließungsmöglichkeit etc.). Sie führt weiter aus: „Unter städtebaulichen Gesichtspunkten kann die Entwicklung der Neusser Innenstadt jedoch nachvollzogen werden, so dass eine befriedigende Konfliktlösung zwischen den konkurrierenden Flächennutzungen gefunden werden muss“.

Schließlich kann unter Berücksichtigung der parzellenunscharfen Darstellung des Regionalplanes somit festgehalten werden, dass alle im GEP 99 formulierten Entwicklungsziele von der Bauleitplanung angemessen berücksichtigt werden. Dem Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB wird entsprochen.

3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.1995 stellt für das Plangebiet und die unmittelbare Umgebung folgendes dar:

- Industriegebiet (GI) für die Baugebiete im nördlichen Abschnitt des Teilgeltungsbereiches West (zwischen dem Hafenbecken 1 und dem Straßenzug Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße, etwa bis auf Höhe der Collingstraße) und für den gesamten Teilgeltungsbereich Ost (Hafenmole 1),
- Gewerbegebiet (GE) für die Baugebiete im südlichen Bereich des Teilgeltungsbereiches West (von der Collingstraße bis zum bestehenden UCI-Kino),
- Fläche für Bahnanlagen (Gleisanlagen der Neuss-Düsseldorfer Häfen),
- Wasserfläche (Hafenbecken 1),
- überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen (Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße),
- gemischte Baufläche (M) westlich des Plangebietes (inkl. Parkhaus, Umspannwerk),
- Fläche für Gemeinbedarf (Krankenhaus) an der Einmündung der Hafenstraße.

Abweichung von den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der vorliegende Bebauungsplan widerspricht der Darstellung des wirksamen Flächen-nutzungsplanes in folgenden Punkten:

- Festsetzung von Mischgebieten im Bereich der FNP-Darstellung „GE“ bzw. „GI“ im Teilgeltungsbereich West,
- Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche (Uferpark) und eines eingeschränkten Gewerbegebietes im Bereich der FNP-Darstellung „GI“ im Teilgeltungsbereich Ost, auf der Hafenmole 1.

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat im Rahmen einer Voranfrage zur Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung ihre grundsätzliche Zustimmung zur Planänderung in Aussicht gestellt (siehe Kap. 3.2).

Änderung des Flächennutzungsplanes

Der FNP wird im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert (119. Änderung). Die zweite Offenlage dieser Änderung fand vom 26.06.2012 bis zum 26.07.2012 statt. Der Entwurf zur Flächennutzungsplanänderung sieht folgende Darstellungen vor:

a) Teilgeltungsbereich West;
- Gewerbegebiet (GE) in den nördlichen Bereichen des Teilgeltungsbereich West bis einschließlich der historischen Speichergebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft,
- im Anschluss daran nach Süden gemischte Baufläche (M) bis zum bestehenden UCI-Kino.

b) Teilgeltungsbereich Ost;
- Grünfläche am stadtseitigen Ufer des Hafenbeckens 1 (entsprechend dem „Uferpark“),
- Gewerbegebiet (GE) im westlichen Teil der Hafenmole 1 (entspricht dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4*).

Der zum Hafenbecken 2 orientierte Bereich wurde aus dem Geltungsbereich der 119. FNP-Änderung entlassen, da hier die auch heute schon geltende Darstellung GI (Industriegebiet) beibehalten werden soll. Der Bebauungsplan Nr. 456 entspricht damit in allen Punkten den Darstellungen der 119. Flächennutzungsplanänderung.

Der Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes GE 1* wird im geänderten Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“, der Bereich des Sondergebietes Parkhaus als Gewerbegebiet dargestellt. Beide Gebiete sind kleiner als 0,5 ha und unterschreiten somit die Darstellungsschwelle des Neusser Flächennutzungsplanes. Daneben dient das Sondergebiet Parkhaus den angrenzenden festgesetzten Gewerbegebieten zur Versorgung mit Stellplätzen. Somit ist das Sondergebiet Parkhaus den angrenzenden gewerblichen Nutzungen eindeutig als zugehörig zu bewerten.

3.4 Rahmenplanung „Stadthafen Neuss“ – Städtebauliches Entwicklungskonzept

Der Rahmenplan „Stadthafen Neuss“ aus dem Jahre 2006 wurde vom Rat der Stadt Neuss verabschiedet und ist als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne von § 1 Abs. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Rahmenplan umfasst im Wesentlichen den Geltungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung. Grundanliegen des Rahmenplanes ist die Erweiterung der Neusser Innenstadt in Richtung Hafenbecken 1 sowie eine innenstadtverträgliche Gewerbenutzung auf der Hafenmole 1 (ehemaliges Case-Gelände).

Die mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen zwischen der Batteriestraße / Rheintorstraße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Stadtbausteinen ergänzt. Entlang der Hafenkante sieht der Rahmenplan eine Promenade mit unterschiedlich nutzbaren Plätzen und vielfältigen Verknüpfungen zur Innenstadt vor. Für das ehemalige Case-Gelände schlägt der Rahmenplan eine überwiegend gewerblich orientierte Nachnutzung vor („food city“, kleine und mittlere Unternehmen z. B. aus der Lebensmittelbranche, „Cluster-/ Kompetenzfeldbildung“). Eine neue Straßenbrücke soll die Hafenmole 1 an die westlich angrenzende Innenstadt anschließen. Auf der zur Innenstadt gewandten Seite der Hafenmole 1 bietet ein öffentlicher „Uferpark“ zusätzliche Möglichkeiten für eine innerstädtische Naherholung.

Wenige Monate nach Abschluss der Rahmenplanung trat die Firma Arcelor Mittal mit dem Wunsch an die Stadt heran, auf dem ehem. Case-Gelände einen großmaßstäblichen Stahlhandel zu errichten. Die Planung wurde daraufhin auf der Hafenmole 1 entsprechend angepasst (Wegfall der geplanten Straßenbrücke, Verzicht auf das engmaschige öffentliche Straßennetz auf der Hafenmole 1). Der geplante Uferpark an der stadtzugewandten Seite konnte erhalten werden. Im Folgenden sollen die Inhalte des Rahmenplans kurz dargestellt werden:

Teilgeltungsbereich West

- viergeschossige, überwiegend gewerblich genutzte Baukörper (Kerngebiet, MK1 - MK3) im Anschluss an das bestehende UCI- Kino, beidseits der Hafenrampe bis etwa in Höhe der Collingstraße. Der Bereich des unterirdischen Regenklärbeckens wurde dabei von der Bebauung ausgespart und war als Platzfläche vorgesehen,
- Kreisverkehrsplatz und neue Straßenbrücke in Verlängerung der Collingstraße, Brückenkopfbebauung (MK4), Platzfläche, Freitreppe hinunter zur Hafenpromenade,
- viergeschossige gemischt genutzte Bebauung (Mischgebiet, MI1), das neue „Hafenquartier“, geschlossene Blockrandbebauung an der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße, Öffnung zum Hafen, geschützter Blockinnenraum,
- Revitalisierung der historischen Speichergebäude (Mischgebiet, MI2) und Neubau eines Parkhauses nördlich der Speicher (MI2),
- ergänzendes, weniger intensiv genutztes Gewerbegebiet (GE8) im Übergang zur benachbarten Firma Zietzschmann (Logistik).

Teilgeltungsbereich Ost

- neue Fußgängerbrücke vom Platz südlich des UCI-Kinos schräg über das Hafenbecken 1 zum neuen Uferpark (Bolzplatz, Scaterbahn),
- Uferpark auf der stadtzugewandten Seite der Hafenmole 1 (Uferweg, Grünterrassen, Baumplätze, Inselpark an der Hafenspitze, modellierte Topographie) als abschirmendes und vermittelndes Element zwischen der Industrie und der Innenstadt (Standortverbesserung, zusätzliche Naherholungsangebote, Distanzfläche, grüner Puffer),
- kleinteilige, bis zu viergeschossige Gewerbebebauung (GE1 - GE7) im Westen der Hafenmole 1 („food city“), über die neue Straßenbrücke an die westlich angrenzende Innenstadt angeschlossen (nord-süd-gerichtete Haupterschließung, Stichstraßen),
- hochwertige Gewerbenutzung an der Hafenspitze (Hochhaus, GE7),
- Ergänzung der vorhandenen industriellen Nutzung (GI1) an der Industriestraße gegenüber dem Thomy-Werk (heute bereits in Teilen umgesetzt, Firma Vetten u. a.),
- Verlängerung der Industriestraße (LKW-Straße) auf der Ostseite der Hafenmole 1, Trennung des Schwerlastverkehrs der zukünftigen Hafennutzung vom PKW-Verkehr der „food city“ (aufgrund einer entsprechenden Forderung der ansässigen Industrie),
- hafenaffine Industrieflächen auf der Ostseite der Hafenmole 1 (GI2),
- Berücksichtigung einer möglichen Trasse für die sog. „Osttangente“.

Berücksichtigung des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes bei der Bauleitplanung

Mit Ausnahme der ursprünglich geplanten Straßenbrücke und dem kleinteiligen Gewerbegebiet GE1 - GE7 auf der Westseite der Hafenmole 1 („food city“) finden sich alle Inhalte des Rahmenplans „Stadthafen Neuss“ in der aktuellen Bauleitplanung wieder. Nach dem Wegfall der Straßenbrücke musste das städtebauliche Konzept des neuen Hafenquartiers geringfügig angepasst werden. Aufgrund der Diskussion zum Thema der Lärmschutzproblematik ergab sich des Weiteren eine Schließung der Kammstruktur hin zu einer Block- bzw. Hofbebauung. Bei der Überarbeitung des Planungskonzeptes wurde darauf geachtet, dass diese Blockstruktur weiterhin eine Durchsichtigkeit zum Hafen erhält. So ist die Lärmschutzwand mit transparenten und durchsichtigen Materialien herzustellen. Ausschließlich im dritten Obergeschoss ist eine Bebauung mittels eines Gebäudes zulässig. Dieses wird notwendig, um die Statik der Lärmschutzwand insbesondere in Bezug auf die Kosten zu fassen und ebenfalls die Reinigung der Wand zu vereinfachen. Mit dem geänderten Planungskonzept werden die Grundzüge des Rahmenplanes nicht in Frage gestellt (geschlossene Blockrandbebauung zur Straße, Öffnung zum Hafen, Hafenpromenade, kompakte, kerngebietstypische Baukörper am UCI Kino, Erhalt der Hafenrampe, Sichtverbindung in Verlängerung der Königstraße).

3.5 Bebauungspläne im Plangebiet und in der Umgebung

Bebauungsplan Nr. 139 aus dem Jahre 1974
(nach Rechtskraft Bebauungsplan Nr. 456 Teilaufhebung, ca. 1,5 ha)

Der Bebauungsplan Nr. 139 ist rechtskräftig seit dem 21.01.1974. Es gilt die BauNVO 1968. Der Plan schafft u. a. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine erhebliche Aufweitung des Straßenzuges Batteriestraße / Rheintorstraße (vierspurig), den Ausbau der Einmündung Collingstraße, sowie ein Neutrassierung der städtischen Ring- und Hafenbahn und eine Ertüchtigung der Hafenrampe. Östlich der Rheintorstraße werden Gewerbegebiete festgesetzt.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 139 heißt es dazu: „Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Bebauung und Erschließung des ehemaligen Fabrikgeländes Balatum und der Flächen beiderseits der Rheintor- und Batteriestraße in Verbindung mit dem Ausbau der genannten Straßenabschnitte geschaffen werden“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 139 bezieht dabei Flächen im Teilgeltungsbereichs West der vorliegenden Bauleitplanung mit ein (ca. 1,5 ha). Es handelt sich dabei um den südlichen Bereich zwischen dem vorhandenen UCI Kino an der Rheintorstraße und den Lagerhallen der Neusser Lagerhausgesellschaft (etwa auf Höhe der Collingstraße). Er trifft folgende Festsetzungen, die die vorliegende Bauleitplanung unmittelbar berühren:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche, Verkehrsflächen für den Hafenbetrieb,
- zwei Gewerbegebiete südlich und nördlich der Hafenrampe, GE, IV, geschlossene Bauweise, GRZ 0,8, GFZ 2,0,
- im Gewerbegebiet am Hafenbecken 1 sind gem. § 8 (4) der BauNVO nur Betriebe und Anlagen zur Lagerung, Transport und Umschlag von Gütern zugelassen.

Der Bebauungsplan 139 wird nach Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung in dem betreffenden Teilbereich aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 139 für das UCI Kino im Jahre 1998

Für die Errichtung des UCI Kinos wurde der betreffende Teil des Bebauungsplanes Nr. 139 im Jahre 1998 aufgehoben, um die ursprüngliche Planungsabsicht (Lagerhaltung) den mittlerweile veränderten städtebaulichen Zielsetzungen anzupassen. In der Begründung heißt es dazu: „Die Lage am Rand der Innenstadt mit Orientierung zum Hafenbereich ist prädestiniert für Nutzungen, die die Attraktivität der Innenstadt stärken und ein Bindeglied zwischen Kernstadt und Hafen bilden“. Die planungsrechtliche Beurteilung des UCI Kinos erfolgte auf der Grundlage des § 34 BauGB
Bebauungsplan Nr. 139/2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 139 im Jahre 2005

Der Bebauungsplan ist seit dem 30.12.2005 rechtskräftig. Es gilt die BauNVO 1990. Er sieht für das schmale Gelände zwischen dem Hafenbecken 1 und der Batteriestraße ein innenstadtverträgliches Gewerbegebiet vor, ohne die engen Nutzungsbeschränkungen (nur Lagerhaltung) des Bebauungsplanes Nr. 139. Wie bei der Ansiedlung des UCI Kinos stehen auch hier Überlegungen zur Aufwertung /

Ergänzung der Innenstadt und zur planerischen Konfliktbewältigung zwischen der Hafenindustrie und der Wohnbebauung in der Kernstadt im Vordergrund (Pufferbereich).

In der Begründung heißt es dazu: „Für die Innenstadtseite des Hafenbeckens 1 ergibt sich aus diesen Zielen (… enge Verbindung von Stadt und Hafen betonen …) die Ansiedlung einer freizeitorientierten gewerblichen Nutzung aus der sich im Gegenüber zum industriell genutzten Hafen ohne gegenseitige Beeinträchtigung eine belebte Schauseite der Stadt entwickeln kann“. Besonders störende Betriebe, Tankstellen und Sexgewerbe sowie Einzelhandelsbetriebe werden ebenso wie die im Gewerbegebiet privilegierten Betriebswohnungen ausgeschlossen. Der Ausschluss der Wohnungen wird damit begründet, dass diese Wohnungen Schutzansprüche gegenüber den Industriebetrieben entwickeln und die Betriebe in ihrer Entwicklung einschränken könnten.

Bebauungsplan Nr. 149 aus dem Jahre 1970
(nach Rechtskraft Bebauungsplan Nr. 456 Teilaufhebung, ca. 2.200 m²)

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit dem 24.03.1970. Es gilt die BauNVO 1968. Dieser sehr große Bauleitplan (9 Blätter) schafft u. a. die planungsrechtlichen Grundlagen für eine umfangreiche Neuordnung des Hauptstraßennetzes. Für das Plangebiet von Bedeutung (Blatt 6 und 9) ist dabei in erster Linie der sog. „Spaghettiknoten“, die nördlich an das Plangebiet angrenzende Hochstraße. In der Begründung heißt es dazu: „Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für den Bau einer Straßenbrücke über den Rangierbahnhof mit den dazugehörigen Auf- und Abfahrtsbauwerken und die Festlegung der angrenzenden Bau- und Freiflächen geschaffen werden“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 149 bezieht dabei in Höhe der denkmalgeschützten Speichergebäude geringfügige Flächen der vorliegenden Bauleitplanung mit ein (ca. 2.200 m², öffentliche Verkehrsfläche, Fläche für Bahnanlagen). Es handelt sich dabei um die vorhandene Grundstückszufahrt westlich der denkmalgeschützten Speichergebäude (Rampe) sowie die Trasse für das Betriebsgleis der Hafenbahn zur Firma Zietzschmann. Er trifft dabei folgende Festsetzungen, die die vorliegende Bauleitplanung unmittelbar berühren:

- öffentliche Straßenverkehrsfläche (Düsseldorfer Straße), Grünfläche,
- Industriegebiet (GI, Stufe II) östlich der Straße (z. B. Zietzschmann) GRZ 0,8, BMZ 2,0.

In unmittelbarer Nachbarschaft zur vorliegenden Bauleitplanung trifft der Bebauungsplan 149 folgende Festsetzungen:

- die westlich angrenzenden Baugebiete jenseits der Düsseldorfer Straße werden als Mischgebiet festgesetzt (MI, IV, g, GRZ 0,4, GFZ 1,1, heute u. a. Autowaschanlage),
- das nördlich angrenzende Zietzschmann Gelände wird als Industriegebiet festgesetzt (GI, Stufe II, GRZ 0,8, BMZ 6,0, max. Firsthöhe unter der Hochstraße 48,35 m üNN).

Der Bebauungsplan 149 wird nach Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung in dem betreffenden Teilbereich aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Bebauungsplan Nr. 149/2 aus dem Jahre 1974
(nach Rechtskraft Bebauungsplan Nr. 456 Teilaufhebung, ca. 500 m²)

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig seit dem 21.01.1974. Es gilt die BauNVO 1968. Der Bebauungsplan modifiziert die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 149 im Bereich der Hochstraße über der Firma Zietzschmann („Stützpfeiler des Abfahrtsastes II“).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 149/2 bezieht dabei an der Grenze zur Firma Zietzschmann geringfügige Flächen der vorliegenden Bauleitplanung mit ein (ca. 500 m², Fläche für Bahnanlagen). Es handelt sich dabei um die vorhandene Trasse für das Betriebsgleis der Hafenbahn zur Firma Zietzschmann. Er trifft dabei folgende Festsetzungen, die die vorliegende Bauleitplanung unmittelbar berühren:

- Industriegebiet ohne überbaubare Grundstücksfläche im Verlauf der vorhandenen Bahntrasse (GI, Stufe II, GRZ 0,8, BMZ 6,0, max. Firsthöhe unter der Hochstraße 48,35 m üNN).

In unmittelbarer Nachbarschaft zur vorliegenden Bauleitplanung trifft der Bebauungsplan 149/2 folgende Festsetzungen:

- einzelne Verkehrsfläche für den Brückenpfeiler im Zietzschmann-Gelände (Ast II),
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Hochstraße,
- Industriegebiet (Betriebsgelände Zietzschmann und nördlich davon), GI, GRZ 0,8, BMZ 6,0, max. Firsthöhe 48,35 m üNN, sehr großzügige überbaubare Grundstücksflächen,
- Flächen für Bahnanlagen (Hafenbahn) für die unmittelbar am Hafenbecken 1 gelegenen Flächen.

Der Bebauungsplan 149/2 wird nach Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung in dem betreffenden Teilbereich aufgehoben und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

3.6 Sanierungsgebiet „Östlicher Innenstadtrand“

Der östliche Innenstadtrand, hier verstanden als Eingangssituation zum historischen Kernbereich der Neusser Innenstadt, weist eine Vielzahl von städtebaulichen und funktionalen Missständen auf. Das Sanierungsverfahren hat vordringlich die Aufgabe, ein räumlich und thematisch übergreifendes Gesamtkonzept für dieses „Bindeglied zwischen Innenstadt und Wasserkante“ zu erarbeiten, um Einzelmaßnahmen aufeinander abzustimmen und Investitionen zu bündeln. Der Rat der Stadt Neuss hat deswegen am 14.12.2007 den Grundsatzbeschluss zur Durchführung eines Sanierungsverfahrens zur Neuordnung und Revitalisierung des östlichen Innenstadtrandes gefasst.

Mittlerweile konnten die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB abgeschlossen werden (Vorläufiger Ergebnisbericht, Karte „Bestehende Potentiale und Mängel“, Karte „Geplante Maßnahmen“). Nach Klärung einiger verkehrstechnischer Fragen im Bereich Batteriestraße soll als nächster Schritt die öffentliche Beteiligung eingeleitet werden (siehe auch: Masterplan „Neuss an den Rhein“).

Der ca. 7,9 ha große Geltungsbereich des Sanierungsgebietes umfasst neben dem Wendersplatz und dem ehemaligen Busbahnhof auch den Bereich zwischen der Batteriestraße und dem Hafenbecken 1. Er reicht hier im Norden bis an das bestehende UCI Kino heran und liegt somit knapp außerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Bauleitplanung.

Die Ziele der vorliegenden Bauleitplanung und der Sanierungsplanung stimmen vollständig überein, was die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Aufwertung des östlichen Innenstadtrandes anbelangt:

- Revitalisierung des östlichen Innenstadtrandes,
- die Altstadt wieder Richtung Wasser entwickeln („ans Wasser rücken“), Wasser im städtischen Raum erlebbar machen, Schaffung einer Hafenpromenade,
- Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität der Neusser Innenstadt fördern,
- Schaffung eines repräsentativen Stadteingangs.

Die Festsetzungen der vorliegenden Bauleitplanung stehen einer Umsetzung der Sanierungsziele nicht entgegen.

3.7 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuss (Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, 14.09.2009) beschreibt drei zentrale Versorgungsbereiche, die für das Plangebiet von Bedeutung sind. Es wird dabei deutlich, dass die zukünftige Wohn-/Arbeitsbevölkerung in den geplanten Quartieren am Hafen auf ein vielfältiges Angebot an Handels- und Dienstleistungsangebot zurückgreifen kann (über 100.000 m² Verkaufsfläche in einem Radius von zwei Kilometer). Für die Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben im Plangebiet sind die Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen.

Hauptzentrum Innenstadt

Die Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt (ca. 320 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 57.000 m² Verkaufsfläche, 220 Dienstleistungsbetriebe) verläuft im Osten entlang der Rheinstraße und der Hafenstraße. Das Plangebiet liegt damit ca. 150 m außerhalb des Hauptzentrums (gesamte Innenstadt: ca. 79.000 m² Verkaufsfläche). Das Quartier um den Theodor-Heuss-Platz (Möbelhaus Knuffmann, Post) wird als geeigneter „Ansiedlungsbereich für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel“ dargestellt. Dieser Bereich befindet sich ca. 200 m westlich des Plangebietes (erreichbar über die Collingstraße).

Nebenzentrum Römerstraße

Der ehem. „Kaufpark Römerstraße“, (ca. 9.400 m² Verkaufsfläche), befindet sich etwa 800 m nordwestlich des Plangebietes (erreichbar über die Düsseldorfer Straße und Fesserstraße).

Nebenzentrum Rheinpark-Center-Hammfeld

Ca. 2 km östlich des Plangebietes (erreichbar über die Hammer Landstraße) befindet sich der ehemaligen HUMA-Einkaufspark mit ca. 37.000 m² Verkaufsfläche. Das Einkaufszentrum entfaltet trotz seiner solitären Lage am Willy-Brandt-Ring zwischen Gewerbegebieten und Verkehrstrassen eine starke Anziehungskraft (Konzentration der Verkaufsflächen, einheitliches Management, gute Erreichbarkeit mit dem PKW etc.).

3.8 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Kreises-Neuss enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen. Etwa 1,8 km nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet Ölgangsinsel (N-6.2.1.1) bzw. das Landschaftsschutzgebiet „Nördliche Rheinaue zwischen Grimlinghausen und Ölgangsinsel“ (L-6.2.2.4).

4. Verfahren und Beteiligung

4.1 Städtebauliche Gesamtlösung als vorrangiges Planungsziel

zur Wahl des Planungsinstrumentariums

Schon lange besteht das Ziel der Stadt Neuss, den Grenzbereich zwischen Innenstadt und Hafen einer städtebaulichen Konfliktbewältigung zuzuführen. Dabei war es stets und ist es bis heute planerischer Wille der Stadt, eine Gesamtkonzeption für den Bereich zu erarbeiten. Die verschiedenen Hafenanrainer mit ihren teilweise widersprüchlichen Nutzungsinteressen sollen umfassend berücksichtigt und möglichst alle für die Konfliktbewältigung maßgeblichen Flächen in den Planungsprozess einbezogen werden. Nur auf diesem Wege kann eine Lösung für die vorbelastete Ausgangssituation gefunden werden, die von den zahlreichen Betroffenen mitgetragen wird. Erster wichtiger Schritt zur Umsetzung dieser Intention war der im Jahre 2006 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedete Rahmenplan „Stadthafen Neuss“. Auch in der vorliegenden Bebauungsplanung soll dieses Ziel der städtebaulichen „Gesamtkonzeption aus einem Guss“ weiterverfolgt werden.

Daher umfasste die Bebauungsplanung schon in den ersten Entwürfen neben dem zukünftigen Hafenquartier weitere Flächen im Norden und Süden. Dies diente der planerischen Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung, da man auf diese Weise die unmittelbar dem Hafenquartier benachbarten Nutzungen steuern konnte. Auf Hinweis der Bezirksregierung erweiterte man in der Folge den zu überplanenden Bereich um den Teilgeltungsbereich Ost auf der Hafenmole 1, um einen Grundgedanken der Planung, nämlich die Abstufung der Nutzungen hinsichtlich ihrer immissionsschutzrechtlichen Schutzwürdigkeit bzw. ihres Störgrades, konsequent verfolgen zu können.

4.2 Grundsatzbeschluss - 2008 (nur Werhahn-Gelände)

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 04.04.2008 dem städtebaulichen Konzept für den Bereich nördlich des UCI Kinos entlang des Hafenbeckens 1 bis zum Grundstück Fa. Zietzschmann im Grundsatz zugestimmt. Die Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung erfolgte am 04.03.2008. Die Verwaltung wird beauftragt, eine informelle Unterrichtung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange, die Informationen zur Umweltprüfung geben können, zu beteiligen.

4.3 Erste frühzeitige/informelle Beteiligung - 2008

Erste frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange - 2008

Insgesamt 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 07.05.2008 gebeten, ihre Stellungnahmen bis zum 06.06.2008 abzugeben (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Sätze 2 und 4 BauGB, Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße). 12 Behörden und TÖB haben sich zu dem Verfahren geäußert.

Die überwiegende Zahl der Anregungen und Hinweise wurden aus den Bereichen Denkmalpflege, Einzelhandel und Immissionsschutz vorgetragen.

Die 2008 vom Rheinischen Amt für Denkmalpflege angemahnte Unterschutzstellung der denkmalwürdigen Bausubstanz auf dem Gelände der Neusser Lagerhausgesellschaft konnte mittlerweile abgeschlossen werden. Die Empfehlungen der IHK und des Einzelhandels- und Dienstleistungsverbandes zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zielten im Wesentlichen auf eine Übereinstimmung der einzelhandelsrelevanten Festsetzungen mit den Zielen des parallel in Aufstellung begriffenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuss. Der Bebauungsplan beschränkt die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten. Großflächiger Einzelhandel ist überall im Plangebiet ausgeschlossen, da keine Kern- oder Sondergebiete für Einzelhandel festgesetzt werden. Den Anregungen konnte damit im Wesentlichen gefolgt werden.

Die IHK, das Wasser- und Schifffahrtsamt, die Neuss-Düsseldorfer Häfen und die Untere Immissionsschutzbehörde tragen grundsätzliche Bedenken gegen die heranrückende schutzwürdige Bebauung vor. Es wird dabei sowohl eine Beeinträchtigung der im Hafen ansässigen Betriebe als auch eine Gesundheitsgefährdung der zukünftigen Nutzer/Anwohner am Innenstadtrand befürchtet.

Die Konfliktbewältigung Wohnen-Gewerbe bildet einen Schwerpunkt der vorliegenden Bauleitplanung. Im Rahmen eines integrierten Immissionsschutzkonzeptes wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden planerische und bautechnische Lösungen entwickelt, mit denen den vorgetragenen Bedenken begegnet werden kann. Die von verschiedener Seite angemahnten Gutachten zur Geruchsbelastung und zur Luftschadstoffsituation liegen mittlerweile ebenfalls vor.

Erste frühzeitige/informelle Unterrichtung der Öffentlichkeit - 2008

Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 06.05.2008 wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentlichen Aushang vom 14.05.2008 bis einschließlich 21.05.2008 im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss hingewiesen. (Rechtsgrundlage: analog § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, Informelle Unterrichtung der Öffentlichkeit zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße).

Lediglich die Firma Zietzschmann, deren Logistikbetrieb sich unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet, hat sich zum Verfahren geäußert. Die Hinweise und Anregungen zum Erhalt der Gleisanlagen im unmittelbaren Umfeld der Firma wurden in Abstimmung mit dem Betrieb und den Neuss-Düsseldorfer Häfen in der Planung berücksichtigt.

4.4 Einleitungsbeschluss - 2009 (inkl. Hafenmole 1)

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2009 dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. V456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße mit ergänzenden Maßgaben zur verkehrlichen Anbindung zugestimmt (Verbesserung der ÖPNV-Anbindung, Alternative Kreisverkehrsplatz Collingstraße, Linksabbiegespur Erschließung Nord) und die Einleitung des o. g. Planes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen (Bekanntmachung: 10.11.2009). Die Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung erfolgte am 09.09.2009.

Die Verwaltung wurde beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB durch eine einwöchige Anhörung der Öffentlichkeit vorzunehmen und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Neuss auch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 119 und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit für dieses parallel laufende Verfahren beschlossen (Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße/Hafenmole 1).

4.5 Zweite frühzeitige Beteiligung - 2009

Zweite frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange - 2009

Insgesamt 22 Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 29.10.2009 gebeten, ihre Stellungnahmen bis zum 04.12.2009 abzugeben (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Sätze 2 und 4 BauGB, Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V456 – Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße). 6 Behörden und TÖB haben sich zu dem Verfahren geäußert.

Das Amt für Denkmalpflege mahnt noch einmal die Unterschutzstellung der denkmalwerten Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft an (mittlerweile abgeschlossen, 2010). Die Industrie- und Handelskammer, die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH und der Rhein-Kreis Neuss tragen erneut grundsätzliche Bedenken gegen die heranrückende schutzwürdige Bebauung vor. Die wesentlichen Anregungen im Einzelnen:

- Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH -

Die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH stellt zunächst die grundsätzlichen Schwierigkeiten dar, die mit der Umwandlung von Hafenflächen regelmäßig einhergehen (Einschränkung des Hafenbetriebs, fehlende Expansionsmöglichkeiten, verschärfte Immissionskonflikte bei Lärm, Gerüchen und Erschütterung). Sie geht dabei ausführlich auf die hafentypische Lärmsituation ein (starke Lärmschwankungen je nach Betriebszustand, z.T. sehr hoch liegende Schallquellen, besonders kritische Lärmquellen wie z. B. Absetztätigkeit von Containern, Schüttgutumschlag, Recycling etc.).

Die Festsetzung von Schallemissionskontingenten im Hafengelände wird abgelehnt, weil diese Betrachtungsweise der speziellen Situation in einem Industriehafen nicht gerecht werden kann. In der Stellungnahme wird weiter ausgeführt, dass bereits heute mit Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte an der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße zu rechnen sei. Diese Situation würde durch die Neubebauung weiter verschärft.

Zusammenfassend bittet die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH, die Festsetzung von Wohnnutzung im Plangebiet grundsätzlich zu überdenken, weil dies nach ihrer Auffassung nicht mit dem Planungs- und Immissionsrecht vereinbar sei und sie erhebliche Beeinträchtigung des Hafenbetriebs befürchtet.

Die Konfliktbewältigung Wohnen-Gewerbe bildet einen Schwerpunkt der vorliegenden Bauleitplanung. Im Rahmen eines integrierten Immissionsschutzkonzeptes wurden in Abstimmung mit den zuständigen Behörden planerische und bautechnische Lösungen entwickelt, mit denen den vorgetragenen Bedenken begegnet werden kann. Eine Beeinträchtigung des Hafenbetriebes, - über das heute bereits vorhandene Maß hinaus - ist damit ausgeschlossen.

- Rhein-Kreis Neuss -

Auch die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises widmet sich ausführlich den zu erwartenden Konflikten, die mit der geplanten Festsetzung eines Mischgebietes in unmittelbarer Umgebung des Hafens verbunden sein können. Nach ihrer Auffassung wird bei der Planung der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG nicht ausreichend beachtet. Sie verweist auf die zahlreichen Beschwerden über Lärm und Gerüche, die bereits heute auftreten und macht auf den Abwehranspruch der im Hafen ansässigen Betriebe aufmerksam. Der Verursacher – in diesem Fall die heranrückende schutzwürdige Nutzung – müsste die ggf. aus der verschärften Konfliktsituation resultierenden Aufwendungen der Betriebe tragen Die Behörde bezweifelt, dass die gewählte Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ im Westteil der Hafenmole 1 den besonderen Bedürfnissen des Hafens gerecht wird. Sie weist daraufhin, dass die im Hafen ansässigen Firmen durchweg industriellen Charakter haben und deshalb als „erheblich belästigende Betriebe“ einzustufen sind, die grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig sind. Dies gilt insbesondere für die geplante Ansiedlung der Firma Arcelor. Die Behörde schlägt vor, das ehemalige Case-Gelände als Industriegebiet auszuweisen, nach Abstandserlass zu gliedern (Lärm, Staub, Geruch), sog. „Störfallbetriebe“ grundsätzlich auszuschließen und Schallemissionskontingente festzusetzen. Sie regt darüber hinaus an, keine schutzbedürftigen Nutzungen am Innenstadtrand vorzusehen, sondern hier eine gewerblich genutzte Pufferzone an der Nahtstelle zur Innenstadt vorzusehen.

Aus der Sicht der Gesundheitsvorsorge macht die Behörde auf die enorme Vorbelastung des Plangebiets durch Verkehrslärm aufmerksam [bis zu 71/63 dB(A)], die aus ihrer Sicht eine Wohnnutzung entlang der stark befahrenen Straße grundsätzlich ausschließt.

Die Anregungen der Immissionsschutzbehörde konnten bei der Überarbeitung der Planung überwiegend umgesetzt werden. Den grundsätzlichen Bedenken zur Eignung des Standortes für eine Innenstadterweiterung, die auch in nennenswertem Umfang Wohnungsbau vorsieht, konnte durch das o. g. integrierte Immissionsschutzkonzept begegnet werden.

Zweite frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit - 2009

Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 10.11.2009 wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentlichen Aushang vom 16.11.2009 bis einschließlich 20.11.2009 im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss hingewiesen. (Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Insgesamt drei Stellungnahmen liegen vor:
Die Firma M. Zietzschmann, deren Logistikbetrieb sich unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet, macht darauf aufmerksam, dass alle stark emittierenden Verladevorgänge auf der Hafenseite des Betriebsgeländes stattfinden und dies auch zunehmend nachts. Das Unternehmen macht deutlich, dass es sich nicht in der Lage sieht, weitergehende Betriebsbeschränkungen durch zusätzliche schutzbedürftige Nutzungen in der Umgebung hinzunehmen.

Die HIBALUS GmbH & Co.KG, als damalige Eigentümerin des ehemaligen Case-Geländes wendet sich gegen die geplante Festsetzung eines Gewerbegebietes im Westteil der Hafenmole 1. Nicht nur die geplante Ansiedlung der Arcelor Mittal Stahlhandel GmbH, sondern jegliche industrielle Folgenutzung auf dem Gelände ist nach Auffassung des Unternehmens auf die weitergehenden Spielräume eines Industriegebietes angewiesen.

Die Raiffeisen-Waren-Zentrale (RWZ) weist auf die drei Betriebsstandorte des Unternehmens im Neusser Hafen hin (Zentrallager für Pflanzenschutzmittel/Störfallbetrieb, Kraftfutterwerk, Logistikzentrum). Das Unternehmen macht darauf aufmerksam, dass es trotz der großen Abstände der genannten Betriebe zum Plangebiet nicht auszuschließen sei, dass bestehende Immissionskonflikte weiter verschärft werden können. Es muss sichergestellt werden, dass die Bauleitplanung keine nachteiligen Auswirkungen auf die Betriebe hat.

Den vorgetragenen Bedenken zum Immissionsschutz wird insofern Rechnung getragen, als durch Nutzungszonierung, Festsetzung von Emissionskontingenten und flankierende bautechnische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die wirtschaftlichen Belange der im Hafen ansässigen Betriebe angemessen berücksichtigt werden. Das Lager für Pflanzenschutzmittel der RWZ liegt über 600 m vom Plangebiet entfernt (Gutachten des TÜV) und damit weit außerhalb der sog. „Achtungsgrenzen“ innerhalb derer mit regelmäßig mit wechselseitigen Beeinträchtigungen zu rechnen ist.

4.6 Öffentliche Auslegung - 2011

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des damaligen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 456 der Stadt Neuss einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans Hafenquartier“ fand in der Zeit vom 01.06.2011 bis 11.07.2011 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Im Zuge der oben genannten Beteiligungsverfahren gingen umfangreiche Stellungnahmen von der Planung betroffener Hafenbetriebe, den Immissionsschutzbehörden, der Industrie und Handelskammer sowie von der Neuss-Düsseldorfer-Häfen GmbH & Co. KG ein. Die eingegangenen Stellungnahmen setzen sich mit folgenden Hauptthemen kritisch auseinander:

- Festsetzung eines Mischgebietes als Grundlage für die Errichtung einer gem. Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen reinen Wohnbebauung (Etikettenschwindel),
- Trennungsgrundsatz und Befürchtung von Einschränkungen der betrieblichen Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten der Hafenbetriebe,
- Abstandserlass sowie regelkonforme Anwendung der TA-Lärm,
- Ermittlung und Bewertung der Immissionen Schall und Geruch auch unter dem Blick betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten,

- Verlust an Flächen für hafenaffine Nutzungen,
- Integriertes Immissionsschutzkonzept und Lärmschutz in Form „architektonischer Selbsthilfe" (baulicher Immissionsschutz),
- Ziele der Raumordnung.

Um insbesondere den Vorwurf des Etikettenschwindels zu entkräften, wird für den Teilbereich des früheren VEP nun im Angebots-Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. In der Umsetzung der Mischgebietsfestsetzung im Angebotsbebauungsplan regelt sich das Verhältnis der einzelnen Nutzungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Im Rahmen der Diskussionen über die Lärmproblematik hat der Grundstückseigentümer das Planungskonzept auch aus Vermarktungsgründen überarbeitet. Dieses sieht nun eine Schließung der Kammstruktur durch geschlossene Höfe vor. Die Kopfgebäude sollen nun mit einer Lärmschutzwand sowie einer eingeschossigen Bebauung im 3. Obergeschoss verbunden werden, wodurch allseits umschlossene Innenhöfe entstehen. Hiermit wird sichergestellt, dass die im Mischgebiet zulässigen Wohnungen öffenbare Fenster zum Hof erhalten können ohne Immissionsorte zur Hafenseite hin zu schaffen. Um eine Erlebbarkeit des Wassers bzw. des Hafen zu ermöglichen sowie eine Belichtung der Höfe sicherzustellen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Lärmschutzwand nur aus transparenten und durchsichtigen Materialien zu erstellen ist. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird aufgezeigt, dass das Planungskonzept der geschlossenen Höfe selbst bei der höchstzulässigen Lärmbelastung aus dem Hafen funktioniert („Worst-Case-Szenario").

Dabei bleibt der Maßstab erhalten, dass die Betriebe im Hafen durch die geplante Entwicklung auf dem Werhahngelände am Westrand des Hafenbeckens I nicht über den Status quo, d. h. der bereits heute zu berücksichtigenden schutzwürdigen Nutzung des nahen Innenstadtrandes eingeschränkt werden. Hieraus und nicht aus der vorliegenden Planung ergeben sich bisher schon die Entwicklungsansprüche / Einschränkungen der Hafenbetriebe.

Das Thema der Geruchsimmissionen wurde dahingehend abgearbeitet, dass die Immissionsschutzbehörden betriebliche Nacherhebungen durchgeführt haben, deren Ergebnisse nunmehr in das Geruchsgutachten eingehen.

Die Freihaltung der Flächen auf der westlichen Seite des Hafenbecken I für hafenaffine industrielle Nutzungen kann schon alleine aus der Nähe zum angrenzenden Innenstadtrand nicht in Betracht kommen. Eine Verletzung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung besteht nicht. Für das im Parallelverfahren geführte Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde bereits die landesplanerische Abstimmung durchgeführt, in deren Rahmen keine Verletzung der Ziele der Raumordnung geltend gemacht wurde. Von Seiten der Landesplanung wurde vielmehr empfohlen als Basis einer in den Bauleitplanverfahren durchzuführenden Konfliktbewältigung die Flächen der Hafenmole 1 sowohl in den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wie auch in die Flächennutzugsplanänderung einzubeziehen und sie hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vom eingeschränkten Industriegebiet zum eingeschränkten Gewerbegebiet abzustufen. Dieser Empfehlung wurde gefolgt.

Aufgrund der vielfältigen Änderungen der Planung und des Wechsels von einem vorhabenbezogenen zu einem Angebots-Bebauungsplan wurde das ursprüngliche Aufstellungsverfahren eingestellt. Es wurde ein Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

4.7 Öffentliche Auslegung - 2012

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 14.06.2012 bis zum 16.07.2012 statt. Auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Einwendungen befassten sich primär mit dem Lärmschutzkonzept, der Geruchsbelastung und mit den Vorgaben des § 50 BImSchG im Hinblick auf die Festsetzung von Mischgebieten im Teilgeltungsbereich West und eines Gewerbegebiets (GE 4) auf der Hafenmole 1. Dabei wurden insbesondere detaillierte Anregungen zu den Festsetzungen passiver und aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Der Plangeber kam den Einwendungen durch vereinzelte Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen und weit überwiegend durch Ergänzungen und zusätzlichen Erläuterungen in der Begründung nach.

5. Städtebauliches Konzept

In einem ersten Schritt soll zunächst die städtebauliche Konzeption und das Erschließungskonzept vorgestellt werden (Kap. 5), um die stadträumliche, funktionale und baukörperliche Zielsetzung des Bebauungsplanes zu verdeutlichen. In einem zweiten Schritt (Kap. 6) werden dann die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes erläutert und planungsrechtliche Fragestellungen diskutiert.

5.1 Baustruktur und Nutzung

5.1.1 Teilgeltungsbereich West - Innenstadterweiterung auf dem Werhahn-Gelände

Städtebaulicher Entwurf für den östlichen Altstadtrand

Das innerstädtische Gelände unterliegt erheblichen planerischen Beschränkungen, die jede Form der Nachnutzung entscheidend beeinflussen:

- Trennungswirkung und eingeschränkte Erreichbarkeit durch die stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen (Rheintorstraße, Düsseldorfer Straße),
- Beeinträchtigung durch den Güterverkehr, Erhalt der Eisenbahninfrastruktur,
- Vorbelastung durch den Straßenverkehr (Lärm, Luftschadstoffe) und durch die gewerbliche Nutzung in der unmittelbaren Umgebung (Gerüche, Lärm),
- Hochwassergefahr.

Der Bebauungsplan respektiert die in Teilen widerstreitenden Ansprüche an den begrenzten Raum und entwickelt in Kenntnis der vielfältigen Zwangspunkte ein tragfähiges städtebauliches Gesamtkonzept, das gleichwohl von allen Beteiligten ein hohes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme erfordert. Im Folgenden sollen die einzelnen Stadtbausteine / Bauabschnitte von Süden nach Norden kurz vorgestellt werden.

Abschnitt 1: GE1*, „Bug“ und „Königsplatzpassagen“

Eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich des UCI Kinos
4.805 m² Baugebiet, III – IV; GRZ = 0,8, GFZ = 2,2

Der Bebauungsplan sieht an dieser herausgehobenen Stelle miteinander verbundene kompakte gewerblich genutzte Baukörper vor, die auf einem hochwassergeschützten Plateau errichtet werden (37,5 m üNN):

- „Königsplatzpassagen“;
  Aus der Königstraße, d. h. aus der Perspektive der Innenstadt, entsteht ganz im Süden eine durch viergeschossige Gebäude begleitete Gasse zum Hafen (Gehrecht G1). Für den Erfolg des Gesamtprojektes sind solche selbstverständlichen Verknüpfungen und Blickbeziehungen von besonderer Bedeutung. Sie dienen u. a. der Orientierung in der Stadt. Die beiden nördlich des G1 liegenden viergeschossigen Ost-West-Zeilen überragen mit ihren „Köpfe“ die Hafenpromenade und bereiten ein stadträumliches Gestaltungsmerkmal vor, das weiter nördlich die Kaikante des gesamten Hafenquartiers prägen wird.
- „Bug“;
  Dem heutigen Grundstücksverlauf folgend entsteht ein nach Norden spitz zulaufendes viergeschossiges Gebäude, das stadträumlich den Beginn des folgenden Promenadenabschnittes markiert. Am nördlichen Ende des Plateaus vermittelt eine großzügige Treppe zwischen den beiden Ebenen (oben: 37,5 m üNN, unten: ca. 33,3 m üNN). Die viergeschossigen Hauptgebäude werden durch dreigeschossige untergeordnete Gebäudeteile miteinander verbunden. Die geplante Gasse zum Hafen wird durch ein Brückenbauwerk überspannt.

Der gesamte Bereich wird über eine Grundstückszufahrt (rechts-rein/rechts-raus) an der Rheintorstraße in Verlängerung der Königstraße erschlossen. Veränderungen am Straßenraum sind dazu nicht erforderlich und angesichts der vorhandenen Zwangspunkte auch baulich nicht darstellbar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde auch eine Lösung mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur geprüft und wegen verkehrstechnischer Mängel verworfen. Die erforderlichen PKW- Stellplätze werden in einer gebäudebegleitenden Tiefgarage untergebracht (ca. 100 St in einer eingeschossigen Tiefgarage). Damit Fußgänger an dieser Stelle die stark befahrene Straße sicher überqueren können, wird eine Fußgängerampel installiert. Die zur ersten Offenlage als private Verkehrsfläche festgesetzte Rampe der

Gleistrasse wird in das eingeschränkte Gewerbegebiet integriert. Diese Teilfläche liegt nicht auf der hochwasserfreien Zone von 37,5 m. In diesem Teilbereich sind keine Gebäude vorgesehen.

Abschnitt 2: Collingplatz - Hafenquartier

Mischgebiet, insgesamt 17.960 m² Baugebiet,
III - VI; GRZ = 0,8, GFZ = 2,0; 2,1

Angesichts der schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen formuliert der Bebauungsplan für das Herzstück der Innenstadterweiterung eine kraftvolle städtebauliche Großform von insgesamt 330 m Länge, um den einzelnen Baukörpern in der großmaßstäblichen Baustruktur der Umgebung ausreichend Halt und Identität zu verleihen. Eine neue Adresse entsteht.

Der Abschnitt 2 erstreckt sich von der nördlichen Grenze des Stadtwerke-Geländes im Süden (unterirdisches Regenklärbecken), über die Brachflächen des ehemaligen Sägewerks Werhahn Holz bis zu den denkmalgeschützten Speichergebäude im Norden. Für das gesamte Gebiet ist eine mögliche funktionale Verknüpfung geplant (Tiefgarage, Erschließungsebene, Grenze zur Hafenpromenade etc.). Die gewählte Gebäudeanordnung sieht eine Blockbebauung vor. Diese erlaubt es den zukünftigen Nutzern, sich von dem stark befahrenen Straßenzug Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße abzuschirmen, eigene geschützte Binnenräume / Höfe zu entwickeln und aufgrund der transparenten Lärmschutzwand das Hafenbecken zu erleben. Lediglich in Verlängerung der Collingstraße ist eine deutliche Öffnung in der Blockbebauung vorgesehen, um den Sichtbezug zwischen der Innenstadt und dem Hafenbecken zu gewährleisten. Von hier aus wird das Quartier erschlossen.

Wegen der schwierigen Umweltbedingungen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) muss diese an den Hafen heranrückende Mischnutzung - die auch Wohnungsbau ermöglicht - mit besonderer Sorgfalt betrachtet werden. Angesichts der hohen Verkehrsmengen im Straßenzug Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und der östlich gelegenen Industriegebiete im Neuss-Düsseldorfer Hafen sind daher besondere planerische und bautechnische Maßnahmen erforderlich, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen (z. B. abweichende Bauweise - Baublöcke, erhöhter baulicher Schallschutz, Einsatz von schallgedämmten Lüftungsanlagen, keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen in Richtung Hafen).

Die abweichende Bauweise sieht nach Norden, Süden und Westen jeweils vor, dass ohne Grenzabstand gebaut werden muss. Nach Osten in Richtung Hafen wird eine transparente und durchsichtige Hafenfront festgesetzt. Hier ist neben den Kopfgebäuden und seinen Anbauten ausschließlich im 3. Obergeschoss eine als Gebäude nutzbare Bebauung zulässig. Die darunter bzw. darüber liegenden Geschosse sind mit einer gläsernen Lärmschutzwand zu versehen.

Das insgesamt ca. 1,8 ha große Gebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet MI 1 unterscheidet sich vom MI 2 lediglich darin, dass im MI 1 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden analog § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorstellbar sind, welche im MI 2 wiederum ausgeschlossen werden sollen.

Mischgebiet MI 1

Mischgebiet, insgesamt 3.957 m² Baugebiet,
IV - V; GRZ = 0,8, GFZ = 2,1

Entlang des „Collingplatzes“ (Arbeitstitel) können innenstadttypische gewerbliche Nutzungen wie, Büros und Praxen für Freiberufler sowie Wohnungen vorgesehen werden. Des Weiteren sind hier, wie oben geschrieben, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden analog § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO vorstellbar. Die Erschließung erfolgt von der zukünftig ausgebauten Einmündung der Collingstraße in die Rheintorstraße.

Im Kreuzungsbereich Collingstraße / Rheintorstraße entsteht die zentrale Zufahrt. Der Straßenraum muss dazu nach Westen aufgeweitet werden, um zusätzliche Linksabbiegespuren anzuordnen. Eine Lichtsignalanlage ist vorgesehen (LSA). Die erforderlichen Stellplätze werden in einer zentralen, gebäudebegleitenden Tiefgarage untergebracht. Als Erschließungsvariante wurde im Vorfeld der Bauleitplanung auch ein Kreisverkehrsplatz an dieser Stelle geprüft, der aber aus verkehrstechnischen Gründen nicht weiterverfolgt wird. Eine Bushaltestelle (Linie 864) unmittelbar am zentralen Gebietseingang verbessert zukünftig das ÖPNV-Angebot.

In Verlängerung der Collingstraße entsteht der zentrale Anknüpfungspunkt des Quartiers. Im Gegensatz zu den eher zurückgezogenen Gebäuden im Inneren, orientiert sich die Bebauung am Collingplatz stärker nach außen. Der Platz ist Teil des übergeordneten städtischen Raumgefüges. Die fünfgeschossigen, gemischt genutzten Gebäude beidseits des Collingplatzes fassen den öffentlichen Raum und unterstreichen die besondere Bedeutung dieses Ortes. Die untere Hafenpromenade am Wasser wird über eine großzügige Treppen- und Rampen an die Innenstadt angeschlossen.

Mischgebiet MI 2

Mischgebiet, insgesamt 14.003 m² Baugebiet,
III - VI; GRZ = 0,8, GFZ = 2,0; 2,4

Im Mischgebiet MI 2 soll ebenfalls eine gemischte Nutzung entstehen. Entlang der stark befahrenen Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße ist eine geschlossene Schallschutzbebauung vorgesehen. Das Innere des geplanten Quartiers ist durch die Blockbebauung vollständig vom Straßen- und Gewerbelärm abgeschirmt. Die geplante Bebauung rückt ca. 15 m von der bestehenden Straße ab.

Die wichtigsten städtebaulichen Gefügemerkmale des Mischgebietes MI 2 im Einzelnen:

- Baublöcke;
  Generell sind im Mischgebiet MI 2 bei schützenwürdigen Nutzungen (Wohnen) nur geschlossene Baublöcke zulässig. Eine Ausnahme bildet der nördlichste Bereich, in dem derzeit ein Hotel angedacht ist. Bei rein gewerblichen Nutzungen ist ein geschlossener Baublock nicht notwendig. Allerdings ist trotzdem ohne seitlichen, hinteren und vorderen Grenzabstand zu bauen, um sicherzustellen, dass für die angrenzenden Baublöcke (evt. andere Grundstückseigentümer) auch schützenswürdige Nutzungen entstehen können.

- die Schallschutzbebauung im Westen, der Rücken des Quartiers;
  viergeschossige geschlossene Straßenrandbebauung, die durch räumliche Aufweitungen und transparente Verbindungsbauteile in einzelne Abschnitte unterteilt wird. Der Bebauungsplan greift eine Anregung des Stadtplanungsamtes Neuss auf und sieht parallel zur Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße eine zusätzliche ca. 9 m breite öffentliche Erschließungsstraße vor.

- die Nord-Süd-Zeilen
  Im geschützten Blockinnenraum werden viergeschossige Nord-Süd orientierte Zeilen geplant. Durch diese Zeilen entstehen im Mischgebiet kleine, halböffentliche Innenhöfe.

- die Köpfe am Hafen, Hafenfront
  Das „Kranmotiv“, das bereits durch die überkragenden Köpfe in den Königsplatzpassagen (GE 1*) als wichtiges stadträumliches Motiv eingeführt wurde, prägt nun vollends das Erscheinungsbild der Kaikante. Markante VI-geschossige Gebäude kragen teilweise über die neue Kaimauer, verzahnen die benachbarten Räume und rhythmisieren die Hafenansicht. Die Kopfgebäude erhalten seitlich max. viergeschossige Anbauten. An diese Anbauten wird die Lärmschutzwand angehangen. Zwischen den Kopfgebäuden soll im dritten Obergeschoss ein eingeschossiger Verbindungsbau erstellt werden. Unterhalb dieses Verbindungsbauteils wird eine Lärmschutzwand notwendig. Diese soll auf den Geländesprung zwischen 40,2 m und 37,5 m zurückspringen. Oberhalb des Verbindungsbauteils ist ebenfalls eine Lärmschutzwand vorgesehen, welche in Richtung Hafen rückt. So können die rückwärtigen Bereiche für eine Dachterrasse genutzt werden. Insgesamt entstehen so zwei Lärmschutzwände, welche statisch einfacher und kostengünstiger zu erstellen und ebenfalls leichter zu pflegen sind, als eine durchgängige fünfgeschossige Lärmschutzwand.

- das Plateau, die angehobene Quartiersmitte;
  Alle geplanten Gebäude werden auf einem gegenüber dem Straßenraum leicht angehobenen, hochwassergeschützten Plateau errichtet (ca. 40,2 m üNN). Hier entsteht ein großzügig begrüntes und weitgehend verkehrsfreies Wohnumfeld mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten. Das Plateau ist für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge befahrbar (Tordurchfahrten). Auch die zentrale Tiefgarage liegt hochwassergeschützt auf ca. 37,5 m üNN. Die privaten Wohngärten werden gegenüber der halböffentlichen Quartiersmitte noch einmal

um ca. 0,5 m angehoben und mit Hecken umgeben, um die Gärten vor Einblicken von außen zu schützen.

- die harte Kaikante;
  Im Osten formuliert der Bebauungsplan ebenfalls eine leicht geschwungene Kante zum Hafenbecken, die als ca. 4 m hohe neue Kaimauer die geplante Hafenpromenade begrenzt. Oberhalb dieser Kaikante werden die Lärmschutzwände, die Verbindungsbauteile sowie die Kopfgebäude ein einheitliches Stadtbild zum Hafen erschaffen.

- die Hafenterrassen - eine Zwischenebene;
  Da die Hafenpromenade auf ca. 33,3 m üNN, und damit ca. 5,5 - 7 m unter dem Straßenniveau liegt, war es erforderlich, das Gelände in zwei Schritten abzusenken. Andernfalls wäre die Hafenpromenade durch eine ca. „zweigeschossige“ Wand begrenzt, wodurch stadträumliche Zusammenhänge verloren gingen und funktionale Verknüpfungen nur schwer herzustellen wären. Das obere 40,2 m hohe Geländeniveau stellt die große gemeinsame Quartiersmitte dar. Die abgesenkten Terrassen auf ca. 37,5 m üNN werden dagegen hauptsächlich den Gebäuden unmittelbar an der Hafenpromenade zugeordnet. Hier sind alternativ auch geschützte Kleinkinderspielplätze vorstellbar.

- nördliche Nutzung;
  Im Norden des Mischgebietes MI 2 ist derzeit ein Hotel geplant. In diesem Bereich ist kein geschlossener Baublock möglich, daher ist hier keine Wohnnutzung vorzusehen.

Abschnitt 3: Speicherstadt

Gewerbegebiet, insgesamt 4.171 m² Baugebiet,
III - XI; GRZ = 0,8, GFZ = 3,6

Der eindrucksvolle Altbaubestand der Neusser Lagerhaus Gesellschaft bietet die einzigartige Chance, die industrielle Historie des Ortes auch nach der Umgestaltung des Werhahn- Geländes ablesbar zu machen und an jahrhundertealte Entwicklungslinien in der Neusser Geschichte anzuknüpfen. Zusammen mit den erhaltenswerten Verladeanlagen, den Gleisen und den vielfältigen sonstigen Spuren der Hafentätigkeit, trägt dieses Ensemble ganz entscheidend dazu bei, der geplanten neuen Stadtkante am Wasser ein unverwechselbares Erscheinungsbild zu verleihen. Die geplante Revitalisierung der überwiegend leerstehenden Gebäude ist für das Gelingen des Gesamtkonzeptes von besonderer Bedeutung.

Der Bebauungsplan sieht vor, die denkmalgeschützten Speicher umzunutzen und das Ensemble an seiner zur Innenstadt, d. h. zum Münster hin orientierten Schmalseite mit einer prägnanten Überbauung des Stückgutlagerhauses und / oder des Silogebäudes sowie in seiner stadträumlichen Bedeutung noch zu überhöhen. Die geplante Hafenpromenade erhält einen stadträumlich angemessenen Abschluss. Von hier blickt man zurück auf die Kuppel von St. Quirinus.

Das Spektrum möglicher Nutzungen ist angesichts der Lagegunst und der attraktiven baulichen Hülle besonders groß, auch wenn die vorhandene Baustruktur deutliche Rahmenbedingungen formuliert. Im Erdgeschoss wären z. B. gastronomische Einrichtungen, Veranstaltungs- oder Ausstellungs- und Verkaufsräume vorstellbar. Angesichts der Größe des Ensembles kämen auch überregional tätige Institutionen als Nutzer in Frage (z. B. Bildungseinrichtungen). Die Obergeschosse stehen überwiegend für Büros zur Verfügung.

Die für diesen Bereich erforderlichen Stellplätze können z. B. in einem neu zu errichtenden mehrgeschossigen Parkhaus im Anschluss an die denkmalgeschützten Speicher untergebracht werden (Sondergebiet Parkhaus). Das Gelände wird über die vorhandene und zukünftig ertüchtigte Zufahrt von der Düsseldorfer Straße aus erschlossen. In diesem Zusammenhang muss das zweigeschossige Verwaltungsgebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft an der Düsseldorfer Straße (1b) werden, um ausreichend Platz für eine leistungsfähige und verkehrssichere Einmündung zu gewinnen. Dieses erfolgte in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

In Ergänzung des Altbaubestandes ist eine abschirmende Blockrandbebauung an der Düsseldorfer Straße vorgesehen, die in den Obergeschossen an die historischen Speicher angebaut werden kann. An dieser Stelle ist u. a. ein Hotel als denkbare Nutzung im Gespräch.

Abschnitt 4: Parkhaus und Gewerbegebiet nördlich der historischen Speichergebäude

Sondergebiet Parkhaus: ca. 2.497 m² Baugebiet, GRZ = 0,8, GFZ = 4,7
GE 3*, Handwerkerhof, ca. 5.940 m² Baugebiet, GRZ = 0,8, GFZ = 1,2

Ganz im Norden, etwas abseits der gesamtstädtischen Wahrnehmung, eingerahmt von zwei Betriebsgleisen der Hafenbahn schließt sich das Sondergebiet „Parkhaus“ und das eingeschränkte Gewerbegebiet GE 3* an. Die Hafenpromenade endet an der denkmalgeschützten Verladeanlage, hier setzt die eigentliche Hafennutzung wieder ein (Zaun, Ausziehgleise, Rangierflächen).

Unmittelbar angrenzend an das denkmalgeschützte Getreide-Lagerhaus, wird zukünftig ein bis zu sechsgeschossiges Parkhaus errichtet (Sondergebiet „Parkhaus“). Hier sollen in erster Linie die erforderlichen Stellplätze für die denkmalgeschützten Speichergebäude (GE 2*) untergebracht werden, bei denen es aufgrund der Baustruktur und der fehlenden Freiflächen nicht gelingen wird, eine nennenswerte Anzahl von Stellplätzen in oder am Gebäude zu errichten. Darüber hinaus steht das Parkhaus auch für Nutzer des geplanten Neubaus an der Düsseldorfer Straße (MI 2, evt. „Hotel“) oder für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet GE 3* zur Verfügung. Bei einer Doppelspindellösung kann dieses Parkhaus oberirdisch z. B. bis zu 300 Stellplätze aufnehmen.

Das verbleibende Gelände im Norden, bis zur nördlich angrenzenden Firma Zietzschmann, ist zukünftig als „Handwerkerhof“ vorgesehen. Hier können sich z. B. kleine und mittlere hafenaffine Betriebe ansiedeln, die nicht auf eine exponierte Lage an einer Hauptverkehrsstraße angewiesen sind. Der Bereich ist über eine neue Planstraße im Verlauf einer heute vorhandenen Grundstückszufahrt an die Düsseldorfer Straße angeschlossen.

Flächenbilanz 1: Teilgeltungsbereich West

Baugebietskategorie	Flächengröße in m²	% des TGB West
Teilgeltungsbereich West	59.411 m²	100 %
GE 1*	4.805 m²	
GE 2* inkl. 50 m² Kran	4.171 m²	
GE 3*	5.940 m²	
MI 1	3.957 m²	
MI 2	14.003 m²	
Sondergebiet “Parkhaus”	2.497 m²	
Baugebiete Gesamt	35.373 m²	60 %
Stadtentwässerung	1.621 m²	
Flächen für Bahnanlagen	6.398 m²	
Flächen für Bahnanlagen inkl. Bahnquerung	436 m²	
Öffentliche Verkehrsflächen	7.024 m²	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	8.559 m²	
sonstige Gebiet Gesamt	24.038 m²	40 %

Fehler: 0 m²

5.1.2 Teilgeltungsbereich Ost – ehemaliges Case- Gelände

Nachnutzung von Industriebrachen auf der Hafenmole 1

Der Bebauungsplan konzentriert sich in Übereinstimmung mit den Ergebnissen des Rahmenplans „Stadthafen Neuss“ aus dem Jahre 2006 auf allgemeine Angaben zur Flächenverteilung und Nutzungszonierung im Interesse einer planerischen Konfliktbewältigung. Das Plangebiet ist über die bestehende Industriestraße erschlossen, die vor kurzem ausgebaut und ertüchtigt wurde.

Nutzungszonierung 1: Öffentliche Grünfläche „Uferpark“

ÖG1 und ÖG2, 24.036 m²

Die öffentliche Grünfläche „Uferpark“ im Westen der Hafenmole 1 stellt ein wichtiges gestalterisches Element zur Standortverbesserung dar. Sie dient als grüne Kulisse gegenüber der geplanten Innenstadterweiterung und schafft zusätzliche Distanz. Der Uferpark wird zukünftig in Höhe des Kinos an der Rheintorstraße über eine neue Fußgängerbrücke an die Hafenpromenade angeschlossen (außerhalb des Geltungsbereiches). An der Grenze zum benachbarten Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist ein 3 - 5 m hoher begrünter und überkronter Sichtschutzwall vorgesehen. Vom Mischgebiet aus fängt sich dort der Blick und rückt die mögliche Gewerbe- bzw. Industriebebauung in die zweite Reihe.

Nutzungszonierung 2: eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*
stadtverträgliche Hafennutzung im Übergang zur Innenstadt, 58.226 m²

In GE 4* werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V ausgeschlossen (1.500 m – 300 m Abstand zu nächstgelegenen Wohnbebauung), um besonders störende Anlagen von vorneherein auszuschließen. Ausnahmsweise können Betriebe der Abstandsklasse V zugelassen werden, wenn diese durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen ihre Emissionen über das normalerweise zu erwartende Maß hinaus deutlich begrenzen können (sog. „Atypik“). Auch die Regelungen zur Zulässigkeit von sog. „Störfallbetrieben“ sowie die festgesetzten Lärmemissionskontingente (L_{EK}) dienen diesem Zweck. Wohnungen jeder Art sind hier nicht zulässig.

Nutzungszonierung 3: eingeschränktes Industriegebiet GI*
stadtverträgliche Hafennutzung, 31.771 m²

Entsprechend dem Konzept des nach Osten hin zunehmenden Störgrades der anzusiedelnden Anlagen lassen sich in den stadtabgewandten Bereichen am Hafenbecken 2 nun durchaus auch Betriebsteile unterbringen, bei denen sich stärkere Emissionen nicht vermeiden lassen. Hierfür setzt der Bebauungsplan, dem im Jahre 2006 beschlossenen Rahmenplan folgend, ein ca. 3,2 ha großes eingeschränktes Industriegebiet fest. In GI* werden Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – IV ausgeschlossen (1.500 m – 500 m Abstand zu nächstgelegenen Wohnbebauung).

Flächenbilanz 2: Teilgeltungsbereich Ost

Baugebietskategorie	Flächengröße in m²	% des TGB Ost
Teilgeltungsbereich Ost	117.422 m²	100 %
GE 4*	58.226 m²	
GI*	31.771 m²	
Baugebiete gesamt	89.997 m²	77 %
Öffentliche Grünflächen ÖG1 und ÖG2	24.036 m²	
öffentliche Verkehrsfläche	2.478 m²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	911 m²	
sonstige Gebiete gesamt	27.425 m²	23 %

5.2 Verkehr

5.2.1 Teilgeltungsbereich West

Drei Anknüpfungspunkte für die äußere Erschließung

Aufbauend auf den Ergebnissen des Verkehrskonzeptes aus der übergeordneten Rahmenplanung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanes ein Verkehrsgutachten erarbeitet, das die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzenden Straßenräume in den Blick nimmt und die geplanten öffentlichen und privaten Erschließungsanlagen im Detail festlegt. Die vorhandenen Verkehrsanlagen sollen dabei weitgehend in ihrer heutigen Form erhalten bleiben. Änderungen ergeben sich hauptsächlich im Bereich des zentralen Erschließungspunktes „Mitte“ in Verlängerung der Collingstraße. Das Plangebiet wird an drei Stellen an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen:

Erschließung Süd

Die „Erschließung Süd“ an der Königstraße dient dem geplanten eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1* (Tiefgaragen, Anlieferung, Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge). Die KFZ befahren die gebäudebegleitende Tiefgarage von Süden (rechts-rein) und verlassen das Gelände nach Norden (rechts-raus). Linksabbiegen ist angesichts der Verkehrsmengen auf der Rheintorstraße nicht möglich. Der schmale öffentliche Raum zwischen der Blockrandbebauung im Westen und dem Kino bzw. dem Betriebsgleis der Neuss-Düsseldorfer Häfen im Osten lässt eine Aufweitung des Straßenraums ohne eine Nutzung des bestehenden Betriebsgleises nicht zu.

Für den nicht motorisierten Verkehr wird nördlich der Anbindung eine Fußgängerschutzanlage (Lichtsignalanlage, die nur auf Anforderung von Fußgängern den Verkehrsfluss auf der Rheintorstraße unterbricht) angeordnet. Die Fußgängerfuhrt wird über den Gleiskörper der Hafenbahn hinweggezogen und mündet in die heutige Rampe zum Hafenbecken 1. Von hier aus kann der nicht motorisierte Verkehr die Hafenpromenade erreichen.

Die Hafenrampe bleibt überwiegend in ihrer heutigen Form erhalten. Sie dient in erster Linie dem Not- und Rettungsverkehr für das Hafenbecken 1. Von hier aus kann auch das Betriebsgelände der Stadtwerke angefahren werden (unterirdisches Regenklärbecken).

Das Betriebsgleis der Neuss-Düsseldorfer Häfen im Verlauf der Rheintorstraße bleibt erhalten und wird weiter genutzt. Die erforderlichen technischen Sicherungsmaßnahmen bei der Querung mit dem Betriebsgleis werden mit den unmittelbar benachbarten Sicherungsmaßnahmen am Betriebshof des UCI-Kinos verknüpft. Das Betriebsgleis im Verlauf der Hafenrampe wird stillgelegt, sobald die Hafenpromenade entlang des Hafenbeckens 1 entsteht.

Erschließung Mitte - in Alternativen

Für die zentrale Hauptzufahrt des Hafenquartiers wurden im Rahmen der Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan grundsätzlich zwei Lösungsansätze entwickelt, die beide ausreichend leistungsfähig sind und die sich in der Örtlichkeit auch umsetzen lassen:

- Kreuzung; als Vorzugslösung wird ein Ausbau der vorhandenen Einmündung zur lichtsignalgeregelten Kreuzung mit separaten Linksabbiegerspuren und einer separaten Rechtsabbiegespur von Süden kommend vorgeschlagen. Der vorhandene Straßenraum muss dazu nach Westen aufgeweitet werden,
- Kreisverkehrsplatz; alternativ ist auch ein Kreisverkehrsplatz denkbar, der außerdem notwendige Umwegfahrten in der Umgebung vermeiden und die Orientierung im weiteren Umfeld erleichtern würde.

Die in der Planzeichnung dargestellte Erschließungsvariante „Kreuzung“ wurde einvernehmlich nach ausführlicher Diskussion mit den zuständigen Fachbehörden wegen ihrer verkehrstechnischen Vorteile bei der weiteren Planung zugrunde gelegt (Roteintragung außerhalb des Geltungsbereiches). Um die zentrale Rolle dieses Bereiches noch zu unterstreichen und das ÖPNV- Angebot weiter zu verbessern wurde schließlich noch eine zusätzliche Bushaltestelle im Kreuzungsbereich für die Linie 864 vorgesehen.

Die privaten PKW (Anwohner, Besucher) fahren von Norden oder Süden auf das Gelände, und tauchen sofort über die mittig angelegte Rampe in eine zentrale gebäudebegleitende Tiefgarage ab (auf ca. 37,50 m üNN, hochwassergeschützt). Für die Anlieferung am Collingplatz und für Versorgungs- und Rettungsfahrzeuge stehen beidseits der Tiefgaragenabfahrt zwei flache Rampen zur Verfügung, über die der privilegierte Verkehr das Plateau, d. h. die gemeinsame Erschließungsebene des gesamten Hafenquartiers erreicht (40,20 m üNN). Das Innere des Quartiers, also das unmittelbare Wohnumfeld, ist damit mit Ausnahme des privilegierten Versorgungs- und Notverkehrs nahezu verkehrsfrei.

Für Fußgänger und Fahrradfahrer stehen attraktive Aufenthalts- und Bewegungsflächen im Inneren des Hafenquartiers und entlang der Hafenpromenade zur Verfügung. Über die lichtsignalgeregelte Kreuzung an der Collingstraße kann auf kurzen Wegen die Haltestelle Theodor-Heuss Platz und der weiter westlich liegende Hauptbahnhof erreicht werden (ca. 7 Minuten Fußweg inkl. Wartezeit). Daneben sind weitere Bahnquerungen für Fußgänger angedacht.

Der vorhandene Radfahrstreifen an östlichen Fahrbahnrand der Düsseldorfer Straße bleibt erhalten. Eine untergeordnete Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer existiert noch im Bereich der Einmündung Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße. Sollte in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Haltestelle des ÖPNV eingerichtet werden (z. B. U75), wird durch zusätzliche technische Sicherungsmaßnahmen am Betriebsgleis der Neuss-Düsseldorfer Häfen ein weiterer Zugang zum Hafenquartier ermöglicht.

Das Betriebsgleis der Neuss-Düsseldorfer Häfen im Verlauf der Rheintorstraße bleibt erhalten. Für die Quartierzufahrt werden entsprechende technische Sicherungsmaßnahmen vorgesehen. In den seltenen Fällen, in denen das Gleis tatsächlich befahren wird, kann das Hafenquartier für jeweils wenige Minuten nicht mit dem KFZ erreicht werden.

Erschließung Nord

Im Bebauungsplanverfahren wurden für die Erschließung Nord mehrere Varianten untersucht. U. a. wurden kreuzungsfreie Lösungen und Lichtsignalgeregelte Lösungen geprüft. Unter Leistungsfähigkeitsgesichtspunkten war eine lichtsignalgeregelte Lösung mit Linksabbiegen möglich. Allerdings greift diese Lösung erheblich in den Verkehrsablauf auf der Düsseldorfer Straße ein und reduziert die derzeitige Verkehrsqualität spürbar. In Abstimmung mit der Stadt Neuss wird diese Lösung daher nicht weiter verfolgt. Anstelle dessen wird eine reine „Rechts-rein – Rechts-raus Lösung“ vorgesehen. Um ein unerlaubtes Linksabbiegen in Zukunft zu verhindern, wird in der Zufahrt ein Fahrbahnteiler eingebaut. Die Ausfahrer in Richtung Innenstadt müssen dann zunächst nach rechts abbiegen und können über die Scharnhorsterstraße wenden und in Richtung Innenstadt fahren. Für die aus Norden kommenden Fahrzeuge wird eine Blockumfahrung über die Collingstraße zur Düsseldorfer Straße in Fahrtrichtung Norden notwendig.

Bei der Neugestaltung wird die bestehende Rampe zum Gewerbegebiet auf 6,5 m verbreitert, so dass zukünftig auch der Begegnungsverkehr LKW / LKW möglich wird. Der Einmündungsbereich der Rampe in die Düsseldorfer Straße wird gegenüber dem Bestand deutlich großzügiger ausgebildet und kann von Lastzügen befahren werden. In diesem Zusammenhang muss das zweigeschossige Verwaltungsgebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft an der Düsseldorfer Straße (1b) abgerissen werden, um ausreichend Platz für eine leistungsfähige und verkehrssichere Einmündung zu gewinnen. Die Rampe erhält hafenseitig einen Fußweg, so dass Besucher des Parkhauses ungehindert vom motorisierten Verkehr gehen können. Der die Rampe begleitende Fußweg wird mit dem Fußweg der Düsseldorfer Straße verbunden und führt über weitere Wege in das Zentrum des Mischgebietes.

Öffentliche Erschließungsstraße

Von der Erschließung Mitte wird auch die öffentliche Verkehrsfläche, welche der Erschließung des Mischgebietes dient, zwischen der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße und dem Mischgebiet erreicht. Diese ist ausschließlich in Richtung Norden zu befahren. Der Querschnitt von 9,0 m sieht einen Schutzstreifen von 0,5 m zur Hafenbahn, einen Parkstreifen von 2,5 m, eine Fahrbahn von 3,5 und einen Gehweg von 2,5 m vor. Im Norden wird die neue Erschließungsstraße südlich der Zuwegung zum Parkhaus um das dort geplante Gebäude (evt. Hotel) weiträumig herumgeführt und an die öffentliche Straße zum Parkhaus als nachrangige Straße angeschlossen.

Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsfläche zwischen Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße und dem Mischgebiet sind auf der Bahn zugewandten Seite öffentliche Stellplätze vorgesehen. Weitere oberirdische Stellplätze sind nördlich des Mischgebietes MI 2 (vor dem derzeit geplanten Hotel, gekennzeichneter Bereich) angedacht. Ansonsten sind Stellplätze in den Mischgebieten nur unterirdisch zulässig.

5.2.2 Teilgeltungsbereich Ost

Auf der Hafenmole 1 vollzieht der Bebauungsplan zunächst den bereits abgeschlossenen Aus- und Umbau der Industriestraße nach (neuer Wendeplatz, Anschluss an den Mitarbeiterparkplatz der Firma Thomy). Entlang der Nordgrenze der Firma Vetten Krane GmbH verläuft zukünftig der öffentliche Geh- und Radweg, der die Industriestraße mit dem geplanten Uferpark und der langfristig vorgesehenen Fußgängerbrücke über das Hafenbecken 1 verbindet.

6. Begründung der Planinhalte

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiet

Allgemeines

Die Festsetzung eines Mischgebietes folgt der planerischen Leitvorstellung, im Herzen der geplanten Innenstadterweiterung ein kleinteiliges Nutzungsgefüge aus nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen vorzusehen. Nur dieser für die Neusser Innenstadt typische Nutzungsmix ist geeignet, das innerstädtische Dienstleistungsspektrum zu erweitern, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen und durch zusätzliche innerstädtische Wohnformen zu einer nachhaltigen Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss beizutragen.

a) Innenstadtnahes Wohnen in der Nachbarschaft zum Hafen

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine außerordentliche Lagegunst zu den zentralen Einrichtungen der Stadt Neuss aus. In wenigen hundert Metern Entfernung erreicht man den Hauptbahnhof sowie die sich von dort nach Südosten annähernd parallel zum Plangebiet erstreckende Haupteinkaufsstraße und ihre mit teilweise hochwertigem Einzelhandelsbesatz aufwartenden Seitenstraßen. Auch das Dreieck zwischen Quirinus-Münster, Zeughaus und Rathaus, in dem sich wesentliche Teile des öffentlichen Lebens in Neuss abspielen und sich gerade in den letzten Jahren eine gastronomische Szene mit hochfrequentierten Anziehungspunkten entwickelt hat (insbesondere an Münster- und Rathausplatz mit ihrer Außengastronomie), ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Gleiches gilt für einige kulturelle und sportliche Stätten. Das Gelände des UCI-Kinos grenzt unmittelbar an das Plangebiet an, das Hitch-Kino und das Rheinische Landestheater Neuss befinden sich in der nahegelegenen Tranktorpassage. Südlich des Hafens grenzt das Gelände der Neusser Galopprennbahn an, auf dem sich auch das Globe-Theater mit seinem international anerkannten Shakespeare-Festival befindet.

Gleichzeitig ist die Anbindung in Richtung Düsseldorf über die Südbrücke und zu wichtigen Neusser Arbeitgebern im Gewerbegebiet Hammfeld besser, als dies für die meisten anderen Wohngebiete in Neuss gilt. Es gibt im Stadtgebiet Neuss wohl kaum eine weitere zur Entwicklung bereit stehende Freifläche, die die genannten Lagevorteile in diesem Ausmaß auf sich vereinen würde.

Aufgrund dieser Ausgangslage ist es vorrangiges Planungsziel der Stadt Neuss, das nun schon lange brachliegende sog. „Werhahn-Gelände" einer hochwertigen Nutzung zuzuführen, die einen Schwerpunkt darauf legt, Bewohner von der Lagegunst des Standortes profitieren zu lassen. Schon die städtebauliche Rahmenplanung, die diese Bebauungsplanung vorbereitete, hatte zum Ergebnis, dass modernes Wohnen am Wasser auch in Neuss möglich sein und die Innenstadt mit ihrer charakteristischen Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen bis an die Hafenbecken ausgedehnt werden kann.

Dem steht eine erhebliche Vorbelastung des Plangebiets durch Immissionen gegenüber. Im Osten schließt einer der größten Binnenhäfen Deutschlands an, und im Westen verläuft die verkehrlich stark belastete Rheintorstraße. Dadurch wird hinsichtlich der Faktoren Lärm, Luftschadstoffe und Geruch eine Ausgangssituation begründet, die für eine abwägungsgerechte Planung von Wohnnutzung eine sorgfältig auf den Einzelfall abgestimmte Konfliktlösung unter Rückgriff auf besondere Schutzvorkehrungen erfordert. Die Vorbelastung wurde zunächst für jeden der genannten Faktoren ermittelt und auf dieser Grundlage einer planerischen Konfliktlösung zugeführt. Insbesondere die hohe Lärmbelastung erforderte eine Herangehensweise, die in einem spezifischen Lärmkonzept für den Standort mündete.

Die Stadt Neuss nimmt die hohe Vorbelastung abwägend in Kauf und geht die genannten Wege zur Konfliktlösung, um ihr vorrangiges Planungsziel zu verwirklichen, an diesem zentral gelegenen Standort Wohnnutzung (im Mischgebiet) zu entwickeln und ihren Bürgern neue Angebote innenstadtnahen Wohnens und Arbeitens unterbreiten zu können. Zugunsten der Planung stellt sie in ihre Abwägung insbesondere auch die Belange der Schonung des Freiraums, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB ein.

b) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren zu dieser Bebauungsplanung geändert und stellt zukünftig für den Bereich der beiden Mischgebiete MI 1 und MI 2 eine gemischte Baufläche dar. Eine der wichtigsten Planungsprämissen der vorliegenden Bauleitplanung ist die Lösung des vorgefundenen Immissionskonflikts an der empfindlichen Nahtstelle der Innenstadt mit dem Neusser Hafen. Die Planung nimmt sich selbst des Konflikts an und löst ihn durch ein integriertes Lärmschutzkonzept, das unabhängig von der Umgebung für den Schutz der möglichen Wohnbevölkerung Sorge trägt. Die an Emittenten reiche Umgebung wird nicht zur Rücksicht auf die Bebauung im Mischgebiet verpflichtet; vielmehr schützt sich diese Bebauung selbst. Daher wird der Nutzungskonflikt nicht verschärft und die Pufferfunktion der Mischbaufläche nicht beeinträchtigt.

c) Planerischer Immissionsschutz nach § 50 BImSchG

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

Eine Nutzungszonierung, wie sie im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan vorgenommen wird, ist ein anerkanntes Instrument, dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen und einen bestehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu bewältigen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden tragfähige Maßnahmen festgesetzt, mit denen insbesondere die Belange des Lärmschutzes bewältigt werden (näher dazu unter „Gewerbelärm“). Wenn aber der Lärmkonflikt durch ein Zusammenspiel aus Nutzungszonierung und dem aus bauleitplanerischen Festsetzungen bestehenden Lärmschutzkonzept bewältigt wird, sind die Vorgaben des § 50 BImSchG erfüllt. Dies gilt, zumal § 50 BImSchG eine Abwägungsdirektive oder – insoweit ist seine Reichweite umstritten - ein Optimierungsgebot darstellt. Da die Planung stets und von vornherein das Ziel in den Vordergrund gestellt hat, den Lärmkonflikt zu lösen, wurde § 50 BImSchG mit dem gebotenen Gewicht in die Abwägung eingestellt.

In diese Abwägung sind zudem die gewichtigen städtebaulichen Belange eingegangen, die für die Planung, insbesondere für die Festsetzung von Mischgebieten an diesem Standort sprechen. Die bislang wenig attraktive Lage des brachliegenden Geländes und die eingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke behindern seit Jahrzehnten eine angemessene Umnutzung des Geländes. Lediglich im Bereich des UCI Kinos ist es gelungen, eine zentrale Kultur- und Freizeiteinrichtung zu etablieren. Es besteht die Gefahr, dass sich der bestehende städtebauliche Missstand weiter verfestigen würde. Auch die Nutzungsvorgaben des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Stadthafen Neuss“ stehen einer rein gewerblichen Nutzung entgegen. Dem innerstädtischen Wohnen kommt danach eine besondere Rolle bei der nachhaltigen Belebung der Innenstadt zu. Nur eine kleinteilige innenstadttypische Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Kultur- Bildungs- und Freizeitangeboten und Wohnen erscheint langfristig geeignet, die Attraktivität des Standortes „Innenstadt“ auf Dauer zu sichern. Die Planung greift aktuelle Reurbanisierungs-Tendenzen auf. Die Vermeidung von Flächenverbrauch und die Förderung der Innenentwicklung gehören zu den zentralen Anliegen gegenwärtiger Planung auf allen Ebenen.

Mischgebiet MI 1 im Bereich der Einmündung Collingstraße

Im Mischgebiet MI 1, im Bereich des „Collingplatzes“ können sich innenstadttypische gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss (z. B. Gastronomie am Hafen, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden) sowie Büros / Praxen für Freiberufler und Wohnungen in den Obergeschossen ansiedeln. Der kompakte Block südlich des „Collingplatzes“ wäre aufgrund seiner exponierten Lage im Stadtgrundriss auch für ein kleineres Büro-/Geschäftshaus geeignet.

Mischgebiet MI 2, nördlich der Haupterschließung

Das Mischgebiet MI 2 nördlich der Haupterschließung vom „Collingplatz“ unterscheidet sich ausschließlich durch den kompletten Ausschluss des Einzelhandels vom Mischgebiet MI 1. Im MI 2 sind keine Nachbarschaftsläden vorgesehen.

Ausschluss von Wohnen (MI 1 und MI 2)

Im Mischgebiet MI 1 ist eine Teilfläche, im Mischgebiet MI 2 sind zwei Teilflächen gekennzeichnet, bei denen die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig sind. Der „Wohnausschluss 1“ bezieht sich auf alle Geschosse, der „Wohnausschluss 2“ nur auf die Geschosse oberhalb des 3. Obergeschosses.

Der Wohnungsausschluss in diesen Teilbereichen ist aus Lärmschutzschutzgründen erforderlich. Der im Plangebiet vorgefundene Lärmkonflikt wirkt sich insbesondere zulasten der Wohnnutzung im Mischgebiet aus, da die Orientierungswerte für Mischgebiete lediglich nachts überschritten werden. Gerade für die Wohnnutzung war der Konflikt somit planerisch zu bewältigen (dazu näher Begründung zum integrierten Immissionsschutzkonzept unter „Gewerbelärm“).

Der Wohnungsausschluss ist nur für einzelne Flächen festgesetzt, so dass der allgemeine Charakter eines Mischgebietes gewahrt bleibt. Im mit „Wohnausschluss 1“ gekennzeichneten Bereich im Norden des Mischgebietes MI 2 ist derzeit eine Hotelnutzung angedacht.

Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben (MI 1 und MI 2)

Im Plangebiet werden die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derart großflächiger Betriebe ist nirgends im Plangebiet realisierbar, ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten wären. Tankstellen sind darüber hinaus wegen des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens (Immissionsschutz) ausgeschlossen. Der Bedarf an Tankstellen ist durch die etwa 400 m nördlich liegende Shell- Tankstelle an der Düsseldorfer Straße gedeckt.

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexgewerbe (MI 1 und MI 2)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 werden die nach Baunutzungsverordnung in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sowie Spielhallen, Betriebe des Sexgewerbes sowie Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesetz, vermitteln zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet und der angrenzenden Wohnbebauung vor Störungen der Wohnruhe vor allem im Nachtzeitraum ausgeschlossen.

Die Rechtssprechung sieht eine Vergleichbarkeit von Sportwettbüros und Spielhallen. Demgegenüber sind sie jedoch nicht vergleichbar mit z. B. Lotto-Toto-Annahmestellen. Die Gestaltung des Wettspielangebots erzielt ihren besonderen kommerziellen Wert gerade darin, die Gäste mit dem Wettgeschehen so zu unterhalten, dass sie weiter vor Ort bleiben und auf das Wettangebot zugreifen. Wettbüros ziehen daher, ähnlich wie Spielhallen und abweichend von Lotto- und Toto-Annahmestellen, ein anderes Publikum an als ein Ladengeschäft.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann es zu möglichen Verdrängungseffekten sowie weiteren zu befürchtenden Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten im Bereich des Plangebietes sowie der angrenzenden Innenstadt kommen. Als Folge solcher Niveauabsenkungen entstehen sogenannte 'Trading-Down-Effekte", die die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten, gerade in der angrenzenden Innenstadt, nach sich ziehen können.

Um solchen Tendenzen entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung langfristig zu bewahren ist es Zielsetzung, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sowie zum Teil gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO planungsrechtlich zu steuern und diese in den sensiblen Bereichen (direkte Nähe zur Innenstadt) auszuschließen.

Ausschluss von Einzelhandel (MI 1 und MI 2)

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Zwecke des Einzelhandelsausschlusses sind zum einen der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zum anderen die Sicherung der Flächen für Gewerbebetriebe. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel trägt darüber hinaus auch dazu bei, das Verkehrsaufkommen auf der Rheintorstraße nicht noch stärker zu erhöhen

Eine Grundlage für den Einzelhandelsausschluss bildet das Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss aus September 2009. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandelskonzept. Insbesondere gehört es nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“. Im Einzelhandelskonzept wird besonders darauf Wert gelegt, dass im Nahbereich der zentralen Versorgungsbereiche diese nicht ausufern.

Einer näheren Einzelhandelsuntersuchung für das Plangebiet bedurfte es nicht. Wenn ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei ordnet, bedarf es auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Einzelhandelskonzept für einen bestimmten Bereich umsetzen soll, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreneignung.

Ausgenommen von dem Einzelhandelsausschluss sind im Mischgebiet MI 1 nur die Nachbarschaftsläden. In den textlichen Festsetzungen wurde die Bezeichnung „Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m^2)“ gewählt, da dieser Anlagentyp in ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung als festsetzungsfähig anerkannt ist (BVerwG, Beschl. v. 8.11.2004 – 4 BN 39/04; BVerwG, Beschl. v. 18.2.2009 – 4 B 54/08). Die Formulierung dient insofern der Rechtssicherheit.

Dennoch ist sachgerecht mit der Tatsache umzugehen, dass die Rechtsprechung es bis heute unterlassen hat, den Begriff der „Nutzfläche“ näher zu definieren. Zudem prägte die Rechtsprechung den Begriff des Nachbarschaftsladens mit bis zu 400 qm Nutzfläche im Jahr 2004, also bevor 2005 endgültig höchstrichterlich geklärt wurde, dass die Verkaufsfläche der städtebaulich ausschlaggebende Parameter ist und welche Flächen zur Verkaufsfläche gehören (BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10/04). Ungeachtet dessen verwandte die Rechtsprechung noch 2009 im Zusammenhang mit der Definition des Nachbarschaftsladens wiederum den Begriff der Nutzfläche.

Um aber Bedenken der Unbestimmtheit zu begegnen, ist festzuhalten, dass der Plangeber für die Auslegung des Begriffs der Nutzfläche auf die vom Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 24.11.2005 (4 C 10/04, zit. nach juris, Rn. 27 f) entwickelten, als unstreitig städtebaulich relevant anerkannten Grundsätze zur Bestimmung der Verkaufsfläche zurückgreift. Demnach gehören zur Nutzfläche der Nachbarschaftsläden im Plangebiet Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, nicht aber diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen.

Um die Bestimmtheit und damit die Rechtssicherheit der Festsetzung „Nachbarschaftsläden“ weiter zu erhöhen, sei darauf hingewiesen, dass zu den Kernsortimenten von Nachbarschaftsläden regelmäßig insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Zeitungen/Zeitschriften gehören.

Nachbarschaftsläden sollen im Bereich des „Collingplatzes“ möglich sein. Diese Läden sollen den zukünftigen Bewohnern und Gewerbetreibenden eine wohnungs- bzw. arbeitsplatznahe Versorgung ermöglichen und zur Belebung des Gebietes beitragen. Wegen ihrer geringen Größe ziehen sie keine Kundschaft aus den Zentren ab, sondern dienen ausschließlich der Versorgung des Gebiets selbst. Städtebaulich schädliche Auswirkungen sind hierdurch nicht zu befürchten. Größere Einzelhandelsbetriebe werden zum Schutz der angrenzenden Versorgungsbereiche ausgeschlossen.

6.1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*

Allgemeines

Bei den Gewerbegebieten im Plangebiet handelt es sich um sog. „eingeschränkte“ Gewerbegebiete, bei denen von ansiedlungswilligen Unternehmen erhöhte Anstrengungen beim betrieblichen Immissionsschutz verlangt werden (Lärmemissionskontingente, Ausschluss besonders störender Nutzungen etc.). In einzelnen Fällen (GE 1* und GE 2*) sind von vorneherein nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig. Diese durchaus beachtliche Einschränkung der gewerblichen Grundstücksnutzung wird abgeleitet aus der besonders empfindlichen städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Situation an der Nahtstelle von Innenstadt und Hafen.

Der geringere Schutzanspruch dieser Gewerbegebiete einerseits und ihr vermindertes, durch Festsetzung gedrosseltes Emissionsverhalten andererseits lässt diese Gebiete sozusagen als Puffer zwischen unverträglichen Nutzungen wirken.

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexgewerbe

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Sexgewerbes aufgrund der Nähe zur Innenstadt ausgeschlossen.

Durch die Ansiedlung von Vergnügungsstätten kann es zu möglichen Verdrängungseffekten sowie weiteren zu befürchtenden Auswirkungen mit den damit verbundenen Wert- und Imageverlusten im Bereich des Plangebietes sowie der angrenzenden Innenstadt kommen. Als Folge solcher Niveauabsenkungen entstehen sogenannte 'Trading-Down-Effekte", die die weitere Ansiedlung von Vergnügungsstätten, gerade in der angrenzenden Innenstadt, nach sich ziehen können.

Um solchen Tendenzen entgegen zu treten und die städtebauliche Ordnung langfristig zu bewahren ist es Zielsetzung, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO sowie zum Teil gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO planungsrechtlich zu steuern und diese in den sensiblen Bereichen (direkte Nähe zur Innenstadt) auszuschließen.

Wohnungen

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Wohnungen aller Art ausgeschlossen, weil diese Nutzungen Schutzansprüche gegenüber den im Hafen ansässigen Industriebetrieben entwickeln und die Betriebe in ihrer Entwicklung einschränken können. Da die angrenzenden Innenstadtblöcke bzw. die geplanten Baublöcke im Mischgebiet bereits ausreichend Wohnraum in der Nähe der geplanten Gewerbebetriebe zur Verfügung stellen, wird es nicht als erforderlich angesehen, darüber hinaus immissionsbelastetes Wohnen innerhalb der Gewerbegebiete zuzulassen.

Ausschluss von Einzelhandel

In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Zwecke des Einzelhandelsausschlusses sind zum einen der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zum anderen die Sicherung der Flächen für Gewerbebetriebe. Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandel trägt darüber hinaus auch dazu bei, das Verkehrsaufkommen auf der Rheintorstraße nicht noch stärker zu erhöhen

Eine Grundlage für den Einzelhandelsausschluss bildet das Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss aus September 2009. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandelskonzept. Insbesondere gehört es nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“. Im Einzelhandelskonzept wird besonders darauf Wert gelegt, dass im Nahbereich der zentralen Versorgungsbereiche diese nicht ausufern. Für Gewerbegebiete wird im Einzelhandelskonzept (S. 208) empfohlen, von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch zu machen, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Daher ist der zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

Einer näheren Einzelhandelsuntersuchung für das Plangebiet bedurfte es nicht. Wenn ein gesamtstädtisches Einzelhandelskonzept die Einzelhandelsentwicklung im gesamten Stadtgebiet nachvollziehbar und widerspruchsfrei ordnet, bedarf es auf der Ebene eines Bebauungsplans, der dieses Einzelhandelskonzept für einen bestimmten Bereich umsetzen soll, keiner weiteren Differenzierung unter dem Gesichtspunkt der Zentreneignung.

Der Einzelhandelsausschluss dient jedoch nicht nur dem Schutz der Zentren, sondern auch der Sicherung von Flächen für Gewerbebetriebe. Der Neusser Hafen stellt einen überragend wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt Neuss dar. Die Flächen im Plangebiet haben durch ihren Zugang zum Wasser einen besonderen Standortvorteil, so dass sie insbesondere für produzierendes Gewerbe gesichert werden sollen.

Zudem sieht auch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuss im Plangebiet keine Konzentration von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel vor. Daher ist nicht nur der zentrenrelevante, sondern grundsätzlich auch der nicht zentrenrelevante Einzelhandel im Plangebiet nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

Vom Einzelhandelsausschluss setzt der Bebauungsplan diverse Rückausnahmen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO fest. Solche Rückausnahmen sind nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts zulässig, wenn dargelegt wird, dass das gewählte Abgrenzungskriterium marktüblichen Gegebenheiten entspricht und die Feindifferenzierung nach § 1 Abs. 9 BauNVO durch besondere städtebauliche Gründe gerechtfertigt ist. Diese Voraussetzungen sind für die im Bebauungsplan festgesetzten Rückausnahmen gegeben.

Zum einen sind Verkaufsstellen zulässig, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen und baulich untergeordnet sind, wobei eine bauliche Unterordnung gegeben ist bei einer Verkaufsstelle, die bis zu 15 % der genehmigten Geschossfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und bis zu 100 m² Verkaufsfläche aufweist.

Nach dieser Regelung sind die mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbundenen Einzelhandelsbetriebe, mithin Nebeneinrichtungen der in den Gewerbegebieten typischen Gewerbebetriebe, zulässig, denen die Gelegenheit gegeben werden soll, ihre Produkte auch unmittelbar an den Endverbraucher zu verkaufen. Diese Sonderregelung ist damit geeignet, die Plangebiete als Standorte des produzierenden und artverwandten Gewerbes zu stärken, indem sie solchen Betrieben, die in gewissem untergeordnetem Umfang eigene Waren vor Ort absetzen wollen, eine wirtschaftliche Betriebsführung ermöglicht und sie nicht dazu zwingt, in anderen Baugebieten zusätzliche Verkaufsstellen zu errichten. Die Festsetzung unterstützt damit die Ansiedlung und wirtschaftliche Führung eines Gewerbebetriebes und dient damit auch dem Ziel der Sicherung von Gewerbeflächen im Plangebiet. Daher wurden Verkaufsstellen des sog. Annexhandels nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zugelassen.

Die Größenbegrenzung für die Verkaufsstellen des Annexhandels dient hierbei nicht der Beschreibung des Betriebstyps, sondern der Rechtsklarheit, indem sie von vornherein einen Missbrauch durch übergroße Geschäfte ausschließt. Die Größenbegrenzung ist mit 15% der Geschossfläche bzw. 100 m² durchaus restriktiv gewählt, da die Rechtsprechung gerade bei diesbezüglich großzügigeren Rückausnahmen schon den Widerspruch zur Grundprämisse der Einzelhandelskonzentration auf die Zentren moniert hat.

Die Werte zur Größenbegrenzung (15% bzw. 100 m²) lassen sich dabei aus der Lage und städtebaulichen Einbettung des Plangebietes erklären. Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt ist nur wenige Gehminuten entfernt und damit besonders sensibel für Beeinträchtigungen durch Einzelhandel im Plangebiet. Um diesen zentralen Versorgungsbereich zu schützen, wurde die restriktive Begrenzung auf 100 m² Verkaufsfläche des Annex-Handels gefunden. Andererseits ist die Flächengröße aus Sicht des Plangebers noch groß genug, um auch hinsichtlich des Volumens größere Waren angemessen präsentieren zu können. Damit der Verkauf flächenmäßig nicht die Überhand gegenüber der Handwerks- bzw. Produktionsstätte gewinnen kann, war zudem eine prozentuale Begrenzung im Bezug zur Gesamtgeschossfläche erforderlich.

Eine weitere Einschränkung des Einzelhandelsausschlusses besteht darin, dass Einzelhandelsbetriebe des Handels mit Kraftwagen zulässig sind. Das Sortiment Kraftfahrzeuge ist nicht zentrenrelevant nach der Neusser Liste im Einzelhandelskonzept. Auch unter den nicht zentrenrelevanten Sortimenten nimmt der Kraftfahrzeughandel eine Sonderstellung ein, die eine besondere Behandlung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO städtebaulich rechtfertigt.

So hat das Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen erwogen, dass der Autohandel wegen der Nähe zur Produktion und des besonderen Flächenbedarfs Merkmale aufweisen mag, die eine andere Behandlung als sonstigen Einzelhandel rechtfertigen. Betriebe des Typs Autohaus weisen wegen des in der Regel durchaus beachtlichen Werkstattbetriebes zumindest eine gewisse Verwandtschaft zu den Gewerbetrieben auf, die den Leitnutzungen eines Gewerbe- und Industriegebiets zuzuordnen sind. Ihre Ausnahme von dem generellen Einzelhandelsausschluss stellt damit die Tauglichkeit des Planziels, die hier betroffenen Gewerbegebiete für die dem Leitbild dieser Baugebietstypen entsprechenden gewerblichen Nutzungen zu reservieren, nicht in Frage. Die beiden entscheidenden Zwecke, der Zentrenschutz und die Sicherung gewerblicher Flächen, sind damit beide nicht tangiert durch die Zulässigkeit von Autohandelsbetrieben.

Der Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz solcher Betriebe verdeutlicht vielmehr, dass speziell Autohäuser auch und gerade wegen ihrer regelmäßig mit werkstattbezogenen Dienstleistungen verbundenen Angebotspalette zu den Sonderformen des Einzelhandels gehören, die – wie die Verkaufsstellen des Annexhandels – typischerweise in Gewerbegebieten anzutreffen sind und nach der planerischen Konzeption der Stadt Neuss dort zulässig sein sollen. Dies gilt im Plangebiet auch für Autohandelsbetriebe, die die Grenze zur Großflächigkeit überschreiten. Wird großflächiger Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen in einem der Gewerbegebiete im Plangebiet zugelassen, sind die negativen Auswirkungen des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zu erwarten. Schon in der Begründung des Verordnungsgebers zu der 1986 erfolgten Ergänzung um den § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO wird betont, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe, vor allem, wenn sie wegen ihres Warenangebots (z. B. Möbelmärkte, Kraftfahrzeughandel) auf größere Flächen angewiesen sind, auch bei einer größeren Geschossfläche als 1.200 m² keine nachteiligen Auswirkungen haben müssen.

Gerade für Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeughandels kann somit im Einzelfall dargelegt werden, dass sie keine negativen städtebaulichen Auswirkungen haben. Dies gilt auch, wenn man die Kriterien des § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO näher betrachtet. Die Gliederung und Größe der Stadt Neuss und ihrer Ortsteile legen nahe, dass auch ein großflächiger Kraftfahrzeughandel im Plangebiet verträglich wäre. Es handelt sich um die größte kreisangehörige Stadt Nordrhein-Westfalens, in der bereits diverse Autohäuser angesiedelt sind. Es ist nicht ersichtlich, warum ein weiteres im Plangebiet nicht verträglich sein sollte.

Das zweite in § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO genannte Kriterium, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, ist bei einem Sortiment wie dem Kraftfahrzeughandel, der nicht zentrenrelevant ist, nicht beeinträchtigt. Wenn die zitierte Regelung schließlich darauf abstellt, dass schädliche Auswirkungen mit Hinblick auf das Warenangebot des Betriebes ausscheiden können, sind hier gerade solche Sortimente gemeint, die schon der Verordnungsgeber einzeln aufgezählt hat. In der Begründung zu § 11 Abs. 3 S. 4 BauNVO sind gerade Möbelmärkte und Kraftfahrzeughandel genannt. Diese Waren sind besonders groß und brauchen viel Ausstellungsfläche. Dies gilt für den Kraftfahrzeughandel sogar noch verstärkt im Vergleich zum Möbelmarkt.

Zudem hat der Kraftfahrzeughandel geringere Auswirkungen auf den Verkehr. Während bei Möbelmärkten und vergleichbaren Einzelhandelsbetrieben die Größe der Waren dazu führt, dass die Mehrzahl der Kunden mit dem Pkw anreist und die Waren transportiert, ist dies beim Kraftfahrzeughandel nicht erforderlich. Der Kraftfahrzeughandel ist damit eines der typischen Sortimente, deren Rückausnahme vom Einzelhandelsausschluss diesen grundsätzlich nicht in Frage stellt. Dies gilt auch für großflächige Betriebe des Kraftfahrzeughandels.

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit Kraftfahrzeugen wurde daher in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2* und GE 3* zugelassen. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE 4* befindet sich auf der Hafenmole und stellt damit den Übergang zum Industriegebiet im Hafen dar. Es ist anders zu behandeln als die Gewerbegebiete am Innenstadtrand. Vielmehr ist es städtebauliches Ziel der Stadt Neuss, das GE 4* vollständig für produzierende Gewerbebetriebe vorzuhalten. Auch Kraftfahrzeughandel soll hier damit nicht zulässig sein.

Eine weitere Einschränkung des Einzelhandelsausschlusses besteht darin, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten Kioske ausnahmsweise zulässig sind. Ebenso wie mit der Zulässigkeit des Annexhandels kommt die Stadt Neuss auch hiermit einem Vorschlag im Einzelhandelskonzept nach. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss (S. 208) wird empfohlen, in Gewerbegebieten auf die differenzierten Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels zurückzugreifen, also nicht nur reine Einzelhandelsausschlüsse vorzunehmen, sondern gerade die zur Versorgung der im Gebiet Beschäftigten erforderlichen Betriebe oder auch den Annexhandel gesondert zu behandeln.

Der Kiosk stellt eine in der ökonomischen und sozialen Realität vorkommende, marktübliche Betriebsart dar. Für die teilweise deutlich größeren sog. Tankstellen-Shops hat die Rechtsprechung bereits entschieden, dass sie eine eigene Betriebsart darstellen. Das Sortiment und die Zielgruppe sind bei den Kiosken mindestens ebenso klar abgrenzbar. Es handelt sich zumindest nicht primär um die Nahversorgung der Wohnbevölkerung, die ein sog. Nachbarschaftsladen mit ca. 400 m² Nutzfläche gewährleistet, sondern in einem Kiosk wird insbesondere der tägliche Bedarf der vor Ort Arbeitenden gedeckt. Dazu gehört der Verkauf von Getränken und Snacks, losen Backwaren, Tabakwaren, Zeitschriften etc.

Ein Kiosk hat regelmäßig eine Verkaufsfläche von bis zu 50 m². Im Einzelfall mag der Kiosk aber auch geringfügig größer sein. Da aber die Betriebsart „Kiosk“ beinhaltet, dass die Verkaufsfläche nicht deutlich größer ist, wird eine explizite Verkaufsflächenbeschränkung für nicht erforderlich gehalten. Um die im Plangebiet Beschäftigten adäquat mit den genannten Waren des täglichen Bedarfs zu versorgen, reicht nach Auffassung der Stadt Neuss aus, Kioske nicht allgemein, sondern ausnahmsweise zuzulassen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1* im Anschluss an das UCI Kino

Im Süden des Teilgeltungsbereiches West wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1* im Sinne einer abgestuften Nutzungsintensität und Schutzbedürftigkeit festgesetzt, um zwischen den emittierenden Industriebetrieben auf der Hafenmole 1 (z. B. Ölmühle Thywissen, Vetten-Krane, Thomy AG, Entfernung ca. 150 - 300 m) sowie dem unmittelbar angrenzenden Anliefer- und Wirtschaftshof des UCI Kinos einerseits und den Wohnnutzungen westlich der Rheintorstraße andererseits zu vermitteln.

Durch die ausschließliche Zulässigkeit nicht wesentlich störender Betriebe, also von innenstadttypischen gewerblichen Nutzungen, wie sie auch grundsätzlich in einem Mischgebiet anzutreffen wären, wird erreicht, dass aus dem Gebiet heraus nicht mit einer zusätzlichen Verschärfung der Lärmsituation gerechnet werden muss.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2* im Bereich der historischen Speichergebäude

Die denkmalgeschützten Getreide- und Stückgutspeicher sollen umgenutzt und ergänzt werden. Der imposante Altbaubestand der Neusser Lagerhausgesellschaft bietet dabei einzigartige Möglichkeiten, hochwertige gewerbliche Nutzungen in historischen Industriegebäuden mit ihrem unverwechselbaren Charme anzubieten. Das Spektrum möglicher Nutzungen ist angesichts der Lagegunst und der attraktiven baulichen Hülle besonders groß.

In Ergänzung des Altbaubestandes ist eine Bebauung an der Düsseldorfer Straße vorgesehen, die in den Obergeschossen an die historischen Speicher angebaut werden kann. An dieser Stelle wurde im Vorfeld des Bauleitplanes u. a. die Errichtung eines Hotels untersucht. Die Betriebe müssen sich an die Begrenzung durch das festgesetzte Lärmemissionskontingent halten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3* im Norden

Ähnlich wie das südliche GE 1* dient dieses etwas zurückgezogene Gewerbegebiet GE 3* im Norden des Plangebietes als Puffer zwischen dem nördlich angrenzenden Logistikunternehmen Zietzschmann und den zukünftig umgenutzten denkmalgeschützten Speichergebäuden der Neusser Lagerhausgesellschaft.

Das Gewerbegebiet am Ende der neuen Erschließungsstraße bietet sich zunächst für eine eher lockere Gewerbebebauung auf großen zusammenhängenden Flächen an. Die Stellplätze lassen sich hier kostengünstig ebenerdig unterbringen. Das Gelände eignet sich in erster Linie für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, die in der in der Innenstadt regelmäßig große Schwierigkeiten haben angesichts zunehmend steigender Immissionsschutzauflagen ausreichend Werkstatt- und Lagerflächen vorzuhalten. Hier kann ein sog. „Handwerkerhof“ Abhilfe schaffen, indem er innerstädtisch orientierten Betrieben aus dem Handwerk einen verbrauchernahen Standort anbietet. Daneben wäre die Fläche zwischen den Gleisen der Hafenbahn und der Kaianlage am Hafenbecken 1 auch geeignet für Betriebe, die im Hafen ihre Dienstleistungen anbieten (hafenaffine Nutzungen).

Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses NRW und Anlagen mit vergleichbarem Störgrad sind unzulässig. Die Betriebe müssen sich außerdem an die Begrenzung durch das festgesetzte Lärmemissionskontingent halten. Um die Auswirkungen von Störfällen in Betrieben, die mit gefährlichen Stoffen umgehen, möglichst gering zu halten, wird die Zulässigkeit von sog „Störfallbetrieben“ stark eingeschränkt. Die genannten Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Gewerbelärm und schaffen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Planungssicherheit für die ansiedlungswilligen Unternehmen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4* auf der Westseite der Hafenmole 1

Die gewerblich / industrielle Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände wird entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil der Hafenmole orientiert sich dabei an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z. B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das unabhängig von seiner Größe einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z. B. Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzauflagen hier nicht angesiedelt werden.

Dies ist allerdings nicht den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Die immer stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der Logistikbranche führt u. a. dazu, dass zunehmend auch weniger stark emittierende Betriebe Hafenflächen nachfragen.

In der Historie der Planung erfolgte seinerzeit die Integration des Teilgeltungsbereiches Ost in das Plangebiet, um eine Nutzungszonierung vornehmen zu können. Der Plangeber griff damals eine diesbezügliche Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf auf und konnte so das planerische Konzept zur Bewältigung des Immissionskonflikts an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und Hafen um ein weiteres Instrument ergänzen. Dabei handelt es sich nicht um einen durch die vorliegende Planung entstehenden oder verschärften, sondern einen vorgefundenen Lärmkonflikt. An das Industriegebiet im Hafen grenzt nun das GE 4 an, bevor jenseits der Hafenmole 1 die bestehende Wohnbebauung anschließt. Die neu geplanten Mischgebiete fügen sich zwanglos in diese Nutzungszonierung ein, die auch der Bewältigung des bereits bestehenden Lärmkonflikts dient.

Daneben erfahren auch die angrenzenden bestehenden Betriebe keine Einschränkung durch die Festsetzung eines Gewerbe- statt eines Industriegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 wurde jegliche Wohnnutzung auch von Betriebspersonal ausgeschlossen. Wohn- und Gewerbenutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend (dazu näher unter „Gewerbelärm – Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Mischgebiet“). Für den Nachtzeitraum liegt daher im Gewerbegebiet GE 4 sowie im angrenzenden Industriegebiet keine höhere Schutzwürdigkeit als zum Tageszeitraum vor.

Für die angrenzenden Firmen stellen andere vorhandene Bebauungen aufgrund der deutlich strengeren Immissionsrichtwerte die relevanten Immissionsorte dar. Der Bestand an schutzwürdiger Wohnbebauung beschränkt Änderungs- und Erweiterungsbestrebungen im Neusser Hafen also bereits heute. Ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht durch die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 4 stellt daher keine zusätzliche Einschränkung für Industriebetriebe im Umfeld dar.

Für das Gewerbegebiet GE 4 wurde mit der pauschalen Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III auch ein passiver Schallschutz festgesetzt. Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses NRW und Anlagen mit vergleichbarem Störgrad sind unzulässig. Die Betriebe müssen sich außerdem an die Begrenzung durch das festgesetzte Lärmemissionskontingent halten. Um die Auswirkungen von Störfällen in Betrieben, die mit gefährlichen Stoffen umgehen, möglichst gering zu halten, wird die Zulässigkeit von sog „Störfallbetrieben“ stark eingeschränkt. Die genannten Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Gewerbelärm und schaffen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Planungssicherheit für die ansiedlungswilligen Unternehmen.

6.1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI* auf der Ostseite der Hafenmole 1

Als letztes Glied in der Kette der abgestuften Nutzungen wird am Ostrand der Hafenmole ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt, das nur noch geringe Einschränkungen der gewerblichen Tätigkeit vorsieht und den Übergang zum unbeplanten Innenbereich auf der industriell geprägten Hafenmole 2 vorbereitet. Hier sind lediglich Betriebe der Abstandsklasse I - IV ausgeschlossen. Zu den festgesetzten Emissionskontingenten, der beschränkten Zulässigkeit von Störfallbetrieben und von Einzelhandel siehe oben (Begründung zu Gewerbegebieten).

6.1.4 Sondergebiet Parkhaus

Das geplante Parkhaus dient dem Stellplatznachweis der umliegenden Baugebiete (GE 2*, GE 3*, etc.), sichert damit die Umnutzung der denkmalgeschützten Speichergebäude und verbessert die Erreichbarkeit des Geländes mit dem PKW. Das geplante Parkhaus ist an allen Seiten von wenig empfindlichen Verkehrs- und Hafenflächen sowie von Gewerbebetrieben umgeben, so dass mit Immissionskonflikten nicht zu rechnen ist.

Für das Parkhaus wird ein Sondergebiet festgesetzt, da keine der Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB dem Ziel der Festsetzung gerecht wird und sich das Gebiet nach § 11 Abs. 1 BauNVO wesentlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO unterscheidet.

Eine Festsetzung als öffentliche Parkgarage nach § 9 Abs. 1 Nr. 11, 2. Alt. BauGB kommt nicht in Betracht, da das Parkhaus primär privaten Stellplatzbedarf decken statt öffentliche Parkflächen zur Verfügung stellen soll. Die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB scheidet nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aus, da das Parkhaus nicht nur den Stellplatzbedarf mehrere Baugrundstücke eines Baugebiets decken soll, sondern die erforderlichen Stellplatzflächen für die Kraftfahrzeuge der Bewohner oder Arbeitnehmer aus mehreren Baugebieten hier konzentriert werden sollen. Vor diesem Hintergrund hat das Bundesverwaltungsgericht etwa bereits ein Sondergebiet „Stellplätze“ akzeptiert.

Die ältere höchstrichterliche Rechtsprechung bot demgegenüber die Möglichkeit an, Parkhäuser als Fläche mit besonderem Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festzusetzen. Der besondere Nutzungszweck ergibt sich dann aus dem Angewiesensein der zuzulassenden Anlage oder Einrichtung auf einem bestimmten Standort.

Die Möglichkeiten der Festsetzung von Flächen und Einrichtungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und der von Sondergebieten schließen sich nicht grundsätzlich aus. Hier wurde dem Sondergebiet der Vorzug gegeben, weil der beplanten Fläche Baugebietscharakter gegeben werden soll. Das Parkhaus hat durchaus bedeutsamen Flächenbedarf und setzt bei Ausnutzung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung eine doch erhebliche Bautätigkeit voraus, die aus Sicht der Stadt Neuss den Charakter einer Fläche mit besonderem Nutzungszweck übersteigt.

Auch besteht der nach § 11 Abs. 1 BauNVO erforderliche wesentliche Unterschied zu anderen Baugebieten, insbesondere zum Gewerbegebiet. Um die angrenzenden Nutzungen im Plangebiet realisieren zu können, damit also die Planung im Ganzen „funktioniert“, ist die Schaffung von ausreichend Stellplätzen in großer räumlicher Nähe Bedingung. Unmittelbar angrenzend an das GE 2*, das die historischen Speichergebäude umfasst und den größten Stellplatzbedarf auslöst, ist dafür die geeignete Fläche, die nach dem planerischen Willen der Stadt Neuss daher für diesen alleinigen Zweck ausgewiesen werden soll.

Wollte man mit diesem Ziel ein Gewerbegebiet festsetzen, müsste man nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO alle im Gewerbegebiet typischerweise vielgestaltigen Nutzungen bis auf die gewollte Parkhausnutzung ausschließen. Ob dies regelungstechnisch zulässig wäre und ob das Ergebnis noch die Bezeichnung „Gewerbegebiet“ verdient hätte, ist sehr zweifelhaft.

Mit Rücksicht darauf ist die Festsetzung eines Sondergebietes hier städtebaulich gerechtfertigt. Durch die Festsetzung des Sondergebiets sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen gerade und ausschließlich für das an diesem Standort erforderliche Parkhaus geschaffen werden. Wird ein Sondergebiet festgesetzt, indem die Nutzungen eines Gebietstyps so eingeengt werden, dass das Sondergebiet als Baugebietsrelikt unter Aufgabe der allgemeinen Zweckbestimmung erscheint, ist den Erfordernissen des § 11 Abs. 1 BauNVO nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts regelmäßig Rechnung getragen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Gebäudehöhe, die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximale Anzahl von Vollgeschossen bestimmt.

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt in ausgewählten Baugebieten Mindest- und Maximalhöhen der baulichen Anlagen fest, in denen aufgrund der geplanten Baustruktur eine alternativ ebenfalls mögliche Steuerung der Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse nicht zu einem befriedigenden Ergebnis führt oder dieses aus Lärmschutzgründen notwendig wird. So lassen sich z. B. Industrieanlagen (Fördereinrichtungen, Silos, Lager, Maschinen etc.) i.d.R. nur sehr unzulänglich mit dem Mittel des Vollgeschosses nach BauNVO beschreiben. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen aufgrund der Lärmschutzthematik notwendig. Bei dem Gewerbegebiet GE 1*, in dem nur nicht wesentlich störende Betriebe zulässig sind (z. B. Büro) reicht dagegen die Zahl der Vollgeschosse zur Sicherstellung stadtgestalterischer Absichten aus. Die Festsetzungen im Einzelnen:

Mischgebiete MI 1 und MI 2

Die Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind von der Rheintorstraße durch Verkehrslärm und vom Hafen durch Gewerbelärm vorbelastet. Daher beruht das städtebauliche Konzept darauf, dass mehrere lärmgeschützte Innenhöfe entstehen, die allseits von abschirmender Riegelbebauung umgeben sind. Eine Festsetzung zur abweichenden Bauweise gewährleistet, dass die Umbauung der Höfe lückenlos erfolgt (siehe Begründung zu „Bauweise“), durch die Festsetzung einer Bedingung wird erreicht, dass Wohnnutzung erst zulässig ist, wenn ein jeweils vollständig umbauter Hof entstanden ist (siehe Begründung zu „Allseits umbaute Höfe - Bedingung“).

Auch die Höhenfestsetzungen dienen – neben ihrer städtebaulichen Bedeutung - dem Lärmschutz. Um eine hinreichende Abschirmung der Innenhöfe von Verkehrs- sowie Gewerbelärm zu gewährleisten, ist eine Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen jeweils zur Düsseldorfer / Rheintorstraße und zum Hafen erforderlich. Die Höhenangaben wurden im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung errechnet, die für den Gewerbelärm im Hafen vorgenommen wurde (siehe Begründung zu „Gewerbelärm“).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen verbinden das architektonische und städtebauliche Grundkonzept mit einer Lösung der Lärmproblematik. Durch die Festsetzung der Mindesthöhe von 57,7 m entlang der Hafenkante (Kopfgebäude und Lärmschutzwand) und der Maximalhöhe von 53,7 m zur Düsseldorfer bzw. Rheintorstraße ist sichergestellt, dass die Richtwerte der TA Lärm an den Innenfassaden (Innenhöfen (A) – (E)) eingehalten werden, wenn die allseitige Umbauung des jeweiligen Hofes realisiert wird. Die jeweiligen zusätzlich festgesetzten Maximal- bzw. Mindesthöhen ermöglichen einen Spielraum im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes, welcher mit dem Lärmkonzept vereinbar ist.

Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans kann jedoch nicht sicher gestellt werden, dass alle Baublöcke zeitgleich errichtet werden. Bei dem Bau von nur einem Baublock sind dessen Außenfassaden im Süden und Norden nicht ausreichend vor dem Gewerbelärm geschützt. Dieser Schutz entsteht erst, wenn der benachbarte Baublock angebaut wird und die Nord- bzw. Südfassaden dadurch von der Außen- zur abgeschirmten Innenfassade werden.

Es muss jedoch auch für den Zeitraum Sorge getragen werden, in dem ein isolierter Baublock errichtet ist. Daher werden auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln Lärmschutzwände mit einer Höhe von 57,7 m üNN festgesetzt. Diese Lärmschutzwände übernehmen demnach im dem Fall der abschnittsweisen Realisierung (nach derzeitigem Kenntnisstand sind die Lärmschutzwände dann auf den Ost-West ausgerichteten ‚Kammgebäuden' notwendig) den Lärmschutz, der im Fall einer zeitgleichen Realisierung aller Baublöcke durch den mindestens 57,7 m hohen Gebäuderiegel entlang der Hafenkante erfolgt.

Auf die festgesetzten Lärmschutzwände auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln kann nach den getroffenen Festsetzungen verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für das jeweilige Baugebiet dauerhaft gewährleistet wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn die Hafenkante bereits gebaut ist. Von dieser Ausnahmeregelung kann also beispielsweise Gebrauch gemacht werden, wenn mehrere Blöcke oder das gesamte Vorhaben zeitgleich errichtet werden.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2* - Speichergebäude

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 2* erfolgt eine Kombination von Vollgeschoss- und Gebäudehöhenfestsetzung. Die Festsetzungen orientieren sich am denkmalgeschützten Gebäudebestand und ermöglichen zum Teil Aufstockungen auf den Gebäuden.

Sondergebiet Parkhaus

OK = 55,5 m üNN; das entspricht genau der Traufhöhe des angrenzenden denkmalgeschützten Getreide-Lagerhauses (nicht dem späteren Aufbau im Norden) und ermöglicht bei einer zu erwartenden Eingangs-/Zufahrtshöhe auf Straßenniveau (37,3 m üNN) ein ca. 18 m hohes Gebäude, in dem etwa sechs Parkebenen à 3 m Geschosshöhe Platz finden. Eine Beeinträchtigung des benachbarten Denkmals ist nicht zu befürchten.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3* im Norden des Teilgeltungsbereiches West

OK = 50 m üNN; damit können auf dem ca. 37,5 m üNN hohen Gelände bis zu 12,5 m hohe Gewerbegebäude errichtet werden; z. B. Gewerbehallen mit 10 m lichter Höhe unter Binder, oder bis zu dreigeschossige Verwaltungsgebäude. Die geplante Gebäudehöhe beeinträchtigt nicht die benachbarte Hochstraße (Spaghettiknoten) und ist für die zu erwartende Gebäudetypologie eines Handwerkerhofes für kleine und mittlere Betriebe in jedem Falle ausreichend. Nachbarschaftliche Belange sind angesichts der gewerblich geprägten Umgebung nicht betroffen, eine gestalterische Beeinträchtigung des Baudenkmals „Getreide-Lagerhalle“ ist schon aufgrund der Entfernung ausgeschlossen (über 100 Meter).

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4* auf der Hafenmole 1

OK = 54,0 m üNN; unter der Maßgabe, dass das gegenwärtig auf ca. 36,5 m üNN gelegene Brachland im Zuge einer hochwasserangepassten Neubesiedelung auf die HQ 100 – Höhe von 37,5 m üNN angeschüttet wird, können dann bis zu 16,5 m hohe Gewerbegebäude und Anlagen errichtet werden. Das entspricht in etwa der Höhe der viergeschossigen Riegelgebäude im gegenüberliegenden Hafenquartier. Die Beschränkung der Gebäudehöhe ist auch im Interesse einer verträglichen Nachbarschaft mit dem unmittelbar angrenzenden Uferpark erforderlich. Durch Geländemodellierung und dichte Bepflanzung im östlichen Bereich des Parks (an der Grenze zum Gewerbegebiet) gelingt es, die hohen Gewerbegebäude zumindest in Teilen vom Park abzuschirmen.

Eingeschränktes Industriegebiet GI*

OK = 64 m üNN; hier sind bei einer zukünftigen Geländehöhe von 37,50 m üNN bis zu 26,5 m hohe Industrieanlagen zulässig. Das entspricht in etwa der Höhe des südlich angrenzenden Thomy Gebäudes (First: 66 m üNN). In ca. 200 m Entfernung vom zukünftigen Innenstadtrand sind negative gestalterische Auswirkungen auf das Hafenquartier durch die regelmäßig sehr großmaßstäblichen Industrieanlagen nicht mehr zu befürchten.

6.2.2 Grundflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten folgende Obergrenzen für die GRZ fest:

Baugebiet	Festgesetzte GRZ	Obergrenze der GRZ nach § 17 BauNVO
GE 1*	0,8	0,8
MI 1	0,8	0,6
MI 2	0,8	0,6
GE 2*	0,8	0,8
Sondergebiet Parkhaus	0,8	0,8
GE 3*	0,8	0,8
GE 4*	0,8	0,8
GI*	0,8	0,8

Die Festsetzung der GRZ orientiert sich in den Gewerbe- bzw. Industriegebieten sowie beim Sondergebiet an den Obergrenzen der BauNVO, um angesichts der begrenzten innerstädtischen Flächenpotentiale günstige Ansiedlungsbedingungen für Gewerbe zu schaffen. Eine angemessene Baudichte ist daneben Voraussetzung für ein wirtschaftlich tragfähiges Erschließungs- und Vermarktungskonzept.

Die gewählten Dichtewerte orientieren sich am Bestand, greifen innenstadttypische Strukturmerkmale der umgebenden Bebauung auf und tragen der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

In den beiden Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird bei der GRZ die Obergrenze des § 17 BauNVO überschritten. Hier ist eine GRZ von 0,8 geplant. Die beengte Grundstückssituation, der Zwang zu einer geschlossenen Blockbebauung (Immissionsschutz) und die beabsichtigte stadträumliche Dichte in Anlehnung an die direkte Umgebung führen zu einer besonders kompakten und verdichteten Bauform. Des Weiteren machen die außergewöhnlichen technischen Randbedingungen des Projektes (Hochwasserschutz, Altlasten, Gebäudeabbruch, Sondergründungsmaßnahmen, vollständiger Stellplatznachweis in einer Tiefgarage, erhöhter bautechnischer Aufwand beim Immissionsschutz, Ertüchtigung der äußeren Erschließung etc.) eine angemessene Baudichte als Grundlage eines wirtschaftlich tragfähigen Erschließungs- und Vermarktungskonzeptes notwendig.

Das Straßennetz in der unmittelbaren Umgebung ist – gerade auch unter Berücksichtigung der in einem städtebaulichen Vertrag mit einem Grundstückseigentümer im Plangebiet geregelten Ausbaumaßnamen - in der Lage, den planbedingten Zusatzverkehr aufzunehmen, so dass eine weitergehende Begrenzung der Bodennutzung auch aus diesem Grunde nicht erforderlich ist. Die negativen Auswirkungen, die generell mit einer Verdichtung einhergehen (geringer Freiflächenanteil, stadtklimatische Defizite, Störung durch Kfz- Emissionen, etc.) sind durch städtebauliche Rahmenbedingungen (nahezu verkehrsfreier Innenraum, vollständiger Stellplatznachweis in der Tiefgarage) und geeignete grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzen von Bäumen und Hecken etc.) ausgeglichen. Daneben stehen zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsflächen auf der angrenzenden Hafenpromenade und dem geplanten Uferpark zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnah dem Wasserkreislauf wieder zugeführt (Einleitung in das Hafenbecken 1).

Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen in den Gewerbe- (GE 1* und GE 4*) und Industriegebieten bis auf GRZ 1,0

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE1* wird ein kompakter innerstädtischer Baublock entstehen, der sich in seiner Höhe und Gebäudetypologie an der Umgebungsbebauung orientiert. Die Gebäude stehen dabei auf einem hochwassersicheren Sockel (37,5 m üNN), der von der südlichen Plangebietsgrenze wie ein Schiffsbug nach Norden ragt. Der Grundstücksverlauf wird durch die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgegeben, die in ihrer Dimensionierung nicht zu verändern sind. Angesichts dieser außergewöhnlichen Situation ist damit zu rechnen, dass das gesamte Grundstück zwischen der heutigen Hafenrampe im Westen und der Hafenpromenade im Osten mit einer Tiefgarage unterbaut werden muss, um den Stellplatzbedarf zu decken. Negative städtebauliche Auswirkungen sind mit der vollständigen Versiegelung nicht verbunden. Das Niederschlagswasser wird nach geeigneter Vorreinigung und Rückhaltung ortsnah dem Hafenbecken 1 zugeführt.

In den geplanten Gewerbe- und Industriegebieten auf der Hafenmole 1 (GE 4* und GI) wird die genannte Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis 1,0 eingeräumt, um den anzusiedelnden Hafenbetrieben mit ihren charakteristischen Lager, Abstell- und Rangierflächen eine ideale Grundstücksausnutzung zu bieten. Durch die Festsetzung einer insgesamt 2,4 ha großen öffentlichen Grünfläche auf der stadtzugewandten Seite der Hafenmole 1 gelingt es darüber hinaus, die unversiegelten Flächen an einer städtebauliche sinnvollen Stelle zu bündeln und durch intensive Bepflanzung in ihrer gestalterischen und ökologischen Wirkung noch zu steigern. Die öffentlichen Grünflächen machen etwa 20 % des Bruttobaulandes auf der Hafenmole 1 aus, womit im übertragenen Sinne eine GRZ von 0,8 im gesamten Teilgeltungsbereich Ost wieder gewahrt bleibt.

6.2.3 Geschoßflächenzahl

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten folgende Obergrenzen für die GFZ fest:

Baugebiet	Festgesetzte GFZ	Obergrenze der GFZ nach § 17 BauNVO
GE 1*	2,2	2,4
MI 1	2,1	1,2
MI 2	2,0 bzw. 2,1	1,2
GE 2*	3,6	2,4
Sondergebiet Parkhaus	4,7	2,4
GE 3*	1,2	2,4
GE 4*	-	2,4
GI*	-	2,4

Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO

Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO für die Geschoßflächenzahl werden im ehemaligen Werhahngelände (Teilgeltungsbereich West) z.T. deutlich überschritten. Die nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Obergrenzen ist jedoch aus folgenden besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich.

a) Abrundung der innerstädtischen Bebauung

Der gegenwärtig teilweise heterogen strukturierte, von Baulücken, Brachflächen und leerstehenden Gewerbebauten geprägte Innenstadtrand soll durch traditionelle, aus dem städtebaulichen Gefüge der angrenzenden Innenstadt abgeleiteten Stadtbausteine zum Hafen hin abgerundet werden. Als Maßstab ist hierzu die angrenzende gründerzeitlich geprägte drei- bis viergeschossige Blockstruktur an der Königstraße und an der Hafenstraße zu nennen, aber auch das benachbarte UCI Kino, der Neubau der Rheinlandversicherung (VI) und das Möbelhaus Knuffmann. Es gilt, die städtebauliche Eigenart der Innenstadt aufzugreifen und zeitgemäß zu interpretieren, soll sich doch das neue Quartier anhand der Kriterien Bauhöhe, Baudichte und Gebäudetypologie nahtlos in den Bestand einfügen.

b) Schaffung einer prägnanten städtebaulichen Großform am Hafenrand

Die Planung hat darüber hinaus das Ziel, ein kompaktes Hafenquartier zu entwickeln, das sich in der großmaßstäblichen Umgebung stadträumlich behaupten kann und das genügend bauliche Präsenz aufweist, seinen zukünftigen Bewohnern ein geeignetes Wohn- und Arbeitsumfeld zu bieten (Identifikation).

c) außergewöhnliche technische Rahmenbedingungen

Die außergewöhnlichen technischen Randbedingungen des Projektes (Hochwasserschutz, Altlasten, Gebäudeabbruch, Sondergründungsmaßnahmen, vollständiger Stellplatznachweis in einer Tiefgarage, erhöhter bautechnischer Aufwand beim Immissionsschutz, Ertüchtigung der äußeren Erschließung etc.) machen eine angemessene Baudichte als Grundlage eines wirtschaftlich tragfähigen Erschließungs- und Vermarktungskonzeptes notwendig.

d) Abschirmung vom Straßen- und Gewerbelärm

Die Planung sieht eine durchgehend viergeschossige geschlossene Bebauung entlang des stark befahrenen Straßenzuges Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße sowie eine vier- bis sechsgeschossige Bebauung zum Hafen vor, um das Hafenquartier vom Verkehrs- und Gewerbelärm abzuschirmen. Aus diesem Grunde ist eine hohe Verdichtung am westlichen und östlichen Rand des Gebietes unerlässlich. Zudem sind gerade die allseits umschlossenen Innenhöfe wesentlicher Bestandteil des Immissionsschutzkonzepts.

e) außergewöhnlicher Grundstückszuschnitt

In MI 1 (Collingplatz) und im Sondergebiet Parkhaus nördlich der denkmalgeschützten Speicher der Neusser Lagerhausgesellschaft führt der außergewöhnliche Grundstückszuschnitt bzw. die geringe Grundstückstiefe zwischen angrenzenden Verkehrsflächen zu einer zwangsläufigen Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO, wenn auch an diesen exponierten Stellen innenstadttypische markante Baukörper errichtet werden sollen.

f) Erhalt denkmalgeschützter Bausubstanz

In GE 2*, im Bereich der denkmalgeschützten Speichergebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft führt der Erhalt der bis zu sechsgeschossigen historischen Bausubstanz mit einer für eine Vermarktung notwendigen Erweiterung bzw. Erhöhung zu einer deutlich überhöhten Grundstücksausnutzung.

Die Überschreitung der Obergrenzen in den einzelnen Baugebieten und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

a) MI 1

In MI 1, entlang des Collingplatzes, führt die beengte Grundstückssituation, der Zwang zu einer geschlossenen Straßenrandbebauung (Immissionsschutz) und die beabsichtigte stadträumliche Betonung (Überhöhung) der Platzrandbebauung am Collingplatz zu einer besonders kompakten und verdichteten Bauform. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung für Mischgebiete werden deutlich überschritten (GFZ 2,1 statt 1,2).

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die Umgebung (z. B. Verschattung) werden durch die ausreichenden Abstände zur Nachbarbebauung vermieden (ca. 23 m Abstand zwischen den Gebäuden entlang des „Collingplatzes“). Eine ausreichende Belichtung des geplanten Baukörpers ist durch seine außergewöhnlich exponierte Lage gewährleistet. Nach Osten grenzt das Hafenbecken an, südlich des Baublocks liegt das begrünte Grundstück der Stadtwerke Neuss (unterirdisches Regenklärbecken), westlich der Rheintorstraße bleiben auch zukünftig große Teile des RWE-Grundstückes aufgrund zahlreicher unterirdischer Versorgungsleitungen unbebaut. Der nächstgelegene Gewerbebau auf RWE-Gelände ist ca. 60 m entfernt. Die weitläufigen öffentlichen Freiflächen entlang der Hafenpromenade gleichen den Mangel an grundstücksbezogenen Freiflächen aus. Negative Auswirkungen auf den Verkehr sind mit der kleinräumigen Verdichtung nicht verbunden. Sämtliche erforderlichen Stellplätze werden in einer gebäudebegleitenden Tiefgarage untergebracht. Die geplante Baudichte ist nicht zuletzt im Interesse einer verträglichen Einordnung in die Umgebungsbebauung erforderlich (angrenzendes UCI Kino).

b) MI 2

Im Mischgebiet MI 2 werden die Obergrenzen des § 17 BauNVO für Mischgebiete ebenfalls deutlich überschritten (GFZ 2,0 im südlichen Bereich bzw. 2,1 im nördlichen Bereich statt 1,2). Innerhalb des Mischgebietes MI 2 erfolgt eine unterschiedliche Festsetzung bezüglich der Geschossflächenzahl. Aufgrund der deutlichen Überschreitung der Obergrenzen der GFZ gemäß § 17 BauNVO wurden während des Bebauungsplanverfahrens differenzierte Betrachtungen für die Umsetzung der Festsetzungen durchgeführt, aus denen sich unterschiedliche Werte für die GFZ ergeben.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind trotz der Überschreitung gewahrt, insbesondere wurde durch geeignete Stellung der Baukörper zueinander für eine ausreichende Belichtung gesorgt. Durch die zum Rhein hin transparente Baustruktur wurde darüber hinaus die Belichtungssituation besonders in den Morgenstunden verbessert.

Die negativen Auswirkungen, die generell mit einer Verdichtung einhergehen (geringer Freiflächenanteil, stadtklimatische Defizite, Störung durch Kfz- Emissionen, etc.) sind durch städtebauliche Rahmenbedingungen (nahezu verkehrsfreier Innenraum, vollständiger Stellplatznachweis in der Tiefgarage) und geeignete grünordnerische Festsetzungen (Vegetationsanteil der Freiflächen, Anpflanzen von Bäumen und Hecken etc.) ausgeglichen. Daneben stehen zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsflächen auf der angrenzenden Hafenpromenade und dem geplanten Uferpark zur Verfügung.

Insbesondere die vom Lärm abgeschirmten Innenhöfe ermöglichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz einer stark von Immissionen beeinträchtigten Ausgangssituation.

c) GE 2* und Sondergebiet Parkhaus

Die denkmalgeschützten Speichergebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft liegen in einem schmalen Grundstücksstreifen zwischen der Hafenpromenade im Osten und den diversen Verkehrsanlagen im

Westen (Düsseldorfer Straße, neue Erschließungsstraße, ansteigende Rampe zur Hochstraße, Bahngleise) und verfügen bis auf einen kleinen Wirtschafthof über keine nennenswerten privaten Freiflächen. Gleichzeitig weist dieses historische Ensemble nach Umbau, denkmalverträglichem Rückbau und punktueller Ergänzung eine Geschossfläche auf, welche allein durch den Erhalt der denkmalgeschützten Bausubstanz auf dem beengten Grundstück zu einer deutlichen Überschreitung der Obergrenzen der BauNVO (3,6 statt 2,4) führt.

Unmittelbar nördlich der o. g. denkmalgeschützten Speicher schließt sich ein geplantes bis zu sechsgeschossiges Parkhaus an, das u. a. zum Stellplatznachweis beim Umbau der Speicher herangezogen wird. Auch hier führt das extrem schmale Grundstück (19 - 32 m Tiefe) und die Pflicht zur Schaffung einer angemessenen Zahl von Stellplätzen zu einer sehr intensiven Grundstücksausnutzung (GFZ 4,7 statt 2,4 für sonstige Sondergebiete). Negative städtebauliche Auswirkungen auf die gewerblich geprägte Nachbarschaft im Westen und Norden sind aufgrund der großen Abstände nicht zu befürchten. Im Süden schließt das geplante Parkhaus unmittelbar an die denkmalgeschützten Speicher an (Grenzbebauung).

Auswirkungen auf den Verkehr und sonstige öffentliche Belange

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens konnte nachgewiesen werden, dass die vorhandene Verkehrsinfrastruktur einschließlich ihres planbedingten Ausbaus, zu dessen Realisierung sich ein Grundstückseigentümer im Plangebiet vertraglich verpflichtet hat, den voraussichtlichen Verkehrszuwachs schadlos bewältigen kann und keine wesentlichen Belastungen der Anwohner zu befürchten sind. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO ist angesichts der außergewöhnlichen Lagekriterien des Plangebietes vertretbar.

Beschränkung der Nutzungsintensität in GE 1* und GE 3*

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1* im Süden des Teilgeltungsbereiches West wird die Intensität der baulichen Nutzung geringfügig verringert (GFZ 2,2 statt 2,4), um das Verkehrsaufkommen am Erschließungspunkt geringfügig einzuschränken.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* im Norden des Teilgeltungsbereiches West wird die Intensität der baulichen Nutzung deutlich verringert (GFZ 1,2), um angesichts der begrenzten Leistungsfähigkeit der künftig zu ertüchtigenden Einmündung das planbedingte Verkehrsaufkommen am Erschließungspunkt Nord zu begrenzen.

6.2.4 Zahl der Vollgeschosse, Festsetzung der Geländeoberfläche

Der Bebauungsplan setzt in den Baugebieten die Zahl der Vollgeschosse wie folgt fest:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der maßgeblichen Geländeoberfläche m üNN
GE 1*	III - IV	37,5
GE 2*	III - XI	37,5

Festsetzung der Geländeoberfläche

Die Festsetzung der Geländeoberfläche erfolgt u. a. aus Gründen des Hochwasserschutzes. Mit der Festsetzung einer Geländeoberfläche von 40,2 m bzw. 37,5 werden Hochwasserfreie Ebenen geschaffen. Darüber hinaus ist die Festsetzung im Interesse der Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Festsetzungen zur Geschoßflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse unverzichtbar. Dadurch, dass z. B. die hochwassersichere Erschließungsebene des Hafenquartiers in seinem straßenzugewandten Teil einheitlich auf 40,2 m üNN festgesetzt wird, der westlich angrenzende Straßenzug Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße aber kontinuierlich von Süden (38,5 m üNN) nach Norden (40,2 m üNN) ansteigt, lässt sich hinsichtlich der Frage, ab wann die Tiefgarage die Kriterien eines Vollgeschosses erfüllt (...im Mittel mehr als 1,6 m über Geländeoberfläche...) und damit bei der Ermittlung der GFZ anzurechnen ist, eine hinreichende Planungssicherheit erzielen. Durch die festgesetzte Geländeoberfläche ist darüber hinaus eine eindeutige Bezugsgröße zur Bestimmung der Abstandflächen gegeben.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe (OK GEL) von 40,2 m üNN bzw. 37,5 m üNN darf um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten sowie im Vorbereich von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden. Die Ausnahmeregelung ist auf der einen Seite notwendig, um ein für die Entwässerung notwendiges Gefälle zu ermöglichen. Auf der anderen Seite sollen hiermit angehobene Vorgärten zugelassen werden.

Die Zahl der Vollgeschosse als Maßstab der Gebäudehöhe

Der Bebauungsplan trifft Aussagen zur Zahl der Vollgeschosse und steuert auf diese Weise sowohl die Intensität der Nutzung in den jeweiligen Baugebieten als auch die Höhenentwicklung der Gebäude. Dies ist insbesondere dort zielführend, wo aufgrund der Lagekriterien des Grundstücks, der zulässigen Nutzung und der geplanten Baukörpertypologie (Orientierung, Größe und Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen etc.) hinreichend genaue Aussagen über die zukünftige Baustruktur zu treffen sind.

a) GE 1*

Die geplanten viergeschossigen Gewerbebauten (z. B. Büro) erreichen voraussichtlich eine Höhe von 51 - 52 m üNN (vier Vollgeschosse à 3,5 m Geschosshöhe über 37,50 m üNN Geländehöhe) und liegen daher geringfügig höher als die benachbarte Wohnbebauung (z. B. Eckhaus Königstraße 84 (Traufhöhe 49,7 m üNN). Wird auf dem obersten Vollgeschoss noch ein zurückgesetztes Staffelgeschoss errichtet (z. B.), erreicht das Gebäude eine Gesamthöhe von ca. 55 m üNN. Damit werden die geplanten Gebäude in etwa genauso hoch wie das benachbarte UCI Kino (OK 54,59 m üNN).

b) GE 2*, Speicherstadt

Die Festsetzungen orientieren sich am denkmalgeschützten Gebäudebestand und ermöglichen eine Aufstockung des südlich gelegenen Stückgutlagerhauses, des Silogebäudes sowie des nördlichen Getreide-Lagerhauses. Zum Teil erfolgt zeitgleich die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (max. Firsthöhe, maximale Traufhöhe). Dieses wird notwendig, um im Zusammenhang mit den z. T. überhöhten Geschosshöhen im bestehenden Denkmal die Gebäudehöhe zu beschränken.

6.2.5 Technische Aufbauten

Es wird festgesetzt, dass die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten um bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen. Hiermit sollen notwendige Aufzugsüberfahrten, Kamine, Antennen etc. ermöglicht werden. Zum Schutz der angrenzenden Nachbarschaft und des Stadtbildes müssen diese Dachaufbauten jedoch mindestens 3,0 m von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosse zurücktreten.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

Abweichende Bauweise

Bauweise i. S. d. § 22 BauNVO ist die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken, und zwar zunächst im Hinblick auf die seitlichen Grundstücksgrenzen. Die Seiten sind von der Verkehrsfläche her zu ermitteln, an der das Grundstück liegt. Nach § 22 Abs. 4 S. 2 BauNVO kann bei der abweichenden Bauweise nicht nur die Anordnung zu den seitlichen, sondern auch zu den vorderen oder hinteren Grundstücksgrenzen festgesetzt werden.

Hier erfolgt die Festsetzung über die abweichende Bauweise aus Lärmschutzgründen. Das Plangebiet ist durch erhebliche Lärmimmissionen vorbelastet, die aus verschiedenen Quellen resultieren. Von Westen her ist das Plangebiet dem Verkehrslärm der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße, von Osten her dem Gewerbelärm aus dem Hafen ausgesetzt.

Daher ist eine städtebauliche Lösung erforderlich, die eine Abschirmung gegen beide Lärmarten gewährleistet. Hierzu soll vierseitige abschirmende Blockrandbebauung errichtet werden, die in ihrem Inneren lärmgeschützte Höfe entstehen lässt. Die Blockrandbebauung wird durch Baulinien und Baugrenzen vorgegeben, die entstehenden lärmgeschützten Innenhöfe sind in der Planzeichnung mit (A) bis (E) gekennzeichnet. Aus städtebaulichen Gründen und zur optimalen Ausnutzung der Fläche ermöglicht die Planung vier umbaute Höfe im MI 2 und einen umbauten Hof im MI 1.

Eine wichtige Voraussetzung für den Lärmschutz ist hierbei, dass die Blockrandbebauung lückenlos errichtet wird. Sollte eine Grundstücksgrenze gezogen werden, die einen der Innenhöfe teilt, ist zu gewährleisten, dass innerhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen stets an die Grundstücksgrenze gebaut wird, damit der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks unmittelbar an das Nachbargebäude anbauen und die Blockbebauung damit fortsetzen bzw. schließen kann. Nur auf diese Weise ist die lückenlose Umbauung der Innenhöfe gewährleistet.

Diese Voraussetzung gilt für alle vier Riegel eines vierseitigen Blocks, nicht nur für die seitlichen Grundstücksgrenzen. Daher ist nicht nur die geschlossene, sondern eine abweichende Bauweise festzusetzen, die sich gerade dadurch von der geschlossenen Bauweise unterscheidet, dass sie nicht nur die seitlichen, sondern zusätzlich die hinteren und die vorderen Grundstücksgrenzen betrifft.

Innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 wird daher eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise wird so definiert, dass Gebäude ohne seitlichen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand gebaut werden müssen. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Grundstückseigentümer z. B. auch nach einer Teilung des Grundstückes bis an seine Grundstückgrenze (nicht nur bis an die seitliche Grundstücksgrenze wie bei der geschlossenen Bauweise) heranbauen muss, um so eine geschlossene Blockstruktur sicherzustellen.

Die Festsetzung zur abweichenden Bauweise korrespondiert mit der Festsetzung der „allseits umbauten Höfe“ als Bedingung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB (siehe die dortige Begründung).

Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie, Baugrenze

Der Bebauungsplan sieht in den Mischgebieten an den Außenkanten der Baugebiete die Festsetzungen von Baulinien vor.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur abweichenden Bauweise gewährleisten auch die festgesetzten Baulinien, dass das Lärmschutzkonzept funktioniert und geschlossene Innenhöfe entstehen. Geschlossene Innenhöfe sollen auch dann entstehen können, wenn nach etwaigen Grundstücksteilungen die Bereiche, die nach den Festsetzungen einen gemeinsamen Innenhof bilden sollen, unterschiedlichen Grundstückseigentümern gehören. Es soll dann nicht der Fall entstehen, dass ein Eigentümer keine Wohnnutzung etablieren kann, nur weil der andere Grundstückseigentümer auf eine Weise baut, dass der geschlossene Innenhof nicht erreicht werden kann. Vielmehr soll so weit wie möglich verhindert werden, dass ein Grundstückseigentümer die Ausnutzbarkeit des nachbarlichen Grundstücks beeinflusst.

Daher muss jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück die Baulinien einhalten und innerhalb der Baulinien auf die Grundstücksgrenzen bauen. Der Nachbar muss anbauen, so dass, wenn alle Grundstückseigentümer eines Innenhofes gebaut haben, ein geschlossener Hof entstanden ist.

Aufgrund der Festsetzung zur abweichenden Bauweise muss ein Bauherr also stets auf die Grundstücksgrenze bauen, jedoch nicht die vollständige Baulinie ausnutzen, sollte sie hinter der Grundstücksgrenze weiterlaufen. Ob die reine Auslegung des § 23 BauNVO dieses Ergebnis zeitigt oder ob hierin weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen der Baulinien nach § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO liegen, braucht der Plangeber nicht zu entscheiden.

Trotzdem könnte die Situation entstehen, dass ein Grundstückseigentümer vorschriftsmäßig baut, der andere aber noch nicht baut. Solange der andere Grundstückseigentümer aber nicht baut und den Innenhof nicht schließt, kann derjenige, der zuerst gebaut hat, die Voraussetzung des geschlossenen Innenhofs nicht erfüllen und damit auch keine Wohnnutzung etablieren. Diese Möglichkeit sieht der Plangeber und nimmt sie in Kauf. Sie ist dem Instrument des Angebots-Bebauungsplans immanent. In einem Angebots-Bebauungsplan können Baumöglichkeiten geschaffen, aber kein Bauzwang auferlegt werden.

Das Lärmschutzkonzept bedingt, dass an den festgesetzten Baukanten die festgesetzten Höhen realisiert werden. Im Bereich des Collingplatzes und im Gewerbegebiet GE 1* spiegelt die Lage der Baulinien auch den Ausdruck eines stadträumlichen und architektonischen Gestaltungswillens wider. Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen wurden dagegen lediglich mit Baugrenzen konkretisiert, wo es darum ging, größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen oder nachbarliche Belange zu gefährden.

a) GE 1*

Unmittelbar an der Grenze zum benachbarten UCI Kino sieht der Bebauungsplan einen viergeschossigen Baukörper vor, der als städtebaulich wirksame Raumbegrenzung der geplanten „Hafengasse“ in Fortführung der Königstraße wirkt und diese gleichzeitig vom Anlieferhof des UCI Kinos abschirmt. An der Königstraße können Fußgänger zukünftig im Schutze einer Lichtsignalanlage (Fußgängerampel) die stark befahrene Rheintorstraße überqueren, und erreichen über die o. g. Hafengasse über Treppen und Rampen die tiefer gelegene Hafenpromenade. Es ist das Ziel des Bebauungsplanes, diese für die Verknüpfung des Hafens mit der Innenstadt besonders wichtige Wegeverbindung räumlich ansprechend zu fassen und durch ein bewusste Verengung des Raumes die darauf folgende großzügige Weite des „Hafenblicks mit seiner eindrucksvollen Industriekulisse räumlich vorzubereiten.

Der im Mittel 8 m breite Sonderbaukörper wird sich nur als Teil einer deutlich größeren Baumaßnahme verwirklichen lassen. Der Baukörper ermöglicht z. B. einhüftige, zur Hafengasse hin orientierte Büros, die über eine Brückenkonstruktion an das benachbarte gewerblich genutzte Ensemble angeschlossen sind.

Für den angrenzenden Anlieferhof des UCI Kinos sind mit der Grenzbebauung keine Nachteile verbunden (Belichtung, Rettungswege etc.). Das UCI Kino ist ca. 2,5 m höher als der Sonderbaukörper, es kann also nach wie vor von Norden wahrgenommen werden (Werbung). Im Falle einer Erweiterung könnte das Kino bis an die Brandwand ausgedehnt werden, ohne seinerseits Abstandsflächen einhalten zu müssen.

Die Baulinien an den „Hafenköpfen“ sollen sicherstellen, dass die beiden Baukörper von der Hafenpromenade aus als Ensemble wahrgenommen werden (Überbauung der Hafenpromenade, Kranmotiv).

b) MI 1 und MI 2

Baulinien beschreiben hier die stadträumlich besonders wichtigen Raumkanten am „Collingplatz“ und fixieren die genaue Lage der „Hafenköpfe“, also die über die Hafenpromenade hinausragenden Gebäudeteile, die zur Ensemblewirkung des Hafenquartiers beitragen sollen.

Darüber hinaus ist die Lage der Gebäude entlang der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße sowie entlang der Hafenkante von großer Bedeutung für das Lärmkonzept. Durch Baulinien wird dort jeweils zwingend festgeschrieben, dass die Riegelbebauungen bis fast an die Grenze des Baugebiets reichen. Auch im Norden und Süden schließen die überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 und im MI 2 jeweils mit einer Baulinie ab. Damit ist der Umriss der Bebauung in den Mischgebieten vorgegeben und der abschirmende Effekt für die dadurch entstehenden Innenhöfe gewährleistet.

Nach innen, zu den Höfen hin werden demgegenüber lediglich Baugrenzen festgesetzt. Die Größe der Innenhöfe und damit die Tiefe der Bebauung ist dem Gestaltungswillen des Bauherren überlassen. Insbesondere soll im Rahmen der Angebotsplanung durch die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen die volle Nutzungspalette eines Mischgebietes ermöglicht werden.

Zurücktreten von technischen Aufbauten in Bezug auf die Baulinien

Die technischen Aufbauten sollen räumlich nicht bzw. kaum wahrnehmbar sein und müssen daher 3,0 m von der Gebäudeaußenwand zurücktreten (vgl. 6.2.5). Daher wird die Festsetzung erforderlich, dass technische Aufbauten von den Baulinien zurücktreten dürfen und müssen.

Überschreitung von Baulinien / Baugrenzen

Die Festsetzung zur Überschreitung von Baugrenzen bzw. Baulinien für eingeschossige Eingangsbauteile und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss erfolgt, um im Rahmen der nachgeordneten

Baugenehmigungen architektonisch wünschenswerte Gestaltungsspielräume zu ermöglichen, ohne städtebauliche Belange zu beeinträchtigen.

6.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sowie im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 1* sollen die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, um die oberirdischen Freiflächen auf den Baugrundstücken von der Stellplatz- und Garagennutzung möglichst zu entlasten und als Grün- und Erholungsbereiche zu erhalten. Daneben wird die Luftschadstoff- und Lärmbelastung im Blockinnenraum vermindert.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten auch unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche. Bei mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern, bei denen die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden, ist im Einzelfall nicht auszuschließen, dass notwendige Kellerräume, Technikräume, oder andere untergeordnete Folgeeinrichtungen (Fahrradabstellraum, zusätzliche Archivflächen für Büros, etc.) in Untergeschossen auch außerhalb der oberirdischen Baukontur untergebracht werden müssen. Die Festsetzung, wonach diese Anlagen ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Untergeschoss angeordnet werden können, ermöglicht einen angemessenen Spielraum bei der Planung, ohne städtebauliche oder nachbarliche Belange zu beeinträchtigen.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im GE 1* können Fußgänger in Verlängerung der Königstraße zukünftig im Schutze einer Lichtsignalanlage (Fußgängerampel) die stark befahrene Rheintorstraße überqueren, und erreichen über die so genannte Hafengasse über Treppen und Rampen die tiefer gelegene Hafenpromenade. Die Sicherung erfolgt durch ein Gehrecht für die Allgemeinheit.

Ebenfalls soll ein Übergang von der Collingstraße zum Hafen geschaffen werden. Von dort führt ein innerer Erschließungsweg durch das Mischgebiet. Für diese Bereiche wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit, ein Fahrrecht für die Anlieger sowie ein Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger festgesetzt. Dabei wird das Fahrrecht für die Anlieger für den größten Teil auf die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2 beschränkt (GFL 1). Im mit GFL 2 festgesetzten Bereich besteht zusätzlich ein Fahrrecht für die Anlieger des Gewerbegebietes GE 2*.

6.6 Bepflanzung und Naturschutz

Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grün- und Freiflächen (Anpflanzen von Bäumen, Überdeckung der Tiefgaragen, Einfriedung der privaten Gärten, Begrünung der Müllsammelbehälter) dienen im gleichen Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung und der Wohnumfeldverbes-serung. Durch sie werden die nachteiligen ökologischen Auswirkungen, die mit der weitgehenden Unterbauung durch eine Tiefgarage einhergehen, teilweise ausgeglichen (Verzögerter Abfluss des Oberflächenwassers, Förderung der Verdunstung, Verringerung des Staubgehaltes in der Luft, Verschattung der Freiflächen, etc.). Die ausschließliche Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen ist Grundlage eines Biotop- und Artenschutzes, dem gerade in den stark versiegelten Innenstadtbereichen erhöhte Aufmerksamkeit zu schenken ist.

Öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost - Uferpark

Die öffentliche Grünfläche „Uferpark“ im Westen der Hafenmole 1 stellt ein wichtiges gestalterisches Element zur Standortverbesserung dar. Sie dient als grüne Kulisse gegenüber der geplanten Innenstadterweiterung und schafft zusätzliche Distanz. Der Uferpark soll zukünftig in Höhe des Kinos an der Rheintorstraße über eine neue Fußgängerbrücke an die Hafenpromenade angeschlossen werden (außerhalb des Geltungsbereiches).

Die Grünfläche gliedert sich nach Maßgabe des zugrundeliegenden Freiraumentwurfs von Kipar Landschaftsarchitekten aus dem Jahre 2009 in zwei funktional unterschiedliche Teilbereiche. Unmittelbar angrenzend an das Hafenbecken 1 ist zunächst ein ca. 10 - 15 m breiter und weitgehend ebener Bereich vorgesehen, der u. a. einen befahrbaren Weg (Rettungsweg für das Hafenbecken 1, Pflegemaßnahmen im Park) sowie Spiel- und Sportflächen beinhalten wird. Angesichts der großen Abstände sind keine Probleme durch Freizeitlärm zu befürchten, die eine weitere Differenzierung der zulässigen Freizeitnutzung erforderlich machen würden. An der Grenze zum benachbarten Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist ein 3 - 5 m hoher begrünter Sichtschutzwall vorgesehen.

6.7 Verkehrsflächen

Äußere Erschließung im Teilgeltungsbereich West

In Kapitel 5.2.1 wurden die drei Anknüpfungspunkte Süd (Königstraße), Mitte (Collingstraße) und Nord (Speicherstadt) erläutert.

An der Königstraße im Süden bleibt der vorhandene Straßenraum im Wesentlichen unangetastet, lediglich eine Fußgängerampel wird zukünftig das Queren der stark befahrenen Straße für Fußgänger und Fahrradfahrer erleichtern.

An der Collingstraße entsteht die zentrale Zufahrt für das Hafenquartier. Der vorhandene Straßenraum muss dazu deutlich aufgeweitet, die vorhandene Straßenraumaufteilung grundlegend verändert werden (zusätzliche Abbiegespuren, Lichtsignalanlage, Bushaltestelle etc.). Auch die zeitlich befristeten PKW-Parkplätze östlich des Bürogebäudes der Rheinland Versicherung sind von diesen Maßnahmen betroffen.

Im Norden ist ebenfalls wie im Süden eine reine Rechts-rein, Rechts-raus Erschließung vorgesehen. Der vorhandene Straßenraum der Düsseldorfer Straße bleibt im Wesentlichen unangetastet. Hier muss jedoch zur Verhinderung von Linksabbiegern ein Fahrbahnteiler eingebaut werden.

Der Bebauungsplan verzichtet darauf, diese Flächen in den Geltungsbereich mit einzubeziehen, da sich alle erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt Neuss befinden. Auch geltendes Planungsrecht (z. B. B-Plan 149) steht einer kurzfristigen Umsetzung nicht im Wege. Der Investor verpflichtet sich darüber hinaus im Rahmen eines Erschließungsvertrages zum ordnungsgemäßen Ausbau der Erschließungsanlagen.

Öffentliche Verkehrsfläche nördlich der Speicherstadt sowie entlang des Mischgebietes

Die heutige Grundstückszufahrt zur Neusser Lagerhausgesellschaft an der Düsseldorfer Straße wird im Zuge der Planung ertüchtigt um dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen aus dem „Handwerkerhof“ (GE 3*), dem geplanten Parkhaus (Sondergebiet Parkhaus) und den künftig deutlich intensiver genutzten Speichergebäuden (GE 2*) gerecht zu werden. Im Verlauf des heute ca. 3,5 m breiten Fahrweges entsteht in dem schmalen Streifen zwischen dem Gleis der Hafenbahn und den Gebäuden eine ca. 6,5 m breite Fahrbahn zzgl. eines einseitigen Gehweges mit einer Wendeanlage am Ende der Straße (Radius 10 m).

Zur Erschließung des Mischgebietes MI 2 wird eine öffentliche Verkehrsfläche zwischen der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße und dem Mischgebiet MI festgesetzt. Die Planung sieht einen Ein-Richtungs-Verkehr in Richtung Norden vor. Der Querschnitt von 9,0 m sieht dabei einen Schutzstreifen von 0,5 m zur Hafenbahn, einen Parkstreifen von 2,5 m, eine Fahrbahn von 3,5 und einen Gehweg von 2,5 m vor. Im Norden wird die neue Erschließungsstraße südlich der Zuwegung zum Parkhaus um das dort geplante Gebäude (evt. Hotel) weiträumig herumgeführt und an die öffentliche Straße zum Parkhaus als nachrangige Straße angeschlossen.

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafenpromenade“

Die Kaianlagen vom UCI Kino im Süden bis zu den denkmalgeschützten Speichergebäuden der Neusser Lagerhausgesellschaft im Norden werden zukünftig als Hafenpromenade für Fußgänger und Fahrradfahrer umgenutzt. Hier findet zukünftig kein Güterumschlag mehr statt, die Gleise der Hafenbahn werden nicht mehr gebraucht (dazu Begründung zu „Freistellung von Bahnzwecken (Bedingung)“). Im Rahmen der Funktion des Neusser Hafens als Schutz- und Sicherheitshafen stehen die Kaianlagen grundsätzlich auch weiterhin als Anlegeplatz für Binnenschiffe zur Verfügung. Die Fläche umfasst auch den Bereich der Hafenrampe zwischen GE 1* und dem Grundstück der Stadtwerke Neuss. Hier dient die Hafenpromenade auch der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke (z. B. Wartung des unterirdischen Regenklärbeckens).

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafen“

Am nördlichen Ende des Gewerbegebietes GE 2*, etwa auf Höhe der denkmalgeschützten Getreide-Verladeanlage endet zukünftig derjenige Teil der Kaianlagen, der zur Hafenpromenade für Fußgänger und Fahrradfahrer umgenutzt werden soll. Nördlich davon schließt sich das abgezäunte Hafengelände an. Hier endet auch das von Norden kommende Betriebsgleis der Hafenbahn (dazu Begründung zu „Freistellung von Bahnzwecken (Bedingung)“). Das geplante Parkhaus benötigt keine Freiflächen auf der Hafenseite, die neu anzusiedelnden Betriebe im „Handwerkerhof“ werden die bestehenden Kaianlagen ggf. für ihren Güter- und Warenumschlag nutzen.

Bahnflächen

Die bahngewidmeten Flächen werden, soweit sie erhalten bleiben sollen, in den Bebauungsplan übernommen. Zu den drei Bahnquerungen im Bereich der Haupterschließung werden zur besseren Erreichbarkeit des Plangebietes zwei weitere Fußgängerquerungen festgesetzt.

Teilbereiche der Bahnflächen werden für Bahnzwecke nicht mehr benötigt und mit Nachfolgenutzungen (insbesondere Hafenpromenade) überplant. Die Nachfolgenutzungen werden jedoch erst zulässig, wenn die Gleise und Bahnflächen von Bahnzwecken freigestellt sind (siehe dazu Begründung zu „Freistellung von Bahnzwecken (Bedingung)“).

Öffentliche Verkehrsfläche auf der Hafenmole 1

Der Bebauungsplan vollzieht hier die bereits abgeschlossenen Straßenbaumaßnahmen am nördlichen Ende der Industriestraße nach (Wendeplatz, Zufahrt zum Mitarbeiterparkplatz Thomy).

Geh- und Radweg zum Uferpark auf der Hafenmole 1

Bei der Ansiedlung der Vetten Krane GmbH unmittelbar südlich des Geltungsbereiches wurde darauf geachtet, dass die nördliche Grenze des Betriebsgeländes die langfristig geplante Fußgängerbrücke über das Hafenbecken 1 nicht beeinträchtigt bzw. unmöglich macht. Der Bebauungsplan setzt nun unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände einen 10 m breiten Geh- und Radweg fest, der den Wendeplatz der Industriestraße mit dem Uferpark verbindet und in dessen Verlängerung nach Südosten zu gegebener Zeit die Fußgängerbrücke zum Platz vor dem UCI Kino am westlichen Rand des Hafenbeckens 1 errichtet werden kann.

6.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Näheres zur Begründung der Festsetzungen, die aufgrund der Belastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm getroffen werden, findet sich in Kapitel 6.10.2.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist erheblichen Belastungen durch den Verkehrslärm der stark befahrenen Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße ausgesetzt [bis ca. 69 dB(A) tagsüber und ca. 62 dB(A) nachts]. Durch geeignete planerische und bautechnische Maßnahmen in den Mischgebieten werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gleichwohl sichergestellt:

- geschlossene Straßenrandbebauung mit einer Mindesthöhe von 52,5 m (viergeschossige Bebauung),
- ausreichender Abstand der Gebäude von der Straße
- Orientierung der EG-Gärten zum ruhigen Blockinnenraum,
- erhöhtes Schalldämm-Maß der Fassadenbauteile entsprechen der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche,
- Einsatz schallgedämmter Lüftung,
- Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage,
- nahezu verkehrsfreies Wohn-/Arbeitsumfeld.

In den abgeschirmten Innenbereichen und an den zum Hafen gelegenen Fassaden können die einschlägigen Orientierungswerte für Verkehrslärm - auch unter Berücksichtigung der Geräuschentwicklung durch die vorbeifahrenden Schiffe - eingehalten werden.

Durch die geplante Revitalisierung der heute überwiegend brachliegenden Flächen am Innenstadtrand, wird es zu einer Zunahme des KFZ-Verkehrs auf der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße (planbedingter Zusatzverkehr ca. 7 %) und damit zu einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrslärms [< 1 dB(A)] an den straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Blockrandbebauung kommen. Auch wenn eine solch geringe Zunahme des Verkehrslärms durchaus unterhalb der Wahrnehmungsschwelle angesiedelt ist, unternimmt der Bebauungsplan verschiedene Anstrengungen, diese negativen Auswirkungen weitestgehend zu begrenzen (z. B. Zurücknahme der Bauflucht jenseits der Hafenrampe an der Einmündung Königstraße, gegliederte Baukörper, Verzicht auf eine ampelgeregelte Zufahrt etc.).

Bei der Beurteilung dieser Situation ist auch zu bedenken, dass die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes Nr. 139 aus dem Jahre 1974 an dieser Stelle eine deutliche Aufweitung des Straßenraums (vier- bis fünfspurig) und eine bis zu viergeschossige Gewerbebebauung vorsehen.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz dienen dem Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor Verkehrslärm.

Gewerbelärm

An der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße sind gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Tankstelle, Autovermietung, Parkplätze, etc. vorhanden. Die durch diese gewerbliche Nutzungen auftretenden Beurteilungspegel in den geplanten Mischgebieten liegen bei bis zu 52 dB(A) tags und bis zu 43 dB(A) nachts. Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60/45) werden im Plangebiet durch den Gewerbelärm aus Richtung Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße eingehalten.

Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden im Plangebiet jedoch durch den Lärm aus den vorhandenen Hafenbetrieben im Nachtzeitraum deutlich überschritten. Eine Dauerschallmessung vom 20.04.2010 bis zum 29.04.2012 ergab in der Nachtzeit Messwerte bis zu 52 dB(A). Tagsüber wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten.

Zudem wurde der „worst case“ der Lärmimmissionen aus dem Hafen berechnet. Bei den Berechnungen wurde für das gesamte Hafengebiet ein Schallleistungspegel tags und nachts von L_{WA}=65dB(A)/m² berücksichtigt. Das innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Grundstück auf der Hafenmole 1 wurde mit den kontingentierten flächenbezogenen Schallleistungspegeln berücksichtigt. Da diese tags höher sind als nachts, ergaben sich für den Tageszeitraum auch geringfügig höhere Beurteilungspegel.

Bei diesem Ansatz ergeben sich Beurteilungspegel für den Gewerbelärm an der geplanten Bebauung im MI 1 und MI 2 an den zum Hafenbecken nächstgelegenen Fassaden von bis zu 55 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Gegenüber den Messungen ergeben sich dann ca. 4 dB(A) höhere Immissionen bei unterstellter gleichzeitiger Nutzung aller Flächen im Hafengebiet zu Nachtzeit.

Diese worst-case Situation ist Grundlage für das Bebauungskonzept. Für die Mischgebiete müssen deshalb besondere planerische und bautechnische Maßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Der Bebauungsplan formuliert dazu in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein integriertes Immissionsschutzkonzept, demnach die Bebauung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 in Richtung Hafen keine Fenster zu schützenswerten Aufenthaltsräumen von Wohnungen aufweist. Diese Bebauung ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. An den den geschützten Innenhöfen zugewandten Fassaden sind dann Fenster zu schützenswerten Aufenthaltsräumen von Wohnungen möglich. Um die notwendige Abschirmung zu erreichen, ist jeweils ein geschlossener Baublock erforderlich. Die Bauhöhen Richtung Hafen weisen dabei ein Geschoss mehr auf als die Bebauung Richtung Straße.

Die genannten Festsetzungen dienen dem Schutz der Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor Gewerbelärm.

Daneben wirken sich auch andere Aspekte der Planung konfliktmindernd aus.

- der geplante öffentliche Park auf der Stadtseite der Hafenmole 1 (Uferpark) trägt neben seiner vordringlich gestalterischen Wirkung auch in geringfügiger Weise zur Entspannung der Immissionssituation bei, indem er die Distanz zwischen der Innenstadt und der gewerblich / industriellen Nutzung weiter vergrößert. Die geplanten Geländemodellierungen werden darüber hinaus dazu beitragen, zumindest die bodennahen Emissionen aus dem geplanten Gewerbegebiet GE 4* geringfügig zu vermindern (z. B. Verkehrs- und Ladegeräusche),
- Ausschluss von Wohnungen in den geplanten Gewerbegebieten,
- Beschränkung des Einzelhandels in den geplanten Gewerbegebieten, weitgehender Ausschluss von Spielhallen und Sexgewerbe.

Die im Hafen ansässigen Betriebe werden bereits heute erkennbar durch die benachbarte Innenstadt in ihrem Emissionsverhalten beschränkt (z. B. Wohnnutzungen im Barbaraviertel). Nach der Einschätzung der zuständigen Immissionsschutzbehörden kommt etwa Bebauung an der Rheintorstraße nach der Art der baulichen Nutzung die Schutzwürdigkeit eines reinen Wohngebietes zu. Durch die geplante Erweiterung der Neusser Innenstadt bis an das Hafenbecken 1, d. h. durch das Heranrücken weniger schutzwürdiger Nutzungen (GE, MI), wird der Entwicklungsspielraum der Hafenbetriebe nicht über das bereits heute vorhandene Maß eingeschränkt.

Allseits umbaute Höfe (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Bedingung korrespondiert mit der Festsetzung zur abweichenden Bauweise (siehe zunächst dortige Begründung). Beide Festsetzungen verfolgen das städtebauliche Ziel, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 und im MI 2 stets lückenlos vierseitig mit Riegel- bzw. Blockrandbebauung umschlossene Innenhöfe entstehen. Im von Verkehrs- sowie Gewerbelärm beeinträchtigten Plangebiet billigt die Stadt Neuss der Schaffung solcher lärmgeschützter Innenhöfe in der Abwägung hohe Bedeutung zu, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse herzustellen.

Mit der Festsetzung der abweichenden Bauweise wird erreicht, dass, wenn innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 oder MI 2 gebaut wird, dann stets an die Grundstücksgrenze zu bauen ist. Auch wenn Grundstücksgrenzen also einen der Innenhöfe A bis E durchschneiden sollten, muss stets an die Grundstücksgrenze gebaut werden. So bleibt die Möglichkeit erhalten, dass ein lückenlos umschlossener Hof entsteht, wenn der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks anbaut.
Die Bedingung ist zusätzlich erforderlich, da eine Festsetzung zur Bauweise einzuhalten ist, sobald gebaut wird, nicht jedoch eine Baupflicht auslöst. Aufgrund der Festsetzung der Bauweise kann also, wenn eine Grundstücksgrenze einen der Höfe teilt, ein lediglich teilumbauter Hof entstehen, bei dem die Bebauung zwar stets bis zur Grundstücksgrenze reicht. Doch wäre die Bebauung an der Innenseite dieses teilumbauten Hofes noch nicht vollends lärmgeschützt, sondern zumindest aus einer Richtung noch Lärmbelastungen ausgesetzt.

Daher wurde durch die Bedingung „Allseits umbaute Höfe“ festgesetzt, dass in einem nur teilweise umbauten Hof Wohnnutzung nicht zulässig ist. Hierfür ist der Hof erst vollständig zu umbauen. Die Erfüllung dieser Bedingung wiederum ist möglich, da kein Grundstückseigentümer an den Grundstücksgrenzen Lücken lassen darf. Das gewährleistet die Festsetzung zur abweichenden Bauweise. Auf diese Weise ergänzen sich die Festsetzung zur Bauweise und diejenige zur Bedingung.

Die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 BauGB sind gegeben. Nach der Rechtsprechung unterliegt die Anwendung des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB spezifischen Bestimmtheitsanforderungen, weil der Zeitpunkt oder die Umstände, in denen eine Nutzung erst zulässig werden soll, unter Umständen schwer zu bestimmen sein können.

An welchen Stellen die Bedingung gilt, wird durch die Markierung der Innenhöfe (A) bis (E) deutlich. Die allseitige Bebauung kann sich auf einen der Höfe isoliert beziehen. Dann beinhaltet die Bedingung, dass dieser Hof vierseitig und lückenlos mit Riegelbebauung umschlossen sein muss, bevor Wohnnutzung zulässig ist. Der Zusatz „einzeln oder gemeinsam mit anderen Innenhöfen“ ist der Tatsache geschuldet, dass lärmgeschützte Innenbereiche nicht nur bei allseitiger Umbauung eines einzelnen Hofes entstehen. Vielmehr können auch die Flächen mehrerer Höfe gemeinsam durch eine Ring-Bebauung umschlossen werden. Die Bedingung ist dann auch erfüllt, wenn einzelne Querriegel in Ost-West-Richtung fehlen.

Die Festsetzung einer Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB bedarf zudem einer außergewöhnlichen städtebaulichen Situation. Planerischer Immissionsschutz ist als besonderer Fall im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB in der Rechtsprechung anerkannt. Hier sind, wie soeben dargelegt wurde, die allseits umschlossenen Höfe wichtiger Bestandteil der planerischen Konfliktbewältigung. Die lärmgeschützten Innenhöfe ermöglichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem Gebiet, das von beiden Seiten unterschiedlichen Lärmquellen ausgesetzt ist.

Die Festsetzung der Bedingung ist auch abwägungsgerecht, selbst wenn die entstehenden Gebäude vor Eintritt der Bedingung nur eingeschränkt nutzbar sind. Der Bedingungseintritt ist hinreichend wahrscheinlich. Derzeit gehören die Flächen der Mischgebiete einem einzigen Grundstückseigentümer, so dass der Bedingungseintritt vom Eigentümer selbst herbeigeführt werden kann. Findet eine Grundstücksteilung quer durch einen der Innenhöfe statt, sind die Grundstückseigentümer wechselseitig aufeinander angewiesen. Da jeder ein Interesse an der bestmöglichen Ausnutzung seines Grundeigentums und damit konkret an der Schaffung lärmgeschützter Innenhöfe haben wird, ist auch in diesem Fall der Bedingungseintritt hinreichend wahrscheinlich.

Würde man vom Festsetzungssystem des Bebauungsplans erwarten, Regelungen für die Erhaltung des Lärmschutzriegels zu treffen, wären die Anforderungen an die Ebene der Bauleitplanung überspannt. Sollte zukünftig ein Teil der allseitig geschlossenen Bebauung zurückgebaut werden, ist hierfür eine Abrissgenehmigung einzuholen. Liegen Tatbestände vor, die gegen einen Rückbau sprechen, z. B. geschützte Wohnnutzungen im Innenhof, ist die Abrissgenehmigung entweder zu verweigern bzw. sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, welche die Einhaltung des Lärmschutzkonzeptes sicherstellen. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, die Erhaltung der Lärmschutzbebauung oder die Errichtung eines gleichwertigen Ersatzes bei Abgang durch Baulast im Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Ob dies erforderlich ist, mag allerdings im Hinblick darauf bezweifelt werden, dass solche Anforderungen etwa bei aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Wällen oder Wänden, von denen allenthalben zur Bewältigung von Lärmkonflikten Gebrauch gemacht wird, in der Regel nicht gestellt werden.

6.9 Gestalterische Festsetzungen im Mischgebiet

Die Festsetzungen zur äußeren Gestalt der Hauptgebäude und Nebenanlagen geben einen verbindlichen Gestaltungs- und Materialkanon vor, auf dessen Grundlage ein ästhetisch befriedigendes Innenstadtquartier mit einem ansprechenden Wohnumfeld entwickelt werden kann. Der Materialkanon ist zwingend erforderlich, um die einzelnen Bauabschnitte als Teil eines gemeinsamen Stadtbausteins erkennbar zu machen. Nur wenn die einzelnen Gebäude als integraler Bestandteil einer städtebaulichen Großform wahrgenommen werden, kann sich das Quartier in der heterogenen, von großmaßstäblichen Industrieanlagen, Verkehrsbauwerken und Brachflächen geprägten Umgebung behaupten und eine eigenständige Identität entwickeln.

Den Lärmschutzwänden kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Diese dürfen nur mit transparenten und durchsichtigen Materialien erstellt werden. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass der Hafen bzw. das Wasser auch von den Innenhöfen erlebbar ist und eine ausreichende Belichtung sichergestellt werden kann.

6.10 Umweltauswirkungen

6.10.1 Luftschadstoffe

Im Zuge der Planaufstellung wurden für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10}), Feinstaub ($PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol (C_6H_6) Luftschadstoffausbreitungsberechnungen durchgeführt. Hierzu liegt die Luftschadstoffuntersuchung (Bericht VD 6550-2 vom 07.02.2012) der Peutz Consult GmbH vor.

Die Ermittlung der Hintergrundbelastung erfolgte gemäß einer Prognose mit der im Merkblatt über Luftverunreinigungen an Straßen (MLuS) angegebenen Reduktionsfaktoren. Allgemein ist die Ermittlung von zukünftigen Hintergrundbelastungen mit Unsicherheiten verbunden. Dies wird im Luftschadstoffgutachten von 2012 ebenfalls erwähnt. Aufgrund der relativ großen zeitlichen Differenz der Daten des

LUNA-Projektes (nichtveröffentlichter Untersuchungsbericht zur „Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf Basis von Ausbreitungsberechnungen“) mit Bezugsjahr 2002 und Prognosejahr 2015 erfolgte im Luftschadstoffgutachten 2011 und im Luftschadstoffgutachten 2012 eine Diskussion des Ansatzes und ein Vergleich mit aktuelleren Hintergrundbelastungswerten aus dem Onlinescreening IMMISLuft, welches nur Kommunen zur Verfügung steht und auch für die Jahre 2002 und 2010 Hintergrundbelastungswerte auf Basis der Messergebnisse des LANUV in NRW in einem 5x5 km Raster bereitstellt. Ergebnis dieses Vergleiches und der Diskussion im Bericht ist, dass die gemäß MLuS reduzierten Hintergrundbelastungswerte für 2015 auf Basis der 2002 Werte des LUNA-Berichtes für alle betrachteten Luftschadstoffe höher liegen als die Werte gemäß IMMISLuft für 2010. Somit ist hier von einem Ansatz auf der sicheren Seite auszugehen.

Untersucht wurden der „Nullfall 2015“ (zukünftige Situation ohne Realisierung der Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 456) und „Planfall 2015“ (zukünftige Situation nach Realisierung der vg. Bebauung). Seit einigen Jahren ist es innerhalb von Luftschadstoffuntersuchungen üblich, nur noch den Nullfall und Planfall mit dem gleichen Bezugsjahr zu berechnen und zu vergleichen. Somit können direkt die Auswirkungen der Planungen dargestellt und beurteilt werden. Eine Beurteilung bzw. Nachberechnung der Ist-Situation erfolgt daher nicht mehr.

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

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

Nach einem Vorschlag der Stadt Neuss an die Bezirksregierung, zu dem sich diese bereits positiv geäußert hat, sollen Batteriestraße und Rheintorstraße durch eine Fortschreibung des Luftreinhalteplans Mitte 2013 in die Umweltzone einbezogen werden. Da dies im Gutachten noch nicht berücksichtigt wurde, geht das Gutachten zum Bebauungsplanverfahren sogar von schlechteren Bedingungen aus, als sie zu erwarten sind.

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

Für den Bereich der Hafenmole 1, Teilgeltungsbereich Ost (ehemaliges „Case-Gelände“), liegen die Luftschadstoffimmissionen im Bereich der ermittelten Hintergrundbelastung. Somit liegt hier eine Einhaltung der Jahresmittelwerte und Kurzzeitkriterien für die untersuchten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10}), Feinstaub ($PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol (C_6H_6) vor.

6.10.2 Lärmschutz

Die gesamte Planung im Teilgeltungsbereich West ermöglicht eine freiraumschonende Innenentwicklung. Damit geraten die geplanten Nutzungen jedoch unter den Einfluss von Gewerbe- und Verkehrslärm.

Zu den Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr, Schienen- und Schiffsverkehr und durch in der Umgebung des Plangebietes gelegene Gewerbetriebe sowie für die Bestimmung von Vorgaben für die geplanten Baugebiete mit emittierenden Nutzungen, welche sich auf schutzbedürftige Nutzungen auswirken können, wurde durch das Büro PEUTZ eine schalltechnische Untersuchung (Stand 21.03.2012) erstellt.

6.10.2.1 Verkehrslärm

Maßgebliche Schallquellen und Immissionsorte

Die Straßenverkehrsemissionen wurden auf Grundlage des verkehrstechnischen Fachbeitrages "Erschließung zentrumsnaher Hafenflächen in Neuss" der SSP Consult, Bergisch Gladbach (19.03.2012) ermittelt. Die Schienenverkehrslärmimmissionen der Gleisstrecken im Bereich des Hauptbahnhofes Neuss sowie der Straßenbahn wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan von Peutz Beratende Ingenieure VBI (21.03.2012) auf Grundlage der Bestandssituation ermittelt. Für die Bahnstrecke im Bereich des Hauptbahnhofes Neuss wurden die Zahlen für die zukünftige Prognose 2015 der Deutschen Bahn AG verwendet. Diese Zahlen sind Grundlage auch aktueller Planungen der Deutschen Bahn AG im Sinne der Lärmsanierungsplanung in Neuss und wurden deshalb auch für das gegenständliche Bauleitplanverfahren verwendet. Bei der Ermittlung zeigte sich, dass diese Schallimmissionen ebenso wie diejenigen der Straßenbahn nur von untergeordneter Bedeutung sind. Die Schallimmissionen wurden bei der Berechnung dennoch berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gleisstrecken, die teilweise freigestellt und rückgebaut, teilweise auch zukünftig, wenn auch nur durch einzelne Fahrten, genutzt werden sollen. Hierbei handelt es sich um ein Anliefergleis parallel zum Hafenbecken 1 sowie ein Betriebsgleis, welches die Anbindung des nördlich gelegenen Gewerbes auch bei Hochwasser ermöglicht. Diese Gleise wurden als öffentliche Infrastruktur im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung berücksichtigt.

Ebenfalls wurden die Schallimmissionen der Schifffahrt bei der Verkehrslärmberechnung berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden 16 Schifffahrten zum Tageszeitraum und 8 Schifffahrten zum Nachtzeitraum für jedes Hafenbecken berücksichtigt. Bezogen auf einen Querschnitt östlich des Hafenbeckens 3 beträgt die hier berücksichtigte Menge damit 48 Schifffahrten am Tag und 24 Schifffahrten in der Nacht, entsprechend 24 Schiffe, die den Hafen tags befahren und wieder verlassen bzw. analog 12 Schiffe in der Nacht. Hochgerechnet bei 250 Arbeitstagen im Jahr wäre das bereits eine Schiffsmenge von 9.000 Schiffen. Das gesamte Schiffsaufkommen der Neuss-Düsseldorfer Häfen in der Summe beider Häfen liegt gemäß Veröffentlichung der Neuss-Düsseldorfer Häfen bei 10.900 Schiffen. Die berücksichtigte Anzahl von Schiffen stellt daher einen worst-case-Ansatz dar.

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

Für die Planung (dargestellt im Lageplan, Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung) wurden die Schallimmissionen für insgesamt 138 ausgewählte Immissionsorte an den Baugrenzen für den Tages- und für den Nachtzeitraum berechnet.

Die geplante Bebauung ist erheblich durch Verkehrslärm belastet

Wie die Berechnungsergebnisse (Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung) zeigen, ergeben sich maximale Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) für den Tageszeitraum und 62 dB(A) in der Nachtzeit an den zur Düsseldorfer Straße bzw. zur Rheintorstraße hin orientierten Fassaden. Der Maximalwert tritt mit rd. 69 dB(A) am Immissionsort 4 (Westfassade Hof A – MI 2) auf. An den Straßen abgewandten

Fassaden insbesondere im Bereich der Innenhöfe ergeben sich deutlich geringere Schallimmissionen. Hier werden an einigen Immissionspunkten maximale Beurteilungspegel von ca. 62 dB(A) für den Tagzeitraum und ca. 56 dB(A) für den Nachtzeitraum erreicht. In der Regel liegen sie jedoch darunter, zum Tei ergeben sich sogar Beurteilungspegel in den Innenhöfen von unter 50 dB(A) im Tagzeitraum und unter 43 dB(A) im Nachtzeitraum. An den zum Hafenbecken hin orientierten nächstgelegenen Fassaden ergeben sich aus Verkehrslärm (Schiene und Schifffahrt) Beurteilungspegel im Mischgebiet MI 2 von bis zu 48 dB(A) im Tageszeitraum und rd. 45 dB(A) in der Nachtzeit.

Es ergeben sich damit zum Teil deutliche Überschreitungen der Schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005. Die Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005, Beiblatt 1 betragen 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Für Gewerbegebiete betragen die Orientierungswerte tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Mögliche Gesundheitsgefährdung

Die Rechtsprechung geht bei Verkehrslärm von der Möglichkeit einer Gesundheitsgefährdung bei Außenlärmpegeln ab 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts aus. Sind diese Schwellen überschritten, bedarf es einer besonderen Rechtfertigung, wenn im Zuge der Bauleitplanung gleichwohl schutzbedürftige Nutzungen ermöglicht werden sollen. Im Nachtzeitraum sind Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) an insgesamt 14 Immissionspunkten im Plangebiet zu verzeichnen, davon zwölf innerhalb der Mischgebiete (Immissionspunkte 2, 3, 4, 7, 9, 13, 16, 19, 22, 23, 67 und 71).

Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen in der vorhandenen Situation (innerstädtische Bebauung, Einmündungen/Einfahrten, beengte örtliche Verhältnisse) nicht in Betracht und versprechen jedenfalls für die Obergeschosse auch keine wirksame Abhilfe. Der Bebauungsplan trägt der großflächigen Überschreitung der Orientierungswerte für Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden (Düsseldorfer Straße bzw. Rheintorstraße) deshalb mit der Festsetzung von planerischen und konstruktiven Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Rechnung, welche in Kombination gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet gewährleisten.

Auf der Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) festgesetzt. Bei den entsprechend gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V zu treffen. Bei allen anderen Fassaden im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu treffen. Wenn der notwendige Schallschutz im Genehmigungsverfahren anderweitig nachgewiesen wird, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen und den sich daraus ergebenden Bauschalldämmmaßen abgewichen werden.

Die Lüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen (z. B. Wohnzimmer, Wohnküche, Arbeitszimmer, etc.) zur Rheintorstraße bzw. zur Düsseldorfer Straße ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Der Begriff der „schutzwürdigen Aufenthaltsräume“ ist aus 5.2 auf S. 12 der DIN 4109 entlehnt, wo „Aufenthaltsräume - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen -“ genannt sind. Die maßgeblichen Fassaden sind der Beikarte „Immissionsschutz“ zu entnehmen. Es wird weiterhin festgesetzt, dass auf die Sicherstellung einer schallgedämmte Lüftungseinrichtung in den Mischgebieten verzichtet werden kann, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 50 dB(A) in den Mischgebieten im Nachtzeitraum eingehalten wird.

Außerdem wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass in den Mischgebieten die straßenzugewandten Außenanlagen entlang der Rheintorstraße bzw. Düsseldorfer Straße aufgrund des Straßenverkehrslärms nicht für Wohngärten/ Außenwohnbereiche, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, genutzt werden dürfen. Hier sind lediglich Verkehrsanlagen, Stellplätze sowie Pflanzflächen (Straßenbegleitgrün, Zier- und Schmuckanlagen etc.) zulässig.

Innenstadterweiterung in belasteter Situation, eine ganzheitliche Betrachtung

Der Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung wird auch angesichts der zum Teil deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte in der Abwägung der Vorzug gegeben. In Umsetzung der Rahmenplanung sieht der Bebauungsplan an dieser Stelle als Maßnahme der Innentwicklung die Ausweisung schutzbedürftiger Nutzungen vor. In den Mischgebieten kommt aufgrund der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung auch die Errichtung von Wohngebäuden mit entsprechendem Ruhebedürfnis der Bewohner in Betracht.

Die plangegebene Vorbelastung mit Verkehrslärmimmissionen wird dabei in Kauf genommen. Die Planung selbst führt zu einer allenfalls geringfügigen Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen. Die Pegelerhöhungen aufgrund der reinen Verkehrsmengenzunahme im Bereich des Straßennetzes liegen für alle Immissionsorte im Bereich von 0,3 dB(A) und sind für das menschliche Ohr deshalb nicht wahrnehmbar. Gegenüber den vorhandenen und zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen trifft der Bebauungsplan durch technisch mögliche sowie rechtlich gebotene passive Schallschutzmaßnahmen Vorsorge und ermöglicht so gesunde Wohnverhältnisse im Gebäudeinneren einschließlich des erforderlichen Schutzes der dem Schlafen dienenden Räume.

Auch die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wird gewährleistet. Wo dies im Einwirkungsbereich von Düsseldorfer Straße und Rheintorstraße nicht möglich ist, wird die Nutzung von Freiflächen als Außenwohnbereich ausgeschlossen. Im Schallschatten der geplanten Bebauung, d. h. innerhalb der Höfe, ist die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche im Tageszeitraum aufgrund der schallabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung selbst gewährleistet. Im Nachtzeitraum sind die Außenwohnbereiche nach der ständigen Rechtsprechung nicht schutzwürdig.

Die Überschreitung der Schwelle von 60 dB(A) nachts an einigen Immissionspunkten im Plangebiet wird in Kauf genommen. Diese punktuellen Überschreitungen im Nachtzeitraum an den Immissionspunkte 2, 3, 4, 7, 9, 13, 16, 19, 22 (alle MI 2) sowie 23, 67 und 71 (alle MI 1) werden dem städtebaulichen Ziel, in diesem Bereich auch Wohnbebauung zu ermöglichen, untergeordnet. Die Bebauung selbst ist hinreichend durch die in den textlichen Festsetzungen vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen sowie die Orientierung der Grundrisse geschützt. Sowohl die Nutzung des Gebäudeinneren als auch die Nutzung der Außenwohnbereiche im Tageszeitraum ist deshalb mit zumutbaren Einschränkungen möglich. Eine Gefährdung der Gesundheit der künftigen Bewohner erscheint bei diesen Schutzmaßnahmen ausgeschlossen. Die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche ist im Tageszeitraum sichergestellt.

Die daneben in der Nachtzeit zu erwartenden Überschreitungen der Schwelle von 60 dB(A) an IP 89 [60,7 dB(A)] und IP 92 [62,7 dB(A)] innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets GE 1* werden mit Blick auf die Festsetzung eines Gewerbegebietes für den betroffenen Bereich unter Ausschluss von Betriebswohnungen hingenommen. Der Bebauungsplan sieht für den Bereich, in dem beide Immissionspunkte liegen, keine besonders ruhebedürftigen Wohnnutzungen vor, so dass keine ins Gewicht fallenden Beeinträchtigungen für die Grundstücksnutzung zu erwarten ist. Für die ungestörte Nutzung des Gebäudeinneren sind auch hier die Außenbauteile entsprechend den festgesetzten Lärmpegelbereichen zu dimensionieren.

Prüfung nach 16. BImSchV

Auf der Rheintorstraße liegt die zu erwartende Erhöhung der Verkehrsmenge bei bis zu ~1200 Kfz/Tag. Bezogen auf die gesamte Verkehrsmenge entspricht dies einer Zunahme von etwa 7,5 %. Hier ist insbesondere die Umgestaltung der Kreuzung im Bereich der Collingstraße / Rheintorstraße von Bedeutung. In der aktuellen Verkehrsplanung sind die Errichtung einer Ampelanlage sowie die Verbreiterung des Straßenraumes für eine Abbiegespur vorgesehen.
Für die Beurteilung gemäß 16.BImSchV sind nur die Immissionsorte im Bereich der Baumaßnahme von Relevanz. In der Anlage 10.1 der Schalltechnischen Untersuchung sind die Ergebnisse der Verkehrslärmberechnung zum Straßenumbau wiedergegeben. Im Einwirkungsbereich der Lichtzeichenanlage ergeben sich aufgrund des Ampelzuschlags der RLS-90 Erhöhungen des Beurteilungspegel von bis zu 2,5 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16.BImSchV für das Mischgebiet und somit Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach für die Immissionsorte 203 (Collingstraße 2) und 204 (Rheinlandplatz 1).

Für das Gebäude Collingstraße 2 (Immissionsort 203) liegt nur eine Grenzwertüberschreitung nachts vor. Da nur eine Tagnutzung vorliegt und dieser Grenzwert eingehalten wird, liegen keine Ansprüche auf Durchführung von passiven Schallschutzmaßnahmen vor. Für das Gebäude Rheinlandplatz 1 (Immissionsort 204, Straßenfassade) besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Maßnahmen. In einem separaten Schritt wird zu prüfen sein, ob die vorhandene Bauweise die Anforderungen der 24. BImSchV erfüllt. In der vorliegenden Situation ist dies aber zu erwarten, insbesondere da schon bei dem Bau des Gebäudes ähnlich hohe Schallpegel berücksichtigt werden mussten. Zudem sind die Anforderungen nach DIN 4109 für die Errichtung von Gebäuden höher als die Anforderungen nach der 24. BImSchV. Mit weiteren Maßnahmen in diesem gewerblich genutzten Gebäude ist somit nicht zu rechnen.

Für die Bereiche der geplanten Zufahrten zum GE 1* im Süden und GE 2* bzw. zum Sondergebiet Parkhaus und GE 3* im Norden ergeben sich durch die geplanten Veränderungen im öffentlichen Straßenraum für Gebäude außerhalb des Plangebietes keine Ansprüche auf passiven Schallschutz gemäß 16. BImSchV.

Durch die neue Planstraße zwischen Rheintorstraße / Düsseldorf Straße und dem Mischgebiet werden an keinem Immissionsort Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV ausgelöst.

6.10.2.2 Gewerbelärm

Bestehende Betriebe an der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße

In Bezug auf die Gewerbelärmimmissionen der Gewerbebetriebe, die nördlich und westlich des Plangebietes an der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße liegen, ergibt sich für den Bebauungsplan kein Regelungsbedarf. Die Lärmimmissionen resultieren aus dem Betrieb einer Tankstelle mit Nebeneinrichtungen, haustechnischen Anlagen und verschiedenen Parkplätzen in diesem Bereich. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete [60 dB(A)/ tags bzw. 45 dB(A)/ nachts] werden an der jeweils nächstgelegenen geplanten Bebauung mit Beurteilungspegeln von bis zu 52 dB(A) tags sowie 43 dB(A) nachts eingehalten.

Betriebe im Neusser Hafen

a) Ermittlung der Gewerbelärmbelastung

Anders stellt sich die Situation hinsichtlich der Lärmimmissionen durch die im Neusser Hafen, also in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung, gelegenen Gewerbebetriebe dar. Das Plangebiet rückt an die bestehenden Betriebe im Neusser Hafen heran. Eine räumliche Trennung erfolgt lediglich durch die geplante Hafenpromenade, das Hafenbecken 1 sowie den geplanten Uferpark auf der Hafenmole 1.

Für die Ermittlung und Beurteilung der auftretenden Gewerbelärmimmissionen wurde zunächst der Ansatz gewählt, die Genehmigungslage der ansässigen Betriebe zu prüfen und daraus die möglichen Schallimmissionen im Umfeld abzuleiten. Dieser Ansatz war jedoch nicht zielführend. Insbesondere war wegen der Vielzahl der vorhandenen Betriebe eine Abbildung der genehmigten Schallsituation praktisch nicht möglich. In vielen älteren Betriebsgenehmigungen wird der Aspekt des Schallimmissionsschutzes nicht erwähnt. Ferner finden sich in einzelnen Genehmigungen Aussagen zu Schallimmissionen von Teilanlagen, allerdings nicht bezogen auf die Nutzungen im gesamten Betrieb. Unabhängig davon wäre es auf diesem Weg auch nicht gelungen, das reale Schallgeschehen abzubilden.

Da es das Ziel der Planung ist, die bestehenden Betriebe – ohne Rücksicht auf deren genehmigungskonformes Emissionsverhalten – nicht einzuschränken, wurde deshalb von einer abschließenden, praktisch kaum zu bewältigenden Recherche der genehmigungskonformen Gesamtschallbelastung abgesehen.

Um die reale Schallsituation beurteilen zu können und in Übereinstimmung mit den Anforderungen der Rechtsprechung, erfolgte stattdessen im räumlichen Geltungsbereich des Mischgebietes in der Zeit vom 20. bis zum 29.04.2010 eine Luftschalldauermessung der Gewerbelärmimmissionen durch den Neusser Hafen. Die Ergebnisse der Luftschalldauermessungen dokumentieren eine Einhaltung der Orientierungswerte gemäß DIN 18005 bzw. der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete im Tageszeitraum. Auch die kurzzeitig zulässigen maximalen Geräuschspitzen tags werden eingehalten. Zum Nachtzeitraum wird der Immissionsrichtwert von 45 dB(A) an – je nach Art des Messwertes – 4 bis 7 von 7 vollständig messtechnisch erfassten Nächten überschritten. Die Überschreitungen bewegen sich dabei je nach Art des Messwertes zwischen 3,3 und 7,4 dB(A). Auch eine Überschreitung der kurzzeitig zulässigen maximalen Geräuschspitzen nachts durch Gewerbelärm konnte messtechnisch erfasst werden.

Auf die Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete im Nachtzeitraum wird unter IV.1. der Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan unter Bezugnahme auf die Schalltechnische Untersuchung des Büros Peutz hingewiesen.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen wurde eine weitere Luftschallmessung zum Nachtzeitraum zwecks Lokalisierung der pegelbestimmenden Schallquellen durchgeführt. Während der Kurzzeitmessungen konnten dabei mehrere relevante Schallquellen als mitursächlich für die hohen Schallimmissionen im Plangebiet ausfindig gemacht werden.

Auch durch eine (Dauer-)Schallmessung kann jedoch die Lärmsituation im Neusser Hafen nicht vollumfänglich dargestellt werden. Die Lärmbelastung, die von einer Hafennutzung ausgeht, ist sehr heterogen. Dies gilt sowohl für den Jahresverlauf (z. B. Kampagnenbetriebe) als auch für den Tagesverlauf (z. B. Lärmspitzen bei Verladevorgängen).

Weder Lärmmessungen noch eine Recherche der genehmigten Lärmimmissionen ermöglichen also, die Ist-Situation bezüglich des Lärms aus dem Neusser Hafen vollständig abzubilden. Ergebnis gerechter Abwägung kann in dieser Situation dennoch nicht sein, über Flächen, die unter dem Einfluss der Immissionen aus dem Hafen stehen, eine Planungssperre wegen drohenden Ermittlungsdefizits zu verhängen.

Vielmehr ist anerkannt, Unsicherheiten bei der Ermittlung der Bestandssituation mit einer Betrachtung des „worst case“ zu begegnen. Diesen Weg geht die Stadt Neuss auch hier. Daher wurden Berechnungen durchgeführt für den hypothetischen Fall einer gleichzeitigen Nutzung aller Gewerbe- und Industrieflächen im Hafen.

Bei den Berechnungen wird für das gesamte Hafengebiet ein Schallleistungspegel tags und nachts von L_{WA}=65dB(A)/m² berücksichtigt.

Das innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Grundstück auf der Hafenmole 1 wird mit den kontingentierten flächenbezogenen Schallleistungspegeln berücksichtigt, die dieser Bebauungsplan festsetzt. Da diese tags höher sind als nachts ergeben sich für den Tageszeitraum auch geringfügig höhere Beurteilungspegel. Das Berechnungsmodell ist in Anlage 23 der Schalltechnischen Untersuchung vom 21.03.2012 dargestellt. Auf Basis dieses Modells wurden die Schallimmissionen aus der Hafennutzung für die Bereiche innerhalb des Plangebietes rechnerisch ermittelt.

Bei diesem Ansatz ergeben sich Gewerbelärm- Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 an den zum Hafenbecken nächstgelegenen Fassaden von bis zu 55 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Gegenüber den Messungen ergeben sich dann ca. 4 dB(A) höhere Immissionen bei unterstellter gleichzeitiger Nutzung aller Flächen im Hafengebiet zur Nachtzeit. Diese worst-case Situation ist Grundlage für das Bebauungskonzeptes mit dem Ziel ausreichend niedriger Gewerbelärmimmissionen an der geplanten Bebauung.

Da die Planung das ausdrückliche Anliegen hat, die Betriebe im Hafengebiet lärmschutztechnisch nicht zu beschränken, wurde in Abstimmung mit der Oberen sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde entschieden, den Schallkonflikt insofern durch einen Verzicht auf Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 des Anhangs zur TA Lärm an den von Gewerbelärm aus dem Hafengebiet betroffenen Fassaden zu bewältigen. Erfolgversprechende aktive Schallschutzmaßnahmen oder Minderungsmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg stehen im Übrigen nicht zur Verfügung.

b) Das integrierte Immissionsschutzkonzept

Für die geplante Bebauung, die an die Hafennutzung heranrückt und die deshalb mit einer einseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme auf die bestehenden Betriebe belastet ist, werden besondere planerische und bautechnische Maßnahmen festgelegt.

Die Baugebiete werden im Interesse einer abgestuften Immissionsempfindlichkeit als Industrie-, Gewerbe- und Mischgebiete festgesetzt. Dadurch wird durch die Zuordnung von Flächen mit unterschiedlichem Schutzanspruch dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Tagsüber sind im MI 1 und MI 2 die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung eingehalten. Der Orientierungswert für die Nachtzeit wird jedoch überschritten, so dass es galt, eine planerische Konfliktlösung primär für die Nachtzeit zu finden.

Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Mischgebiet

Mischgebiete, wie sie der Bebauungsplan mit MI 1 und MI 2 festsetzt, ermöglichen ebenso Wohn- wie Gewerbenutzungen. Diese beiden Nutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solchen Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25). Dementsprechend wird die TA Lärm auch in der Praxis bei Genehmigungsverfahren ausgelegt.

Diese Überlegungen gelten gleichermaßen für gewerbliche Nutzungen der Außenbereiche, etwa durch Gastronomie.

In MI 1 und MI 2 ist nur der strengere nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten, auch nachts ist aber der Orientierungswert für die Tagzeit eingehalten. Es entsteht daher kein Lärmkonflikt für gewerbliche Nutzungen. Städtebaulich erforderlich ist eine Lösung des Lärmkonflikts somit nur für die Wohnnutzungen in den Mischgebieten zur Nachtzeit.

Dies gilt auch insoweit, als Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen gehören. Zwar schlafen die Übernachtungsgäste des Beherbergungsbetriebes nachts, doch unterscheidet sich auch diese Nutzung grundlegend von einer Wohnnutzung. Ein Beherbergungsbetrieb, etwa ein Hotel ist ein Gewerbebetrieb und auch im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Für Wohngebäude gilt das nicht, ausgenommen Betriebswohnungen. Beherbergungsbetriebe sind also, obwohl die Nutzer dort schlafen, nach der Wertung der Baunutzungsverordnung nicht so schutzwürdig wie Wohnungen.

Begründung dafür ist, dass man sich in Beherbergungsbetrieben im Gegensatz zu Wohnungen nur vorübergehend aufhält. In einer Wohnung verbringt derselbe Bewohner in der Regel jede Nacht und ist einer etwaigen Lärmbelastung insofern dauerhaft ausgesetzt. Im gewerblich angebotenen Zimmer hält sich der Übernachtungsgast regelmäßig nicht über einen längeren Zeitraum auf, so dass die etwaige Lärmbelastung insofern nur vorübergehend ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt ein Beherbergungsbetrieb nämlich nur vor, „wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können“ (BVerwG, Urt. V. 29.04.1992 – 4 C 43/89). Der Aufenthalt in einem solchen Beherbergungsbetrieb ist nicht wohnähnlich (ebenda).

Daher ist der Schutzanspruch des Schlafs in einem Beherbergungsbetrieb gegenüber dem in einer Wohnung deutlich gemindert und entspricht demjenigen, der anderen gewerblichen Nutzungen zukommt. Da ein Beherbergungsbetrieb wie jeder andere Gewerbebetrieb behandelt wird (dies ist die Wertung der Baunutzungsverordnung), hat er auch keinen größeren Schutzanspruch als andere Gewerbebetriebe. Wie oben erläutert, wird hier dem Ansatz gefolgt, dass Gewerbebetriebe nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber. Dies gilt auch für einen Beherbergungsbetrieb, der demzufolge nachts den Schutzanspruch des Tagwertes hat.

Man könnte demgegenüber meinen, der Beherbergungsbetrieb sei zwar weniger schutzwürdig als eine Wohnung, aber, weil im Beherbergungsbetrieb geschlafen werde, zumindest schutzwürdiger als andere gewerbliche Nutzungen und könnte zwar nicht den Nachtwert des Mischgebietes, aber zumindest den Nachtwert des Gewerbegebiets für sich beanspruchen. Dies hält der Plangeber jedoch insofern für nicht konsequent, als der GE-Nachtwert wiederum dem Schutz des Wohnens, nämlich des betriebsbezogenen Wohnens dient. Eine Betriebswohnung ist zwar weniger schutzwürdig als eine andere Wohnung und kann daher nur den Nachtwert des Gewerbegebiets, nicht des Mischgebiets beanspruchen. Dennoch handelt es sich um Wohnnutzung, also dauerhaften Aufenthalt. Das vorübergehende Schlafen im Beherbergungsbetrieb ist auch im Vergleich mit der betriebsbezogenen Wohnnutzung weniger schutzwürdig. Der Schutzanspruch des Schlafes im Beherbergungsbetrieb entspricht vielmehr dem jedweder gewerblichen Nutzung. Damit hat ein Beherbergungsbetrieb ebenso wie jeder andere Gewerbebetrieb nachts konsequenterweise weder den Schutzanspruch des Nachtwertes des Misch- noch des Gewerbegebietes, sondern des Tagwertes, hier des Tagwertes des Mischgebiets.

Gegen diese Auslegung könnte sprechen, dass „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ von der Auflistung der schutzbedürftigen Räume in der DIN 4109 (dort Anmerkung 1 auf Seite 8) umfasst sind. Die DIN 4109 bezeichnet aber auch „Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume“ als schutzbedürftige Räume und vollzieht daher den gewählten Ansatz nicht nach, dass Gewerbebetriebe nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber. Daher lässt sich aus der Aufzählung der nach DIN 4109 schutzbedürftiger Räume keine Erkenntnis gewinnen, welche Nutzungen nur tagsüber und welche auch nachts schutzwürdig sind.

Der Plangeber erkennt, dass hinsichtlich der Schutzwürdigkeit von gewerblich genutzten Räumen zur Nachtzeit die durch die juristische Literatur gebilligte und in der Praxis übliche Auslegung der TA Lärm einerseits (kein höherer Schutz als tagsüber) und die Aufzählung schutzbedürftiger Räume in der DIN 4109 ohne Differenzierung nach Tag- oder Nachtzeit andererseits einen gewissen Widerspruch aufweisen. Er löst diesen Widerspruch aus den dargelegten Gründen zugunsten der Auslegung der TA Lärm. Gewerbebetriebe einschließlich Beherbergungsstätten sind damit nachts nicht schutzwürdiger als tagsüber.

Vermeidung von Immissionsorten

Den – hinsichtlich der Nutzung und hinsichtlich des Zeitraums eingeschränkten - Konflikt löst die Planung durch eine Vermeidung von Immissionsorten gemäß TA Lärm. Ein Immissionsort liegt vor einem öffenbaren Fenster eines schutzbedürftigen Raumes im Sinne der DIN 4109.

Schutzbedürftige Räume sind nach Anmerkung 1 auf Seite 8 der DIN 4109 Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Die in der Festsetzung gewählte Formulierung „schutzbedürftige Räume“ ist insofern rechtssicher, als sie die Formulierung in der DIN 4109 aufgreift, die durch die Auslegung in der Rechtsprechung hinreichend konturiert ist. Von weiteren Ergänzungen, Klarstellungen o.ä. sieht der Plangeber bewusst ab, da gerade sie zu umso größerer Rechtsunsicherheit bei der Anwendung auf vorher nicht absehbare Konstellationen führen könnten.

Es sei jedoch an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Wohnküche, also eine Küche, die nicht lediglich der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dient, vom Bundesverwaltungsgericht als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm (in Verbindung mit der DIN 4109, Ausgabe November 1989) angesehen wird (BVerwG, Urt. v. 29.08.2007 – 4 C 2/07, zit. nach juris, Rn. 22). Ob es sich im jeweiligen Einzelfall um einen schutzbedürftigen Raum, also etwa eine Wohnküche (keine öffenbaren Fenster zugelassen, wenn der o. g. Außenlärmpegel nicht eingehalten wird) oder eine Küche (öffenbare Fenster zulässig) handelt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen in den gekennzeichneten Fassaden zunächst grundsätzlich unzulässig. In der Beikarte „Immissionsschutz“ werden alle Fassaden der Mischgebiete mit Ausnahme derjenigen zur Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße gekennzeichnet.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Immissionsorten, insbesondere in den geschlossenen Innenhöfen

Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume sind jedoch zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden können. Dieser Nachweis wird erbracht werden können, wenn ein geschlossener Baublock um einen der mit (A) bis (E) gekennzeichneten Innenhöfe errichtet wird. Diese Bebauung ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. Dann sind die zum Innenhof ausgerichteten Fassaden lärmgeschützt (dazu Begründung zur „Bauweise“ und zu „Allseits umbaute Höfe – Bedingung“). An diesen Fassaden können dann Immissionsorte, also öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen entstehen. Die Bauhöhen Richtung Hafen weisen dabei ein Geschoss mehr auf als die Bebauung Richtung Straße (siehe Begründung zu „Höhe baulicher Anlagen“).

Damit wird sichergestellt, dass in den Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entstehen können. Hin zu den lärmgeschützten Innenhöfen können Fenster geöffnet, können die (Wohn-)Räume gelüftet werden.

Zunächst aber sind an allen Fassaden der Mischgebiete mit Ausnahme derjenigen zur Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Diese Kennzeichnung wird notwendig, da bei einer abschnittsweisen Bebauung jede Fassade eine Außenfassade darstellen kann. Das gilt nicht nur für die hafenseitigen Fassaden, sondern auch für die südlichen und nördlichen Fassaden eines vierseitigen Baublocks, wenn nicht die gesamte Mischgebietsbebauung, sondern etwa vorläufig nur ein Baublock, also nur die Bebauung um einen der Innenhöfe herum, errichtet wird. Dann sind nicht nur die dem Hafen zugewandten Fassaden, sondern auch die anderen Außenfassaden des einzelnen Baublocks lärmbetroffen.

Vom Lärm abgeschirmt sind demgegenüber lediglich die zu den allseits umschlossenen Innenhöfen gerichteten Innenfassaden der Baublöcke. Das heißt aber auch, dass bei abschnittsweiser Bebauung eine nördliche oder südliche Außenfassade, an der zunächst keine Immissionsorte zulässig sind, im weiteren Baufortschritt zur Innenfassade werden kann, an der dann Immissionsorte zulässig werden. Wenn beispielsweise an einen geschlossenen Baublock ein weiterer geschlossener Baublock angebaut und dadurch eine Außenfassade des ersten Baublocks zur Innenfassade wird, werden an dieser Innenfassade Immissionsorte zulässig.

Dem Plangeber ist bewusst, dass bei den derzeit gegebenen Lärmbedingungen im Neusser Hafen die Ausnahmeregelung für die dem Hafen zugewandten Fassaden nicht zur Anwendung kommen wird. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren müsste der Nachweis geführt werden, dass in den Mischgebieten ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird. Bei einer Vorbelastung nachts von 54 dB(A) ist nicht davon auszugehen, dass dieser Nachweis für die Hafenfassaden geführt werden kann. Im Status Quo wird sie vielmehr nur für die geschlossenen Innenhöfe, die ein zentrales Element des Lärmschutzkonzeptes darstellen, Anwendung finden können.

Dennoch bezieht sich die Ausnahmeregelung, gemäß derer beim Nachweis der Einhaltung der Mischgebietsrichtwerte im Baugenehmigungsverfahren öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen zugelassen werden können, auf alle gekennzeichneten Fassaden. Dieser Bezug wurde gewählt, um der Aufgabe der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, Konflikte nachhaltig und vorausschauend zu bewältigen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftig etwa durch Betriebsveränderungen, Stilllegung besonders lärmintensiver Anlagen, Änderungen gesetzlicher bzw. untergesetzlicher Lärmvorgaben oder behördlicher oder betrieblicher Lärmminderungsplanung die Vorbelastung gesenkt wird. Dann könnte die Ausnahme auch für die hafenseitigen Fassaden greifen.

Daneben wird weiterhin festgesetzt, dass für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen bei Beurteilungspegeln < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig sind. Wo in den Mischgebieten also gewerbliche Nutzungen etabliert werden, ist eine Vermeidung von Immissionsorten nicht erforderlich, solange der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten ist. Eine weitere Einschränkung ist hier – wie oben gezeigt – nicht erforderlich, weil den gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit kein höherer Schutz zukommen muss als tagsüber.

Ergänzung durch Lärmschutzwände

Des Weiteren werden auf der Bebauung entlang der Hafenkante sowie auf den Ost-West verlaufenden Quergebäuden Lärmschutzwände mit einer Höhe von 57,7 m üNN festgesetzt. Mit dieser Höhe wird ein ausreichender Lärmschutz sicher gestellt. Sowohl für die Lärmschutzwände auf den Quergebäuden in Ost-West-Richtung als auch für die Lärmschutzwände entlang der Hafenkante wurden weitere Berechnungen vorgenommen.

Die Lärmschutzwände auf den Ost-West verlaufenden Quergebäuden sind nach den Erkenntnissen der Schalltechnischen Untersuchung nur dann notwendig, wenn eine abschnittsweise Bebauung erfolgt und die angrenzenden Baublöcke bzw. die Gebäude entlang der Hafenkante noch nicht errichtet sind. Dem Rechnung tragend wird festgesetzt, dass ausnahmsweise auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden kann, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass die Richtwerte für Mischgebiete eingehalten werden können. Des Weiteren kann von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwände abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 1 oder MI 2 entsteht. Diese Festsetzung wurde getroffen, damit keine Unklarheiten darüber entstehen, ob eine etwas andere Ausführung und/oder Position der Lärmschutzwand als Minus im vollständigen Verzicht enthalten ist. Die Ausnahmen beziehen sich ebenfalls auf die festgesetzten Lärmschutzwände entlang der Hafenkante.

Des Weiteren wurde geprüft, wie hoch die hafennahe Bebauung und die Schallschutzwände sein müssen, damit in den Innenhöfen ein Beurteilungspegel von <=45 dB(A) erreicht wird. Auch hierbei dienten die Worst-case-Annahmen für die Immissionen aus dem Hafen als Berechnungsgrundlage. Diese Prüfung erfolgte beispielhaft für die in Anlage 25 der Schalltechnischen Untersuchung vom 21.03.2012 dargestellte Bebauungsform. Hierbei wurde eine mögliche abschnittsweise Bauausführung in Form von einzelnen Baublöcken berücksichtigt. Bei einer Gesamtumsetzung der Baumaßnahme ergeben sich für die inneren Bereiche geringere Gewerbelärmimmissionen durch die Hafennutzung. Die Ergebnisse der Berechnungen der Gewerbelärmimmissionen sind in Anlage 26 (Schalltechnische Untersuchung) aufgeführt.

Als Ergebnis dieser worst-case Berechnungen wurde eine Höhe der abschirmenden Bebauung bzw. der Schallschutzwände Richtung Hafen von 57,65 m bzw. 57,35 m über NN ermittelt. Diese Bebauung übernimmt dann eine Abschirmfunktion für die Richtung Düsseldorfer Straße gelegenen Baukörper, die eine um ein Geschoss geringere Bauhöhe aufweisen. Entsprechende Festsetzungen für minimale und maximale Bauhöhen werden im Bebauungsplan getroffen. Auch hierfür gelten die o. g. Ausnahmen zu den festgesetzten Lärmschutzwänden.

Abwägungsgerechte Planung bezüglich der Mischgebiete

Der Nachweis der Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI 2719, Tabelle 6 ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Durch den Verzicht auf die Schaffung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm entlang der hafenzugewandten Seite und die Aufnahme eines Hinweises auf die bestehende Lärmvorbelastung im Plangebiet sind nachträgliche Anordnungen zu Lasten der bestehenden Betriebe auf der Basis des BImSchG ausgeschlossen.

In der konkreten städtebaulichen Situation gelingt es so, die betroffenen Belange zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Den bestehenden Betrieben werden keine Beschränkungen zugemutet, die sie nicht schon heute aufgrund der engen Nachbarschaft zu bestehenden schutzwürdigen Nutzungen westlich der Rheintorstraße hinzunehmen hätten. Schon heute entspricht es der Praxis der Genehmigungsbehörden bei Erweiterungen und Änderungen von Betrieben im Hafengebiet, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zu verlangen. Die bestehenden Betriebe erfahren deshalb im Vergleich zur heutigen Situation keinen Nachteil.

Das neu entstehende Mischgebiet schützt sich selbst, da Immissionsorte, also öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen, nur dort entstehen dürfen, wo die Mischgebietswerte eingehalten werden. Bei der gegenwärtigen Lärmvorbelastung geht der Plangeber davon aus, dass diese Voraussetzung derzeit nur an den Innenseiten der geschlossenen Innenhöfe eingehalten werden kann, und gibt daher die allseitige Umbauung der Innenhöfe als Bedingung für Wohnnutzungen vor. Dies allseitige Umbauung der Innenhöfe ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. An den abgeschirmten Fassaden sind dann die MI-Werte eingehalten und daher Fenster zu schützenwerten Aufenthaltsräumen möglich.

Es ist durchaus möglich, dass - losgelöst von dem hier gegenständlichen Planverfahren - immissionsschutzbezogene Minderungsmaßnahmen bei Anlagenänderungen erforderlich werden. Dies ist aber neben dem aktuellen Immissionsschutzrecht der vorhandenen Nutzung im Umfeld und deren Schutzwürdigkeit geschuldet. Die neue Bebauung hat auf solche Maßnahmen keine Auswirkungen. Darüber hinaus verfolgen die Stadt Neuss und die Genehmigungsbehörden unabhängig von dem Bebauungsplan das Ziel einer Lärmsanierung. Demnach sieht die Genehmigungspraxis als Genehmigungsvoraussetzung für Anlagenänderungen bzw. für neue Anlagen die Einhaltung eines Wertes von 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort vor.

Die bestehende Wohnbebauung schränkt die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe im Neusser Hafen bereits stark ein. Selbst wenn man eine gewachsene Gemengelage lärmrechtlich mit einer geringeren Schutzwürdigkeit einzustufen hätte, ginge dies nicht so weit, dass eine derart starke Überschreitung der Orientierungswerte, wie sie hier an der Wohnbebauung im Bestand vorliegt, hinzunehmen wäre. Derzeit ist die Intensität, mit der die gewerblichen Immissionen auf die Fassaden der bestehenden Wohngebäude prallen, besonders hoch. Durch die Niederlegung von Gebäuden im Plangebiet ist eine bedeutende Schallabschirmung weggefallen, und der Schall kann sich hier gegenwärtig ungehindert ausbreiten. Durch die vorliegende Planung entsteht dieser Schallschutz wieder neu, so dass die Planung sogar zur Entschärfung des Lärmkonfliktes zwischen Hafen und Wohnbaubestand beiträgt.

Gegen eine derzeitige Einschränkung durch die bestehende Wohnbebauung lässt sich auch nicht vortragen, bisher könne man die bestehende Wohnbebauung noch besser schützen, indem man in andere Richtungen emittiere, und diese Möglichkeit entfalle durch die neue Planung. Dieses Argument trägt insofern nicht, als schon heute die Orientierungswerte an der bestehenden Wohnbebauung deutlich überschritten werden, von dieser Möglichkeit augenscheinlich also nicht in ausreichendem Maße Gebrauch gemacht wird.

Der bestehende Konflikt wird durch die Zuweisung des Schutzanspruches eines Mischgebiets im Sinne von Nr. 6.1 c) TA Lärm bzw. eines Gewerbegebiets im Sinne von Nr. 6.1 b) TA Lärm für die künftig maßgebenden Nutzungen im Plangebiet rechtssicher gefasst. Weitergehende Ansprüche, die heute möglicherweise von der westlich an die Rheintorstraße bzw. die Düsseldorfer Straße angrenzenden Nutzungen geltend gemacht werden können, werden für die neue Bebauung dadurch ausgeschlossen. Zugleich leistet das Schallschutzkonzept in Bezug auf die heute zu verzeichnenden Richtwertüberschreitungen an schutzbedürftigen Nutzungen westlich des Plangebietes einen wirksamen Beitrag zur Schallreduzierung. Die geplante Bebauung fungiert damit in Bezug auf die bestehende Bebauung westlich der Rheintorstraße bzw. der Düsseldorfer Straße als Schallschutzriegel, ohne sich selbst unzumutbaren Immissionen auszusetzen.

Durch das festgesetzte Schallschutzkonzept werden schließlich gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebäudeinneren auch zur Nachtzeit gewährleistet. Die Außenbereiche sind nach der ständigen Rechtsprechung im Nachtzeitraum nicht schutzwürdig. Eine Überschreitung der Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum im Außenbereich kann deshalb hingenommen werden. Im Tageszeitraum werden die Orientierungs- bzw. Immissionsrichtwerte sowie die zulässigen Maximalpegel für Misch- und Gewerbegebiete deutlich eingehalten, so dass namentlich die ungestörte Nutzung der Außenbereiche im Tageszeitraum möglich ist.

Schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen im Plangebiet

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 der im Plangebiet vorgesehenen Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3*, GE 4*, für das Sondergebiet Parkhaus sowie für das Industriegebiet GI durchgeführt worden. Da methodisch bedingt bei der Kontingentierung nicht an allen Immissionsorten mit den dimensionierten L_{EK} die Richtwerte ausgeschöpft werden, erfolgte eine Vergabe von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten nach DIN 45691. Zur Festlegung der Richtungen wurde in der Planzeichnung ein Bezugspunkt festgelegt. Bei den in den durch Winkelabschnitten festgelegten Sektoren gelegenen Immissionsorten ist dann bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente das aufgeführte Zusatzkontingent mit einzubeziehen.

Die gewerblichen Schallemissionen der zu betrachtenden Flächen wurden so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA Lärm / der DIN 45691 eingehalten werden. Aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbenutzungen ist das Ziel der Kontingentierung die Richtwerte der TA Lärm durch Gewerbenutzungen im Plangebiet um 10 dB(A) zu unterschreiten. Das Baukonzept im MI 1 und MI 2 sieht eine geschlossene Bebauung in Richtung Hafen mit Ausschluss von Öffnungen zu Aufenthaltsräumen vor. Die relevanten Immissionsorte für die Kontingentierung stellen deshalb die geschützten Blockinnenbereiche dar. Bei einer Kontingentierung nach DIN 45691 wird die Abschirmwirkung der baulichen Anlagen verfahrensbedingt aber nicht berücksichtigt. Die Minderungswirkung durch die in Richtung auf den Hafen nicht schützenswerte Bebauung für die Blockinnenbereiche beträgt ca. 10 dB(A). Als worst case Annahme wurde für die Kontingentierung eine Minderung von nur 4 dB(A) unterstellt und für die Kontingentierung ein Ersatzimmissionsort an die hafenseitige Bebauung gelegt. Für diesen Ersatzimmissionsort wird dann eine Unterschreitung der MI-Richtwerte von 6 dB(A) anstatt einer Unterschreitung von 10 dB(A) wie bei allen anderen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes bei der Ermittlung der Emissionskontingente berücksichtigt. Durch diese Vorgehensweise ist sichergestellt, dass die umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht auch durch zukünftige gewerbliche Nutzung im Plangebiet nicht eingeschränkt werden. Die ermittelten Lärmkontingente wurden zum Gegenstand der textlichen Festsetzungen gemacht. Zudem wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im jeweiligen Genehmigungsverfahren die schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 45691 zu erfolgen hat.

Ausnahmeregelung für die Hafenmole 1

Für die Flächen GI* und GE 4* auf der Hafenmole 1 gilt alternativ und als Ausnahme eine Relevanzgrenze von 10 dB(A) unterhalb der jeweiligen Immissionsrichtwerte, die als Festsetzung aufgenommen wird. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung ist, dass ein Vorhaben eine Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO von mindestens 50.000 m² umfasst. Dadurch soll eine Summationswirkung aus mehreren Vorhaben, die jeweils die Relevanzgrenze von 10 dB(A) für sich in Anspruch nehmen können, unterbunden werden. Aus der schalltechnischen Untersuchung der Peutz Consult GmbH kann abgeleitet werden, dass für die Summe der Flächen GI* und GE 4* aus der Emissionskontingentierung an der nächstgelegenen Bebauung Rheintorstraße Immissionskontingente von 49 dB(A) tags und 34 dB(A) nachts resultieren. Die Richtwerte für Mischgebiete müssen also um 11 dB(A) unterschritten werden. Die Anwendung der Relevanzgrenze von 10 dB(A) für ein Vorhaben der vorausgesetzten Größe, würde in der Summe mit den Immissionen der übrigen kontingentierten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu Immissionen von 51 dB(A) tags und 36 dB(A) nachts (9 dB(A) unterhalb der MI-Richtwerte) an der Bebauung Rheintorstraße führen. Bezogen auf die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ergibt sich eine Überschreitung von 0,5 dB(A) resultierend aus sämtlichen zulässigen gewerblichen Nutzungen im Plangebiet, was bezogen auf die vorhandene tatsächliche Schallsituation als vertretbar und nachrangig gegenüber dem Ziel der Ermöglichung einer gewerblich-industriellen Nutzung der Hafenmole 1 eingestuft wird.

Eine Erhöhung von lediglich 0,5 dB(A) ist für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbar. Die Ausnahmeregelung stellt auch keine Verschlechterung gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation der Hafenmole 1 dar. Mangels rechtsverbindlichen Bebauungsplans erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von gewerblichen Vorhaben auf der Hafenmole 1 heute nach § 34 BauGB. Es ist Praxis der Genehmigungsbehörden, aufgrund der gegebenen Vorbelastung durch gewerbliche Immissionen der im Neusser Hafen ansässigen Betriebe, neue Vorhaben nur dann zuzulassen, wenn die maßgebenden Immissionsrichtwerte um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Insofern deckt sich die Ausnahmeregelung für einen Betrieb mit einer Mindestgröße von 50.000 m² mit der heutigen planungsrechtlichen Situation. Zugleich trägt die Ausnahmeregelung dem Interesse der Stadt Neuss an der Ermöglichung einer gewerblich-industriellen Nutzung der Hafenmole 1 Rechnung. Die Art der baulichen Nutzung für einen Teil der Hafenmole 1 wird als Industriegebiet festgesetzt. Die Ausnahmeregelung stellt deshalb zugleich sicher, dass für einen Betrieb mit der vorgesehenen Mindestgröße ein industriegebietstypisches Emissionsverhalten ermöglicht wird, ohne die Immissionssituation der bestehenden und der künftigen schutzwürdigen Bebauung zu verschlechtern. In Bezug auf die künftigen schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes wird auch bei Anwendung der Ausnahmeregelung der Immissionsrichtwert an den maßgebenden Immissionsorten im Blockinnenbereich sicher eingehalten. An den Immissionsorten an der Rheintorstraße, die bei Realisierung der Bebauungsmöglichkeiten in den Mischgebieten ohnehin in deren Schallschatten lägen, sind auf absehbare Zeit ohnehin die Immissionen der bestehenden Hafenbetriebe sowie überwiegend auch des Straßenverkehrs pegelbestimmend.

Mit den getroffenen Festsetzungen werden die Schallimmissionen von Betrieben im Plangebiet derart begrenzt, dass die Schallsituation auch weiterhin durch die vorhandenen Betriebe im Hafengebiet geprägt wird. Um die Schallimmissionen nicht weiter zu erhöhen gelten für Vorhaben in den Gebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und das Sondergebiet Parkhaus die Regelungen der Kontingentierung ohne die Möglichkeit einer Relevanzklausel. Die Anwendung der gemäß DIN 45691, Abschnitt 5 „Anwendung im Genehmigungsverfahren“ genannten Relevanzgrenze (= Unterschreitung von mindestens 15 dB(A)) wird für Nutzungen in den Gebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und das Sondergebiet Parkhaus daher ausgeschlossen.

Abwägungsgerechte Planung bezüglich der Gewerbegebiete

Im Rahmen der gebotenen Konfliktbewältigung wird für die Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*, das Sondergebiet Parkhaus sowie für das Industriegebiet GI unter Berücksichtigung der Vorbelastung eine angemessene Nutzung ermöglicht sowie diesen Nutzungen eine an die Situation angepasste Rücksichtnahme abverlangt, um so ein verträgliches Nebeneinander mit schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu ermöglichen und die bestehenden Betriebe im Hafengebiet in ihrem Bestand zu schützen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass für die Gewerbegebiete nach dem gewählten Ansatz keine Festsetzungen zu aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zwar sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete in der Nachtzeit überschritten, doch verfolgt das Lärmschutzkonzept den Ansatz, dass gewerbliche Nutzungen nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber (dazu ausführlich oben unter „Schutzwürdigkeit der Nutzungen im Mischgebiet“). Da die Tagwerte in den Gewerbegebieten eingehalten sind und jedwede Wohnnutzung, auch Betriebswohnungen, in den Gewerbegebieten ausgeschlossen sind, stellt sich insofern kein durch Lärmschutzmaßnahmen zu bewältigender Konflikt.

6.10.3 Geruch

Das Plangebiet ist Gerüchen ausgesetzt, die von Betrieben im Neusser Hafen emittiert werden. Nach den Erkenntnissen des Gutachtens zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., März 2012 werden die Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) eingehalten (näher zu den Ergebnissen oben unter 2.1 „Umweltsituation“).

Die Erstellung eines Geruchsgutachtens erfolgt auf Basis der Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie sowie der einschlägigen VDI-Richtlinien (z. B. VDI 3783 Blatt 13). Dabei sollte nicht vergessen werden, dass die GIRL keine Rechtsnormqualität besitzt. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen ist. Hierfür gibt die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL einen Anhaltspunkt. Im Einzelfall kann sich eine gutachterliche Aussage jedoch nicht strikt an die Formalien der Richtlinien halten. Es sind je nach Sachlage verschiedene Anpassungen an das fachliche Vorgehen erforderlich. Diese Anpassungen sind eingehend zu begründen und müssen einer behördlichen Überprüfung standhalten.

Die Untersuchungen der Geruchssituation im Neusser Hafen hat eine ca. 15-jährige Historie, auf die im Folgenden näher eingegangen wird, um insbesondere die bei der Ermittlung der Geruchsbelastung gewählte Methodik näher zu erläutern.

Vor Beginn eines umfangreichen Sanierungskonzepts durch die Stadt Neuss wurde die Geruchssituation messtechnisch erhoben. Es folgten umfangreiche olfaktometrische Emissionsmessungen mit der Folge, dass ein vollständiges Geruchsemissionskataster erarbeitet werden konnte. Dieses Kataster war Grundlage von Geruchsprognosen, deren Ergebnisse genutzt wurden, um Geruchsminderungsmaßnahmen zunächst in ihrer Auswirkung auf die Geruchsreduktion in Neuss zu bewerten, um diese dann auch umzusetzen. Das Geruchsemissionskataster wurde fortlaufend in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden (Umweltamt der Stadt Neuss, Rhein-Kreis Neuss, Bezirksregierung Düsseldorf) gepflegt.

Die Vorgehensweisen bei den Geruchsprognosen wurden eingehend abgestimmt. Bei der Erstellung von Geruchsprognosen musste auf Grund der besonderen Situation in Neuss (Gemengelage von unterschiedlichen Geruchsquellen in Verbindung mit der direkten Nähe zur Wohnbebauung) bei den Ausbreitungsrechnungen von einigen in den Richtlinien beschriebenen fachlichen Details abgewichen werden. Im Besonderen in der Anfangszeit der Untersuchungen wurden diese Abweichungen mit den zuständigen Behörden eingehend diskutiert und abgestimmt, so dass mit allen Beteiligten ein vollständig abgestimmtes Verfahren von Anbeginn der Untersuchungen vorhanden war. Von dieser abgestimmten Vorgehensweise wurde seitens des Gutachters auch im Bebauungsplan Nr. 456 nicht abgewichen.

Die trotz der Regelungen der Geruchsimmissions-Richtlinie gewählte Vorgehensweise, die Geruchsimmissionssituation mittels Ausbreitungsrechnung/Geruchsimmissionsprognose zu ermitteln und keine Geruchsimmissionsmessungen/Begehungen durchzuführen, ist im Gutachten zur Geruchsimmissionssituation „Bericht 12 0055 P“ eingehend begründet, in vielen vergleichbaren Verfahren in den letzten Jahren angewendet und bisher ausnahmslos von den zuständigen Behörden akzeptiert worden.

Hiergegen könnte man vorbringen, dass nach der Methodik der Geruchsimmissions-Richtlinie (dort unter 4.1) eine Ausbreitungsrechnung statt einer Begehung nur vorgenommen werden könne, wenn anzunehmen sei, dass die vorhandene Belastung 70% des anzuwendenden Immissionswertes unterschreite, und dass dies hier nicht anzunehmen gewesen sei. Die Begründung für die Anwendung der Geruchsimmissionsprognose besteht jedoch darin, dass es vor dem Hintergrund der Planungs- und Ermittlungshistorie unverhältnismäßig ist, Geruchsmessungen durchzuführen. Wenn die Ermittlung der Belastung durch Begehung als unverhältnismäßig eingeschätzt werden muss, ist die zweite Alternative erfüllt, in der auch die Geruchsimmissions-Richtlinie explizit ermöglicht, dass Ausbreitungsrechnungen statt Begehungen durchgeführt werden.

Die Unverhältnismäßigkeit begründet sich im vorliegenden Fall damit, dass die Gleichwertigkeit der Methoden Immissionsmessung und Immissionsprognose intensiv untersucht und nachgewiesen wurde. Dass die Ergebnisse von Modellrechnungen geeignet sind für die Beurteilung der Geruchsimmissionssituation, wurde mehrfach veröffentlicht und einem Fachpublikum zur Diskussion gestellt. Die auf dem Geruchsemissionskataster beruhende Ausbreitungsrechnung geht überdies nicht von der potentiellen Belastungsstruktur aus, sondern es werden alle in den letzten Jahren gewonnenen Erkenntnisse zu einem Ergebnis zusammengeführt.

Es ist folglich nicht richtig anzunehmen, dass die Geruchsmessung stets sicherere Ergebnisse als die Ausbreitungsrechnung liefert. Die Geruchsmessung ist nämlich maßgeblich von den meteorologischen und vor allem Emissionsbedingungen abhängig. Diese sind a priori nicht bekannt und können in unterschiedlichen Zeiträumen zu erheblichen Ergebnisvariationen führen. Das Ergebnis der Geruchsmessung kann demnach nicht die zeitliche Repräsentativität aufweisen wie das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung. Zum Beispiel würden die Messergebnisse erheblich verfälscht sein, wenn Begehungen während des nichtbestimmungsgemäßen Betriebs einer Ölmühle am Ende des letzten Jahres stattgefunden hätten. Die Messdaten könnten in diesem Fall für die Beurteilung nicht herangezogen werden, da sie eine nicht repräsentative Situation widerspiegelten.

Darüber hinaus ist bei der sich ständig ändernden Emissionsdatenlage durch die Entwicklungen im Neusser Hafen jede Geruchsmessung nur eine Momentaufnahme. Um eine nach der Geruchsmessung veränderte Immissionssituation abzuschätzen, wären auch wieder Modellrechnungen erforderlich. Eine Prognose gemessener Geruchshäufigkeit unter geänderten Emissionsbedingungen ist belastbar nahezu unmöglich.

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

Die Validierung der Ausbreitungsrechnungen wurde für das Erhebungsjahr 1998 durchgeführt, d.h. seinerzeit wurden sowohl Ausbreitungsrechnung als auch Rasterbegehung durchgeführt und die Ergebnisse beider Methoden vergleichen. Die größtenteils sehr gute Übereinstimmung der Begehungsergebnisse und der Ergebnisse von Ausbreitungsrechnungen hat die Gleichwertigkeit beider Methoden zur Ermittlung der Geruchssituation belegt. Die Ergebnisse dieser Validierung sind einem nationalen und internationalen Fachpublikum vorgestellt. Vor diesem Hintergrund ist diese Vorgehensweise die einzige und die rechtssicherste, um verlässlich mit einem Prognosemodell auf eine Geruchssituation zu schließen.

In der Tat haben sich die Geruchsquellen seit 1998 grundlegend geändert. Seinerzeit wurde das Geruchsemissionskataster erstellt, in der Folge fortlaufend aktualisiert und auf dem aktuellen Stand den Ausbreitungsrechnungen im vorliegenden Verfahren zugrunde gelegt.

„Sonstige“ Gerüche gehen gemäß der GIRL nicht in die Auswertung ein, da sich das Beurteilungsverfahren der GIRL auf anlagenbezogene Geruchsqualitäten bezieht.

Die Erkenntnis, die Geruchsqualitäten aus der Papierherstellung anders als die anderen Anlagengerüche zu behandeln, ist eine Folge der im Jahr 1998 durchgeführten Rasterbegehungen und den weitergehenden Erkenntnissen, die im Bericht 12 0055 P zitiert werden. Diese Vorgehensweise ist mit den Behörden abgestimmt und wird für den Neusser Hafen seit vielen Jahren akzeptiert. Vergleiche der Ergebnisse von Geruchsrasterbegehungen im Neusser Hafen mit den Ergebnissen der Ausbreitungsrechnungen im Rahmen der durch die Staatlichen Umweltämter Düsseldorf und Krefeld im Jahr 2002 veranlassten Geruchsprognosen für den Hafen Neuss/Düsseldorf ergaben Hinweise, dass die tatsächliche Überschreitungshäufigkeit der Geruchswahrnehmung durch Emissionen von Papierfabriken rechnerisch überschätzt wird. Weitergehende Untersuchungen (W. Grotz: Geruchsemissionen und -immissionen in der Papierindustrie PTS Symposium water and enviromental technology 2005, 08.11.2005 München und W. Grotz: Geruchsemissionen und -immissionen und Anwendung der GIRL in der Papierindustrie, Erfahrungsaustausch Umwelt NRW, Norske Skog Walsum, Duisburg, 20.06.2006) ergaben, dass bei Papierfabriken das Verhältnis zwischen prognostizierten und bei Begehungen ermittelten Überschreitungshäufigkeiten der Geruchswahrnehmung eher durch einen Spitzen / Mittelwertfaktor von 1 charakterisiert werden kann.

Diesen Erkenntnissen Rechnung tragend, wurden die Ausbreitungsrechnungen unter Verwendung des regelkonform hinterlegten Spitzen / Mittelwertfaktors von 4 sowie für einen Spitzen / Mittelwertfaktor von 1 ausschließlich für die Emissionsquellen mit Papiergeruch durchgeführt. Diese bekannte Tatsache ist seit Jahren (s. o.) mit den Behörden abgestimmt und wird für Geruchsimmissionsprognosen in Neuss akzeptiert. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden einem breiten Fachpublikum vorgestellt. Wie den veröffentlichten Fachbeiträgen zu entnehmen ist, führt die Berücksichtigung der Geruchsemissionen aus der Papierherstellung trotz des Spitzen / Mittelwertfaktors von 1 z. B. im Nahbereich der Fa. FS Karton dazu, dass auf einer Beurteilungsfläche eine leichte Unterschätzung der gemessenen Geruchsstundenhäufigkeit durch die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung ermittelt wird. Auf zwei Beurteilungsflächen sind hingegen die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung höher als die durch die Rasterbegehungen gemessenen Werte. Unterschätzungen bei der Ermittlung der Geruchssituation entstehen durch die gewählte Vorgehensweise also nicht.

Die Geruchsimmissionsprognose lag dem Rhein-Kreis Neuss, der Bezirksregierung Düsseldorf und dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz vor. Nicht nachvollziehbare Beschreibungen und nicht GIRL-konformes Vorgehen bei der Geruchsimmissionsprognose wurden von den Behörden nicht kritisiert. Alle Informationen konnten der schriftlichen Ausführung und den bereitgestellten Datendateien entnommen werden.

Meteorologische Einflüsse auf die Höhe und auf die räumliche Verteilung von Immissionen sind unumstritten. Umso wichtiger ist es im vorliegenden Fall, repräsentative meteorologische Daten für eine Prognose zu verwenden, um repräsentative Daten über die Geruchsbelastung zu erhalten.

Das gewählte Verfahren, das seit mehreren Jahren für Geruchsprognosen angewendet wird, sah als Verifizierungsschritt den Vergleich der Ergebnisse von Modellrechnungen mit denen von Rasterbegehungen vor. Hieraus ergaben sich verschiedene Einstellungen (z. B. Vernachlässigung des Gebäudeeffekts, Behandlung der Geruchsqualitäten aus der Papierherstellung). Als Ergebnis wurde ein Modell erstellt, das die Ergebnisse der Rasterbegehung hinreichend genau wiedergibt. Damit ist die Gleichwertigkeit beider Methoden gezeigt. Es ist nachgewiesen, dass die Ergebnisse von Modellrechnungen für Aussagen der Auswirkungen nach Änderung von Geruchsemissionen (Sanierung) belastbar sind. Der Vorteil an diesem Verfahren ist, dass zu jeder Zeit alle Randbedingungen mit den Behörden abgestimmt wurden. Die Verfahrensweise stellt sicher, dass belastbare Daten in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden erarbeitet wurden und werden.

Der Verifizierungsschritt stellt damit die Belastbarkeit der gewählten Methodik und der Modellergebnisse sicher.

Hinsichtlich der Ergebnisse ist in die Abwägung einzustellen, dass die Immissionswerte der GIRL in den festgesetzten Mischgebieten nahezu vollständig ausgeschöpft werden und daher Spielräume für eine Erhöhung der Geruchsimmissionen innerhalb der Immissionswerte nicht bestehen. Gerade wenn aber aufgrund der Einhaltung der Immissionswerte gegenwärtig der Konflikt bewältigt ist und Befürchtungen sich allein auf die zukünftige Entwicklung beziehen können, müssen auch andere Parameter in diese Zukunftsprognose einbezogen werden.

Insofern sind die besondere Situation im innenstadtnahen Neusser Hafen und die Entwicklung der Geruchsbelastung dort einschließlich der betrieblichen und behördlichen Maßnahmen zur Minderung zu betrachten. Die Ergebnisse des Geruchsgutachten gelten für weite Teile der Neusser Innenstadt, so dass man von einer charakteristischen, seit Jahrzehnten bestehenden Geruchsprägung der Neusser Innenstadt sprechen kann, die je nach Wetterlage, eingesetzten Rohstoffen und Produktionszyklen mehr oder weniger stark wahrgenommen werden kann. Durch umfangreiche Geruchsminderungsmaßnahmen der in den Häfen Neuss und Düsseldorf ansässigen Industriebetriebe ist in den vergangenen zehn Jahren eine deutliche Verbesserung der Geruchssituation eingetreten. Dieses Ziel soll unabhängig von der geplanten Bebauung weiter verfolgt werden.

Diese Aspekte begründen eine positive Prognose für die zukünftige Entwicklung der Geruchsbelastung und werden als solche vom Plangeber in seine abwägende Entscheidung einbezogen. Er wägt sie mit den gewichtigen Belangen ab, die für die Planung und insbesondere für die Festsetzung von Mischgebieten sprechen, ab. So sollen die zentral gelegenen und doch brach liegenden Flächen im Plangebiet im wichtigen Übergangsbereich zwischen Innenstadt und Hafen einer attraktiven Nutzung zugeführt werden. Dabei sollen auch Wohnnutzungen ermöglicht werden, um Reurbanisierungstendenzen entgegenzukommen und die Innenstadt als Wohnstandort zu stärken und zu beleben. Nicht zuletzt soll durch Innenentwicklung der Flächenverbrauch eingedämmt werden.

Vor diesem Hintergrund nimmt der Plangeber eine gegenwärtige Ausschöpfung der Geruchsimmissionswerte abwägend in Kauf.

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

6.11 Auswirkungen auf den Verkehr

Planbedingtes Verkehrsaufkommen

Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Belange des Verkehrs wurden durch den Verkehrstechnischen Fachbeitrag der SSP Consult GmbH (Stand 19.03.2012) untersucht.

Auf der Basis von bei der Stadt Neuss vorliegenden Verkehrszahlen (Verkehrsuntersuchung Spiekermann 2004, Verkehrszählungen 2006 und 2007) wurde zunächst das Verkehrsaufkommen auf dem unmittelbar betroffenen Teil des Straßennetzes ermittelt (Düsseldorfer Straße, Rheintorstraße, Collingstraße, Königstraße, Batteriestraße, Hafenstraße, Hammer Landstraße, Industriestraße. Im Gutachten Spiekermann ist für das Bezugsjahr das Jahr 2001 zugrunde gelegt und die Verkehrsstärke für das Prognosejahr 2015 errechnet. Die prognostizierten Verkehrsstärken liegen u. a. aufgrund städtebaulicher und infrastruktureller Maßnahmen etwas unterhalb der Verkehrsstärken im Bezugsjahr (Analysefall). Dieses Ergebnis ist plausibel, da im innerstädtischen Verkehr der Verkehrszuwachs beim motorisierten Individualverkehr (MIV), wenn überhaupt vorhanden, vor allem durch die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte beschränkt ist.

Die angesprochenen Zählungen der Stadt Neuss im Bereich Rheintorstraße – Düsseldorfer Straße – Theodor-Heuss-Platz an den Jahren 2004 bis 2007 bestätigen für die Rheintorstraße die Ergebnisse der Untersuchung Spiekermann. Unterschiede zeigen sich allerdings für die Düsseldorfer Straße, für die nach den städtischen Zählungen 2004 und 2006 westlich der Rheintorstraße (Theodor-Heuss-Platz) deutlich geringere und östlich der Rheintorstraße etwas höhere Verkehrsstärken festgestellt wurden. Da sich die Werte nicht grundsätzlich verändert haben, wurde auf eine Aufführung der Daten im verkehrstechnischen Fachbeitrag verzichtet. Die Daten liegen bei der Stadt Neuss vor und können auf Anfrage eingesehen werden.

Das planbedingte Verkehrsaufkommen (Bebauungsplan Nr. 456) wurde sodann anhand nutzungs- und lageabhängiger Kenngrößen abgeschätzt. Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird dadurch erschwert, dass die spätere Nutzungsintensität, und im Fall gewerblich genutzter Flächen die späteren tatsächlichen Nutzungen nicht bekannt sind. Die Abschätzung berücksichtigt daher minimale und maximale charakteristische Kenngrößen. Für die verkehrstechnische Berechnung wurde sodann der Mittelwert dieser Kenngrößen zugrunde gelegt. Danach ist mit einem werktäglichen Verkehrsaufkommen von knapp 2.700 Fahrten von und zum westlichen Teilgeltungsbereich und in den Spitzenverkehrszeiten mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von bis zu 125 Kfz/ h auf der Rheintorstraße zu rechnen.

Drei Ansätze für die äußere Erschließung am Innenstadtrand

Die Verkehrserschließung des westlichen Teilgeltungsbereiches erfolgt über drei Anbindungen, die zu der Tiefgarage in GE 1* (Süd), zur Tiefgarage in MI 1 und MI 2 (Mitte) und zu dem nördlich der denkmalgeschützten Speicher gelegenen Parkhaus (Nord) führen. In den verdichteten Baugebieten GE 1*, MI 1 und MI 2 im Teilgeltungsbereich West ist ein dauerhaftes Parken mit einigen geringfügigen Ausnahmen nur in Tiefgaragen bzw. in dem geplanten Parkhaus gestattet. Lediglich in den Gewerbegebieten GE 2* und GE 3* ganz im Norden des Teilgeltungsbereiches West können Stellplätze auch oberirdisch angeordnet werden.

a) Erschließung Süd

Die Zufahrt zu der Tiefgarage in GE 1* liegt in Höhe der Königstraße. Als Querungshilfe für den nichtmotorisierten Verkehr wird in diesem Bereich eine Fußgängerbedarfs-Lichtsignalanlage eingerichtet. Die Anbindung Süd kann von Kfz nur von Süden aus angefahren und nach Norden verlassen werden. Durch diese Regelung werden nachteilige Wirkungen der Anbindung auf den Verkehrsablauf vermieden. Verkehrstechnische Lösungen, die ein Linksabbiegen in die Tiefgarage in GE 1* ermöglichten, würden einen erheblichen Aufwand mit ungünstigen Einflüssen auf den Verkehrsfluss auf der Rheintorstraße nach sich ziehen.

Damit aus Richtung Norden kommende Verkehrsteilnehmer die Tiefgarage in GE 1 ohne nennenswerte Probleme erreichen können, wird ein Hinweisschild angeordnet, auf dem eine Wendefahrt über den rd. 100 m entfernten Kreisverkehr an Hafenstraße dargestellt ist. Für Ausfahrer aus der Tiefgarage in Richtung Süden besteht eine Blockumfahrt Collingstraße – Salzstraße – Königstraße – Rheintorstraße. Die mit den Wendefahrten verbundenen Mehrwege beschränken sich in beiden Fällen auf wenige hundert Meter und sind den wenigen betroffenen Kraftfahrern angesichts der günstigen Auswirkungen auf den dann trotz des vorhabenbedingen Verkehrs nahezu unveränderte Verkehrsfluss auf der Rheintorstraße zuzumuten. Durch die Blockumfahrten entstehen in der Spitzenstunde rund 25 zusätzliche Fahrten, außerhalb der Spitzenstunde deutlich weniger. Dabei handelt es sich ausschließlich um Pkw-Fahrten, da nur diese die Tiefgarage nutzen. Aus der sehr geringen Anzahl zusätzlicher Fahrzeuge resultieren keine nennenswerten verkehrsbedingten Beeinträchtigungen. In den besonders schutzbedürftigen Nachtstunden, in denen zusätzliche Fahrten nur vereinzelt stattfinden, ist eine Verschlechterung der derzeitigen Situation nicht zu befürchten. Mit Blick auf die insgesamt zumutbaren Lösungen über Wendefahrten wird auf die Durchführung alternativer Lösungen in Form einer Aufweitung der Rheintorstraße und Einrichtung einer Linksabbiegerspur für Fahrzeuge aus Richtung Norden sowie die Einrichtung einer Lichtsignalanlage wegen des mit beiden Alternativen verbundenen Aufwandes verzichtet. Für die Ermöglichung der gefahrlosen Querung des Betriebsgleises für Fahrzeuge in Richtung Tiefgarage sowie bei Ausfahrten aus der Tiefgarage wird die im Bereich des südlich angrenzenden UCI-Kinos vorhandene BÜSTRA-Anlage durch je einen Signalgeber vor der Einfahrt zu Tiefgarage sowie in der Tiefgaragenausfahrt erweitert.

Den Belangen der Sicherheit und der Leichtigkeit des Verkehrs wird somit unter Hinnahme von geringeren Einschränkungen Rechnung getragen. Insgesamt ergeben sich für den Verkehr in alle Richtungen grundsätzlich nur marginale Veränderungen. Weitergehende Einschränkungen für Linksabbieger aus der Königstraße sowie die Wendefahrten für Linksabbieger von der/ in die Rheintorstraße werden zurückgestellt, da insgesamt das städtebauliche Interesse an der Revitalisierung der brachgefallenen Gewerbeflächen gegenüber diesen nachteiligen Auswirkungen überwiegt. Die Wendefahrten führen für die betroffenen Verkehrsteilnehmer nur zu geringen Umwegen von wenigen hundert Metern. Für Linksabbieger aus der Königstraße stellt sich die Wartezeit schon heute als ungünstig dar. Eine angemessene Verkehrsqualität ist aus Sicht des Gutachters unter Berücksichtigung der vorhabenbedingten Verkehre nicht mehr gegeben. Mit Blick auf die geringe Anzahl der betroffenen Verkehrsteilnehmer verweist die verkehrstechnische Untersuchung auf eine zu erwartende Verlagerung des Verkehrs, indem sich die Linksabbieger neue Fahrtrouten wählen, z. B. über den Kreisverkehr an der Hafenstraße. Da dies nur mit einem geringen Umweg verbunden ist und die Kosten für einen Ausbau sowie eine Lichtsignalanlage im Bereich der Kreuzung Rheintorstraße / Königstraße in keinem Verhältnis zu dem entstehenden Nutzung stehen, wird den mit dem Planvorhaben verfolgten, auf der städtischen Rahmenplanung basierenden städtebaulichen Zielen gegenüber der weitergehenden Einschränkung der Möglichkeit des Linksabbiegens aus der Königstraße im Vergleich zur heutigen Situation der Vorzug eingeräumt, zumal Ausweichmöglichkeiten bestehen und mit zumutbarem Aufwand genutzt werden können.

b) Erschließung Mitte (MI 1 und MI 2)

Die zentrale Ein- und Ausfahrt zur zentralen Tiefgarage liegt gegenüber der Collingstraße. Die heutige Einmündung Rheintorstraße – Collingstraße muss entsprechend ausgebaut werden. Eine Aufweitung des Straßenraums ist aufgrund des östlich angrenzenden Betriebsgleises der Hafenbahn nur nach Westen möglich. Die dafür erforderlichen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Neuss. Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne stehen einer solchen Vergrößerung der Verkehrsfläche nicht entgegen. Die Planung wird nachrichtlich in die Bebauungsplanunterlagen übernommen (sog. „Roteintragung“ außerhalb des Geltungsbereichs) und ist Teil der Erschließungsregelungen.
In der Spitzenstunde ist mit über 100 Fahrzeugen zu rechnen, die in die Tiefgarage einfahren, oder die die Tiefgarage verlassen. Des Weiteren ist zu beachten, dass die geplante Grundstückszufahrt auch von Versorgungsfahrzeugen genutzt wird, die von hier über flach geneigte Rampen die hochwassersicher gelegene innere Erschließungsebene des Hafenquartiers erreichen. Diese Möglichkeit steht selbstverständlich auch Rettungsfahrzeugen offen. Für Fußgänger und Fahrradfahrer stehen die o. g. Rampen und zusätzliche Treppen am Fuße der geplanten Bebauung zur Verfügung. Im Rahmen der Baugenehmigung ist auch ein behindertengerechter Zugang zum oberen Ebene sicherzustellen. Hier ist ein frei zugänglicher Aufzug innerhalb der geplanten Gebäude oder eine Rampenanlage im Mischgebiet MI 1 angedacht. Der nahezu verkehrsfreie Blockinnenraum wird in Anlehnung an die Regelungen in verkehrsberuhigten Bereichen gestaltet. Fahrzeuge müssen hier in besonderer Weise Rücksicht auf Fußgänger und Fahrradfahrer nehmen. Die Zufahrtsmöglichkeit für KFZ wird beschränkt.

Der Knoten wird zu einer lichtsignalgeregelten Kreuzung ausgebaut. Alle Fahrbeziehungen können an diesem Knoten abgewickelt werden. Der Ausbau berücksichtigt auf der Rheintorstraße separate Abbiegespuren zum Werhahn Areal, einen separaten Linksabbiegestreifen in die Collingstraße und Flächen für eine Bushaltestelle auf der Rheintorstraße. Die neue Bushaltestelle wird auf der Nordseite der Kreuzung angeordnet. In Fahrtrichtung Süd halt der Bus auf der Fahrbahn (Buskap) vor der Kreuzung. Nur Linksabbieger können an ihm vorbeifahren, Geradeausfahrer und Rechtsabbieger müssen hinter dem Bus warten. In Fahrrichtung Nord hält der Bus in einem eigenen Wartebereich nach der Kreuzung. Die Geradeausrichtung kann links an einem stehenden Bus vorbeifahren. Der Bus muss sich in den Verkehrsstrom einfädeln.

Die separaten Abbiegestreifen verhindern, dass abbiegewillige, aber wartende Fahrzeuge im starken Geradeausstrom auf der Rheintorstraße einen Rückstau verursachen. Als besonders vorteilhaft erweisen sich die separaten Abbiegestreifen zum Werhahn Areal im Falle von Zugfahrten auf dem Betriebsgleis. Die Führung der Fußgänger und Fahrradfahrer ist direkt, eindeutig und leicht verständlich.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist die Kreuzung grundsätzlich ausreichend leistungsfähig. Als resultierende Verkehrsqualität ergibt sich „D“. Diese Stufe ist für Hauptverkehrsstraßen noch angemessen, zumal diese Einstufung für die Spitzenstunden gilt. Um die Leistungsfähigkeit – unter Beibehaltung einer Umlaufzeit von 95 Sekunden – der Hauptrichtung zu erhöhen, wird im Verkehrskonzept vorgeschlagen, dass die Ausfahrt aus dem Werhahngelände in einem Umlauf, entweder nur aus der Tiefgarage oder nur von der Rampe aus erfolgen kann. Dies wird als vertretbar eingeschätzt, da aus dem Werhahnareal nur in Ausnahmefällen ausgefahren wird.

Die ermittelten Auslastungen von bis zu 91 % - unter Einbeziehung des planbedingten Zusatzverkehrs - sind hoch, aber noch akzeptabel. Außerhalb der Spitzenstunden ist mit einem besseren Verkehrsablauf zu rechnen.

c) Neue Erschließungsstraße

Die neue Erschließungsstraße verläuft zwischen der zentralen und der nördlichen Anbindung sowie zwischen dem Betriebsgleis der Hafenbahn und der westlichen Bebauungskante des Mischgebietes. Sie wird als eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dabei ist vorgesehen, dass die Erschließungsstraße nur in Richtung Norden befahren werden darf. Sie soll vor allen von Anliegern und Versorgungs- und Lieferfahrzeugen genutzt werden. Die Gesamtquerschnittsbreite beträgt 9,00 m und teilt sich wie folgt auf: Schutzstreifen (zur Hafenbahn) 0,5 m, Parkstreifen 2,5 m, Fahrbahn 3,5 m und Gehweg 2,5 m.

Über die neue Erschließungsstraße können bei Bedarf die Grundstücke bzw. die Tiefgaragen im Mischgebiet 1 erreicht bzw. verlassen werden. Die neue Erschließungsstraße ist im Süden über die zentrale Anbindung aus allen Richtungen erreichbar. Beim Anfahren ist der Fußgängerquerverkehr über die nördliche Furt zu beachten. Zu dessen Sicherheit ist dort ein Blinklicht am LSA-Mast montiert. Im Norden wird die neue Erschließungsstraße südlich der Zuwegung zum Parkhaus um das dort geplante Gebäude (evt. Hotel) weiträumig herumgeführt und an die öffentliche Straße zum Parkhaus und Gewerbegebiet GE 3* als nachrangige Straße angeschlossen. Die Einmündung liegt sehr dicht an am Knotenpunkt der „Parkhausstraße“ - Düsseldorfer Straße, über den der Kfz-Verkehr die Düsseldorfer Straße erreicht. Für den nicht motorisierten Verkehr gibt es im Norden eine direkte Anbindung an die Düsseldorfer Straße.

d) Erschließung Nord

Die Anbindung von den Gewerbegebieten GE 2* und GE 3* sowie von dem Sondergebiet Parkhaus liegt an der Düsseldorfer Straße. In diesem Bereich gibt es bereits heute eine private Zufahrt, die zwecks Erschließung von den o. g. Gebieten ausgebaut wird. Der Ausbau wird in der Form erfolgen, dass größere Ein- und Abbiegeradien hergestellt werden und die zu dem geplanten Parkhaus führende Rampe 6,5 m breit ausgebaut wird. Zudem wird die Rampe auf der Hafenseite mit einem Fußweg ausgestattet. Ferner wird dieser Teil des Bebauungsplanes an den Fuß-Radweg an der Düsseldorfer Straße angeschlossen.

Die heute bereits vorhandene Verkehrsregelung „Rechts rein – Rechts raus“ soll beibehalten werden. Für aus Norden kommende Fahrzeuge wird deshalb eine Blockumfahrung über die Collingstraße zur Düsseldorfer Straße in Fahrtrichtung Norden notwendig. Um ein unerlaubtes Linksabbiegen in Zufahrt zu verhindern, wird in der Zufahrt ein Fahrbahnteiler eingebaut. Die Ausfahrer in Richtung Innenstadt müssen zunächst nach rechts abbiegen und können über die Scharnhorststraße wenden und in Richtung Innenstadt fahren.

Bei dem Gleis, das die Aus-/Zufahrt zum Parkhaus bzw. GE 2* und GE 3* quert, handelt es sich um ein wenig benutztes Nebengleis. Durch den Neubau der der LSA ergibt sich gegenüber heute die Änderung, dass bei einer Zugfahrt die Kfz-LSA durch Handschaltung des Zugpersonals auf die Phase „Querende Nebenbahn“ geschaltet werden muss. Da sich das Zugpersonal von der ordnungsgemäßen Funktion der LSA per Augenschein überzeugen kann, ist eine BÜSTRA-Anlage nicht erforderlich.

Auf die in der Verkehrstechnischen Untersuchung geprüfte Führung für Linksabbieger aus Richtung Norden über das gegenüber liegende Tankstellen-Grundstück soll auch mit Blick auf die nach dem Bebauungsplan zulässige Dimensionierung des Parkhauses und der anzuschließenden Gewerbegebiete GE 2* und GE 3* verzichtet werden.

e) Industriestraße

Durch die Zulassung einer gewerblich/industriellen Nutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände (Teilgeltungsbereich Ost; GI und GE 4*) wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 1.300 Kfz-Fahrten/ 24 h (130 Kfz in der Spitzenstunde) erzeugt. Aufgrund der ausschließlich gewerblichen Nutzung wird dabei ein LKW-Anteil von 20 % prognostiziert.

Die äußere Erschließung des Teilgeltungsbereichs Ost erfolgt über die Industriestraße. Die Verkehrsstärke auf der Industriestraße steigt vorhabenbedingt von 2.100 Kfz/ 24 h auf 3.400 Kfz/ 24 h. Die Steigerung des Verkehrsaufkommens führt zu keinen nennenswerte Auswirkungen des Verkehrsgeschehens auf der Industriestraße. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auch von der Einmündung Industriestraße/ Hammer Landstraße, der mit einer Lichtsignalanlage und einem separaten Linksabbiegerstreifen ausgestattet ist, und ebenso von der Hammer Landstraße aufgenommen werden. Insgesamt ist eine Reduzierung der heutigen Verkehrsqualität nicht zu erwarten. Die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs werden deshalb durch die Planung im Teilgeltungsbereich Ost nicht beeinträchtigt, so dass das städtebauliche Anliegen einer Einbeziehung des ehem. Case-Geländes in die Planung gegenüber den Belangen des Verkehrs überwiegt.

Keine Auswirkungen auf eine etwaige zukünftige Stadtbahnverbindung

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Nahverkehrsplan des Rhein-Kreises Neuss (Fortschreibung 2008 – 2013) und zum Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Neuss. Die vorliegende Planung verhindert nicht die angesprochene Stadtbahnverbindung (U 81 – Wehrhahnlinie). Der Straßenraum kann auch zukünftig diese Stadtbahnverbindung aufnehmen, wenn auch mit großen Umbaumaßnahmen. Diese wären allerdings bereits im bestehenden Straßenraum notwendig. Auch aus Lärmschutzgründen wird eine mögliche Stadtbahnverbindung nicht verhindert, da bereits im Bestand Wohngebäude näher am Verlauf der möglichen Trasse liegen als die Baugebiete im vorliegenden Bebauungsplan.

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

Im Plangebiet befinden sich Gleise der Hafenbahn. Da bei ihrem Bau noch keine Planfeststellung üblich war, sind sie nicht planfestgestellt worden, werden aber wie planfestgestellte Gleise behandelt.

Teilweise bleiben diese Gleise erhalten und werden als solche im Bebauungsplan festgesetzt. Teilweise werden sie jedoch heute nicht mehr für Zwecke der Hafenbahn benötigt.

Nicht mehr benötigt wird die im Bebauungsplan mit der bedingten Festsetzung belegte Fläche. Vormals hatte diese Teilstrecke der Hafenbahn zur Belieferung der Grundstücke im jetzigen Plangebiet (Teilgeltungsbereich West) und nördlich davon gedient. Der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet hat keinen Bedarf mehr für die Andienung mit der Hafenbahn, er hat bereits den Gleisanschlussvertrag gekündigt. Der Eigentümer des nördlich des Teilgeltungsbereiches West gelegenen Grundstücks (Fa. Zietzschmann) hat einer Freistellung ebenfalls zugestimmt. Das Verfahren zur Freistellung wurde eingeleitet. Die Freistellung ist jedoch noch nicht erfolgt.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Festsetzung einer Bedingung zulässig. Der Eintritt der Bedingung – die Freistellung von Bahnzwecken – ist absehbar. Die Stadt Neuss plant in eine Freistellungslage hinein.

Schon bevor die Freistellung erfolgt, wird der betroffene Teilbereich – bedingt – überplant. Bei der bedingt zulässigen Nutzung handelt es sich insbesondere um die Hafenpromenade. Diese ist ein wichtiger Bestandteil des städtebaulichen Konzepts. Die Nähe zum Wasser soll nicht nur für die Nutzer der neu entstehenden Gebäude, sondern für alle Bewohner der Stadt erlebbar werden. Die öffentliche Zugänglichkeit ist ein wesentliches Ziel, das die Stadt Neuss mit der Revitalisierung des Plangebietes verfolgt. Die hohe städtebauliche Bedeutung der Hafenpromenade schlägt sich hier darin nieder, dass sie schon jetzt bedingt festgesetzt wird.

6.13 Hafenverordnung

Derzeit ist eine ordnungsbehördliche Verordnung über die Bestimmung des Bereichs des Hafens Neuss und das Verhalten in diesem Hafen (Hafenverordnung Neuss) nicht in Kraft. Die Hafenverordnung vom 21.08.1981 (Amtsblatt des Regierungsbezirks Düsseldorf 1981, S. 321) galt nach ihrem § 9 Abs. 1 Satz 2 für 20 Jahre. Sie ist daher inzwischen außer Kraft getreten. Eine geltende Hafenverordnung war damit in der Abwägung nicht zu berücksichtigen.

Es liegt ein Entwurf für eine neue Hafenverordnung vor, der noch nicht endgültig abgestimmt ist. Dem aktuellen Entwurf liegt ein Plan vom 19.03.2009 mit den Hafengrenzen des Hafens Neuss und damit der Festlegung des Hafengebiets gem. § 14 Abs. 1 Hafensicherheitsgesetz Nordrhein-Westfalen bei. Nach diesem Entwurf sind Teile des Plangebiets innerhalb, andere Teile außerhalb der Hafengrenzen des Hafens Neuss. Innerhalb der Hafengrenzen liegen die Hafenbecken, die Hafenmole 1 sowie westlich des Hafenbeckens 1 Teile der zukünftigen Hafenpromenade sowie das im Bebauungsplan festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet GE 2*, das die alten, denkmalgeschützten Speicher umfasst.

Nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichts Nordrhein-Westfalen ist es im Hinblick auf die Befugnisse der Hafensicherheitsbehörde im Bereich eines Hafens (vgl. etwa §§ 5, 7 Hafensicherheitsgesetz NRW) zwar zumindest sinnvoll, das Gebiet eines Bebauungsplans aus dem Hafenbereich herauszunehmen.

Festsetzungen im Bebauungsplan bedarf es dennoch nicht. Nach dem Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen enthält die Hafenverordnung keine bodenrechtlich relevanten, einem gemeindlichen Bebauungsplan vorgehenden Regelungen zur Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Hafenbereich. Eine Änderung des Geltungsbereichs der Hafenverordnung führt zwar zu einer Änderung der allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, sie hat jedoch keinen unmittelbaren Einfluss auf die Nutzungsstruktur bzw. auf die baurechtliche Zulässigkeit von Nutzungen in dem betroffenen Bereich. Auch im Hafenbereich verbleibt es bei der Planungshoheit der Gemeinde.

Unwirksam ist daher, wenn ein Bebauungsplan mittels einer Bedingung die Wirksamkeit bestimmter Festsetzungen davon abhängig macht, dass die Hafenverordnung für den betreffenden Bereich außer Kraft tritt. Aufgrund der unterschiedlichen Regelungsgehalte von Bebauungsplan (anlagenzulassungsrelevant) und Hafenverordnung (verhaltensbezogen) liegt die für die Festsetzung einer Bedingung erforderliche besondere städtebauliche Situation nicht vor.

Eine bedingte Festsetzung dergestalt, dass die Wirksamkeit der betroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans bedingt wäre durch das Außerkrafttreten der Hafenverordnung, war somit nicht zu treffen. Auch ein Bedarf für andere Festsetzungen im Hinblick auf die Hafenverordnung ist nicht ersichtlich.

Dennoch ist der Entwurf der Hafenverordnung in die Abwägung eingestellt worden, wenngleich mit der eingeschränkten Bedeutung, die einem Entwurf zuzukommen hat. Gem. § 2 des Entwurfs ist Unbefugten der Zutritt zum Hafenbereich außerhalb der öffentlichen Straßen untersagt. Dies beeinträchtigt die Festsetzungen der (baulichen) Nutzung im Bebauungsplan nicht. Die Hafenpromenade ist öffentlich und somit von diesem Verbot nicht umfasst. In den nicht öffentlichen Bereichen ist ein Besucher einer im Hafenbereich baurechtlich zugelassenen Nutzung nicht unbefugt. Zu Einschränkungen bei den Festsetzungsmöglichkeiten von (baulichen) Nutzungen führt der Entwurf der Hafenverordnung damit nicht.

7. Umsetzung der Planung

7.1 Kosten

Planungskosten

Alle Planungskosten für das Bauleitplanverfahren (inkl. Vermessung, Kosten für Gutachten und Verfahrensbetreuung etc.) werden von der Wilh. Werhahn KG getragen. Für die Stadt Neuss entstehen hierdurch keine Kosten.

Kosten für die notwendige Erschließung

Die Regelungen zu den Erschließungskosten bei den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen werden in einem Erschließungsvertrag zwischen der Wilh. Werhahn KG und der Stadt Neuss niedergelegt (Kostenverteilung, Zeitpunkt der Umsetzung, Ausbaustandards etc.). Die Maßnahmen im Einzelnen:

- Erschließung Süd, Königstraße (Fußgängerampel),
- Erschließung Mitte, Collingsplatz
- neue öffentliche Erschließungsstraße
- Erschließung Nord im Bereich der denkmalgeschützten Speicher (Ertüchtigung der vorhandenen Einfahrt, neue Erschließungsstraße nach Norden, Sackgasse, Wendeplatz),
- gesicherte Querung der Neusser Hafenbahn bei den o. g. Maßnahmen sowie in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen.

Die Kosten für den Ausbau der Industriestraße auf der Hafenmole 1 werden von der Stadt Neuss getragen.

Kosten für die Hafenpromenade am westlichen Rand des Hafenbeckens 1

Die Regelungen zur Herstellung und Unterhalt der geplanten Hafenpromenade werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Wilh. Werhahn KG und der Stadt Neuss niedergelegt (Kostenverteilung, Zeitpunkt der Umsetzung etc.).

Kosten für den geplanten Uferpark auf der Hafenmole 1

Die Stadt Neuss stellt die öffentliche Grünfläche auf der stadtzugewandten Seite der Hafenmole 1 her. Herstellungs- und Unterhaltskosten werden von der Stadt Neuss getragen.

7.2 Bodenordnung

Öffentliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7.3 Externe naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei dieser Maßnahme der Innenentwicklung sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Anlage A.1
Gutachten und Fachbeiträge im Rahmen der Bauleitplanung

- Umweltbericht, Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt, 25. Oktober 2012 (Teil B der Begründung nach BauGB, siehe dort)

- Verkehrstechnischer Fachbeitrag, SSP Consult, Bergisch Gladbach, 19. März 2012

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult Düsseldorf, 21. März 2012

- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult Düsseldorf, 7. Februar 2012

- Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss mit den benachbarten Betriebsbereichen, TÜV Nord, Essen, April 2009 (Störfallverordnung). Revision 2, Januar 2011,

- Gutachten zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, ANECO, Mönchengladbach, 21. März 2012 (mit Anhang zur Hafenmole 1)

- Historische Recherche und Orientierende Untergrunduntersuchung zur Altlastenbewertung, HPC Hürth Juni 2005

- Abbruch der früheren Werhahn-Holz-Betriebsgebäude an der Düsseldorfer Straße in Neuss (Hafen) – Zustandsdokumentation nach Beendigung der Abbruch- und Sanierungsarbeiten in den Jahren 2010 und 2011

- Fledermausquartiere, Gebäude-Untersuchung, Ökoplan-Institut für ökologische Planungshilfe, Berlin, November 2008

- Faunistische Stellungnahme zu Flussregenpfeifer, Zwergfledermaus und Rauhhautfledermaus, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Gewässer- und Naturschutz, Elsenroth, 11. Mai 2011

Stadt Neuss

**Bebauungsplan Nr. 456
„Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“**

UMWELTBERICHT

Unwirksamer Satzungsbeschluss

**WILH. WERHAHN KG
ZN HAUS & GRUND**

Stand 25.10.2012

APS 80-2012-3

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

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Impressum

Auftraggeber:	Wilh. Werhahn KG ZN Haus & Grund Königstraße 1 41460 Neuss
Auftragnehmer:	SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Planungsgesellschaft mbH Zehntwall 5-7 50374 Erftstadt
Bearbeitung:	Dipl. Ing. Antonia Kühl Dipl. Geogr. Bettina Molly

Hinweis zum Urheberschutz:

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

GLIEDERUNG

1 Einleitung **5**
1.1 Darstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes **6**
1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne **8**
1.3 Bedarf an Grund und Boden **11**

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen **12**
2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes **12**
2.1.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit 12
2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 14
2.1.2.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten 16
2.1.3 Schutzgut Boden 17
2.1.4 Schutzgut Wasser 21
2.1.5 Schutzgut Luft / Klima 22
2.1.6 Schutzgut Landschaft 23
2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter 24
2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung **25**
2.2.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 25
2.2.1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt – erhebliche Umweltauswirkung 25
2.2.1.2 Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten 26
2.2.1.3 Boden - erhebliche Umweltauswirkung 27
2.2.1.4 Wasser 28
2.2.1.5 Luft / Klima 29
2.2.1.6 Landschaft 29
2.2.2 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) 30
2.2.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) 30
2.2.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) 41
2.2.5 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) 42
2.2.6 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) 42
2.2.7 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB) 42
2.2.8 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB) 42

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

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 42

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

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 44

3 Zusätzliche Angaben 45

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

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen 46

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung 47

5 Literatur 49

6 Anhang 51

6.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten für das Messtischblatt 4706 - Düsseldorf 51

1 Einleitung

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

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

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

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

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

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

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

Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

1.1 Darstellung der Inhalte und der Ziele des Bebauungsplanes

Zielsetzung

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

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

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

Standort und Umgebung

Teilgeltungsbereich West

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

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

Teilgeltungsbereich Ost

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

Art und Umfang der Planung

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

Teilgeltungsbereich West („Werhahngelände“)

Ziel: Innenstadterweiterung, Umnutzung von Brachflächen, neue Hafenpromenade

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

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

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

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

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

Teilgeltungsbereich Ost (ehemaliges „Case-Gelände“)

Ziel: Uferpark, Sicherung eines innenstadtverträglichen Hafenbetriebs

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

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

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

1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

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

- **Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011**
  Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, zuletzt geändert am 06.10.2011**
  Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.7.2009, zuletzt geändert am 06.02.2012**
  Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Landschaftsgesetz (LG), neugefasst durch Bek. v. 21.07.2000 zuletzt geändert am 16.03.2010**
  Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung unbebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen

- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 9.12.2004**
  Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 06.10.2011**
  Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995, zuletzt geändert am 16.03.2010**
  Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bek. v. 26.09.2002, zuletzt geändert am 08.11.2011**
  Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Flächennutzungsplan (FNP) Stadt Neuss

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

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

Rahmenplan „Stadthafen Neuss“

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

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

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

Bebauungsplan Nr. 139

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

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplanes.

Schutzgebiete

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

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

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

1.3 Bedarf an Grund und Boden

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

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

Unv luss

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

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

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

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

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

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

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

2.1.1 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Beschreibung

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

Lärm

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

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

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

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

Gerüche

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

Luftschadstoffe

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

Störfall / Seveso

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

Hochwasserschutz

Das Plangebiet am Neuss-Düsseldorfer Hafen ist unmittelbar mit den periodisch wiederkehrenden Schwankungen des Rheinwasserstandes konfrontiert. Erfahrungsgemäß überflutet das Rheinhochwasser dabei in regelmäßigen Abständen Teile der tiefer gelegenen Kaianlagen (unmittelbar am Hafenbecken 1). Die höher gelegenen innerstädtischen Wohnquartiere sowie die Industrieflächen auf der Hafenmole 1 werden dagegen lediglich bei extremen und lang andauernden Hochwasserereignissen teilweise in Mitleidenschaft gezogen. Das Plangebiet liegt außerhalb des durch Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 09.06.2011 über die „Vorläufige Sicherung für das Überschwemmungsgebiet des Rheins im Regierungsbezirk Düsseldorf zwischen Rheinstrom-km 707 rechtes Ufer und 711,2 linkes Ufer und 857,7 rechtes Ufer und 865,5 linkes Ufer“ (bekannt gemacht im Abl.Reg.Ddf 2011 S. 212) vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes.

Altlasten

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

Erholung

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

Bewertung

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

2.1.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Beschreibung

Teilgeltungsbereich West

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

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

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

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

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

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

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

Teilgeltungsbereich Ost

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

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

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

Bewertung

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

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

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

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

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

2.1.2.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten

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

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

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

Teilgeltungsbereich West

Der Teilgeltungsbereich West zeichnet sich durch das Fehlen natürlicher Lebensräume, aufgrund der im letzten Jahr noch bestehenden dichten Bebauung mit industriellen Gebäudekomplexen aus. Vorkommen seltener oder bestandsbedrohter Tierarten werden nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Die denkmalgeschützten Gebäude weisen nach örtlicher Überprüfung keine Nistplätze von Turm- oder Wanderfalke auf. Lediglich die weit verbreitete aber artenschutzrechtlich relevante Zwergfledermaus wurde bei den Erfassungen im Jahr 2008 nachgewiesen. Die Außenfassade des ehem. Getreidespeichers könnte von dieser Art als Paarungs-, Zwischen- und Winterquartier genutzt werden. Auch im Rahmen einer weiteren Erfassung im April und Mai 2011 wurde die Zwergfledermaus mehrfach beobachtet. Die Rauhhautfledermaus wurde trotz intensiver Kartierung nicht festgestellt. Quartierstandorte weiterer Fledermausarten werden ausgeschlossen. Die Gehölzbestände im Bereich des Rückhaltebeckens weisen keine erkennbaren Höhlen oder Risse, Spalten oder andere Versteckmöglichkeiten auf, die Fledermäusen oder Vögeln als Habitat dienen könnten. Höhlen in den Rosskastanien im Hof des Verwaltungsgebäudes der Neusser Lagerhausgesellschaft, die als Unterschlupf für Vögel und Fledermäuse dienen, können ausgeschlossen werden. Die im Bereich des Plangebietes festgestellte Zwergfledermaus ist eine typische Gebäudefledermaus und nutzt keine Gehölze als Quartier. Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung wird auch im Hinblick auf höhlenbrütende Vögel ein Quartierstandort an den Rosskastanien ausgeschlossen.

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

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

Teilgeltungsbereich Ost

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

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

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

Natürlicherweise kommen im Teilgeltungsbereich West aus lehmigen Hochflutsanden (Holozän, Pleistozän) über Sand und Kies der Niederterrasse (Pleistozän) entstandene Braunerden, stellenweise Gley-Braunerden, z.T. podsolig (B72), vor[1]. Diese großflächig in der Rheinebene vorkommenden lehmigen Sandböden, zeichnen sich durch eine mittlere Ertragsfähigkeit aus, die jederzeit bearbeitbar sind. Diese Braunerden sind durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und meist hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet. Nach den Angaben der Bodenkarte NRW liegt das Grundwasser meist tiefer als 20 dm unter Flur und ist z.T. abgesenkt. Bei den Böden im Teilgeltungsbereich Ost handelt es sich lt. Bodenkarte um aufgeschüttete Flächen.

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

---

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

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

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1.

Teilgeltungsbereich West

Altablagerungen und Altstandorte

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

Altablagerungen

Ne 353,00	Gleisanlage zwischen Werhahn und Rheinhafen
Ne 354,00	Hafenzufahrt von Rheintorstrasse und städtischer Lagerplatz; lokale PAK- und Cyanid-Belastungen; saniert durch Baumaßnahme Regenrückhaltebecken
Ne 355,00	zwischen Rheintorstraße und Rheinhafen geg. Königsstraße; Lagerplatz
Ne 358,00	Gleisanlage zwischen Rheinhafen und Nummern 351 und 359; Altablagerung
Ne 1049,00	Düsseldorfer Straße; Aufschüttung
Ne 1066,00	Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)
Ne 1068,00	Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung

Altstandorte

Ne 351,00	Düsseldorfer Straße; Stück- und Schüttgut, Holz, Gebäudeschutt, evtl. Müll; lokale PAK-Belastung; z.Z. kein weiterer Handlungsbedarf
Ne 352,00	Rheintorstraße; Stückgut, vermutlich Holz
Ne 359,00	Düsseldorfer Straße; Stück- und Schüttgut, Gebäudeschutt, evtl. Müll; Fläche wird gelöscht

Untersuchungen der Altstandorte / Altablagerungen und weitere Verdachtsflächen

Für den Großteil des Teilgeltungsbereiches West wurde für die Liegenschaft von Werhahn Holz und Neusser Lagerhausgesellschaft an der Düsseldorfer Straße/ Rheintorstraße in Neuss eine Historische Recherche und eine Orientierende Untergrunduntersuchung zur Altlastenbewertung durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein Rückbau- und Verwertungskonzept erstellt und eine Bodenuntersuchung zur orientierenden Baugrunderkundung vorgenommen (HPC, 2005). Ziel der Historischen Recherche war die Identifizierung und Lokalisierung von Verdachtsflächen für Untergrundverunreinigungen sowie für bausubstanzbedingte Schadstoffe, um eventuelle Gefährdungspotenziale für die Umweltmedien hinsichtlich öffentlich-rechtlicher Belange und abfallrechtlich erfassen und bewerten zu können. Zusätzlich zu den bekannten Verdachtsflächen aus dem Altlastenkataster wurden im Rahmen der historischen Recherche weitere Flächen mit Verdacht auf potenzielle Schadstoffeinträge in den Untergrund ermittelt. Es handelt sich hierbei um insgesamt 13 Teilflächen mit Verdacht auf Mineralöle und PCB sowie einer unspezifischen Verdachtsfläche. Ziel der folgenden orientierenden Untersuchung war es, potenzielle Schadstoffeinträge in den Untergrund zu erfassen. Die Bodenqualität sollte im Hinblick auf öffentlich-rechtliche Belange und abfallrechtlich bewertet werden. In der orientierenden Untersuchung wurde der Untergrund u.a. mittels Rammkernsondierungen genauer erkundet. Die Bodenproben wurden auf verdachts- bzw. nutzungsspezifische Schadstoffgehalte untersucht. Die Bodenproben ergaben teilweise keine relevante Beaufschlagung des Untergrundes mit nutzungsspezifischen Schadstoffen, die über eine ubiquitäre Belastung hinausgeht. Durch Rammkernsondierungen wurden oberflächennah teilweise deutlich erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte ermittelt, die untersuchten Proben waren jedoch unauffällig. Eine weitere Probe im Bereich des innerhalb des Altstandortes Ne 359 gelegenen ehemaligen Tankstandortes und des dortigen Leitflüssigkeitsabscheiders wies bis in maximal 3 m Tiefe Bodenverunreinigungen mit Mineralöl mit Gehalten von bis zu 6.800 mg/kg auf. Die unterlagernden Proben wiesen nur unbedeutende Mineralölgehalte auf. Der Bereich ist durch eine Schwarzdecke bzw. Beton versiegelt. Eine weitere vertikale Verlagerung der Verunreinigung ist aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung nicht zu erwarten. Weitere Proben wiesen leicht erhöhte PAK-Gehalte auf, die Benzo(a)pyrenwerte liegen jedoch weit unter dem Prüfwert.

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

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

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

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

Bodensanierungen

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

Teilgeltungsbereich Ost

Altablagerungen und Altstandorte

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

Altablagerungen

Ne 1065,00	Industriestraße; Verfüllung
Ne 1069,00	Industriestraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)

Ne 1070,00	Industriestraße; Aufschüttung
Ne 1071,00	Industriestraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)
Ne 1072,00	Industriestraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)

Altstandorte

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

Untersuchungen der Altstandorte / Altablagerungen

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

Bodensanierungen / Altlasten

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

Bewertung

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

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

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

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

Oberflächengewässer

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

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

Grundwasser

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

---

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

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

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

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

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

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

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

Bewertung

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

2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung

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

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

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

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

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

Bewertung

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

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

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

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

2.1.6 Schutzgut Landschaft

Beschreibung

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

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

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

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

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

Bewertung

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

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

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

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

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

Der Komplex der Neusser Lagerhausgesellschaft bildet ein bemerkenswertes und wertvolles Ensemble von Bauten unterschiedlicher Epochen von 1896 bis 1956 und dokumentiert damit einen Zeitraum von 60 Jahren der Geschichte der Industriearchitektur. Das Getreidelagerhaus und das Verwaltungsgebäude gehören zu den ältesten Bauten im Neusser Hafen, sie entstanden noch vor dem planmäßigen Ausbau des erweiterten Erfthafens. Der Zeitschicht des Historismus, das vor allem das Lagergebäude von 1896 dokumentiert, entsprechen den Gliederungs- und Ziermotiven der Fassadengestaltung sowie die Technologie des Einsatzes gusseiserner Konstruktionselemente in Verbindung mit der Holzbauweise. Das Neusser Lagerhaus stellt eine getreue Umsetzung der damals fortschrittlichsten Bauweise dar. Das 1924/25 entstandene Stückgutlagerhaus entspricht nun bereits entschiedenen sachlichen Gestaltungsprinzipien. Die klare und nüchterne Außengliederung in rechtwinklige, glatte Felder sowie der Einsatz einer zeitgenössischer Stilprinzipien entsprechenden, reklamemäßig eingesetzten Beschriftung der Wasserfassade kennzeichnen den Bau als qualitätvolles Beispiel der Werkarchitektur der Zwischenkriegszeit. Städtebaulich repräsentieren die Bauten der Neusser Lagerhausgesellschaft den dominanten Bautypus der Neusser Leitindustrie unmittelbar im Zusammenhang mit dem Stadtzentrum. Wissenschaftlich bilden die Bauten der Getreidelagerung einen Beleg für ein wichtiges Kapitel der agrarischen wie auch neuzeitlichen Stadtgeschichte der Stadt Neuss.

Bewertung

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

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

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

2.2.1.1 Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt – erhebliche Umweltauswirkung

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

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

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

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

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

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

2.2.1.2 Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten

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

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

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

Teilgeltungsbereich West

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

Die Umnutzung der Gebäude führt gem. § 44 (5) BNatSchG nach fachlicher Einschätzung zu keiner Beeinträchtigung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlicher Zusammenhang. Die verbreiteten und ungefährdeten Zwergfledermäuse nutzen eine Vielzahl an Quartieren und Verstecken in Gebäuden des Stadtgebietes, die während der Umbaumaßnahmen aufgesucht werden können. Aus diesem Grunde wird auch eine Störung gem. § 44 (1) Nr.2 ausgeschlossen. Eine Verschlechterung der lokalen Population ist nicht gegeben. Durch architektonische Maßnahmen an den geplanten Gebäuden werden zusätzlich Quartiere geschaffen, die auch zukünftig von Fledermäusen genutzt werden. Beispielweise könnten zur Förderung der Art spezielle Nistkästen über das Plangebiet verteilt eingebracht werden (GALUNDER 2011).

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

Teilgeltungsbereich Ost

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

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

2.2.1.3 **Boden -** erhebliche Umweltauswirkung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1.4 Wasser

Grundwasser

Im Hinblick auf das Grundwasser ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hafenbecken ein erster Grundwasserspiegel auf Rheinpegelniveau bei ca. 6 m unter Geländeoberfläche. Grundwasser ist demnach in gründungsrelevanten Tiefen nicht zu erwarten. Eine Veränderung der Grundwasserneubildungsrate wird ausgeschlossen, da der Teilgeltungsbereich West bereits versiegelt ist und auch der Teilgeltungsbereich Ost bis vor einigen Jahren versiegelt war. Es ist beabsichtigt das Niederschlagswasser im Plangebiet nach geeigneter Vorreinigung und zeitlich begrenzter Rückhaltung in das Hafenbecken 1 zu leiten.

Oberflächengewässer

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

Hochwasserschutz

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

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

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

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

2.2.1.5 Luft / Klima

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

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

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

2.2.1.6 Landschaft

Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich aus dem geplanten Nutzungswandel. Dieser wirkt sowohl innerhalb der beanspruchten Flächen, ist aber auch im Umfeld wahrnehmbar. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Veränderungen einen Landschaftsraum erfassen, der durch bestehende Störwirkungen (bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen, Verkehrsanlagen) bereits eine deutlich von Menschenhand beeinflusste Eigenart aufweist. Die vorgesehene Nutzung entspricht dieser Eigenart. Erhebliche Umweltauswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Teilgeltungsbereich West

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

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

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

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

Teilgeltungsbereich Ost

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

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

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

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

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

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

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

Verkehr

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

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

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

a) Bestand - Verkehrsstärken im Plangebiet (KFZ DTV)

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

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

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

b) Planung – Vorhabenbedingtes zusätzliches Verkehrsaufkommen (KFZ DTV)

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

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

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

Immissionsbelastungen durch Gerüche

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

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

Nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) liegt eine Geruchsimmission vor, wenn ihrer Herkunft aus Anlagen erkennbar, d.h. abgrenzbar ist gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen o.ä.. Sie ist in der Regel als erhebliche Belastung zu werten, wenn sie die Gesamtbelastung der Immissionswerte für bestimmte Nutzungen überschreitet. Zur Bestimmung der Geruchsimmissionen führte ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co (2012) Immissionsprognosen zur Berechnung der Geruchsimmissionsbelastungssituation unter Berücksichtigung von 15 in der Umgebung befindlicher geruchsrelevanter Betriebe durch. Für die Immissionsprognose wurden die Geruchsimmissionen von drei Ölmühlen, zwei Futtermittelbetrieben, vier Lebensmittelbetrieben und zwei Papierfabriken im Neusser Hafen sowie zwei Futtermittelbetrieben, einem Lebensmittelbetrieb und einer Papierfabrik im Düsseldorfer Hafen berücksichtigt. Darüber hinaus wurden zwei Tierhaltungsbetriebe, die sich im Bereich der Rennbahn befinden berücksichtigt. Eine Geruchsimmission ist nach der GIRL als erhebliche Belästigung zu werten, wenn die Gesamtbelastung die Immissionswerte [Wohn-/Mischgebiete = 0,10; Gewerbe-/ Industriegebiete = 0,15] überschreitet. Bei den Immissionswerten handelt es sich um relative Häufigkeiten der Geruchsstunden. Die in Klammern angegebenen Zahlen stellen die Überschreitungshäufigkeit der Geruchsstunden (1 GE/m³) in Prozent der Jahresstunden dar.

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

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

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

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

Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm

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

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

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

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete (60 tags/50 nachts) und für Gewerbegebiete (65 tags/55 nachts) werden aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens und der planbedingten Veränderungen im Tagzeitraum in erheblichem Umfang im Tageszeitraum um bis zu 9 dB(A) und in der Nacht um bis zu 12 dB(A) überschritten.

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

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

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

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

- Schaffung von lärmgeschützten Innenhöfen durch entsprechende Grundrisse (allseits von abschirmender Riegelbebauung umgeben): Umsetzung der Höfe erfolgt lückenlos, Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen jeweils zur Düsseldorfer / Rheintorstrasse und zum Hafen, geschlossene Gebäudezeile parallel zur Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße und vier- bis sechsgeschossige Bebauung zum Hafen hin in Ergänzung zu einer Schallschutzwand

- Verzicht auf Wohngärten an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße
- Schalldämmmaß der straßenzugewandten Fassadenbauteile entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Einbau schallgedämmter Lüftungseinrichtungen
- Einbau schalldämmender Fenster

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

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

Die geplanten Nutzungen liegen innerhalb eines gewerblich und industriell geprägten Umfeldes. Es ist zu prüfen, ob die gebietsabhängigen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den schützenswerten Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes überschritten werden. Nach Einstufung der Schutzbedürftigkeit der geplanten Nutzung ergeben sich Anforderungen an die Gesamtgewerbeimmissionen gemäß den Orientierungswerten der DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Mischgebiete (tags = 60 dB(A); nachts = 45 dB(A)).

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

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

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

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

Immissionsbelastungen durch Lärm – Schallimmissionen vorhandener Betriebe im Hafengebiet

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

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

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

Angesichts der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte für den Nachtzeitraum wurde in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein übergreifendes Schallschutzkonzept für das geplante Mischgebiet am Neuss-Düsseldorfer Hafen erarbeitet, das den wirtschaftlichen Belangen der Industrie im Hafen und den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen im geplanten Mischgebiet gleichermaßen gerecht wird.

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

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

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

Schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes

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

Der Bebauungsplan reagiert auf diese Ausgangslage, indem er für die geplanten Gewerbe- und Industrieflächen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung verlässliche Rahmenbedingungen zum betrieblichen Lärmschutz formuliert (L_{EK}, Lärmemissionskontingente). Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 der im Plangebiet vorgesehenen Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3*, GE 4*, für das Sondergebiet Parkhaus sowie für das Industriegebiet GI durchgeführt worden. Da methodisch bedingt bei der Kontingentierung nicht an allen Immissionsorten mit den dimensionierten L_{EK} die Richtwerte ausgeschöpft werden, erfolgte eine Vergabe von richtungsabhängigen Zusatzkontingenten nach DIN 45691. Zur Festlegung der Richtungen wurde in der Planzeichnung ein Bezugspunkt festgelegt. Bei den in den durch Winkelabschnitten festgelegten Sektoren gelegenen Immissionsorten ist dann bei der Ermittlung der zulässigen Emissionskontingente das aufgeführte Zusatzkontingent mit einzubeziehen. Die gewerblichen Schallemissionen der zu betrachtenden Flächen wurden so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA Lärm / der DIN 45691 eingehalten werden. Aufgrund der Vorbelastung durch vorhandene Gewerbenutzungen ist das Ziel der Kontingentierung die Richtwerte der TA Lärm durch Gewerbenutzungen im Plangebiet um 10 dB(A) zu unterschreiten. Das Baukonzept im MI 1 und MI 2 sieht eine geschlossene Bebauung in Richtung Hafen mit Ausschluss von Öffnungen zu Aufenthaltsräumen vor. Die relevanten Immissionsorte für die Kontingentierung stellen deshalb die geschützten Blockinnenbereiche dar. Bei einer Kontingentierung nach DIN 45691 wird die Abschirmwirkung der baulichen Anlagen verfahrensbedingt aber nicht berücksichtigt. Die Minderungswirkung durch die in Richtung auf den Hafen nicht schützenswerte Bebauung für die Blockinnenbereiche beträgt ca. 10 dB(A). Als worst case Annahme wurde für die Kontingentierung eine Minderung von nur 4 dB(A) unterstellt und für die Kontingentierung ein Ersatzimmissionsort an die hafenseitige Bebauung gelegt. Für diesen Ersatzimmissionsort wird dann eine Unterschreitung der MI-Richtwerte von 6 dB(A) anstatt einer Unterschreitung von 10 dB(A) wie bei allen anderen Immissionsorten im Umfeld des Plangebietes bei der Ermittlung der Emissionskontingente berücksichtigt. Durch diese Vorgehensweise ist sichergestellt, dass die umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht auch durch zukünftige gewerbliche Nutzung im Plangebiet nicht eingeschränkt werden. Die ermittelten Lärmkontingente wurden zum Gegenstand der textlichen Festsetzungen gemacht. Zudem wurde ein Hinweis aufgenommen, dass im jeweiligen Genehmigungsverfahren die schalltechnische Beurteilung gemäß DIN 45691 zu erfolgen hat.

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

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

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

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

Auswirkungen der Planung auf den Bestand

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

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

Mit der geplanten Revitalisierung der Brachflächen entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße geht zunächst eine allgemeine Erhöhung der Verkehrsbelastung auf diesem Straßenzug (ca. 7,5 %) und eine entsprechend höhere Lärmbelastung einher. Daneben erhöhen sich die Schallemissionen im Nahbereich der zukünftigen Quartierszufahrten z.B. durch den Bau von zusätzlichen Lichtsignalanlagen (Ampel). Hier ist insbesondere die Umgestaltung der Kreuzung im Bereich der Collingstraße / Rheintorstraße von Bedeutung. In der aktuellen Planung ist die Errichtung einer Ampelanlage sowie die Aufweitung der Straße für eine Abbiegespur vorgesehen. Für die erforderliche schalltechnische Beurteilung wurde der Verkehrslärm entsprechend der § 16 BImSchV alleine auf dem zu ändernden Verkehrsweg berücksichtigt. Außerdem wurde in der vorliegenden Situation nur der Straßenverkehr auf der Rheintorstraße und der Collingstraße sowie für den Prognosefall der Verkehr auf den Zufahrten zum Plangebiet berücksichtigt. Die Berechnungsergebnisse ergaben, dass sich im Einwirkungsbereich der Lichtzeichenanlage Erhöhungen des Beurteilungspegels von bis zu 2,5 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für das Mischgebiet westlich der Rheintorstraße ergeben. Somit besteht für einige Immissionsorte entlang der Rheintorstraße Anspruch auf Schallschutz. Für das Gebäude Collingstraße 2 liegt eine Grenzwertüberschreitung nur für den Nachtzeitraum vor. Da nur eine Tagnutzung vorliegt und dieser Grenzwert eingehalten wird, liegen keine Ansprüche auf Maßnahmen vor. Für das Gebäude Rheinlandplatz 1 besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Maßnahmen. In einem separaten Schritt wäre zu prüfen, ob die vorhandene Bauweise die Anforderungen der 24. BImSchV erfüllt. In der vorliegenden Situation ist dies aber zu erwarten, da schon beim Bau des Gebäudes ähnlich hohe Schallpegel resultierend aus dem Straßenverkehr berücksichtigt werden mussten. Mit weiteren Maßnahmen in diesem einen gewerblich genutzten Gebäude ist somit nicht zu rechnen (Peutz Consult, 2012).

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

Belastungen durch Luftschadstoffe

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

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

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

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

Als Ergebnis kann festgehalten werden:

Teilgeltungsbereich West

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

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

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

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

Teilgeltungsbereich Ost

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

Gefahren durch Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen

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

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

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

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

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

Altlasten

Vgl. Kap. 2.2.1.3

Erholung

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

Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Aussagen hierzu liegen nicht vor.

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

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

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

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

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

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

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

2.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

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

Die Ansiedlung von Wohnbebauung im Plangebiet ist bei Umsetzung der vorliegenden Planung möglich, die Umsetzung einer städtebaulich geordneten Entwicklung muss gewährleistet sein. Bei Nichtdurchführung der Planung ist die Ansiedlung von Wohnbebauung u.a. abhängig von einer Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit nach §§ 34 ff BauGB.

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

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung

- Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit
    - Unterbindung unzulässiger Immissionen (z.B. Lärm) während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.) oder des späteren Betriebs gemäß der entsprechenden Richtlinien oder Verordnungen (z.B. Emissionskontingente, Ausschluss von bestimmten Anlagen)
    - Immissionsminderung durch die geplante Gebäudestellung mit ihrer geplanten Geschossigkeit und Höhe der Gebäude (insbesondere die geschlossene Gebäudezeile entlang der Rheintorstrasse / Düsseldorfer Strasse) und Lärmschutzwände
    - Eingeschränkte Befahrbarkeit (MI), Unterbringung der Stellplätze in gebäudebegleitenden Tiefgaragen
    - Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Straßenrandbebauung im Mischgebiet (Grundrissorganisation, höheres Schalldämmmaß der Außenbauteile, schallgedämmter Lüfter etc.), Orientierung der Wohngärten zum lärmgeschützten Innenraum
    - Lärmkontingentierung der Gewerbe- und Industriegebiete, Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm an schutzwürdigen Räumen im Mischgebiet durch besondere bautechnische Maßnahmen

- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
    - Beanspruchung von Flächen, die unter ökologischen Gesichtspunkten geringwertig einzuordnen sind
    - Berücksichtigung der Vorschriften der RAS-LG 4 und DIN 18920
    - Anlage eines Uferparks gem. Festsetzungen des B-Planes
    - Artenschutzgerechte Bepflanzung des Sichtschutzwalls unter Verwendung von standort- und nutzungsgerechten Gehölzarten einschl. Beerenfrüchte-bildenden Koniferen
    - Anlage von kleinräumigen Vegetationsflächen innerhalb der Baugebiete (Wohngärten, Ziergärten, Baum- und Heckenpflanzungen, Spielplätze etc.)
    - Fachgutachterliche Untersuchung der Gebäudeteile mit (potenziellen) Fledermausquartieren vor Baubeginn
    - Dokumentation der fachgutachterlichen Untersuchung der Außenfassade des zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudekomplexes auf Vorkommen von Fledermäusen und der

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

  - Bauzeitliche Einschränkungen insbesondere für die Baufeldräumung auf dem ehem. Case-Gelände zum Schutz von bodenbrütenden, planungsrelevanten europäischen Vogelarten (Beachtung von § 39 BNatSchG, insbes. Verzicht auf Rodungs- und Baufeldräumungsarbeiten in der für Bodenbrüter empfindlichen Zeit von März bis Juni)
- Schutzgut Boden
  - fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300
  - fachgerechte Behandlung der Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen
- Schutzgut Landschaft
  - Anlage eines Uferparks gem. Festsetzungen des B-Planes
  - Minderung der negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Begrenzung der Höhenentwicklung bei den geplanten Gewerbebetrieben
  - Blickbeziehungen zwischen der Innenstadt und dem Hafen bleiben bestehen
- Kultur- und sonstige Sachgüter
  - Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Neusser Lagerhausgesellschaft

2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

3 Zusätzliche Angaben

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

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

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

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

4 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplanes sind im

Teilgeltungsbereich West

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

Teilgeltungsbereich Ost

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

Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt ist aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung nicht besonders hoch ausgeprägt. Dennoch stellt das Plangebiet und die nähere Umgebung vor allem westlich des Plangebietes für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar.

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

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

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

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

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

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

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

5 Literatur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unwirksamer Satzungsbeschluss

6 Anhang

6.1 Artenschutzrechtlich relevante Arten für das Messtischblatt 4706 - Düsseldorf

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

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

Unwirksamer Satz chluss

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Mischgebiet

1.1.1 Mischgebiet MI 1

Wohnen

Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

Vergnügungsstätten

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

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

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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen

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

Einzelhandel

Im Mischgebiet MI 1 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m^2).

1.1.2 Mischgebiet MI 2

Wohnen

Im Mischgebiet MI 2 sind in dem mit „Wohnausschluss 1“ gekennzeichneten Teilbereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig. In dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich sind Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

Vergnügungsstätten

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

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

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

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

Einzelhandel
Im Mischgebiet MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*

1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete

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

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

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

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

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

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

Des Weiteren sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* Kioske ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*

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

1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*

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

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

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

1.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*

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

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, lfd. Nrn. 81 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

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

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI*

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

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

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

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

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

1.4 Sondergebiet Parkhaus

Zweckbestimmung und Art der Nutzung
Das Sondergebiet Parkhaus dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, den die Nutzungen in umliegenden Baugebieten, insbesondere in GE 2*, verursachen. Zulässig sind Gebäude zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung
Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern (Hauptgesimshöhe, HGH).

2.2 Grundflächenzahl

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

2.3 Geländehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe (OK GEL) darf um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten sowie im Vorbereich von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

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

2.5 Technische Aufbauten

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

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Baulinien

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

3.2 Foyer, Windfang

Eingeschossige Eingangsbauteile im Erdgeschoß (z. B. Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Kellerabgang) bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m² dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien/Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten [§ 23 Abs. 2 und 3 BauNV0].

3.3 Abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für die die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, werden die Gebäude ohne seitlichen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand errichtet.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

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

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

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für den mit GFL 1 (innere Erschließung des Mischgebietes) gekennzeichneten Bereich gilt:
- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit GFL 2 gekennzeichneten Bereich gilt:
- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie des Gewerbegebietes GE 2*,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit G1 gekennzeichneten Bereich (GE1*, südliches Plangebiet) gilt:
- Gehrecht für die Allgemeinheit;

6. Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.1 Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet

Je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, Stammdurchmesser min. 18/20 cm in 1 m Höhe). Die Einfriedungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sind als Laubhecken auszubilden. Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder befestigten Außenanlagen überbaut werden, mit im Mittel 0,5 m Bodensubstrat und mindestens 0,3 m zu überdecken.

6.2 Öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost - Uferpark

Entlang des Hafenbeckens 1 ist ein im Mittel 30 m breiter Geländestreifen als öffentliche Parkanlage anzulegen.

Öffentliche Grünfläche 1 – Naherholung
Innerhalb der ca. 1,1 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sind Wiesen, befestigte Wege und Platzflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der

Fläche liegt zwischen 36,0 und 36,5 m üNN (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Öffentliche Grünfläche 2 – Sichtschutzpflanzung, Wall
Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche ist ein landschaftlich gestalteter und bepflanzter Sichtschutzwall anzulegen. Durch geeignete Geländemodellierung ist dieser Wall mit einer mittleren Höhe von 40,0 m üNN zu errichten. Die Höhen können zwischen 38,0 m und 42,0 m üNN liegen. Mindestens 70% der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, die überwiegend der potentiell natürlichen Vegetation zuzurechnen sind (Bäume und Sträucher, Unterpflanzung), zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Abgrenzung der Öffentlichen Grünflächen 1 und 2
Die in der Planzeichnung markierte Abgrenzung der beiden Grünflächen zueinander kann um bis zu 3 m verschoben werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

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

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

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

8.1 Verkehrslärm, passiver Schallschutz

Nutzung der Außenanlagen im Mischgebiet
Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 können die straßenzugewandten Außenanlagen entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße aufgrund des Straßenverkehrslärms nicht für Wohngärten/Außenwohnbereiche genutzt werden. Hier sind lediglich Verkehrsanlagen, Stellplätze sowie allgemeine Pflanzflächen zulässig (Straßenbegleitgrün, Zier- und Schmuckanlagen etc.). Der maßgebliche Bereich ist der Beikarte „Immissionsschutz“ zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche
Bei den mit LPB IV und LPB V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu treffen. Bei allen anderen Fassaden im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu treffen. Die jeweiligen Lärmpegel sind der Beikarte „Immissionsschutz“ zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R`wres der Außenbauteile für Büroräume in dB	erforderlich R`wres der Außenbauteile für Wohnräume in dB
III	61 bis 65	30	35
IV	66 bis 70	35	40
V	71 bis 75	40	45

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.

Schallgedämmte Lüftung
Die Lüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen im MI 1 und MI 2 ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Die maßgeblichen Fassaden sind der Beikarte „Immissionsschutz“ zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmte Lüftungseinrichtung in den Mischgebieten kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 50 dB(A) in den Mischgebieten im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

8.2 Gewerbelärm

Lärm-Emissionskontingente (L_{EK})
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*, im eingeschränkten Industriegebiet GI* sowie im Sondergebiet Parkhaus sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geräusche tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) die folgenden Emissionskontingente (LEK) überschreiten:

Baugebietskategorie	Teilfläche (TF)	Flächengröße	Emissionskontingente L_{EK} in dB pro m² (Tag/Nacht)
GE 1*	-	4.805 m²	51/36
GE 2*	-	4.171 m²	48/33
GE 3*	-	5.940 m²	57/42
GE 4*	GE 4* a	52.257 m²	58/43
GE 4*	GE 4* b	5.969 m²	57/42
Sondergebiet Parkhaus	-	2.497 m²	59/44
GI*	GI* a	11.501 m²	61/46
GI*	GI* b	20.270 m²	59/44

Ausgehend vom in der Planzeichnung gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose (Gauß-Krüger Koordinaten: 25.48.426 // 56.74.767) sind folgende Zusatzkontingente zulässig.

Nr.	Winkel	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.k}$ Tag	Zusatzkontingent $L_{EK,zus.k}$ Nacht
1	0° - 11°	6	6
2	11° - 161°	8	23
3	161° - 192°	6	6
4	192° - 198°	0	0
5	198° - 216°	2	2

6	216° - 283°	3	4
7	283° - 360° / 0°	4	4

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006). Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691, Abschnitt 5, wird für die Gebiete GE 1*, GE 2* und GE 3* sowie für das Sondergebiet „Parkhaus“ ausgeschlossen.

Im GE 4* und im GI* ist ein Vorhaben ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn es eine Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs.1 BauNVO von mindestens 50.000 m² umfasst und der Beurteilungspegel L_r sämtlicher emittierender Anlagen den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

In den Fassaden, die in der Beikarte „Immissionsschutz“ entsprechend gekennzeichnet sind (grüner Begleitstrich) sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 sind in den gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind bei Beurteilungspegeln < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig.

Lärmschutzwände im MI 1 und MI 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB haben müssen. Die nicht zu unterschreitende Höhe der Lärmschutzwände wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 1 oder MI 2 entsteht.

8.3 Allseits umbaute Höfe (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB

Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist in den Gebäuden, die die gekennzeichneten Innenhöfe A-E umgeben, erst zulässig, sofern und soweit der Innenhof, an dem das jeweilige Gebäude liegt, einzeln oder gemeinsam mit anderen Innenhöfen, von allseitig geschlossener Riegelbebauung in der festgesetzten Mindesthöhe sowie der erforderlichen Lärmschutzwand umgeben ist.

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

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

10. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000

10.1 Mischgebiet im Teilgeltungsbereich West

Lärmschutzwand
Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzte Lärmschutzwand ist ausschließlich mit transparenten und durchsichtigen Materialien zulässig.

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

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

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

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

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

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

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

II Kennzeichnungen

1. Erdbeben

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

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Teilgeltungsbereich West:
Im Teilgeltungsbereich West sind folgende Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten“):

- Ne-0351_AS: Neusser Lagehausgesellschaft
- Ne-0352_AS: Sägewerk
- Ne-0353_AA: Gleisanlage zwischen Werhahn und Rheinhafen

- Ne-0354_AA: Hafenzufahrt von Rheintorstraße und Fläche des Regenklärbeckens
- Ne-0355_AA: Lagerfläche im Süden
- Ne-0358_AA: Gleisanlage zwischen Rheinhafen und Nummern 351 und 359
- Ne-0359_AS: Lagerfläche im Norden

Teilgeltungsbereich Ost:
Im Teilgeltungsbereich Ost sind innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 in größerer Tiefe verbliebene Restbelastungen von 4 Mineralölschäden und eines Teerölschadens gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten“).

III Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

1. Flächen für Bahnanlagen

Die Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH) wurden nachrichtlich übernommen.

IV Hinweise

1. Lärm

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße sowie durch Gewerbelärm aus dem Neusser Hafen vorbelastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten gemäß DIN 18005 werden an der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm in Misch- und Gewerbegebieten gemäß DIN 18005 werden zur Nachtzeit überschritten. Nähere Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Peutz Consult vom 21.03.2012 (Bericht VE 6550-1) zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) werden für Misch-/Gewerbegebiete eingehalten. Nähere Einzelheiten sind dem Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation vom 16.02.2012 (ANECO, 2012, Bericht 12 0055 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Kampfmittel

Die Auswertung des Planungsbereiches war wegen Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie Beobachtungen des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen.

Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene

Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefendetektion empfohlen.

4. Grundwassermessstelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Grundwassermessstelle 655221 (GE 2*, westlich des Speichers). Westlich des Plangebietes befindet sich die Messstelle Nr. 655395 (südwestlich MI1, Stadtwerke). Die genaue Lage der Grundwassermessstellen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Altlasten

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

Alle künftigen Eingriffe in die Altablagerungen sind durch einen Gutachter zu begleiten, der den ggf. erforderlichen Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung / Entsorgung des anfallenden Aushubes sicherstellen muss. Bei größeren Tiefbaumaßnahmen ist vorab ein Aushub- und Verwertungskonzept zu erstellen, das mit dem Bauantrag einzureichen ist.

6. DIN Normen

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

7. Größe der Baugebiete

Teilgeltungsbereich West:

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1*	4.805 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2*	4.171 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*	5.940 m²
- MI 1	3.957 m²
- MI 2	14.003 m²
- Sondergebiet Parkhaus	2.497 m²

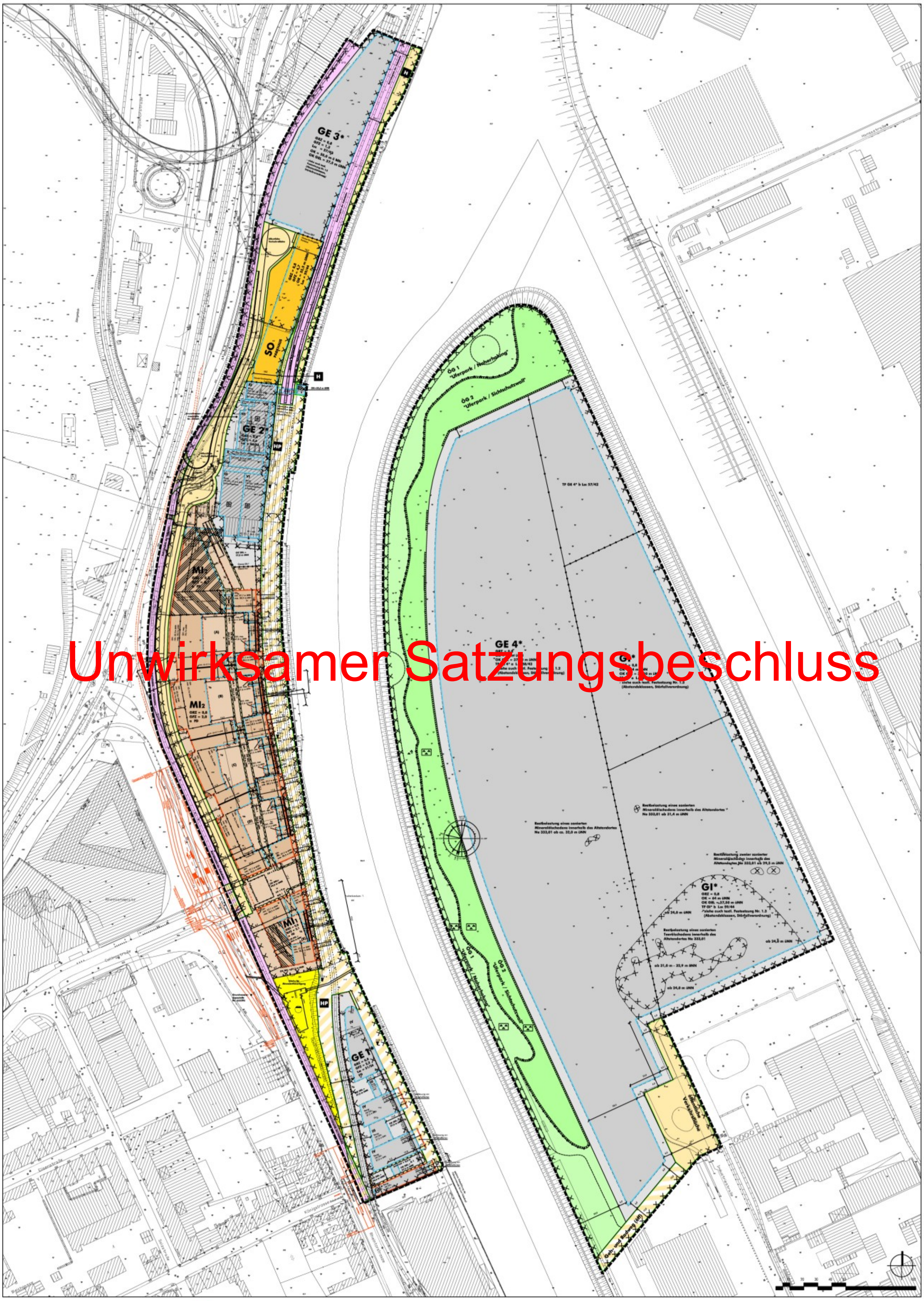
Teilgeltungsbereich Ost

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*	58.226 m²
- eingeschränktes Industriegebiet GI*	31.771 m²

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im sog. „hochwassergefährdeten Bereich“ gemäß § 31 c WHG (alt), d.h. das Gebiet wird teilweise überflutet, wenn die Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein versagen (z. B. bis zu einem Wasserstand von ca. 37,2 m üNN = HQ100).

APS 80-2012 - 5
Bebauungsplan: Übersicht
Seite 1 von 1


GE 3*
SO
GE 2*
MI1
MI2
MI1
GE 1*
ÖG 1 "Uferpark / Naherholung"
ÖG 2 "Uferpark / Sichtschutzwall"
GE 4*
GI*
H
HP

Prof. Ulrich Coersmeier GmbH ● 08. November 2012

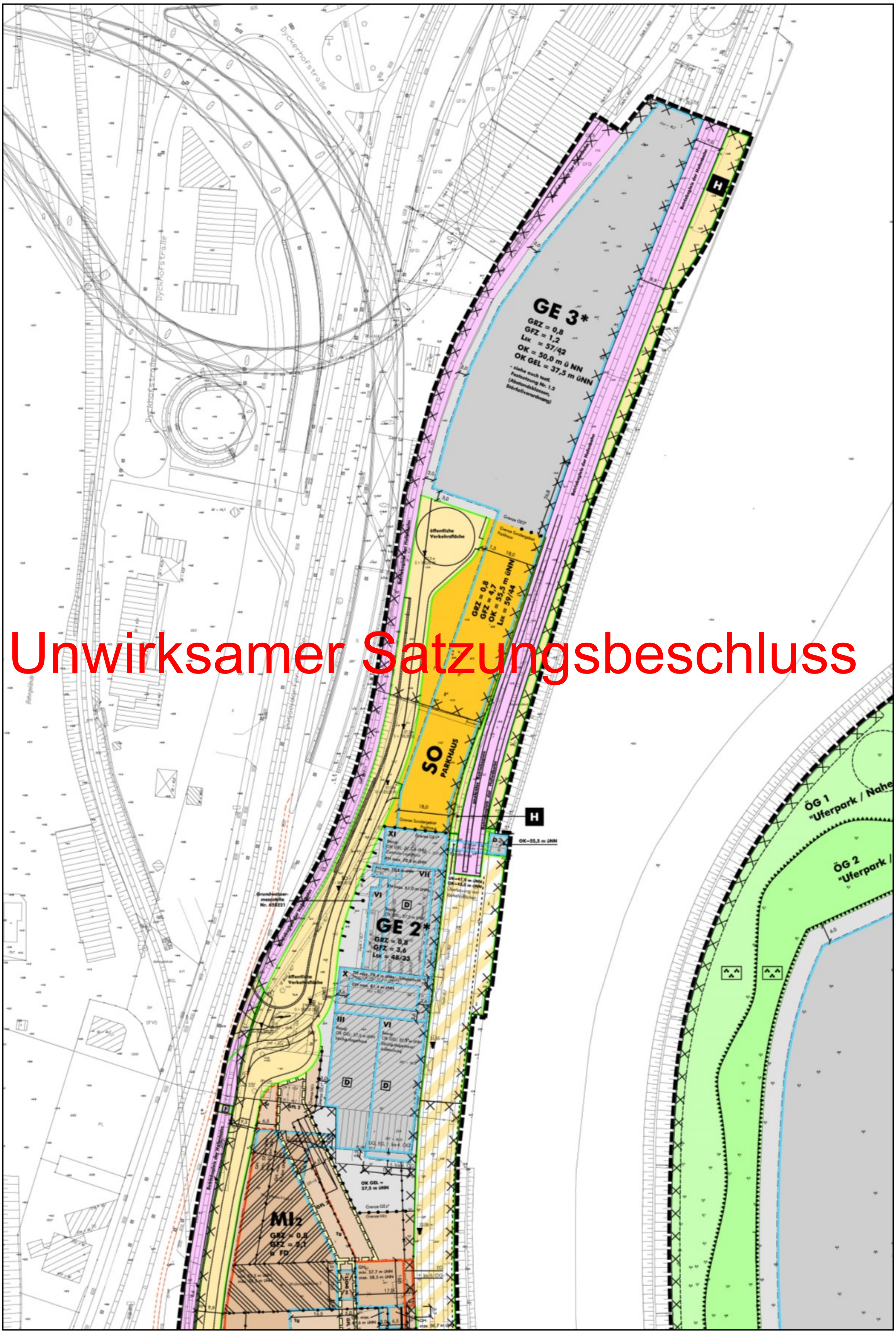
Maßstab 1: 4000

TOP/Seite

APS 80-2012 - 6
Bebauungsplan Teil 1
Seite 1 von 1

TOP/Seite

Bebauungsplan Nr. 456 - Blatt 1



Unwirksamer Satzungsbeschluss

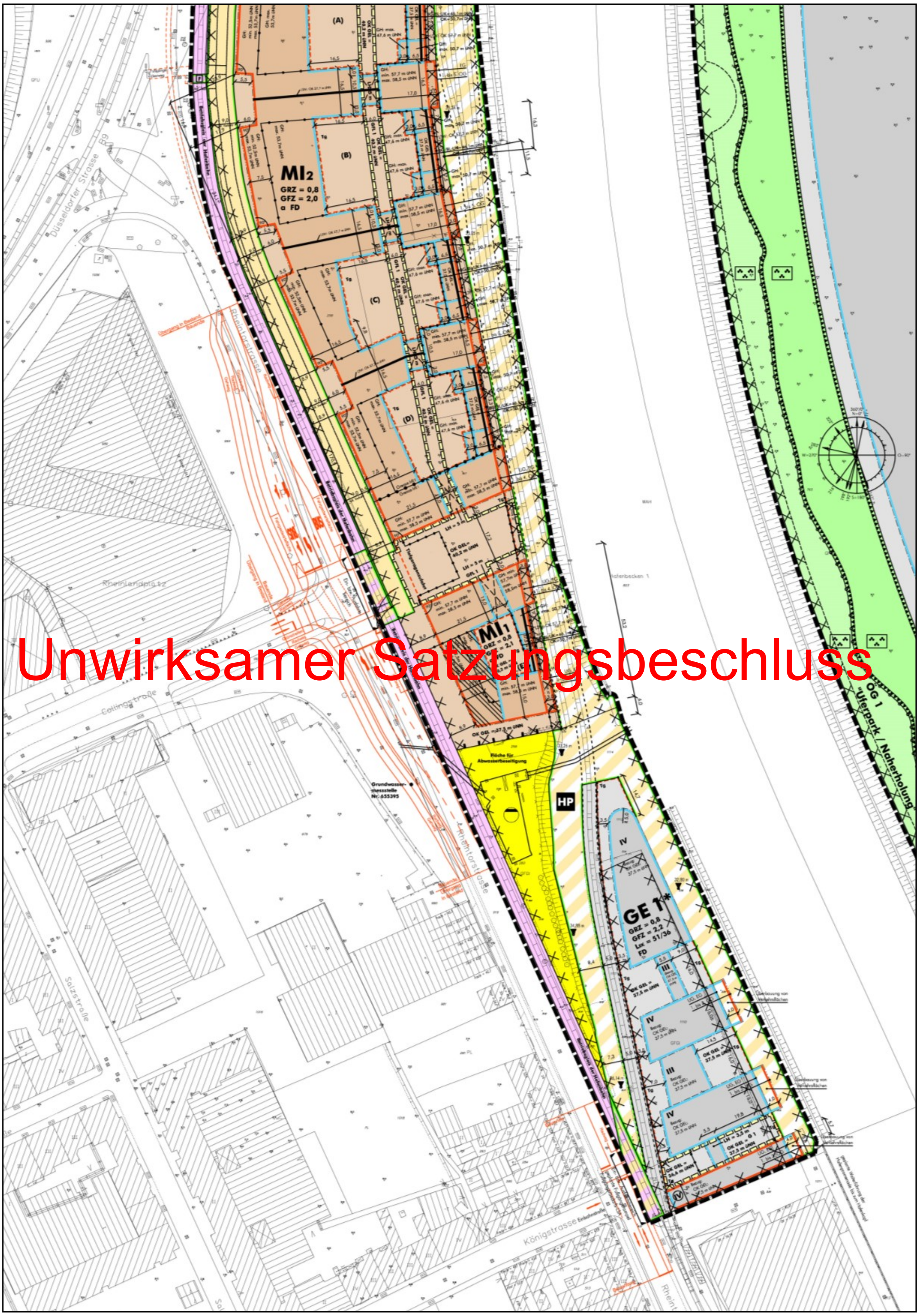
Maßstab 1:2000

TOP/Seite

APS 80-2012 - 7
Bebauungsplan Teil 2
Seite 1 von 1

TOP/Seite

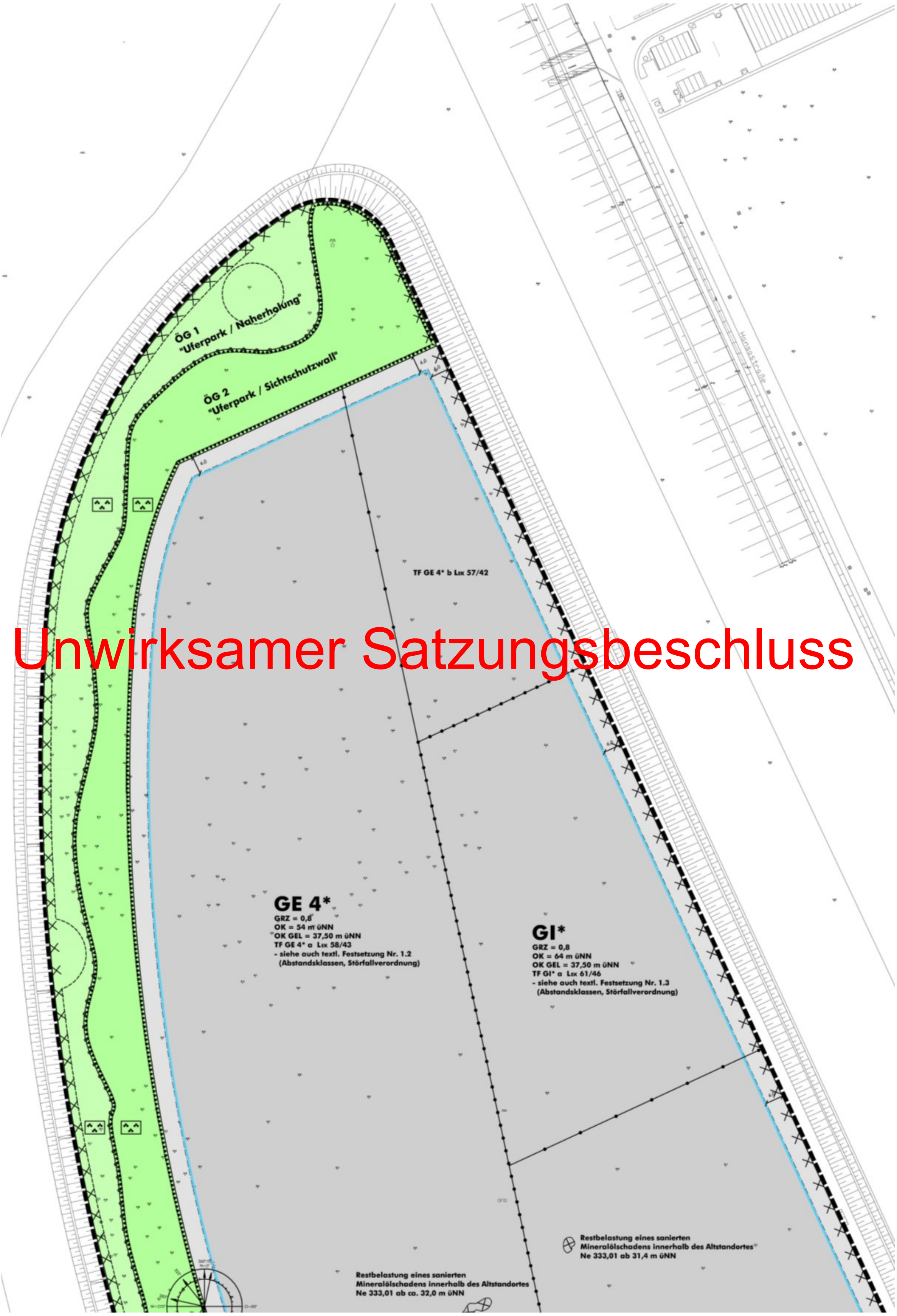
Bebauungsplan Nr. 456 - Blatt 2



Unwirksamer Satzungsbeschluss

Maßstab 1:2000

Bebauungsplan Nr. 456 - Blatt 3


ÖG 1
"Uferpark / Naherholung"
ÖG 2
"Uferpark / Sichtschutzwall"
6,0
6,0
6,0
TF GE 4* b Lex 57/42
GE 4*
GRZ = 0,8
OK = 54 m üNN
OK GEL = 37,50 m üNN
TF GE 4* a Lex 58/43
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.2
(Abstandsklassen, Störfallverordnung)
GI*
GRZ = 0,8
OK = 64 m üNN
OK GEL = 37,50 m üNN
TF GI* a Lex 61/46
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.3
(Abstandsklassen, Störfallverordnung)
Restbelastung eines sanierten
Mineralölschadens innerhalb des Altstandortes
Ne 333,01 ab 31,4 m üNN
Restbelastung eines sanierten
Mineralölschadens innerhalb des Altstandortes
Ne 333,01 ab ca. 32,0 m üNN

Unwirksamer Satzungsbeschluss

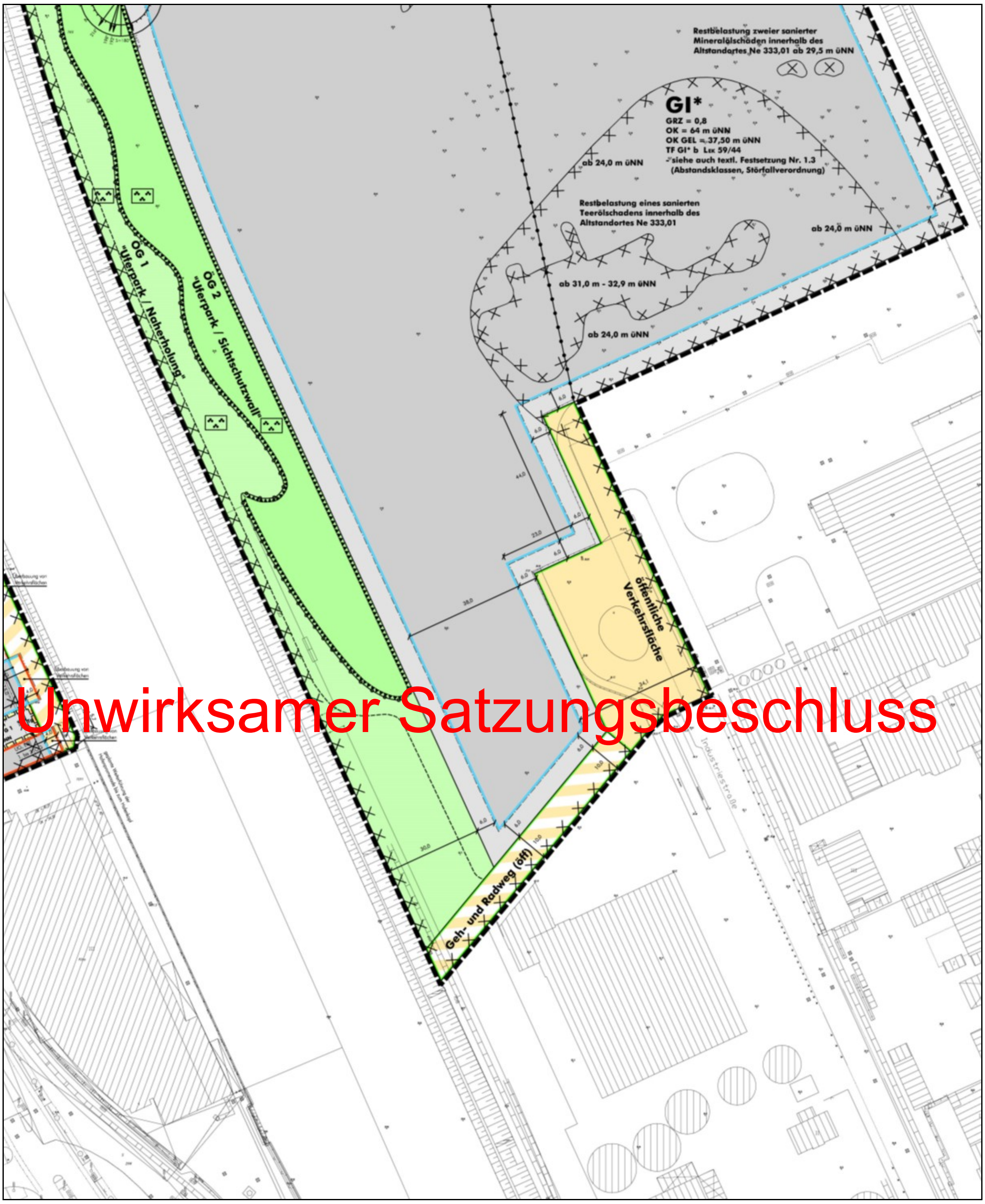
Maßstab 1:2000

TOP/Seite

APS 80-2012 - 9
Bebauungsplan Teil 4
Seite 1 von 1

TOP/Seite

Bebauungsplan Nr. 456 - Blatt 4


Restbelastung zweier sanierter Mineralölschäden innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 ab 29,5 m üNN
GI*
GRZ = 0,8
OK = 64 m üNN
OK GEL = 37,50 m üNN
TF GI* b Lex 59/44
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.3 (Abstandsklassen, Störfallverordnung)
ab 24,0 m üNN
Restbelastung eines sanierten Teerölschadens innerhalb des Altstandortes Ne 333,01
ab 24,0 m üNN
ab 31,0 m - 32,9 m üNN
ab 24,0 m üNN
OG 1 "Uferpark / Naherholung"
OG 2 "Uferpark / Sichtschutzwall"
öffentliche Verkehrsfläche
Geh- und Radweg (öff)
Industriestraße
6,0
44,0
23,0
28,0
30,0
10,0

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Maßstab 1:2000

Bebauungsplan Nr. 456
Düsseldorfer Straße/ Rheintorstraße/ Hafenmole 1

Information und Stellungnahmen über die Auslegung

Inhalt:

1.
Auslegung (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 26.06.2012 bis zum 26.07.2012 2
Stellungnahme der IHK Mittlerer Niederrhein, Postfach 10 10 62, 47710 Krefeld vom 16.07.2012 ... 2
Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf vom 16.07.2012 8
Stellungnahme von Lenz und Johlen Rechtsanwälte, Postfach 102365, 50463 Köln i. A. für die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG, Hammer Landstraße 3, 41460 Neuss vom 16.07.2012 10
Stellungnahme von der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Collingstraße 2, 41460 Neuss vom 12.07.2012 19
Stellungnahme der Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH, Postfach 10 14 48, 41414 Neuss vom 17.07.2012 20
Stellungnahme des Rhein-Kreis-Neuss, Kreishaus Grevenbroich, Lindenstr. 2-16, 41515 Grevenbroich vom 19.07.2012 20
Stellungnahme der Rheinbahn AG, Hauptverwaltung, Hansaallee 1, 40549 Düsseldorf vom 24.07.2012 28
Stellungnahme der Rheinbahn AG, Hauptverwaltung, Hansaallee 1, 40549 Düsseldorf zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 456 vom 04.07.2011 29
Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf vom 06.08.2012 30
2.
Auslegung (Öffentlichkeit) gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.06.2012 bis zum 26.07.2012 36
Stellungnahme der Agrifirm Deutschland GmbH, Danziger Str. 3-5, 41460 Neuss vom 09.07.2012 36
Stellungnahme von Hengeler Mueller, Postfach 10 28 21, 40019 Düsseldorf i. A. für die C. Thywissen und die Protein und Ölwerke Neuss GmbH & Co. KG, Industriestraße 34, 41460 Neuss vom 16.07.2012 43
Stellungnahme von Lenz und Johlen Rechtsanwälte, Postfach 102365, 50463 Köln i. A. für die Walter Rau Neusser Öl und Fett AG, Industriestraße 36-40, 41460 Neuss vom 16.07.2012 59
Stellungnahme von Lenz und Johlen Rechtsanwälte, Postfach 102365, 50463 Köln i. A. für die Fortin Mühlenwerke GmbH & Co. KG, Fringsstraße 1, 40221 Düsseldorf vom 16.07.2012 71
Stellungnahme von Rittershaus Rechtsanwälte, Postfach 10 27 55, 68027 Mannheim i. A. für die Raiffeisen Waren-Zentrale RheinMain eG, Altenberger Straße 1a, 50668 Köln vom 13.07.2012 ... 83
Stellungnahme der Georg Plange GmbH & Co. KG, Hansastraße 6-8, 41460 Neuss vom 13.07.2012 157
Stellungnahme der O. & L. Sels GmbH & Co. KG, Düsseldorfer Str. 99 – 101, 41460 Neuss vom 29.06.2012 161

1. Auslegung (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 26.06.2012 bis zum 26.07.2012

Stellungnahme der IHK Mittlerer Niederrhein, Postfach 10 10 62, 47710 Krefeld vom 16.07.2012

Die Stadt Neuss beabsichtigt, im Bereich Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, deren Ziele und Grenzen in der 119. Flächennutzungsplan-Änderung und dem Bebauungsplanentwurf Nr. 456 beschrieben werden.

Die Planung basiert im Wesentlichen auf der Rahmenplanung „Stadthafen Neuss" und soll diesen Bereich des Hafens für innenstadtnahe hochwertige Nachfolgenutzungen vorbereiten. Der aktuelle Bebauungsplanentwurf sieht für den Teilgeltungsbereich West Mischgebietsflächen (MI 1 und MI 2), ein Sondergebiet Parkhaus und drei Gewerbegebiete (GE 1, GE 2 und GE 3) vor. Der Teilgeltungsbereich Ost beinhaltet die Flächen des ehemaligen Case-Geländes und sieht dort in westlicher Richtung einen Uferpark zur Naherholung und einen Sichtschutzwall vor. Der Kernbereich des Grundstücks wird als Gewerbegebiet (GE 4) und der östliche Bereich als Industriegebiet ausgewiesen.

Da die geplanten Baugebiete nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Zu dem gesamten Vorhaben hat die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein bereits mit Schreiben vom 5. Juni 2008, 3. Dezember 2009 und 11. Juli 2012 Stellung genommen. Die nunmehr vorliegenden Planentwürfe werden aus gesamtwirtschaftlicher Sicht wie folgt beurteilt:

1. Immissionsschutz

1.1 Teilgeltungsbereich West

Die neue Bebauung rückt an eine vorhandene Großgemengelage heran, die im Wesentlichen durch die stark emittierenden Nutzungen im Hafen Neuss bestimmt wird. Der Erhalt und die Entwicklung des Hafens als trimodaler Umschlagplatz und Industriegebiet darf durch die vorgesehenen Nutzungen nicht eingeschränkt werden.

Die Industrie- und Handelskammer hatte bereits in den vorhergehenden Stellungnahmen auf den auftretenden Konflikt zwischen den in den Mischgebieten vorgesehenen allgemeinen Wohnnutzungen und dem Industrieareal Hafen Neuss hingewiesen. Auch die Unternehmen, die ihre Grundstücke innerhalb des Hafens Neuss haben sowie der Neuss Düsseldorfer Hafen GmbH & Co. KG haben hierzu Stellungnahmen abgegeben.

Der nunmehr vorliegende Bebauungsplanentwurf hat die Bedenken aus den vorhergehenden Verfahren aufgegriffen und das Lärmschutzkonzept grundlegend verändert. Durch bauliche Maßnahmen, der Festsetzung von Mindest- und Maximal-Bauhöhen, einer geschlossenen Hofstruktur sowie der Festsetzung, dass öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen in den Mischgebieten in Richtung Hafen unzulässig sind, soll der immissionsschutzrechtliche Konflikt gelöst werden.

Die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Festsetzungen und die entsprechende Begründung sind aus Sicht der Industrie- und Handelskammer insgesamt schlüssig. Gleichwohl haben uns die Unternehmen auf rechtliche Probleme im Hinblick auf die Formulierung der Festsetzungen und die zugrunde liegenden Gutachten hingewiesen.

Die Unternehmen werden diese Bedenken auch direkt bei der Stadt Neuss vortragen. Die Industrie- und Handelskammer bittet darum, diese Bedenken sorgfältig zu prüfen und in der Abwägung dafür Sorge zu tragen, dass keine negativen Auswirkungen für die Unternehmen entstehen.

Die Industrie- und Handelskammer regt zudem an, die Festsetzung „Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2“ an zwei Stellen zu ergänzen:

> Im Hinblick auf die für die Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konflikts wesentliche Festsetzung stellt sich die Frage, ob Wohnküchen auch schutzwürdige Räume nach DIN 4109 sind. Das Bundesverwaltungsgericht hat in seinem Urteil vom 29.08.2007 (Az. 4 C 2.07) festgestellt, dass Wohnküchen nach der DIN 4109 keine schutzwürdigen Räume darstellen. Gleichwohl hat das Gericht einen Schutzanspruch für Wohnküchen nach der TA Lärm festgestellt. In den bisherigen Gesprächen und in der Informationsveranstaltung für die Unternehmen am 24. April 2012 wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Wohnküchen auch als schutzwürdigen Nutzungen angesehen werden und insofern auch für diese die Regelung „keine öffenbaren Fenster“ gelten soll.
>
> Ziel der lärmschützenden Festsetzungen soll die Vermeidung von Immissionsorten nach TA Lärm sein. Die Industrie- und Handelskammer regt daher zur Klarstellung und Rechtssicherheit an, die Festsetzung „Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2“ so zu ergänzen, dass auch in Wohnküchen und anderen Räumen, die ebenfalls der Wohnruhe dienen können, keine öffenbaren Fenster zulässig sind.
>
> Die in der Festsetzung formulierte Ausnahme, wonach öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 in den gekennzeichneten Fassaden zulässig sind, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird, könnte zudem missverstanden werden.

> Nach den Ausführungen auf Seite 68 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf soll die Ausnahme dann greifen, wenn ein geschlossener Baublock um einen der mit (A) – (E) gekennzeichneten Innenhöfe errichtet wird. Diese Bebauung, ergänzt um Schallschutzwände, soll eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche bewirken. Dann sind die zum Innenhof ausgerichteten Fassaden lärmgeschützt und können auch öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen beinhalten.
>
> Diese besondere Situation wird jedoch durch die aktuell formulierte Festsetzung nicht aufgegriffen. Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein regt daher an, die Festsetzung insofern zu spezifizieren, in dem dort angefügt wird, dass diese Ausnahme nur und ausschließlich für die gekennzeichneten Innenhöfe (A) – (E) gilt. Das Lärmschutzkonzept hält nicht, wenn die Ausnahme auch für die direkt am Hafenbecken 1 gelegene Bebauung in Anspruch genommen wird.

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein hatte im Hinblick auf die Entwicklungspotenziale, die der Neusser Hafen noch birgt, in den vergangenen Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass nicht nur die reale Lärmsituation erfasst werden muss, sondern dass auch die nach Planungsrecht möglichen gewerblichen Lärmeinträge in den Mischgebieten untersucht und als Grundlage der Planung Berücksichtigung finden müssen. Mit dem vorliegenden Planentwurf ist die Stadt Neuss dieser Anregung grundsätzlich nachgekommen.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 vom 21. März 2012 wurde der „worst case“ der Lärmimmissionen aus dem Hafen berechnet. Bei den Berechnungen wurde für das gesamte Hafengebiet ein Schallleistungspegel tags und nachts von LWA = 65 dB(A)/m^2 berücksichtigt. Das ehemalige Case-Gelände auf der Hafenmole 1 wurde mit den in diesem Bebauungsplan kontingentierten flächenbezogenen Schallleistungspegeln berücksichtigt. Bei diesem Ansatz ergeben sich Beurteilungspegel für den Gewerbelärm an der geplanten Bebauung in den beiden Mischgebieten, an den zum Hafenbecken nächstgelegenen Fassaden von bis zu 55 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. Diese worst-case-Situtation ist Grundlage für das Bebauungskonzept und die besonderen planerischen und bautechnischen Maßnahmen.

Allerdings hatte die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 149/2 angrenzt, der ein Industriegebiet festsetzt. Dieser Aspekt findet in dem Gutachten keine Berücksichtigung. Nach Anlage 24 des Schallgutachtens sind für den Bereich des Grundstücks des benachbarten Unternehmens Beurteilungspegel von LWA = 55 - 60 dB(A) zugrunde gelegt worden. Die Werte entsprechen nicht einer industriegebietstypischen Nutzung. In Richtung Hafen bestehen auch keine Beschränkungen durch vorhandene schutzwürdige Nutzungen. Lediglich an der Düsseldorfer Straße sind Limitierungen vorhanden. Da die Bebauung und die Höhenlage den Gewerbelärm in Richtung Düsseldorfer Straße abschirmt, ist hier eine differenzierte Betrachtung notwendig.

1.2 Teilgeltungsbereich Ost

Der Bereich des Hafenbeckens 1 auf dem ehemaligen Case-Gelände ist heute als faktisches Industriegebiet einzustufen. Diese Fläche soll als Gewerbegebiet (GE 4) und Industriegebiet planungsrechtlich gesichert werden.

In den bisherigen Stellungnahmen hatte die Industrie- und Handelskammer darauf hingewiesen, dass aus der Festsetzung als Gewerbegebiet Restriktionen für die umliegenden Industriegebiete und Einschränkungen für die Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Hafens resultieren können. Die Industrie- und Handelskammer hatte daher angeregt, die schalltechnische Untersuchung um diesen Aspekt zu erweitern.

Auch dieser Anregung ist die Stadt Neuss nachgekommen. Wie aus Anlage 24 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 vom 21. März 2012 ersichtlich ist, werden unter Berücksichtigung der worst-case-Betrachtung die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für Gewerbegebiete eingehalten.

2. Einzelhandel

2.1 Regelungen in den Mischgebieten

In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Zweck des Einzelhandelsausschlusses sind zum einen der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zum anderen die Sicherung der Flächen für Gewerbebetriebe. Damit setzt die Stadt Neuss das Einzelhandelskonzept aus September 2009 um, was seitens der Industrie- und Handelskammer begrüßt wird. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nach dem Einzelhandelskonzept, insbesondere gehört es nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt.

Von dem generellen Einzelhandelsausschluss ausgenommen werden in dem Mischgebiet 1, das nur einen kleinen Teil des Plangebietes betrifft, die Nachbarschaftsläden. Die Rechtsprechung versteht unter diesem Anlagentyp bestimmte Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m².

Gegen die formulierte Ausnahme bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken. Es wird jedoch vorgeschlagen, in der Begründung näher darzulegen, welche Flächen unter den unbestimmten Rechtsbegriff „Nutzfläche“ fallen. In der Planungspraxis wird in der Regel der Begriff „Verkaufsfläche“ benutzt. Um dem Antragsteller deutlich zu machen, dass die Nutzfläche nicht der Verkaufsfläche entspricht und welche zusätzlichen Flächen diesem Begriff zuzuordnen sind, sollten hier entsprechende Hinweise erfolgen.

Zudem empfiehlt die Industrie- und Handelskammer aus Gründen der Rechtsklarheit, in der Begründung kurz darzulegen, welche Sortimente aus dem Bereich der Nahversorgung als Kernsortimente in den Nachbarschaftsläden regelmäßig angeboten werden.

2.2 Regelungen in den Gewerbegebieten

Auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten ist der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Zweck des Einzelhandelsausschlusses sind auch hier der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die Sicherung der Flächen für Gewerbebetriebe. Die Regelung entspricht ebenfalls dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss aus September 2009 und wird diesseits begrüßt und unterstützt.

Von dem Einzelhandelsausschluss setzt der Bebauungsplan in den Gewerbegebieten verschiedene Rückausnahmen fest, wobei diese nicht alle als ausnahmsweise Festsetzungen formuliert werden.

So sollen ausnahmsweise zulässig Kioske sein. Allgemein zulässig sollen Einzelhandelsbetriebe mit Kraftwagen sein.

Weiterhin sollen allgemein zulässig sein Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben stehen und baulich untergeordnet sind. Zur Rechtsklarheit wird in der entsprechenden Festsetzung darauf hingewiesen, dass diese Nebenbetriebe eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² aufweisen dürfen und bis zu 15 % der genehmigten Geschossfläche des übergeordneten Betriebes einnehmen dürfen.

Gegen die vorgesehene Zulässigkeit dieser besonderen Verkaufsstellen bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer keine Bedenken. Sie wird vielmehr allgemein unterstützt, da, wie in der Begründung trefflich dargestellt wird, den Produktions- und Handwerksbetrieben die Gelegenheit gegeben wird, ihre Produkte auch unmittelbar an den Endverbraucher zu verkaufen. Diese Sonderregelung ist somit geeignet, die Plangebiete als Standorte des produzierenden und artverwandten Gewerbes zu stärken. Sie ist auch mit einer geordneten Stadtentwicklung im Hinblick auf den Schutz der Versorgungsbereiche vereinbar.

Die Industrie- und Handelskammer regt allerdings an, in der Begründung darzulegen, aus welchen Gründen die Begrenzungen von 15 % der Geschossfläche bzw. 100 m² Verkaufsfläche in diesem Bebauungsplan gewählt werden.

Zusammenfassend stellt die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein fest, dass den Belangen der Wirtschaft in diesem Bebauungsplanverfahren weitestgehend Rechnung getragen worden ist. Seitens des Neuss Düsseldorfer Hafens und der betroffenen Unternehmen bleibt allerdings ein Unbehagen im Hinblick auf mögliche Konflikte zwischen den neuen Nutzern und den Hafenunternehmen. Insofern werden im Hinblick auf die Genehmigung der neuen Nutzungen besondere Ansprüche an die Bauordnungsbehörde und die Immissionsschutzbehörden gestellt.

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein bittet insofern die Stadt, auch im Rahmen der Genehmigungsverfahren und der Überwachung der Bauausführung, hier besondere Sorgfalt walten zu lassen.

Stellungnahme zum Schreiben der IHK Mittlerer Niederrhein, Postfach 10 10 62, 47710 Krefeld vom 16.07.2012

Zu dem Erhalt und der Entwicklung des Hafens als trimodaler Umschlagplatz
Bei dem vorliegenden Planungskonzept wird der Maßstab erhalten, dass die Betriebe im Hafen durch die geplante Entwicklung auf dem Werhahngelände am Westrand des Hafenbeckens 1 nicht über den Status quo, d. h. der bereits heute zu berücksichtigenden schutzwürdigen Nutzung des nahen Innenstadtrandes eingeschränkt werden. Hieraus und nicht aus der vorliegenden Planung ergeben sich bisher schon die Entwicklungsansprüche / Einschränkungen der Hafenbetriebe.

Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z. B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z. B. Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzauflagen hier nicht angesiedelt werden.

Dies ist allerdings in keiner Weise den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der das Bebauungsplanverfahren begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Die immer stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der Logistikbranche führt u. a. dazu, dass zunehmend auch weniger stark emittierende Betriebe Hafenflächen nachfragen.

Zu den Hinweisen der Unternehmen bzgl. der Formulierung der Festsetzungen
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die vorgesehenen Festsetzungen und die entsprechende Begründung aus Sicht der Industrie- und Handelskammer insgesamt schlüssig sind. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass gleichwohl die IHK von den Unternehmen auf rechtliche Probleme im Hinblick auf die Formulierung der Festsetzungen und die zugrunde liegenden Gutachten hingewiesen worden sind. Da die Unternehmen diese Bedenken in separaten eigenen Einwendungen vorgetragen haben, erfolgt die Abwägung dieser Belange bei dem jeweiligen Unternehmen.

Zu der Anregung, die Festsetzung zum „Schutz vor Gewerbelärm" zu ergänzen
Der Anregung, eine Festsetzung zu treffen, nach der Wohnküchen und andere Räume, die ebenfalls der Wohnruhe dienen können, als schutzwürdige Nutzungen angesehen werden und dort insofern auch die Regelungen zu den „nicht öffenbaren Fenstern" gelten, wird nicht gefolgt.

Die bereits vorliegende Festsetzung bezieht sich auf schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109. Eine Wohnküche, also eine Küche, die nicht lediglich der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dient, wird vom Bundesverwaltungsgericht als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm (in Verbindung mit der DIN 4109, Ausgabe November 1989) angesehen (BVerwG, Urt. v. 29.08.2007 – 4 C 2/07, zit. nach juris, Rn. 22; diese Entscheidung wird auch in der Einwendung herangezogen).

In der Einwendung wird davon ausgegangen, dass die Auslegung der DIN 4109 und der TA Lärm hinsichtlich einer Wohnküche verschieden seien. Ein solcher Unterschied lässt sich aber der Rechtsprechung nicht entnehmen. Daher ist die angeregte Klarstellung nicht notwendig.

Ob es sich bei einem eingereichten Bauantrag um eine Wohnküche (keine öffenbaren Fenster zugelassen, wenn der o. g. Außenlärmpegel nicht eingehalten wird) oder eine Küche (öffenbare Fenster zulässig) handelt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Diesbezügliche Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. In die Begründung wird jedoch, um den Einwendern insofern entgegen zu kommen, ein Hinweis aufgenommen, dass zu den schutzbedürftigen Räumen auch eine Wohnküche zu zählen ist.

Der Anregung der IHK, die Ausnahmefestsetzung zu den öffenbaren Fenstern so zu ändern, dass diese ausschließlich für die gekennzeichneten Innenhöfe (A) – (E) gelten, wird nicht gefolgt. Nichtsdestotrotz ist dem Plangeber bewusst, dass bei den derzeit gegebenen Lärmbedingungen im Neusser Hafen die Ausnahmeregelung für die dem Hafen zugewandten Fassaden nicht zur Anwendung kommen wird. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren müsste der Nachweis geführt werden, dass in den Mischgebieten ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird. Bei einer Vorbelastung nachts von 54 dB(A) ist nicht davon auszugehen, dass dieser Nachweis für die

Hafenfassaden geführt werden kann. Im Status Quo wird sie vielmehr nur für die geschlossenen Innenhöfe, die ein zentrales Element des Lärmschutzkonzeptes darstellen, Anwendung finden können.

In der Begründung wird, um der Einwendung Rechnung zu tragen, eine diesbezügliche Klarstellung ergänzt. Die Festsetzung wird demgegenüber nicht geändert. Sie wurde gewählt, um der Aufgabe der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, Konflikte nachhaltig und vorausschauend zu bewältigen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftig etwa durch Betriebsveränderungen, Stilllegung besonders lärmintensiver Anlagen, Änderungen gesetzlicher bzw. untergesetzlicher Lärmvorgaben oder behördlicher oder betrieblicher Lärmminderungsplanung die Vorbelastung gesenkt wird. Dann könnte die Ausnahme auch für die hafenseitigen Fassaden greifen.

Zur Berücksichtigung des angrenzenden Industriegebietes (Bebauungsplan Nr. 149/2) im Rahmen des Lärmgutachten

Die IHK befürchtet, dass die für den Bereich des Grundstücks des benachbarten Unternehmens zugrunde gelegten Beurteilungspegel von LWA = 55 – 60 dB(A) nicht einer industriegebietstypischen Nutzung entsprechend und zu niedrig gewählt sind. Die durchgeführten Messungen haben jedoch an keinem der Tage einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) am Tag erreicht. Es existieren daher keine Anhaltspunkte warum der angenommene Beurteilungspegel für die durchgeführten Betrachtungen zu gering sein soll. Die Messwerte schwanken zwischen 51,5 und 55,8 dB(A) als Beurteilungspegel tags. Unter Einrechnung zusätzlicher zulässiger Immissionen durch neue Nutzungen auf der Hafenmole 1 ist in der Summe daher höchstens ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) am Tag schon unter Einrechnung von Zuschlägen etc. aus Gewerbelärm zu erwarten.

Zum Thema Einzelhandel

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die IHK die Festsetzungen zum Thema Einzelhandel begrüßt und auch keine Bedenken gegen die formulierte Ausnahme vorbringt. Dem Vorschlag, in der Begründung näher dazulegen, welche Flächen unter den unbestimmten Rechtsbegriff „Nutzfläche" fallen sowie welche Sortimente aus dem Bereich der Nahversorgung als Kernsortiment in den Nachbarschaftsläden regelmäßig angeboten werden, wird gefolgt.

In den textlichen Festsetzungen wurde die Bezeichnung „Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m^2)" gewählt, da dieser Anlagentyp in ständiger höchstrichterlicher Rechtsprechung als festsetzungsfähig anerkannt ist (BVerwG, Beschl. v. 8.11.2004 – 4 BN 39/04; BVerwG, Beschl. v. 18.2.2009 – 4 B 54/08). Die Formulierung dient insofern der Rechtssicherheit.

Dennoch ist der Einwendung zuzugeben, dass die Rechtsprechung es bis heute unterlassen hat, den Begriff der „Nutzfläche" näher zu definieren. Zudem prägte die Rechtsprechung den Begriff des Nachbarschaftsladens mit bis zu 400 qm Nutzfläche im Jahr 2004, also bevor 2005 endgültig höchstrichterlich geklärt wurde, dass die Verkaufsfläche der städtebaulich ausschlaggebende Parameter ist und welche Flächen zur Verkaufsfläche gehören (BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10/04). Ungeachtet dessen verwandte die Rechtsprechung noch 2009 im Zusammenhang mit der Definition des Nachbarschaftsladens wiederum den Begriff der Nutzfläche.

Um aber den von der Einwendung richtigerweise vorgetragenen Bedenken der Unbestimmtheit zu begegnen, wird die Begründung dahingehend ergänzt, dass der Plangeber für die Auslegung des Begriffs der Nutzfläche auf die vom Bundesverwaltungsgericht entwickelten, als unstreitig städtebaulich relevant anerkannten Grundsätze zur Bestimmung der Verkaufsfläche zurückgreift (BVerwG, Urt. v. 24.11.2005 – 4 C 10/04, zit. nach juris, Rn. 27 f). Demnach gehören zur Nutzfläche Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials) sowie diejenigen Bereiche innerhalb eines Selbstbedienungsladens, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und abpackt, nicht aber diejenigen Flächen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen.

Zudem wird in der Begründung ergänzt, dass zu den Kernsortimenten von Nachbarschaftsläden regelmäßig insbesondere Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren und Zeitungen/Zeitschriften gehören.

Der Anregung, in der Begründung die Gründe für die gewählten Begrenzungen des Annex-Handels von bis maximal 15% der genehmigten Geschossfläche des übergeordneten Betriebs und maximal 100 m² Verkaufsfläche zu benennen, wird gefolgt. Die Werte lassen sich aus der Lage und städtebaulichen Einbettung des Plangebietes erklären. Der zentrale Versorgungsbereich der Innenstadt ist nur wenige Gehminuten entfernt und damit besonders sensibel für Beeinträchtigungen durch Einzelhandel im Plangebiet. Um diesen zentralen Versorgungsbereich zu schützen, wurde die restriktive Begrenzung auf 100 qm Verkaufsfläche des Annex-Handels gefunden. Andererseits ist die Flächengröße aus Sicht des Plangebers noch groß genug, um auch hinsichtlich des Volumens größere Waren angemessen präsentieren zu können. Damit der Verkauf flächenmäßig nicht die Überhand gegenüber der Handwerks- bzw. Produktionsstätte gewinnen kann, war zudem eine prozentuale Begrenzung im Bezug zur Gesamtgeschossfläche erforderlich.

Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf vom 16.07.2012

Wir haben die aktuellen Entwürfe der o.g. Bauleitplanungen eingesehen und bestätigen Ihnen im Ergebnis unsere Stellungnahme vom 4. Juli letzten Jahres. In diesem Zusammenhang heben wir noch einmal unsere Anmerkungen zum Gewerbegebiet 3 hervor. Für die übrigen Teilgebiete sehen wir allenfalls Ansiedlungsmöglichkeiten in den jeweiligen Erdgeschossen für dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe mit starkem Bezug zu Innenstadtlagen.

Zur Kenntnis: Stellungnahme der Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf vom 04.07.2011

Nach Rücksprache mit Ihrer Stadtplanung bestätigen wir Ihnen im Ergebnis unsere Stellungnahme aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung. In diesem Zusammenhang heben wir noch einmal unsere Erwartung hervor, dass in den Mischgebieten außerhalb des VEP auch verbrauchernahe, nicht störende bis nicht wesentlich störende Handwerksbetriebe einen neuen Standort finden werden. Gleiches erhoffen wir für das sich nördlich anschließende Gewerbegebiet, für das Sie in der Entwurfsbegründung als Beispiel u. a. einen Handwerkerhof vorschlagen. Unseres Erachtens können dort servicebezogene Handwerksbetriebe angesiedelt werden, die nach heutigen Maßstäben nicht mehr in Wohn- und neuen Mischgebieten unterzubringen sind, die die innenstadtnahe Lage aber als wesentlichen Standortvorteil für sich reklamieren.

Stellungnahme zum Schreiben der Handwerkskammer Düsseldorf, Georg-Schulhoff-Platz 1, 40221 Düsseldorf vom 16.07.2012

In Verbindung mit der Stellungnahme vom 04.07.2011 wird für das Gewerbegebiet GE 3 die Ansiedlung von servicebezogenen Handwerksbetrieben angeregt, die nach heutigen Maßstäben nicht mehr in Wohn- und neuen Mischgebieten unterzubringen sind, welche die innenstadtnahe Lage aber als wesentlichen Standortvorteil für sich reklamieren. In den Mischgebieten bestehen aus Sicht der Handwerkskammer Ansiedlungsmöglichkeiten in den jeweiligen Erdgeschossen für dienstleistungsorientierte Handwerksbetriebe mit starkem Bezug zu Innenstadtlagen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Angebotsbebauungsplan setzt Misch- bzw. Gewerbegebiete nach der Baunutzungsverordnung fest. Die genannten Nutzungen sind in den gewählten

Baugebietskategorien zulässig. Die vom Einwender angeregten Ansiedlungsmöglichkeiten bestehen daher.

Stellungnahme von Lenz und Johlen Rechtsanwälte, Postfach 102365, 50463 Köln i. A. für die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG, Hammer Landstraße 3, 41460 Neuss vom 16.07.2012

In der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG, Hammer Landstraße 3, 41460 Neuss, weiterhin anwaltlich von uns vertreten wird. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Namens unserer Mandantin nehmen wir hiermit zu den beiden vorgenannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

I.

Bewertung der Lärmimmissionen

Es wird begrüßt, dass an dem planerischen Ziel festgehalten wird, die Betriebe im Hafen nicht zu beschränken und nachträgliche Anordnungen auszuschließen.

Es wird auch ausdrücklich begrüßt, dass von dem bisherigen integrierten Immissionsschutzkonzept) das in der TA Lärm nicht angelegt ist, Abstand genommen worden ist, wonach durch geeignete bauliche Vorkehrungen wie Winterbalkone oder zweite Fassadenebenen gewährleistet werden sollte, dass bestimmte Innenpegel in schutzbedürftigen Räume eingehalten werden.

Die planerische Zielsetzung, Nachteile für die im Neusser Hafen, ansässigen Betriebe dadurch auszuschließen, dass auf Fenster zu schutzbedürftigen Räumen in den hafenzugewandten Fassadenseiten und damit auf Immissionsorte im Sinne der TA Lärm verzichtet wird, kann auch unseres Erachtens ein baurechtlich und immissionsschutzrechtlich zulässiger Weg sein, um eine Wohnbebauung in einem Bereich zu ermöglichen, in dem an sich die maßgeblichen Richtwerte - selbst der Richtwert eines Gewerbegebietes von nachts 50 dB(A) wird um 4 dB(A) überschritten - erheblich überschritten werden. Das hierzu vorgesehene Festsetzungsinstrumentarium stellt bei genauer Betrachtung jedoch - noch - nicht hinreichend sicher, dass dieses planerische Ziel auch erreicht werden kann. worauf wir nachfolgenden im Rahmen einer konstruktiven Kritik eingehen möchten. Im Einzelnen:

1. Unbestimmtheit der "schutzbedürftigen Räume"

Die geplanten Festsetzungen zu öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume sind zu unbestimmt und die ausnahmsweise Zulassung solcher Fenster auf Nachweis im Baugenehmigungsverfahren verlagert das Risiko unzulässigerweise in die Sphäre der im Hafen ansässigen Betriebe.

a) Unzulässigkeit öffenbarer Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109

Nach den geplanten textlichen Festsetzungen sind in den Fassaden, die in der Beikarte "Emissionsschutz" entsprechend gekennzeichnet sind (grüner Begleitstrich) öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Planentwurfes definieren im Weiteren jedoch nicht, welche "Räume von Wohnungen" genau im Sinne der DIN 4109 "schutzbedürftige Räume von Wohnungen" sein sollen. Nach DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Nach dieser Norm sind es Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien, Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume. Herr Rechtsanwalt Haesemann hat hierzu erläuternd im Fachgespräch vom 24.04.2012 erklärt, dass es sich z. B. bei "Küchen" nicht um derartige schutzbedürftige Räume von Wohnungen handle, so dass öffenbare Fenster von Küchen auch zu den Ostfassaden zulässig seien. Das BVerwG ist demgegenüber in seinem

Urteil vom 29.08.2007-4 C 2/07-

zu dem Ergebnis gekommen, dass auch Messpunkte am Fenster vor der Küche eines Wohnhauses entstehen können. Diese Rechtsprechung des BVerwG ist über die genannten Wohnküchen hinaus u. E. auch auf Wohnbäder zu erstrecken, die heutigen Bedürfnissen von Wohnungsinhabern entsprechen. Ein Badezimmer dient heutzutage auch dem sonstigen Aufenthalt- und sogar der Erholung- der Bewohner, so dass es als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm anzusehen ist.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass es keine rechtssichere Abgrenzung zwischen schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 einerseits und nicht-schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen andererseits gibt. Es verbleiben allenfalls Abstellräume und Gäste-WC als nicht-schutzwürdige Räume übrig, für die jedoch wiederum ohne Weiteres auf öffenbare Fenster verzichtet werden kann.

b) Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Ungeachtet dieser Festsetzung zur Unzulässigkeit von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume von Wohnungen ist die weitere Festsetzung beabsichtigt, wonach öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 zulässig sind, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Diese geplante Festsetzung widerspricht der grundlegenden Annahme in der Begründung und Abwägung, dass die rechnerisch ermittelte "worst-case-Situation .... Grundlage für das Bebauungskonzept mit dem Ziel ausreichend niedriger Gewerbelärmimmissionen an der geplanten Bebauung [ist]." Die Bauleitplanung geht selbst davon aus, dass auch durch eine Dauerschallmessung die Lärmsituation im Neusser Hafen nicht voll umfänglich dargestellt werden kann. Weder Lärmmessungen noch eine Recherche der genehmigten Lärmimmissionen ermöglichen, die Ist-Situation bezüglich des Lärms aus dem Neusser Hafen vollständig abzubilden. Daher wurden Berechnungen durchgeführt für den Fall einer gleichzeitigen Nutzung aller Gewerbe- und Industrieflächen im Hafen. Konnte jedoch bereits für das Bebauungsplanverfahren die Lärmsituation im Neusser Hafen durch mehrere Messungen und Recherchen nicht voll umfänglich dargestellt werden, ist es als praktisch ausgeschlossen anzusehen, dass ein einzelner Bauherr in einem Baugenehmigungsverfahren diesen Nachweis führen kann. Da auch nicht absehbar ist, dass sich die Gewerbelärmbelastung auf einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) verringern könnte, ist diese geplante Festsetzung städtebaulich -jedenfalls zur Zeit - nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Dieses Ergebnis gilt sinngemäß für die geplante Festsetzung, wonach ausnahmsweise auf Lärmschuttwinde verzichtet werden kann, wenn und soweit ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nachgewiesen wird. Diese Situation ist zurzeit wie ausgeführt nicht absehbar, so dass auf diese Festsetzung ebenfalls verzichtet werden sollte.

2. Öffenbare Fenster bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet

Bedenken bestehen ferner gegen die geplante Festsetzung, wonach für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen bei Beurteilungspegeln von < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig sind.

Die DIN 4109 geht - wie oben zitiert - davon aus, dass es sich bei "Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten" und "Büroräumen (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen" um schutzbedürftige Aufenthaltsräume handelt. Die Zulassung von öffenbaren Fenstern für solche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume führt wiederum dazu, dass ein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht. Nach der in der Begründung des Bebauungsplans zugrunde gelegten Lärmbetrachtung mit Beurteilungspegeln von 54 dB(A) nachts ist es als ausgeschlossen anzusehen, dass der maßgebliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten werden kann.

3. Öffenbare Fenster bei Geschäftsgebäuden im Gewerbegebiet

Der Entwurf des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung setzen sich darüber hinaus bisher nicht damit auseinander, dass auch in den drei geplanten Gewerbegebieten bei dem zugrunde gelegten Lärmszenario der nach TA Lärm für Gewerbegebiete geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) ebenfalls überschritten wird.

Anders als in den Mischgebieten fehlt jedoch hier eine Festsetzung, wonach öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume unzulässig sind. Wie ausgeführt gelten nach der DIN 4109 auch Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume sowie Übernachtungsräume in Hotels als schutzbedürftige Aufenthaltsräume.

4. Stellungnahme Baierl & Bredereck vom 03.07.2012

Im Auftrage der NDH hat das Ingenieurbüro Baierl & Bredereck mit Schreiben 03.07.12 dezidiert zu der Schalltechnische Untersuchung vom 21.02.2012 Stellung genommen. Zu Kapitel 9 "Tieffrequente Geräusche und Tonhaltigkeit"' wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen vorausgegangener Stellungnahmen zu den schon zitierten Berichten der Firma Peutz Consult GmbH schon einmal auf die Problematik der Darstellung der tieffrequenten Geräusche eingegangen worden ist. Damals wurde der Betrachtungsfehler deutlich aufgezeigt. Es ist merkwürdig, dass dieser Fehler immer noch im vorliegenden Bericht in gleicher Form enthalten ist. Ob das Auftreten von tieffrequenten Geräuschen im vorliegenden Fall ein Problem darstellt, ist kaum vorherzusehen, in jedem Fall kann es jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Besonderheit des Auftretens von tieffrequenten Geräuschen ist immer dann gegeben, wenn die Eigenresonanzfrequenzen angeregter Räume mit den Frequenzen der anregenden Schallquellen oder ggf. noch den Resonanzfrequenzen übertragender Bauteile zusammenfallen. Dafür ist es nicht erforderlich, dass Fenster geöffnet sind. Im vorliegenden Schallschutzkonzept kann somit das Auftreten tieffrequenter Geräusche durch das dauerhafte Verschließen der Fassaden auf den dem Hafen zugewandten Seiten der Aufenthaltsräume nicht ausgeschlossen werden. Gerade aber Schiffsmotoren mit ihren niedrigen Drehzahlen sind in der Lage tieffrequente Geräusche zu erzeugen.

5. Festsetzungen zu Baulinien und Bauweise

Nach den zeichnerischen. Festsetzungen sind für die äußeren Wände der Gebäude in den Mischgebieten Baulinien festgesetzt, d.h., es muss auf diese Linien zwingend gebaut werden. Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, wonach die Gebäude ohne seitlichen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand gebaut werden müssen.

Dieses Zusammenspiel der Festsetzungen zu Baulinien und zur abweichenden Bauweise würde nur dann funktionieren, wenn die Baulinien auch zugleich die Grundstücksgrenzen darstellen, was unseres Erachtens jedoch nicht realistisch erscheint. Es würde mithin den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, wenn Grundstücksgrenzen und Baulinien auseinanderfallen würden. Ein solcher Bauantrag müsste abgelehnt werden.

II.

Bewertung der Geruchsimmissionen

Nach den ausgelegten Planunterlagen ist davon auszugehen, dass für die neu geplante Bebauung keine schädlichen Geruchsimmissionen bestehen, da auch die Werte für Mischgebieten eingehalten seien.

Diese Bewertung wird zur Kenntnis genommen und es wird darauf hingewiesen, dass den Hafenbetrieben durch die Herabzonung von einem Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet gleichwohl ein wichtiger Puffer genommen wird, der bisher bestanden hat. Von den Betrieben in Anspruch zu nehmende Spielräume bestehen nicht mehr, die Werte für Mischgebiete sind vollständig ausgeschöpft. Auch wenn nach der gutachterlichen Untersuchung und der behördlichen Abstimmung die Werte eingehalten sind, erhöht sich das Risiko von Beschwerden faktisch erheblich allein durch die Zulassung von Wohnnutzung als solcher - denn Gerüche können durch geöffnete Fenster von nicht schutzbedürftigen Räume auch in schutzbedürftige Räume eindringen – für die Fenster zu den Innenhöfen gilt dies unmittelbar.

III.

Risiko privatrechtlicher Ansprüche

Für die Hafenbetriebe besteht schließlich das Risiko, dass künftige Eigentümer und Nutzer von Wohnungen in den neuen Mischgebieten - und gegebenenfalls auch in den Gewerbegebieten - privatrechtlich auf Unterlassung, Entschädigung oder nachträgliche Maßnahmen auf Grundlage der §§ 1004, 906 BGB klagen.

Um auch vor privatrechtlichen Ansprüchen möglichst gesichert zu sein, wäre es wichtig, eine beschränkt persönliche Immissionsduldungsdienstbarkeit jedenfalls zugunsten der Neuss-Düsseldorfer Häfen und zu Lasten der Mischgebietsgrundstücke in das Grundbuch einzutragen.

IV.

Nach alledem regen wir an,

> die planerische Zielsetzung, nämlich neue Immissionsorte zu Lasten der im Hafen ansässigen Betriebe zu vermeiden, konsequent durch solche Festsetzungen umzusetzen, dass in den Fassaden, bei denen nach Maßgabe der zugrunde gelegten worst-case-Betrachtung die Immissionsrichtwerte nachts in Misch- und Gewerbegebieten überschritten werden, öffenbare Fenster generell und ohne Ausnahmen unzulässig sind, sowie
>
> auf die vorgesehenen Ausnahmenregelungen, die auf einen entsprechenden Nachweis im Baugenehmigungsverfahren Bezug nehmen, generell zu verzichten, da schlechterdings nicht absehbar ist, dass diese Voraussetzungen überhaupt in einem überschaubaren Zeitraum eintreten können.

Im Interesse aller Beteiligten sollten klare und eindeutige Festsetzungen getroffen werden. Eine falsche Beurteilung der Frage der "schutzbedürftigen Räume" in einem Baugenehmigungsverfahren hätte für die Betriebe die fatale Folge, dass ein neuer Immissionsort entstanden ist, bei dem der Nachtrichtwert eines Mischgebietes um 14 dB(A) überschritten wäre - welche nachträglichen Anordnungen mit welchen Lärmschutzauflagen für welche Betriebe mit welchen Kosten hierdurch entstünden, ist schlechterdings nicht übersehbar und daher für die Betriebe nicht mehr vertretbar.

Eine typisierende generelle Betrachtung entspricht den praktischen Bedürfnissen der Rechtsanwendung. Sie erlaubt eine klarere Unterscheidung der in einer bestimmten Umgebung zulässigen Vorhaben von den unzulässigen. Sie vermeidet Streitigkeiten bei der Errichtung von Nutzungen, die im Einzelfall durch eine stark individualisierte, „maßgeschneiderte“ Zulassung mit zahlreichen Nebenbestimmungen für ihre - an sich ungeeignete - Umgebung passend gemacht werden soll, und Schwierigkeiten bei der späteren Überwachung derartiger Nutzungen.

Vgl. insoweit zur sog. maßgeschneiderten Baugenehmigung: OVG Münster, Urteil vom 21.03.1995 - 11 A 1089/91 -; BVerwG, Urteil vom 21.02.1986 - 4 C 31.83-, BRS 46 Nr. 51

Bereits in dem Fachgespräch vom 24.04.2012 haben wir angeboten, für eine weitere Erörterung und Abstimmung zur Verfügung zu stehen. Dieses Angebot zur Fortsetzung des Dialoges wird hiermit ausdrücklich aufrechterhalten.

Stellungnahme zum Schreiben von Lenz und Johlen Rechtsanwälte, Postfach 102365, 50463 Köln i. A. für die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH & Co. KG, Hammer Landstraße 3, 41460 Neuss vom 16.07.2012

Zur Unbestimmtheit der schutzbedürftigen Räume
Die Einschätzung zur Unbestimmtheit der Festsetzung wird nicht geteilt. Die Festsetzung bezieht sich auf schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109. Eine Wohnküche, also eine Küche, die nicht lediglich der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dient, wird vom Bundesverwaltungsgericht als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm (in Verbindung mit der DIN 4109, Ausgabe November 1989) angesehen (BVerwG, Urt. v. 29.08.2007 – 4 C 2/07, zit. nach juris, Rn. 22; diese Entscheidung wird auch in der Einwendung herangezogen).

Ob es sich bei einem eingereichten Bauantrag um eine Wohnküche (keine öffenbaren Fenster zugelassen, wenn der o. g. Außenlärmpegel nicht eingehalten wird) oder eine Küche (öffenbare Fenster zulässig) handelt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Diesbezügliche Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. In die Begründung wird jedoch, um den Einwendern insofern entgegen zu kommen, ein Hinweis aufgenommen, dass zu den schutzbedürftigen Räumen auch eine Wohnküche zu zählen ist.

Die Bezeichnung „Wohnbad“ führt der Einwender ein. In der Rechtsprechung zu schutzbedürftigen Räumen findet sie bisher keine Erwähnung. Während das Bundesverwaltungsgericht in der zitierten Entscheidung für Küchen differenziert, hat es dies für Bäder bisher nicht getan. Vielmehr heißt es in der zitierten Entscheidung, Küchen, in denen ausschließlich die Mahlzeiten zubereitet werden, zählten nicht zu den schutzbedürftigen Räumen, sondern würden **ähnlich wie Bäder und Aborte** als laute Räume eingeordnet, (BVerwG, Urt. v. 29.08.2007 – 4 C 2/07, zit. nach juris, Rn. 24; Hervorhebung nur hier). Eine ausdrückliche Erwähnung der Wohnbäder hält der Plangeber daher nicht für erforderlich.

Die gewählte Festsetzung ist insofern rechtssicher, als sie die Formulierung in der DIN 4109 aufgreift, die durch die Auslegung in der Rechtsprechung hinreichend konturiert ist. Von weiteren Ergänzungen, Klarstellungen o.ä. sieht der Plangeber bewusst ab, da gerade sie zu umso größerer Rechtsunsicherheit bei der Anwendung auf vorher nicht absehbare Konstellationen führen könnten. Die einzelfallbezogene Anwendung und Auslegung des Begriffs muss im Baugenehmigungsverfahren geleistet werden, wie dies generell für bauleitplanerische Festsetzungen der Fall ist.

Der Einwender meint, dass die Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von öffenbaren Fenstern, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Außenlärmpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird, nicht erforderlich ist und daher entfallen kann. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung benötigt wird, um insbesondere in den geschützten Innenhöfen (A) – (E) öffenbare Fenster gerade zu schützenswerten Wohnräumen zu ermöglichen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass bei den derzeit gegebenen Lärmbedingungen im Neusser Hafen die Ausnahmeregelung nicht überall im Plangebiet zur Anwendung kommen wird. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren müsste der Nachweis geführt werden, dass in den Mischgebieten ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird. Bei einer Vorbelastung nachts von 54 dB(A) ist nicht davon auszugehen, dass dieser Nachweis etwa für die dem Hafen zugewandten Fassaden geführt werden kann. Im Status Quo wird sie vielmehr nur für die geschlossenen Innenhöfe, die ein zentrales Element des Lärmschutzkonzeptes darstellen, Anwendung finden können.

In der Begründung wird, um der Einwendung Rechnung zu tragen, eine diesbezügliche Klarstellung ergänzt. Die Festsetzung wird demgegenüber nicht geändert. Sie wurde gewählt, um der Aufgabe der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, Konflikte nachhaltig und vorausschauend zu bewältigen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftig etwa durch Betriebsveränderungen, Stilllegung besonders lärmintensiver Anlagen, Änderungen gesetzlicher bzw. untergesetzlicher Lärmvorgaben oder behördlicher oder betrieblicher Lärmminderungsplanung die Vorbelastung gesenkt wird. Dann könnte die Ausnahme auch für die hafenseitigen Fassaden greifen.

Der Anregung auf Verzicht der Ausnahmeregel zu den Lärmschutzwänden kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans ist derzeit nicht abzusehen, ob alle möglichen Innenhöfe zeitgleich entstehen. Ebenso ist nicht abzusehen, ob die gesamte Hafenkante in einem Bauabschnitt errichtet wird. In diesen Fallbeispielen werden Lärmschutzwände auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln notwendig, so dass die Lärmschutzwände planungsrechtlich festgesetzt werden. Auf die festgesetzten Lärmschutzwände kann insbesondere auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln nach der vom Einwender angesprochenen Ausnahmeregel verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für das jeweilige Baugebiet dauerhaft gewährleistet wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn die oben genannte Hafenkante bereits gebaut ist. Von dieser Ausnahmeregelung kann also beispielsweise Gebrauch gemacht werden, wenn mehrere Blöcke oder das gesamte Vorhaben zeitgleich errichtet werden. Ein diesbezüglicher Nachweis ist der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH vom März 2012 zu entnehmen. Die Festsetzung ist demnach unabdingbarer Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das gesamte Vorhaben zeitgleich oder in Abschnitten realisiert werden kann.

Zu den öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet
Den Bedenken gegen die geplante Festsetzung von öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet wird nicht gefolgt.

Bei der worst-case Betrachtung der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH vom März 2012 wird für den Tagzeitraum eine Vorbelastung von 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum eine Vorbelastung von 54 dB(A) ermittelt. Tagsüber sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete also selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung eingehalten. Der Orientierungswert für die Nachtzeit wird jedoch überschritten, so dass es galt, eine planerische Konfliktlösung primär für die Nachtzeit zu finden.

Mischgebiete ermöglichen ebenso Wohn- wie Gewerbenutzungen. Diese beiden Nutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solche Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25).

In MI 1 und MI 2 ist nur der strengere nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten, auch nachts ist aber der Orientierungswert für die Tagzeit eingehalten. Es entsteht daher kein Lärmkonflikt für gewerbliche Nutzungen. Städtebaulich erforderlich ist eine Lösung des Lärmkonflikts somit nur für die Wohnnutzungen in den Mischgebieten zur Nachtzeit.

Dies gilt auch insoweit, als Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen gehören. Zwar schlafen die Übernachtungsgäste des Beherbergungsbetriebes nachts, doch unterscheidet sich auch diese Nutzung grundlegend von einer Wohnnutzung. Ein Beherbergungsbetrieb, etwa ein Hotel ist ein Gewerbebetrieb und auch im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Für Wohngebäude gilt das nicht, ausgenommen Betriebswohnungen. Beherbergungsbetriebe sind also, obwohl die Nutzer dort schlafen, nach der Wertung der Baunutzungsverordnung nicht so schutzwürdig wie Wohnungen.

Begründung dafür ist, dass man sich in Beherbergungsbetrieben im Gegensatz zu Wohnungen nur vorübergehend aufhält. In einer Wohnung verbringt derselbe Bewohner in der Regel jede Nacht und ist einer etwaigen Lärmbelastung insofern dauerhaft ausgesetzt. Im gewerblich angebotenen Zimmer hält sich der Übernachtungsgast regelmäßig nicht über einen längeren Zeitraum auf, so dass die etwaige Lärmbelastung insofern nur vorübergehend ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt ein Beherbergungsbetrieb nämlich nur vor, „wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können“ (BVerwG, Urt. V. 29.04.1992 – 4 C 43/89). Der Aufenthalt in einem solchen Beherbergungsbetrieb ist nicht wohnähnlich (ebenda).

Daher ist der Schutzanspruch des Schlafs in einem Beherbergungsbetrieb gegenüber dem in einer Wohnung deutlich gemindert und entspricht demjenigen, der anderen gewerblichen Nutzungen zukommt. Da ein Beherbergungsbetrieb wie jeder andere Gewerbebetrieb behandelt wird (dies ist die Wertung der Baunutzungsverordnung), hat er auch keinen größeren Schutzanspruch als andere Gewerbebetriebe. Wie oben erläutert, wird hier dem Ansatz gefolgt, dass Gewerbebetriebe nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber. Dies gilt auch für einen Beherbergungsbetrieb, der demzufolge nachts den Schutzanspruch des Tagwertes hat.

Man könnte demgegenüber meinen, der Beherbergungsbetrieb sei zwar weniger schutzwürdig als eine Wohnung, aber, weil im Beherbergungsbetrieb geschlafen werde, zumindest schutzwürdiger als andere gewerbliche Nutzungen und könnte zwar nicht den Nachtwert des Mischgebietes, aber zumindest den Nachtwert des Gewerbegebiets für sich beanspruchen. Dies hält der Plangeber jedoch insofern für nicht konsequent, als der GE-Nachtwert wiederum dem Schutz des Wohnens, nämlich des betriebsbezogenen Wohnens dient. Eine Betriebswohnung ist zwar weniger schutzwürdig als eine andere Wohnung und kann daher nur den Nachtwert des Gewerbegebiets, nicht des Mischgebiets beanspruchen. Dennoch handelt es sich um Wohnnutzung, also dauerhaften Aufenthalt. Das vorübergehende Schlafen im Beherbergungsbetrieb ist auch im Vergleich mit der betriebsbezogenen Wohnnutzung weniger schutzwürdig. Der Schutzanspruch des Schlafes im Beherbergungsbetrieb entspricht vielmehr dem jedweder gewerblichen Nutzung. Damit hat ein Beherbergungsbetrieb ebenso wie jeder andere Gewerbebetrieb nachts konsequenterweise weder den Schutzanspruch des Nachtwertes des Misch- noch des Gewerbegebietes, sondern des Tagwertes, hier des Tagwertes des Mischgebiets.

Der Einwender stützt seine Bedenken insbesondere auf die Auflistung der schutzbedürftigen Räume in der DIN 4109. Die DIN 4109 (dort Anmerkung 1 auf Seite 8) bezeichnet auch Büroräume als schutzbedürftige Räume und vollzieht daher den gewählten Ansatz nicht nach, dass Gewerbebetriebe nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber. Daher lässt sich aus der Aufzählung der nach DIN 4109 schutzbedürftiger Räume keine Erkenntnis gewinnen, welche Nutzungen nur tagsüber und welche auch nachts schutzwürdig sind.

Der Plangeber erkennt, dass hinsichtlich der Schutzwürdigkeit von gewerblich genutzten Räumen zur Nachtzeit die durch die juristische Literatur gebilligte und in der Praxis übliche Auslegung der TA Lärm einerseits (kein höherer Schutz als tagsüber) und die Aufzählung schutzbedürftiger Räume in der DIN 4109 ohne Differenzierung nach Tag- oder Nachtzeit andererseits einen Widerspruch aufweisen. Er löst diesen Widerspruch aus den dargelegten Gründen zugunsten der Auslegung der TA Lärm.

Zu den öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Gewerbegebiet
Den Bedenken gegen die geplante Festsetzung von öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Gewerbegebiet wird nicht gefolgt.

Entsprechend zu der soeben dargelegten Abwägung zu den öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet müssen keine Festsetzungen für öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume in Bezug auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude erfolgen. Für die Nutzungen ist eine Vermeidung von Immissionsorten nicht erforderlich, da der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten ist. Eine weitere Einschränkung ist hier nicht erforderlich, weil den gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit kein höherer Schutz zukommen muss als tagsüber (zur näheren Begründung siehe oben).

Zur Stellungnahme Baierl & Bredereck
Die Beurteilung der Schallsituation für die geplante Bebauung beruht zum Teil auf den durchgeführten Messungen. Während dieser Messungen fanden auch Schifffahrten statt. Zusätzlich wurden Messungen im Nahbereich der Liegestelle am Hafenbecken 1 durchgeführt. Bei den Berechnungen wurden auch Stromgeneratoren auf den Schiffen (Hilfsaggregate), wie sie zur Stromversorgung während des eigentlichen Liegevorgangs betrieben werden, berücksichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass in den auftretenden Geräuschen auch tieffrequente Anteile, wie es z. B. auch bei Bushaltestellen, Lkw-Verkehr, etc. auftritt, enthalten sind.

Eine sichere Prognose, welche Frequenzspektren aufgrund bestimmter tieffrequenter Außengeräusche innerhalb von Räumen auftreten, ist nicht möglich. Als erster Anhaltspunkt für tieffrequente Geräusche ist die Differenz zwischen den Werten L_{Ceq} - L_{Aeq} zu bilden. Ist dieser Wert > 20 dB, liegen deutliche tieffrequente Geräusche vor. Bei den Messungen lag dieser Wert in der Regel bei 12 bis 13 dB, also deutlich unter der genannten Grenze.

Zu den Festsetzungen zu Baulinie und Bauweise
Der Einwender meint, das Zusammenspiel der Festsetzungen von Baulinien und abweichender Bauweise führe dazu, dass die Baulinien auch zugleich die Grundstücksgrenzen darstellen müssten. Der Plangeber teilt diese Einschätzung nicht.

Vielmehr gewährleisten die Festsetzungen zur Baulinie und zur abweichenden Bauweise, dass das Lärmschutzkonzept funktioniert und geschlossene Innenhöfe entstehen. Geschlossene Innenhöfe sollen auch dann entstehen können, wenn nach etwaigen Grundstücksteilungen die Bereiche, die nach den Festsetzungen einen gemeinsamen Innenhof bilden sollen, unterschiedlichen Grundstückseigentümern gehören. Es soll dann nicht der Fall entstehen, dass ein Eigentümer keine Wohnnutzung etablieren kann, nur weil der andere Grundstückseigentümer auf eine Weise baut, dass der geschlossene Innenhof nicht erreicht werden kann. Dann könnte der eine Grundstückseigentümer die Ausnutzbarkeit des nachbarlichen Grundstücks beeinflussen. Das ist so weit wie möglich zu verhindern.

Daher muss jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück die Baulinien einhalten und innerhalb der Baulinien auf die Grundstücksgrenzen bauen. Der Nachbar muss anbauen, so dass, wenn alle Grundstückseigentümer eines Innenhofes gebaut haben, ein geschlossener Hof entstanden ist.

Aufgrund der Festsetzung zur abweichenden Bauweise muss ein Bauherr also stets auf die Grundstücksgrenze bauen, jedoch nicht die vollständige Baulinie ausnutzen, sollte sie hinter der Grundstücksgrenze weiterlaufen. Ob die reine Auslegung des § 23 BauNVO dieses Ergebnis zeitigt oder ob hierin weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen der Baulinien nach § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO liegen, braucht der Plangeber nicht zu entscheiden.

Trotzdem könnte die Situation entstehen, dass ein Grundstückseigentümer vorschriftsmäßig baut, der andere aber noch nicht baut. Solange der andere Grundstückseigentümer aber nicht baut und den Innenhof nicht schließt, kann derjenige, der zuerst gebaut hat, die Voraussetzung des geschlossenen Innenhofs nicht erfüllen und damit auch keine Wohnnutzung etablieren. Diese Möglichkeit sieht der Plangeber und nimmt sie in Kauf. Sie ist dem Instrument des Angebots-Bebauungsplans immanent. In einem Angebots-Bebauungsplan können Baumöglichkeiten geschaffen, aber kein Bauzwang auferlegt werden.

Zur Bewertung der Geruchsimmissionen
Nach den Erkenntnissen des Gutachtens zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., März 2012 werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass die GIRL keine Rechtsnormqualität besitzt. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen ist. Hierfür gibt die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL einen ersten gewichtigen Anhaltspunkt.

Der Einwender moniert daher auch keinen gegenwärtig unbewältigten Geruchsimmissionskonflikt. Vielmehr verweist er auf die Ausschöpfung der Immissionswerte und macht einen Mangel an Spielräumen für die Betriebe in der Zukunft geltend. Gerade wenn aber aufgrund der Einhaltung der Immissionswerte gegenwärtig der Konflikt bewältigt ist und Befürchtungen sich allein auf die zukünftige Entwicklung beziehen können, müssen auch andere Parameter in diese Zukunftsprognose einbezogen werden.

Insofern sind die besondere Situation im innenstadtnahen Neusser Hafen und die Entwicklung der Geruchsbelastung dort einschließlich der betrieblichen und behördlichen Maßnahmen zur Minderung zu betrachten. Die Ergebnisse des Geruchsgutachten gelten für weite Teile der Neusser Innenstadt, so dass man von einer charakteristischen, seit Jahrzehnten bestehenden Geruchsprägung der Neusser Innenstadt sprechen kann, die je nach Wetterlage, eingesetzten Rohstoffen und Produktionszyklen mehr oder weniger stark wahrgenommen werden kann. Durch umfangreiche Geruchsminderungsmaßnahmen der in den Häfen Neuss und Düsseldorf ansässigen Industriebetriebe ist in den vergangenen zehn Jahren eine deutliche Verbesserung der Geruchssituation eingetreten. Dieses Ziel soll unabhängig von der geplanten Bebauung weiter verfolgt werden.

Diese Aspekte begründen eine positive Prognose für die zukünftige Entwicklung der Geruchsbelastung und werden als solche vom Plangeber in seine abwägende Entscheidung einbezogen. Vor diesem Hintergrund nimmt der Plangeber eine gegenwärtige Ausschöpfung der Immissionswerte abwägend in Kauf.

Zudem erfolgt schon deshalb keine Einschränkung der von den Betrieben in Anspruch zu nehmenden Spielräume, da durch angrenzende Wohn- und Mischgebiete für die Unternehmen bereits ohne die geplante Bebauung eine Pflicht zur Rücksichtnahme besteht.

Sollten sich, wie der Einwender befürchtet, Bewohner wegen der Hafengerüche beschweren, obwohl die Immissionswerte eingehalten sind und daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, ist dies kein Szenario, das die Abwägung auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigen muss.

Zum Risiko privatrechtlicher Ansprüche
Auf die Eintragung etwaiger Immissionsduldungsdienstbarkeiten zu Lasten der Mischgebietsgrundstücke hat der Plangeber keinen Einfluss. Solche grundstücksbezogenen Rechte würden überdies die bauleitplanerische Abwägung nicht beeinflussen, da die Abwägung unabhängig von individuellen, wenn auch dinglich gesicherten Zugeständnissen die bewältigungsbedürftigen Konflikte planerisch zu lösen hat.

Im Bebauungsplan werden aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Des Weiteren würde die Eintragung von Immissionsduldungsdienstbarkeiten das Bestreben der Stadt Neuss und der Genehmigungsbehörden zur weiteren Lärmsanierung, unabhängig von dem geplanten Bauvorhaben, ad absurdum führen. Daher kann der Forderung aus Sicht der Stadt Neuss nicht gefolgt werden.

Stellungnahme von der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Collingstraße 2, 41460 Neuss vom 12.07.2012

Für den o. g. Bebauungsplan haben wir bereits bei der Trägerbeteiligung, mit Schreiben vom 06.07.2011, eine Stellungnahme abgegeben. Die dort aufgeführten Bedenken und Anregungen haben weiterhin Bestand.

Zur Kenntnis: Stellungnahme von der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Collingstraße 2, 41460 Neuss vom 06.07.2011

Gegen den o. g. Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Neuss, der die planungsrechtliche Grundlage im Teilgeltungsbereich West für ein eingeschränktes Gewerbegebiet, Mischgebiet und Sondergebiet Parkhaus und im Teilgeltungsbereich Ost für ein eingeschränktes Gewerbegebiet und ein eingeschränktes Industriegebiet schaffen soll, bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.

Zur Stromversorgung der geplanten Wohnbebauung im Planbereich zwischen Collingplatz und der Düsseldorfer Straße bitten wir zwei Stationsflächen der Größe 3,00 m x 6,00 m auszuweisen.

Die Stationsflächen bitten wir entsprechend der beiliegenden Plankopie in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufzunehmen und mit dem hierfür vorgesehenen Planzeichen als öffentliche Versorgungsfläche zu kennzeichnen.

Zur Stromversorgung der anzusiedelnden Betriebe werden sowohl Kunden- wie auch Ortnetztransformatorenstationen erforderlich. Da aus heutiger Sicht der Leistungsbedarf von geplanten Betrieben noch nicht abzusehen ist, können Standorte von weiteren Ortsnetzstationen sowie kundeneigene Trafostationen zurzeit nicht angegeben werden. Bei der Bebauung des geplanten Gebietes muss die Errichtung von weiteren Ortsnetzstationen problemlos möglich sein.

Stellungnahme zum Schreiben von der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, Collingstraße 2, 41460 Neuss vom 12.07.2012

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Schreiben vom 06.07.2011 aufgeführten Bedenken und Anregungen weiterhin Bestand haben. Es werden keine neuen Anregungen vorgetragen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass im Schreiben vom 06.07.2011 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen. Der Anregung nach Ausweisung von zwei Stationsflächen der Größe 3 x 6 m als öffentliche Versorgungsfläche wird nicht gefolgt. Im Rahmen des Planverfahrens wurde von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen Angebotsbebauungsplan umgestellt. Daher ist nicht abzusehen, an welchen Punkten Stationsflächen erforderlich werden. Im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren wird die Stromversorgung gesichert. Die Sicherung der Stromversorgung der anzusiedelnden Betriebe erfolgt ebenfalls in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren.

Stellungnahme der Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH, Postfach 10 14 48, 41414 Neuss vom 17.07.2012

Gegen den Bebauungsplan Nr. 456 bestehen von Seiten der Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH keine Bedenken.

Stellungnahme zum Schreiben der Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH, Postfach 10 14 48, 41414 Neuss vom 17.07.2012

Es wird zur Kenntnis genommen, dass von Seiten der Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH keine Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 456 bestehen.

Stellungnahme des Rhein-Kreis-Neuss, Kreishaus Grevenbroich, Lindenstr. 2-16, 41515 Grevenbroich vom 19.07.2012

Zu der vorgelegten Planung nehme ich wie folgt Stellung:

Artenschutz
Die im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (einschl. der Überwachung der Auswirkungen auf die Umwelt) sind entsprechend umzusetzen.

Gesundheitsfürsorge
Aus der Sicht des Gesundheitsamtes bestehen weiterhin aufgrund der erhöhten Lärm- und Schadstoffbelastungen im Plangebiet Bedenken gegen die Planung.

Im Rahmen der ersten Offenlage wurden im Plangebiet Überschreitungen des Jahresmittelwertes für Stickstoffdioxid prognostiziert. Nach dem Gutachten des Ing.-Büros Peutz Consult GmbH über Luftschadstoffuntersuchung 07.02.2012 werden mit einer Ausnahme nunmehr keine Stickstoffdioxidkonzentrationen vorausgesagt. Die berechneten Konzentrationswerte liegen nun zw. 29,1 ug/m³ und 39,4 ug/m³ für das Jahr 2015. Dies wird auf die Umsetzung des Luftreinhalteplans der Stadt Neuss (Umweltzone; Fahrverbot für LKW'S) zurückgeführt.

In diesem Punkt stelle ich meine Bedenken zurück, wenn wie im Erläuterungstext geschrieben, die Fahrverbote spätestens mit dem Bezug der Wohnungen umgesetzt worden sind.

Weiterhin wird die Belastung des Plangebietes mit Gerüchen als kritisch angesehen. Zwar wurde gutachterlich nachgewiesen, dass die zulässige Geruchsstundenhäufigkeit für Wohngebiete vom 10 % der Jahresstunden nach der Geruchsimmissionrichtlinie NRW gerade eben eingehalten wird. Eine solche Prognose beinhaltet erhebliche Unsicherheiten. Die Genauigkeit (Standardabweichung) der berechneten Werte ist noch im Gutachten anzugeben.

M.E. ist mit häufigeren Beschwerden der künftigen Anwohner zu rechnen, zumal es sich um recht unangenehme Gerüche handelt. Ich teile die Auffassung des Amtes 68, dass hier eine neue Konfliktsituation geschaffen wird, die durch den Bau von Gewerbe- und Bürogebäuden anstelle von Wohnungen entschärft werden könnte.

Bezüglich der Lärmimmissionen verweise ich auf meine früheren Stellungnahmen im Planverfahren. Selbst unter Berücksichtigung des städtebaulichen Schallschutzkonzeptes können an den meisten Stellen des Plangebietes keine gesunden Wohnverhältnisse erreicht werden, da an immerhin 14 Immissionspunkten mehr als 60 dB(A) nachts auftreten. Die Festsetzung von nicht öffenbaren Fenstern für schutzbedürftige Räume halte ich aus raumlufthygienischer Sicht für problematisch. Für Innenräume muss eine ausreichende Lüftung sichergestellt werden, um Feuchtigkeit, Innenraumluftschadstoffe und die als Folge sommerlicher Gebäudeaufheizung entstehende Wärme abzuführen. M.E. reichen hierfür passive schallgedämmte Lüftungen nicht aus, da diese nur bei hohen Temperaturgradienten innen/außen oder bei windigem Wetter einen ausreichenden Luftaustausch gewährleisten. Für derartig abgeschirmte Gebäude wird eine Lüftungsanlage empfohlen, die allerdings bei starken Geruchsereignissen abgeschaltet werden muss.

Wasserwirtschaft

Wie bereits in der Stellungnahme zum VEP der Stadt Neuss Nr. V 456 vom 07.07.2011 festgestellt, bestehen aus wasserrechtlicher Sicht Bedenken.

Der schon mehrfach in den Beteiligungsverfahren geforderte Nachweis der allgemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung wurde bislang nicht erbracht. Weder in der Begründung noch in der textlichen Festsetzung sind verbindliche Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung enthalten.

Im Umweltbericht unter Punkt 2.1.4 steht die Aussage, dass das Niederschlagswasser der Mischwasserkanalisation zugeführt werden soll. Unter Punkt 2.2.1.4 findet sich folgende Aussage: " Eine Versickerung des Niederschlagswassers findet gemäß Planung nicht statt. Es ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser im Plangebiet nach geeigneter Vorreinigung und zeitlich begrenzter Rückhaltung in das Hafenbecken 1 zu leiten." Dieser Widerspruch ist auszuräumen.

Auch ist nicht zu ersehen, wie das Niederschlagswasser einzelner Flächen belastet sein wird und ob zusätzliche Flächen für eventuell neue Abwasseranlagen und -Behandlungsanlagen notwendig werden.

Bodenschutz

Hinweise:
Im Plangebiet befinden sich diverse Altablagerung und Altstandorte, auf die in den Erläuterungen zum Umweltbericht, S. 19ff eingegangen wird. Hierzu lege ich die bei mir vorhandenen Standortdossiers sowie einen Lageplan bei.

Belastungen im Boden können bei Altablagerungen und Altstandorten generell nicht ausgeschlossen werden. Daher wird empfohlen, Eingriffe in den Untergrund gutachterlich begleiten zu lassen. Die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für die jeweilige Nutzung sind einzuhalten.

Im Falle von Überschreitungen sind die betroffen Böden auszuheben und entsprechend zu entsorgen. Gegebenenfalls notwendig werdende Sanierungsmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bei gutachterlichen Tätigkeiten bitte ich um Vorlage von Abschlussberichten.

Ich weise auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hin. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren. Ansprechpartner ist Herr Bruchertseifer, Tel.02181/601-6821.

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

Die Hinweise sollten in die zu erteilenden Baugenehmigungen einfließen.

Immissionsschutz
Hinsichtlich des anlagenbezogenen Immissionsschutzes werden gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. der Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVU) vom 11.12.2007 die folgenden Anregungen zum Bebauungsplanverfahren Nr. 456 V Rheintorstraße, Düsseldorfer Straße, gegeben.

Der Planentwurf sieht vor, in dem bisher als gewerblich/industriell genutzten Bereich der Wehrhahnhallen an der Rheintorstraße und Düsseldorfer Straße Misch- und Gewerbegebiet auszuweisen. Darüber hinaus soll das ehemalige Case-Gelände (Hafenmole 1) in den Planbereich aufgenommen und als GE-, bzw. GI-Fläche festgesetzt werden.

Im Planaufstellungsverfahren. sind schalltechnische Untersuchungen durchgeführt worden. Aufgrund der Komplexität und Größe des die Geräusche verursachenden Hafens konnten die daraus auf der Planfläche resultierenden Beurteilungspegel nicht für alle Betriebe und Betriebssituationen repräsentativ und mit verhältnismäßigen Mitteln ermittelt werden. Die verursachenden Betriebe liegen darüber hinaus nicht ·innerhalb des Plangebietes, sondern grenzen im Hafengebiet z. T. mittelbar an das Plangebiet an. Die aus der Vergangenheit vorliegenden Immissionswerte für Geräusche waren aufgrund der hiesigen Erfahrung nicht mehr verwendbar. Aus diesem Grund wurde durch das Institut Peutz Consult eine mehrtägige Langzeitmessung durchgeführt, dessen Ergebnisse mit punktuellen Messungen im auf das Plangebiet einwirkenden Hafengebiet zur Verifizierung der Langzeitmessung ergänzt wurden.

Im Plangebiet konnten danach Beurteilungspegel von bis zu 53 dB(A) in der lautesten Nachtstunde ermittelt werden. Mit dieser Untersuchung wurde daher deutlich, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte an den vorhandenen Immissionsorten durch die Gesamtheit der Geräusche der vorhandenen Betriebe des Hafens bereits heute überschritten werden.

Zur Ergänzung der Langzeitmessung ermittelt der Gutachter im Rahmen einer sog. "Worst-Case-Untersuchung" für Industrie- und Hafentypische Emissionskontingente tags und nachts von 65 dB(A)/m² die daraus theoretisch möglichen Immissionspegel. Die Immissionspegel stellt der Gutachter mittels Isofonenkarte in der Anlage 24 seines Gutachtens dar. Das Ergebnis dieser Maximalbetrachtung aller gleichzeitig im Hafen betriebenen Grundstücke und Anlagen ergibt auf dem Plangebiet einen Immissionspegel von 54 dB(A) und weicht von dem gemessen Pegel um 1dB(A) ab.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchungen des Gutachters aufgezeigt haben, dass die akzeptorbezogenen Immissionsrichtwerte an der bestehenden schutzbedürftigen Wohnbebauung bereits im Bestand überschritten wer- den.

Die immissionsschutzrechtliche Praxis in Genehmigungsverfahren des Rhein-Kreis Neuss greift diese Problematik auf, so dass diesseits da- von ausgegangen wird, dass sich mittel- bis langfristig eine Verbesserung der akzeptorbezogenen Geräuschbelastung an den vorhandenen Immissionsorten ergeben wird.

Das Schutzmodell des Bebauungsplans sieht vor, die im Plangebiet befindlichen Gewerbe- und Industriegebiete gemäß dem Abstandserlass NRW aus 2007 zu gliedern und Emissionskontingente auf Grundlage der DIN 45691 festzusetzen. Der Gutachter geht dabei davon aus, dass die Zusatzbelastung aller festgesetzten Kontingente 10 dB(A) unter den gebietsbezogenen Immissionsrichtwerten betragen muss.

Um das Mischgebiet vor den Geräuschen des Hafens zu schützen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten und Abwehransprüchen der bestandsgeschützten Betriebe vorzubeugen, soll durch Festsetzungen sichergestellt werden, dass Immissionsorte ausschließlich in den abgeschirmten Bereich der Innenhöfe entstehen und ansonsten grundsätzlich ausgeschlossen sind.

Das im Bebauungsplan für die Mischgebiete vorgesehene Schutzmodell berücksichtigt nach dem schalltechnischen Gutachten das o. g. "Worst-Case-Scenario", so dass nach Auffassung der Unteren

Immissionsschutzbehörde mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass in den so geschützten Innenhoflagen die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden. Die dabei bestehende Prognoseunsicherheit wird durch die Berücksichtigung der der Worst-Case-Scenarios zugrundeliegenden Gleichzeitigkeit aller Geräusche und der zwingend erforderlichen Verbesserung der akzeptorbezogenen Geräuschsituation kompensiert.

Mit diesem Konzept entstehen danach gemäß den Anforderungen der TA Lärm 1998 für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 keine ungeschützten Immissionsorte im Plangebiet Die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von z. T. größer 50 dB(A) führen nicht zu berechtigten Schutzansprüchen der zukünftigen Bewohner. Insoweit wurde das Immissionsschutzkonzept im laufenden Bauleitplanverfahren mit der Unterer Immissionsschutzbeh6rde des Rhein-Kreis Neuss abgestimmt, um die aus Sicht des Immissionsschutzes entstehenden materiellrechtlichen Folgen dieser Planung hinsichtlich vorhersehbarer erheblicher Belästigungen durch Geräusche auf die schutzbedürftige Wohnbebauung und daraus resultierenden nachträglichen Anforderungen an die bestandsgeschützten Betriebe abzuwenden.

Das Institut Aneco erstellte mit Datum vom 21.03.2012 ein Gutach- ten zur Beurteilung der Geruchssituation. Die Eingangsdaten des Gutachtens wurden auf der Grundlage einer Beteiligung der betroffenen Betriebe überarbeitet und diese in die Prognose eingestellt. Der Gutachter ermittelt als Ergebnis der Prognoseberechnung, dass die jeweiligen Richtwerte der GIRL eingehalten werden können, so dass bezüglich der Geruchsimmissionen davon ausgegangen werden muss, dass durch die Festsetzung eines MI keine Schutzansprüche der zukünftigen Bewohner verletzt und keine Abwehrrechte für bestandsgeschützte Betriebe hervorgerufen werden.

Auf die grundsätzliche immissionsschutzrechtliche und planungsrechtliche Einschätzung des Bebauungsplanvorhabens der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde in den Gesprächen zwischen Stadt Neuss, W. Wehrhahn KG und Unterer Immissionsschutzbehörde während des Verfahrens hingewiesen.

Ob mit dieser Planung der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG beachtet wird, kann seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht abschließend beurteilt werden.

Dem Trennungsgrundsatz ist innerhalb der Abwägung ein besonderes Gewicht beizumessen (BVerwG 7.07.2004). Er kann lediglich dann durchbrechen werden, wenn ein Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bereits seit längerer Zeit und offenbar ohne größere Probleme bestanden hat (BVerwG 13.05.2004). Davon kann hier nicht ausgegangen werden.

Durch die Nachbarschaft der Industriezone Hafen und der Innenstadt von Neuss kommt es hinsichtlich der im Hafen entstehenden Immissionen immer wiederkehrend zu Nachbarschaftsbeschwerden, verursacht durch Geräusche und Gerüche. Auch die in der jüngeren Vergangenheit (2011 und 2012) gewonnen Erfahrungen im Bereich der Zuständigkeit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss im Rahmen der Überwachung bestätigen die z. T. erhebliche Konfliktsituation zwischen den Hafenbetrieben und der schon vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzung, so dass diesseits davon ausgegangen wird, dass auch bei Einhaltung des materiellen Immissionsschutzrechtes der Aufwand im Rahmen der Überwachung erheblich ansteigen wird.

Aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreis Neuss verbleibt es daher bei der Anregung, das Plangebiet nicht mit schutzbedürftigen Nutzungen zu überplanen. Es wird angeregt, eine Pufferzone mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen, Büro und Verwaltung zu schaffen. Mit diesen Nutzungsformen, welche über ein eingeschränktes oder gegliedertes GE oder aber auch Kerngebiet (MK) ohne allgemein zulässige Wohnnutzung festgesetzt werden könnten, wäre es mit planungsrechtlichen Mitteln möglich, einen Übergang von der industriellen Hafennutzung zu dem schutzbedürftigeren Innenstadtbereich herzustellen. Es wäre darüber hin- aus möglich, die Immissionssituation der angrenzenden vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen zum Innenstadtbereich zu verbessern.

Darüber hinaus wird angeregt, das GE4 als gegliedertes GI festzusetzen. Mit der Festsetzung als GI würde auch die Herabzonierung des derzeitigen faktischen Industriegebiets auf ein Gewerbegebiet, im Hinblick auf die angrenzenden Industriebetriebe vermieden.
Die Prüfung dieser Planung und die vorstehende immissionsschutzrechtliche Stellungnahme beziehen sich ausschließlich auf die gemäß Kommunalisierungsgesetz vom 11. Dezember 2007 an die Untere Umweltschutzbehörde übergegangenen immissionsschutzrechtlichen Aufgaben. Informationen über den bei den Bezirksregierungen verbleibenden Zuständigkeitsbereich gemäß Artikel 15 Kommunalisierungsgesetz i.V.m. § 2 Abs. 1 und Anhang 1 Zuständigkeitsverordnung Umweltschutz (ZustVO) liegen hier nicht vor.

Da auf das Plangebiet Anlagen einwirken können, deren Überwachung im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Düsseldorf liegen, empfehle ich eine Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf. Dies betrifft sowohl die Lärm- und Geruchsproblematik als auch die Thematik der Betriebsbereiche gemäß der 12. BImSchV.

Stellungnahme zum Schreiben des Rhein-Kreis-Neuss, Kreishaus Grevenbroich, Lindenstr. 2-16, 41515 Grevenbroich vom 19.07.2012

Zum Artenschutz
Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Umweltbericht genannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen entsprechend umzusetzen sind.

Zur Gesundheitsfürsorge
Die Bedenken gegen die Planung werden nicht geteilt. Das Plangebiet ist zwar in der Tat erheblichen Belastungen durch den Verkehrslärm der stark befahrenen Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und durch Gewerbelärm der Hafenbetriebe ausgesetzt, es gelingt jedoch durch geeignete planerische und bautechnische Maßnahmen (Nutzungszonierung im Flächennutzungsplan, konkretisierende Festsetzungen im Bebauungsplan), in den Mischgebieten gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Es können die einschlägigen Orientierungswerte für Verkehrslärm - auch unter Berücksichtigung der Geräuschentwicklung durch die vorbeifahrenden Schiffe - eingehalten werden.

Nach den Erkenntnissen des Gutachtens zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., März 2012 werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass die GIRL keine Rechtsnormqualität besitzt. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen ist. Hierfür gibt die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL einen ersten gewichtigen Anhaltspunkt.

Des Weiteren sind die besondere Situation im innenstadtnahen Neusser Hafen und die Entwicklung der Geruchsbelastung dort einschließlich der betrieblichen und behördlichen Maßnahmen zur Minderung zu betrachten. Die Ergebnisse des Geruchsgutachten gelten für weite Teile der Neusser Innenstadt, so dass man von einer charakteristischen, seit Jahrzehnten bestehenden Geruchsprägung der Neusser Innenstadt sprechen kann, die je nach Wetterlage, eingesetzten Rohstoffen und Produktionszyklen mehr oder weniger stark wahrgenommen werden kann. Durch umfangreiche Geruchsminderungsmaßnahmen der in den Häfen Neuss und Düsseldorf ansässigen Industriebetriebe ist in den vergangenen zehn Jahren eine deutliche Verbesserung der Geruchssituation eingetreten. Dieses Ziel soll unabhängig von der geplanten Bebauung weiter verfolgt werden.

Diese Aspekte begründen eine positive Prognose für die zukünftige Entwicklung der Geruchsbelastung und werden als solche vom Plangeber in seine abwägende Entscheidung einbezogen. Vor diesem Hintergrund nimmt der Plangeber eine gegenwärtige Ausschöpfung der Immissionswerte abwägend in Kauf.

Zudem erfolgt schon deshalb keine Einschränkung der von den Betrieben in Anspruch zu nehmenden Spielräume, da durch angrenzende Wohn- und Mischgebiete für die Unternehmen bereits ohne die geplante Bebauung eine Pflicht zur Rücksichtnahme besteht.

Sollten sich, wie der Einwender befürchtet, Bewohner wegen der Hafengerüche beschweren, obwohl die Immissionswerte eingehalten sind und daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, ist dies kein Szenario, das die Abwägung auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigen muss.

Eine Angabe von „Unsicherheiten“ bzw. „Genauigkeiten“, wie der Einwender sie fordert, ist nicht möglich, da die Güte des Ergebnisses von Ausbreitungsrechnungen maßgeblich von der Güte der Eingangsdaten, im Besonderen der Emissionsdaten abhängig ist. Um diesbezüglich das höchste Maß an Sicherheit zu erreichen, wurden die Emissionsdaten gemeinsam mit den zuständigen Aufsichtsbehörden (Umweltamt der Stadt Neuss, Rhein-Kreis Neuss und BR Düsseldorf) aktualisiert und abgestimmt.

Für geschlossene Innenhöfe (gekennzeichnet durch (A) – (E) in der Planzeichnung) weist die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH vom März 2012 nach, dass in diesen Bereichen gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden können. Demnach können schutzbedürftige Räume zu den Innenhöfen angeordnet werden und dürfen dort öffenbare Fenster aufweisen.

Die Bedenken bezüglich der passiven, schallgedämmten Lüftungen werden nicht geteilt. Durch geschickte Anordnung der schutzbedürftigen Räume innerhalb der Wohnungen kann jedoch eine ausreichende Lüftung sichergestellt werden. Es ist zu berücksichtigen, dass von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume in den Innenhöfen sowie von öffenbaren Fenstern anderer Räume aus eine Querlüftung erfolgen kann.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bedenken bzgl. der Überschreitung des Jahresmittelwertes für Stickstoffdioxid zurückgestellt werden, wenn die Fahrverbote spätestens mit dem Bezug der Wohnungen umgesetzt worden sind.

Zur Wasserwirtschaft
Die Bedenken aus wasserwirtschaftlicher Sicht werden nicht geteilt. Der Nachweis der allgemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung soll in den nachgeordneten Genehmigungsverfahren erfolgen. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes stehen die differenzierten Nutzungen in den Misch- und Gewerbegebieten nicht abschließend fest. Generell soll das anfallende Niederschlagswasser ortsnah dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden (Einleitung in das Hafenbecken 1). Im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren ist die Niederschlagswasserbeseitigung zu klären. In diesen Verfahren ist auch die Belastung des Niederschlagswassers einzelner Flächen zu ermitteln und zu klären, ob Abwasseranlagen und Abwasserbehandlungsanlagen notwendig werden.

Der bestehende Widerspruch im Umweltbericht unter Punkt 2.1.4 und 2.2.1.4 wird klarstellend angepasst.

Zum Bodenschutz
Im Kap. 2.1.3 im Umweltbericht sind die Altablagerungen und Altlasten, soweit sie heute bekannt sind, benannt worden. Der Einwender weist auf die Vorgaben des Bodenschutzes für Eingriffe in Bereichen mit Altablagerungen und Altstandorten hin. Diese Vorgaben sind auf der Ebene der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Zum Immissionsschutz - Hinweise
Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender hinsichtlich des Lärmschutzkonzepts und der Geruchssituation wesentliche Einschätzungen des Plangebers teilt:

- dass die Untersuchungen des Gutachters aufzeigen, dass die akzeptorbezogenen Immissionsrichtwerte an der bestehenden schutzwürdigen Wohnbebauung bereits im Bestand überschritten werden,
- dass die immissionsschutzrechtliche Praxis in Genehmigungsverfahren des Rhein-Kreises Neuss die bereits im Bestand vorhandene Überschreitung der Immissionsrichtwerte aufgreift, so dass beim Rhein-Kreis Neuss davon ausgegangen wird, dass sich mittel- bis langfristig eine Verbesserung der akzeptorbezogenen Geräuschbelastung an den vorhandenen Immissionsorten ergeben wird,
- dass nach Auffassung der Unteren Immissionsschutzbehörde mit ausreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass in den geschützten Innenhoflagen die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte nicht überschritten werden, da das schalltechnische Gutachten das „Worst-Case-Szenario" berücksichtigt,
- dass die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von z. T. größer 50 dB(A) nicht zu berechtigten Schutzansprüchen der zukünftigen Bewohner führen,
- dass bezüglich der Geruchsimmissionen davon ausgegangen werden kann, dass durch die Festsetzungen eines MI keine Schutzansprüche der zukünftigen Bewohner verletzt und keine Abwehrrechte für bestandsgeschützte Betriebe hervorgerufen werden.

Dennoch äußert der Einwender Bedenken, mit denen sich der Plangeber abwägend auseinandergesetzt hat, sie im Ergebnis aber nicht teilt.

Zum Immissionsschutz - Trennungsgrundsatz
Der Einwender zweifelt an der Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Die in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden des Rhein-Kreises Neuss sowie der Bezirksregierung Düsseldorf in den letzten Monaten entwickelte Lösung trägt dem ausdrücklichen Anliegen der Planung nach einer Bestandssicherung der Betriebe im Hafengebiet Rechnung. Zugleich werden innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Eine Nutzungszonierung, wie sie im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan vorgenommen wird, ist ein anerkanntes Instrument, dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen und einen bestehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu bewältigen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden Maßnahmen festgesetzt, mit denen insbesondere die Belange des Lärmschutzes bewältigt werden. Auch der Einwender hält das Lärmschutzkonzept für tragfähig. Wenn aber der Lärmkonflikt durch ein Zusammenspiel aus Nutzungszonierung und dem aus bauleitplanerischen Festsetzungen bestehenden Lärmschutzkonzept bewältigt wird, kann kein Verstoß gegen § 50 BImSchG verbleiben. Dies gilt, zumal § 50 BImSchG eine Abwägungsdirektive oder – insoweit ist seine Reichweite umstritten - ein Optimierungsgebot, zumindest aber keine zwingende, abwägungsfeste Vorgabe darstellt. Da die Planung stets und von vornherein das Ziel in den Vordergrund gestellt hat, den Lärmkonflikt zu lösen, wurde § 50 BImSchG mit dem gebotenen Gewicht in die Abwägung eingestellt.

In diese Abwägung sind zudem die gewichtigen städtebaulichen Belange eingegangen, die für die Planung, insbesondere für die Festsetzung von Mischgebieten an diesem Standort sprechen. Die bislang wenig attraktive Lage des brachliegenden Geländes und die eingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke behindern seit Jahrzehnten eine angemessene Umnutzung des Geländes. Lediglich im Bereich des UCI Kinos ist es gelungen, eine zentrale Kultur- und Freizeiteinrichtung zu etablieren. Es gibt keinerlei Hinweise darauf, dass eine gewerbliche Nachnutzung des gesamten Geländes in absehbarer Zeit gelingen könnte. In der örtlichen Situation besteht weder ein Bedarf noch ein städtebauliches Interesse an gewerblich genutzten Flächen. Der bestehende städtebauliche Missstand würde sich weiter verfestigen. Auch die Nutzungsvorgaben des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Stadthafen Neuss" stehen einer rein gewerblichen Nutzung entgegen. Dem innerstädtischen Wohnen kommt danach eine besondere Rolle bei der nachhaltigen Belebung der Innenstadt zu. Nur eine kleinteilige innenstadttypische Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Kultur- Bildungs- und Freizeitangeboten und Wohnen erscheint langfristig geeignet, die Attraktivität des Standortes „Innenstadt" auf Dauer zu sichern. Die Planung greift aktuelle Reurbanisierungs-Tendenzen auf. Die Vermeidung von Flächenverbrauch und die Förderung der Innenentwicklung gehören zu den zentralen Anliegen gegenwärtiger Planung auf allen Ebenen.

Zum Immissionsschutz - Überwachungsaufwand
Die bestehende Konfliktsituation zwischen den Hafenbetrieben und den schon vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen wird nicht weiter verschärft. Des Weiteren hat die Planung ihr Ziel erreicht, die Einhaltung des materiellen Immissionsschutzrechtes sicherzustellen. Sollten sich, wie der Einwender befürchtet, Bewohner wegen des Lärms und der Gerüche aus dem Hafen beschweren, obwohl die Immissionswerte eingehalten sind und daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, ist dies kein Szenario, das die Abwägung auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigen muss.

Zum Immissionsschutz – Verzicht auf MI-Festsetzung
Der Anregung, das Plangebiet nicht mit schutzbedürftigen Nutzungen zu überplanen und stattdessen eine Pufferzone mit nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen, Büros und Verwaltungen zu schaffen (eingeschränktes oder gegliedertes GE oder MK ohne Wohnen) wird nicht gefolgt.

Grundanliegen der Bauleitplanung für den Teilgeltungsbereich West ist die behutsame Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Historisch überkommene Trennungslinien sollen überwunden werden, eine organische Innenstadtentwicklung bindet auch die benachbarte Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein. Angesichts wieder zunehmender Reurbanisierungs-Tendenzen stärkt die Planung neben gewerblichen Nutzungen auch das innerstädtische Wohnen und trägt damit entscheidend zu einer nachhaltigen Belebung der Neusser City bei. Die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen auf dem sog. „Werhahn-Gelände“ zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Quartieren ergänzt.

Im Bebauungsplan wurde ein Konzept entwickelt, welches die Einhaltung des materiellen Immissionsschutzrechtes sicherstellt. Demnach wird an dem Grundanliegen der Bauleitplanung festgehalten.

Zum Immissionsschutz – Festsetzung des Gewerbegebietes GE 4 als Industriegebiet
Der Anregung, die Festsetzung des Gewerbegebietes GE 4 in ein Industriegebiet zu ändern, wird nicht gefolgt.

Die gewerblich / industrielle Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände wird entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil der Hafenmole orientiert sich dabei an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z. B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das unabhängig von seiner Größe einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z. B. Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzauflagen hier nicht angesiedelt werden.

Dies ist allerdings nicht den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Die immer stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der Logistikbranche führt u. a. dazu, dass zunehmend auch weniger stark emittierende Betriebe Hafenflächen nachfragen.

In der Historie der Planung erfolgte seinerzeit die Integration des Teilgeltungsbereiches Ost in das Plangebiet, um eine Nutzungszonierung vornehmen zu können. Der Plangeber griff damals eine diesbezügliche Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf auf und konnte so das planerische Konzept zur Bewältigung des Immissionskonflikts an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und Hafen um ein weiteres Instrument ergänzen. Dabei handelt es sich nicht um einen durch die vorliegende Planung entstehenden oder verschärften, sondern einen vorgefundenen Lärmkonflikt. An das Industriegebiet im Hafen grenzt nun das GE 4 an, bevor jenseits der Hafenmole 1 die bestehende Wohnbebauung anschließt. Die neu geplanten Mischgebiete fügen sich zwangslos in diese Nutzungszonierung ein, die der Bewältigung des bereits bestehenden Lärmkonflikts dient.

Daneben erfahren auch die angrenzenden bestehenden Betriebe keine Einschränkung durch die Festsetzung eines Gewerbe- statt eines Industriegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 wurde jegliche Wohnnutzung auch von Betriebspersonal ausgeschlossen. Wohn- und Gewerbenutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solchen Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25). Für den Nachtzeitraum liegt daher im Gewerbegebiet GE 4 sowie im angrenzenden Industriegebiet keine höhere Schutzwürdigkeit als zum Tageszeitraum vor.

Für die angrenzenden Firmen stellen andere vorhandene Bebauungen aufgrund der deutlich strengeren Immissionsrichtwerte die relevanten Immissionsorte dar. Der Bestand an schutzwürdiger Wohnbebauung beschränkt Änderungs- und Erweiterungsbestrebungen im Neusser Hafen also bereits heute. Ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht durch die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 4 stellt daher keine zusätzliche Einschränkung für Industriebetriebe im Umfeld dar.

Für das Gewerbegebiet GE 4 wurde mit der pauschalen Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III auch ein passiver Schallschutz festgesetzt.

Zur Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf:
Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Anlagen, deren Überwachung im Zuständigkeitsbereich der Bezirksregierung Düsseldorf liegt (Lärm, Geruch, Störfallverordnung), wurde die Bezirksregierung Düsseldorf in die Planung eng einbezogen. In Abstimmung mit der Bezirksregierung werden im Bebauungsplanverfahren Betriebsbereiche der 12. BImSchV ausgeschlossen. Eine entsprechende Festsetzung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 456 „Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße“ schließt die Ansiedlung solcher Betriebe aus, von denen im Falle einer Havarie erhebliche Gefahren ausgehen können.

Stellungnahme der Rheinbahn AG, Hauptverwaltung, Hansaallee 1, 40549 Düsseldorf vom 24.07.2012

Die städtebaulichen Ziele nehmen wir zur Kenntnis.

Wir weisen jedoch daraufhin, dass der Bebauungsplan Nr. 456 im Widerspruch so- wohl zum Nahverkehrsplan des Rhein-Kreises Neuss (Fortschreibung 2008 -2013) als auch zum VEP der Stadt Neuss steht. Darin ist eine Stadtbahnverbindung von Neuss, Am Kaiser zum Neusser Rheinparkcenter über die Rheintorstraße (Neuss Mitte) vorgesehen. Uns ist nicht bekannt, dass diese Festlegungen außer Kraft gesetzt wurden und sehen in diesem Punkt dringenden Abstimmungsbedarf.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Schreiben zum Vorhaben und Erschließungsplan Nr. V456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße vom 04.07.2011, welches weiterhin Gültigkeit besitzt.

Stellungnahme zum Schreiben der Rheinbahn AG, Hauptverwaltung, Hansaallee 1, 40549 Düsseldorf vom 24.07.2012

Zur Planung einer neuen Stadtbahnverbindung
Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Nahverkehrsplan des Rhein-Kreises Neuss (Fortschreibung 2008 – 2013) und zum Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Neuss. Die vorliegende Planung verhindert nicht die angesprochene Stadtbahnverbindung (U 81 – Wehrhahnlinie). Der Straßenraum kann auch zukünftig diese Stadtbahnverbindung aufnehmen, wenn auch mit großen Umbaumaßnahmen. Diese wären allerdings bereits im bestehenden Straßenraum notwendig. Auch aus Lärmschutzgründen wird eine mögliche Stadtbahnverbindung nicht verhindert, da bereits im Bestand Wohngebäude näher am Verlauf der möglichen Trasse liegen als die Baugebiete im vorliegenden Bebauungsplan. Die Begründung wird in Bezug auf die angesprochene Stadtbahnverbindung ergänzt.

Stellungnahme der Rheinbahn AG, Hauptverwaltung, Hansaallee 1, 40549 Düsseldorf zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 456 vom 04.07.2011

Wir entnehmen Ihrem Vorhaben- und Erschließungsplan, dass die Strukturen im Be- reich Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße verdichtet werden sollen. Wir bitten um Prüfung, ob aus Sicht der Stadt Neuss der Bedarf einer zusätzlichen Haltestelle der U75 gegeben ist. Der Ausbau der Haltestelle, falls erforderlich, muss geeignet für die Nutzung von Mobilitätseingeschränkten erfolgen. Hierzu bitten wir um frühzeitige Abstimmung.

Wir gehen davon aus, dass die neue Lichtsignalanlage auf der Düsseldorfer Straße im Bereich der Zufahrt zum nördlichen Gelände eine Bevorrechtigung unserer Stadtbahnen erhält.

Das Plangebiet wird von unseren Stadtbahnen der Linie U75 sowie unsere Busse mit der Linie 830 mit der Haltestelle "Neuss, Hbf“ bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 600 m. Ebenso bedienen unsere Straßenbahnen der Linie 709 mit der Haltestelle "Theodor- Heuss-Platz". Die mittlere Gehwegentfernung zur Haltestelle beträgt ca. 350m.

Stellungnahme zum Schreiben der Rheinbahn AG, Hauptverwaltung, Hansaallee 1, 40549 Düsseldorf zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 456 vom 04.07.2011

Es wird zur Kenntnis genommen, dass bezüglich des Bebauungsplanes auf das Schreiben zum Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. V456 – Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße vom 04.07.2011 verwiesen wird und dieses weiterhin Gültigkeit besitzt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird kein Bedarf einer zusätzlichen Haltestelle der U75 gesehen. Für Fußgänger und Fahrradfahrer existiert eine untergeordnete Querungsmöglichkeit im Bereich der Einmündung Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße. Sollte in diesem Bereich zu einem späteren Zeitpunkt eine weitere Haltestelle des ÖPNV eingerichtet werden (z. B. U75), wird durch zusätzliche technische Sicherungsmaßnahmen am Betriebsgleis der Neuss-Düsseldorfer Häfen ein weiterer Zugang zum Bebauungsplangebiet ermöglicht.

Die Verkehrsplanung des vorliegenden Bebauungsplans sieht für die nördliche Anbindung (Düsseldorfer Straße) eine reine Rechts-rein, Rechts-raus Erschließung vor. Der vorhandene Straßenraum der Düsseldorfer Straße bleibt im Wesentlichen unangetastet. Hier muss jedoch zur Verhinderung von Linksabbiegern ein Fahrbahnteiler eingebaut werden. Demnach wird die Stadtbahntrasse nicht direkt gequert, so dass hier keine Bevorrechtigung erforderlich ist.

Die Hinweise zur Bedienung des Plangebietes von der Stadtbahnlinie U75, der Straßenbahnlinie 709 und der Buslinie 830 werden ebenso zu Kenntnis genommen wie die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen.

Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf vom 06.08.2012

Der aktuelle Planentwurf beinhaltet nunmehr eine Angebotsplanung für Wohn- und gewerbliche Nutzungen an der Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße mit teilweise geänderten Baufenstern, Plangebietsausweisungen und teilweise geänderten textlichen Festsetzungen. Neu ist bei dieser Planung aber auch, dass in den Innenhöfen je nach Bauausführung nun doch schützenswerte Räume nach DIN 4109 entstehen können. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der Mischgebietswerte in den Innenhöfen, was durch eine höhere Bebauung hafenzugewandt sowie durch eine ca. 20 m hohe hafenzugewandte transparente Schallschutzwand nach den textlichen Festsetzungen erreicht werden soll (siehe den Planunterlagen beigefügtes neues schalltechnisches Gutachten der Fa. Peutz vom 21.03.2012). Für bestehende Betriebe im Neusser Hafen bedeutet dies keine Einschränkungen. Schützenswerte Wohnräume in den Innenhöfen dürfen nur ausgeführt werden, wenn im schalltechnischen Nachweis zum Baugenehmigungsverfahren eine Einhaltung der Mischgebiets- werte im Innenhofbereich nachgewiesen wird.

Auswirkungen hat dies aber auf künftige gewerblich/industrielle Ansiedlungen/Änderungen im Neusser Hafen und insbesondere auf die geplante Ansiedlung auf der dem geplanten neuen Mischgebiet gegenüberliegenden Hafenmole 1, weil ohne gänzlichen Ausschluss schützenswerter Wohnräume neue Immissionsorte entstehen.

Auf der dem geplanten Mischgebiet gegenüberliegenden Hafenmole 1 (Industriestraße), die ebenfalls Bestandteil des Plangebiets des Bebauungsplans B-Plan Nr. 456 ist, sind die Plangebietsgrenzen und –ausweisungen für das eingeschränkte GI*- und GE4*-Gebiet unverändert geblieben. Die Gebietsgrenze zwischen diesen zwei verschiedenen Plangebietsausweisungen zerschneidet die aktuelle Brachfläche in zwei Teilflächen, wobei eine Teilfläche dann überplant nur noch als GE-Gebiet festgesetzt wird, und orientiert sich dabei ausschließlich am Verlauf des Hafenbeckens (unverändert schräge Teilung der Fläche in zwei Teilflächen, nicht orientiert z.B. am Verlauf der öffentlichen Straße (Industriestraße) im vorderen Bereich der Hafenmole 1). Dies erschwert eine neue gewerbliche Nutzung dieses Planbereichs bei einer größeren Gewerbeansiedlung, wie aktuell auch durch den Neubau einer NE-Gießerei geplant, und schließt künftige industrielle Umnutzungen oder Anlagenerweiterungen in kritischeren Abstandsklassen aus.

Hier wird angeregt, dass GE4 als gegliedertes GI festzusetzen. Mit dieser Festsetzung als GI würde die Herabzonierung des derzeitigen faktischen Industriegebietes auf ein Gewerbegebiet, im Hinblick auf die angrenzenden Industriebetriebe, vermieden.

Vor dem Hintergrund der bereits lfd. Planungen für die Neuansiedlung einer NE-Schmelzerei/-Gießerei, die einer immissionsschutzrechtlichen Neugenehmigung bedarf, führen die Überplanungen zu eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten. Ein Teil der Anregungen der Bezirksregierung Düsseldorf aus den Vorbesprechungen mit der Stadt Neuss zum geplanten immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wurden in den Bebauungsplan übernommen:

1. Im eingeschränkten GE4*-Gebiet sind auch ausnahmsweise Nutzungen zulässig, die der Abstandsklasse V unterliegen, bei besonderer technischer Ausführung und / oder eingeschränkter Betriebsweise (z.B. Verzicht auf Nachtarbeit) sowie dem gutachterlichen Nachweis in einem Genehmigungsverfahren. Dies setzt nun nicht mehr zwingend ein Nachtarbeitsverbot

voraus (vorher nur „und“-Regelung) und schließt eine spätere Erweiterung der geplanten NE-Gießerei oder von genehmigungsbedürftigen Nebeneinrichtungen der Gießerei auf eine/bei einer Kapazität von 20 t/d oder mehr nicht mehr aus (NE- Gießerei ab 20 t/d Kapazität Betrieb der Abstandsklasse V).

2. Für die eingeschränkten GE- und GI-Flächen sind Lärmemissionskontingente (LEK, flächenbezogene Schallleistungspegel) in den textlichen Festsetzungen zum B-Plan festgelegt worden, die auf dem neuen Schallgutachten der Fa. Peutz vom 21.03.2012 beruhen. Zusätzlich wurde neu in die textlichen Festsetzungen auch die ausnahmsweise Zulässigkeit einer gewerblichen Nutzung / Bebauung bei einer Flächengröße ab 50.000 qm aufgenommen, wenn in einem Einzelschallgutachten nachgewiesen wird, dass die lärmseitige Zusatzbelastung mehr als 10 dB(A) unter den gebietsbezogenen Lärmimmissionsrichtwerten liegt. Dies eröffnet bei einer größeren Gewerbeansiedlung, die Flächen verschiedener Gebietsausweisungen beansprucht, einen größeren Planungsspielraum hinsichtlich der Anordnung von Lärmquellen und lärmabstrahlenden Flächen (Parkplätze etc.).

Für das geplante Neubauvorhaben auf der Hafenmole 1 (Neuerrichtung einer NE-Gießerei/-Schmelzerei) bedeutet die Möglichkeit schützenswerter Wohnräume die Überarbeitung des im Januar 2012 als Machbarkeitsstudie mit drei Varianten vorgelegten Schallgutachtens. Im B-Planverfahren Nr. 456 der Stadt Neuss geplanten Mischgebiet kommen jetzt neue Immissionsorte hinzu. Die im Januar vorgelegten lärmseitigen Berechnungen (Lärmgutachten der Fa. Peutz vom 06.01.2012) weisen in den baulichen Varianten 1 bis 3 an den Hafenseite des geplanten Mischgebietes im ungünstigsten Obergeschoss Lärmwerte zwischen 36 und 42 dB(A) aus. Ob jetzt durch die geplante Schallschutzwand und höhere hafenzugewandte Bebauung eine Minderung auf 34 dB(A) (Lärmimmissionskontingent (LIK) für die Summe der Nutzung aller Flächenkontingente des GI- und GE4*- Gebietes auf der Hafenmole 1) bzw. < 35 dB(A) (Lärmimmissionskontingent bei einer Flächeninanspruchnahme ab 50.000 qm unter Anwendung der neuen Ausnahmeregelung) in den geplanten Innenhöfen mit nicht mehr ausgeschlossenen schutzwürdigen Räumen erreicht werden kann, wäre neu zu überprüfen. Bei einer Inanspruchnahme einer kleineren Flächengröße durch das geplante Vorhaben der Neuansiedlung einer NE-Gießerei kann sich das Lärmkontingent – auch in Anhängigkeit von der genutzten Fläche - weiter verringern.

Unter Bezugnahme auf meine vorherigen Stellungnahmen sowie die Ausführungen der Unteren Immissionsschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss, halte ich grundsätzlich an der Auffassung fest, dass ich die Planung, insbesondere hinsichtlich der Beachtung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG, für bedenklich halte.

Aus Sicht der Luftreinhaltung bestehen keine Bedenken gegen die Planung, wenn vor Realisierung der baulichen Anlagen im Rahmen einer Fortschreibung des Luftreinhalteplans Neuss die Rheintorstraße und Batteriestraße mit in die Umweltzone aufgenommen werden, das Lkw-Durchfahrtverbot auf der Batteriestraße (M 4/52 des LRP 2009) aufrechterhalten und die Umweltzone Neuss spätestens im Laufe des Jahres 2014 auf Fahrzeuge mit gelber Plakette ausgedehnt wird.

Das nunmehr vorliegende Gutachten zum BPlan 456 weist für den Planfall 2015 für die Rheintorstraße 30 – bei einer prognostizierten Belastungszunahme von 3,3 µg/m³ - einen JMW von 37,1 µg/m³ aus. In der Rheintorstraße 16 wird für den Planfall 2015 bei einer Zunahme von 3,0 µg/m³ ein JMW von 39,4 µg/m³ berechnet. Der Grenzwert von 40 µg/m³ wird also an beiden kritischen Immissionsorten im Jahr 2015 rechnerisch eingehalten.

Die Ausdehnung der Umweltzone auf die Rheintorstraße ist im Planfall 2015 noch nicht berücksichtigt. Im Rahmen der Fortschreibung des LRP ist, nach jetzigem Diskussionsstand, damit zu rechnen, dass die Einbeziehung der Batteriestraße/Rheintorstraße in die Umweltzone voraussichtlich im Laufe des 1. Quartals 2013 erfolgen wird.

Fachlich nicht bewerten kann, ob angesichts der hohen Ist-Belastung an der LANUV-Messstelle Batteriestraße in 2011 (JMW immer noch 51 µg/m^3, allerdings Rückgang gegenüber 2010 um 4 µg/m^3), das vorgelegte Luftschadstoffgutachten zum Planfall 2015 evtl. kritischer zu sehen ist.

Aus wasserrechtlicher Sicht weise ich noch einmal darauf hin, dass der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet mit dem vom Rheinwasserstand abhängigen Wasserstand im Hafen Neuss korreliert. Damit kann der höchste Grundwasserstand bei 37,2 müNN liegen. Dieser Umstand ist bei der weiteren Planung der technischen Infrastruktur, der Gebäude und bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Die Böschungen zu den hochwasserfrei aufgefüllten Flächen sind standsicher herzustellen und gegen Erosion zu schützen. Die Gründung der Gebäude ist so vorzunehmen, dass sie keine Auswirkung auf die Hafenböschung hat.

Stellungnahme zum Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf vom 06.08.2012

Zu den neu entstehenden Immissionsorten
Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde das Lärmschutzkonzept überarbeitet. Im überarbeiteten Konzept sind nun in der Tat schützenswerte Räume von Wohnungen mit öffenbaren Fenstern zulässig, wenn die Einhaltung der Mischgebietswerte sichergestellt ist. Bei der gegenwärtigen Lärmvorbelastung geht der Plangeber davon aus, dass diese Voraussetzung derzeit nur an den Innenseiten der geschlossenen Innenhöfe eingehalten werden kann, und gibt daher die allseitige Umbauung der Innenhöfe als Bedingung für Wohnnutzungen vor.

Diese allseitige Umbauung der Innenhöfe ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. An den abgeschirmten Fassaden sind dann die MI-Werte eingehalten und daher Fenster zu schützenwerten Aufenthaltsräumen möglich.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH vom März 2012 wurde ein worst-case-Ansatz untersucht. Dieser Ansatz berücksichtigt bei den Berechnungen für das gesamte Hafengebiet einen Schallleistungspegel tags und nachts von L_{WA}=65 dB(A). Das innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Grundstück der Hafenmole 1 wird mit den kontingentierten flächenbezogenen Schallleistungspegeln berücksichtigt. Da diese tags höher sind als nachts, ergeben sich für den Tagzeitraum auch geringfügig höhere Beurteilungspegel. Bei diesem Ansatz ergeben sich Gewerbelärm-Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung im MI 1 und MI 2 an den zum Hafenbecken nächstgelegenen Fassaden von bis zu 55 db(A) tags und 54 dB(A) nachts. Gegenüber den Messungen ergeben sich bei dieser Annahme einer gleichzeitigen Nutzung aller Flächen im Hafengebiet ca. 4 dB(A) höhere Immissionen zur Nachtzeit. Diese worst-case Situation ist Grundlage für die Entwicklung des Bebauungskonzeptes, das zu ausreichend niedrigen Gewerbelärmimmissionen an der geplanten Bebauung führt.

Die rechnerischen Prognosen liefern, wie auch die durchgeführten Messungen zeigen, einen Ansatz auf der sicheren Seite. In der tatsächlichen Situation sind sogar geringere Schallpegel zu erwarten.

Auch in Zukunft werden gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen bzw. Änderungen im Neusser Hafen durch bestehende Immissionspunkte reglementiert. Eine zusätzliche Einschränkung durch die neu geplanten Nutzungen erfolgt aufgrund des im Bebauungsplanverfahren gewählten worst-case-Ansatzes sowie den getroffenen Schallschutzmaßnahmen nicht. Das neu entstehende Mischgebiet schützt sich selbst, da Immissionsorte, also öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen, nur dort entstehen dürfen, wo die Mischgebietswerte eingehalten werden.

Zur Festsetzung des Gewerbegebietes GE 4 als Industriegebiet

Der Anregung, die Festsetzung des Gewerbegebietes GE 4 in ein Industriegebiet zu ändern, wird nicht gefolgt.

Die gewerblich / industrielle Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände wird entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil der Hafenmole orientiert sich dabei an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z. B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das unabhängig von seiner Größe einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z. B. Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzauflagen hier nicht angesiedelt werden.

Dies ist allerdings nicht den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Die immer stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der Logistikbranche führt u. a. dazu, dass zunehmend auch weniger stark emittierende Betriebe Hafenflächen nachfragen.

In der Historie der Planung erfolgte seinerzeit die Integration des Teilgeltungsbereiches Ost in das Plangebiet, um eine Nutzungszonierung vornehmen zu können. Der Plangeber griff damals eine diesbezügliche Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf auf und konnte so das planerische Konzept zur Bewältigung des Immissionskonflikts an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und Hafen um ein weiteres Instrument ergänzen. Dabei handelt es sich nicht um einen durch die vorliegende Planung entstehenden oder verschärften, sondern einen vorgefundenen Lärmkonflikt. An das Industriegebiet im Hafen grenzt nun das GE 4 an, bevor jenseits der Hafenmole 1 die bestehende Wohnbebauung anschließt. Die neu geplanten Mischgebiete fügen sich zwangslos in diese Nutzungszonierung ein, die der Bewältigung des bereits bestehenden Lärmkonflikts dient.

Daneben erfahren auch die angrenzenden bestehenden Betriebe keine Einschränkung durch die Festsetzung eines Gewerbe- statt eines Industriegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 wurde jegliche Wohnnutzung auch von Betriebspersonal ausgeschlossen. Wohn- und Gewerbenutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solchen Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25). Für den Nachtzeitraum liegt daher im Gewerbegebiet GE 4 sowie im angrenzenden Industriegebiet keine höhere Schutzwürdigkeit als zum Tageszeitraum vor.

Für die angrenzenden Firmen stellen andere vorhandene Bebauungen aufgrund der deutlich strengeren Immissionsrichtwerte die relevanten Immissionsorte dar. Der Bestand an schutzwürdiger Wohnbebauung beschränkt Änderungs- und Erweiterungsbestrebungen im Neusser Hafen also bereits heute. Ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht durch die Ausweisung des

Gewerbegebietes GE 4 stellt daher keine zusätzliche Einschränkung für Industriebetriebe im Umfeld dar.

Für das Gewerbegebiet GE 4 wurde mit der pauschalen Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III auch ein passiver Schallschutz festgesetzt.

Zur Neuansiedlung einer NE-Schmelzerei / -Gießerei
Der Bebauungsplan berücksichtigt bereits die laufende Planung für die Neuansiedlung einer NE-Schmelzerei / -Gießerei im Gewerbegebiet GE 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Einwender die diesbezüglich seit der Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. V456 durchgeführten Änderungen der textlichen Festsetzungen begrüßt.

Eine Überarbeitung des im Januar 2012 als Machbarkeitsstudie mit drei Varianten vorgelegten Schallschutzgutachtens zur Neuansiedlung der NE-Schmelzerei / -Gießerei ist aufgrund der Möglichkeit von neuen schützenswerten Wohnräumen nicht notwendig, da in dem Gutachten die Festsetzungen des Bebauungsplane bereits berücksichtigt sind. Das neu entstehende Mischgebiet schützt sich selbst und ermöglicht öffenbare Fenster schutzbedürftiger Wohnräume nur bei Einhaltung der Mischgebietslärmwerte, so dass hieraus keine zusätzliche Einschränkung der Hafennutzung resultiert (dazu bereits oben „Zu den neu entstehenden Immissionsorten“). Aus gleichem Grund müssen auch die Lärmwerte des Lärmgutachtens der Peutz Consult GmbH vom 06.01.2012 nicht überprüft werden.

Aufgrund einer geänderten Planung des Vorhabenträgers der NE-Schmelzerei / -Gießerer werden die Unterlagen für die Neuansiedlung jedoch überarbeitet werden müssen. Weiterhin werden dabei auch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Zum Trennungsgrundsatz
Der Einwender zweifelt an der Einhaltung des Trennungsgrundsatzes nach § 50 BImSchG. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Die in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden des Rhein-Kreises Neuss sowie der Bezirksregierung Düsseldorf in den letzten Monaten entwickelte Lösung trägt dem ausdrücklichen Anliegen der Planung nach einer Bestandssicherung der Betriebe im Hafengebiet Rechnung. Zugleich werden innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Eine Nutzungszonierung, wie sie im Flächennutzungsplan und im Bebauungsplan vorgenommen wird, ist ein anerkanntes Instrument, dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen und einen bestehenden immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu bewältigen. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wurden Maßnahmen festgesetzt, mit denen insbesondere die Belange des Lärmschutzes bewältigt werden. Auch der Einwender hält das Lärmschutzkonzept für tragfähig. Wenn aber der Lärmkonflikt durch ein Zusammenspiel aus Nutzungszonierung und dem aus bauleitplanerischen Festsetzungen bestehenden Lärmschutzkonzept bewältigt wird, kann kein Verstoß gegen § 50 BImSchG verbleiben. Dies gilt, zumal § 50 BImSchG eine Abwägungsdirektive oder – insoweit ist seine Reichweite umstritten - ein Optimierungsgebot, zumindest aber keine zwingende, abwägungsfeste Vorgabe darstellt. Da die Planung stets und von vornherein das Ziel in den Vordergrund gestellt hat, den Lärmkonflikt zu lösen, wurde § 50 BImSchG mit dem gebotenen Gewicht in die Abwägung eingestellt.

In diese Abwägung sind zudem die gewichtigen städtebaulichen Belange eingegangen, die für die Planung, insbesondere für die Festsetzung von Mischgebieten an diesem Standort sprechen. Die bislang wenig attraktive Lage des brachliegenden Geländes und die eingeschränkte Zugänglichkeit der Grundstücke behindern seit Jahrzehnten eine angemessene Umnutzung des Geländes. Lediglich im Bereich des UCI Kinos ist es gelungen, eine zentrale Kultur- und Freizeiteinrichtung zu etablieren. Es gibt keinerlei Hinweise darauf, dass eine gewerbliche Nachnutzung des gesamten Geländes in absehbarer Zeit gelingen könnte. In der örtlichen Situation besteht weder ein Bedarf noch ein städtebauliches Interesse an gewerblich genutzten Flächen. Der bestehende städtebauliche Missstand würde sich weiter verfestigen. Auch die Nutzungsvorgaben des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes „Stadthafen Neuss“ stehen einer rein gewerblichen Nutzung entgegen. Dem innerstädtischen Wohnen kommt danach eine besondere Rolle bei der nachhaltigen Belebung der Innenstadt zu. Nur eine kleinteilige innenstadttypische Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Kultur- Bildungs- und Freizeitangeboten und Wohnen erscheint langfristig geeignet, die Attraktivität des Standortes „Innenstadt“ auf Dauer zu sichern. Die Planung greift aktuelle Reurbanisierungs-Tendenzen auf. Die Vermeidung von Flächenverbrauch und die Förderung der Innenentwicklung gehören zu den zentralen Anliegen gegenwärtiger Planung auf allen Ebenen.

Zur Luftreinhaltung

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht der Luftreinhaltung keine Bedenken gegen die Planung bestehen, wenn die Rheintorstraße und Batteriestraße mit in die Umweltzone aufgenommen werden, das Lkw-Durchfahrtsverbot aufrecht erhalten und die Umweltzone Neuss spätestens im Laufe des Jahres 2014 auf Fahrzeuge mit der gelben Plakette ausgedehnt wird. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Batteriestraße/Rheintorstraße voraussichtlich im 1. Quartal 2013 in die Umweltzone einbezogen wird. Da dies im Gutachten noch nicht berücksichtigt wurde, geht das Gutachten zum Bebauungsplanverfahren sogar von schlechteren Bedingungen aus, als sie zu erwarten sind.

Die Messwerte der Messstation Batteriestraße mit einem Passivsammler sind nicht unmittelbar auf die Immissionssituation an der Rheintorstraße übertragbar. Insbesondere wird hier ein Messwert aus 2011 mit einer Prognose für das Jahr 2015 verglichen. Die Prognose geht zum einem von einer weiteren Abnahme der Stickstoffdioxid-Hintergrundbelastung (siehe auch Messwerte der Jahre 2009 bis 2011 an Hintergrundmessstationen) sowie der Reduktion Stickoxid-Emissionen durch neue EURO-Normen gemäß den Emissionsfaktoren des HBEFA 3.1 aus. Unter diesen Vorraussetzungen ist eine Einhaltung des Stickstoffdioxid Jahresmittelwertes im Untersuchungsgebiet 2015 möglich, auch wenn 2011 noch Messwerte um 50 ug/m^3 an Hot-Spots vorliegen.

Zu den weiteren Hinweisen

Der wasserrechtliche Hinweis, dass der Grundwasserspiegel im Planungsgebiet mit dem vom Rheinwasserstand abhängigen Wasserstand im Hafen korreliert und der höchste Wasserstand bei 37,2 m üNN liegen kann, wird zur Kenntnis genommen. Auf die genannten Höhen ist das Planungskonzept ausgelegt. Bei der weiteren Planung der technischen Infrastruktur und der Gebäude wird dieses berücksichtigt.

Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Böschungen zu den hochwasserfrei aufgefüllten Flächen standsicher herzustellen und gegen Erosion zu schützen sind und dass die Gründung der Gebäude so vorzunehmen ist, dass sie keine Auswirkung auf die Hafenböschung hat. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigungsplanung zu berücksichtigen.

2. Auslegung (Öffentlichkeit) gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.06.2012 bis zum 26.07.2012

Stellungnahme der Agrifirm Deutschland GmbH, Danziger Str. 3-5, 41460 Neuss vom 09.07.2012

Bezug nehmend auf die amtliche Bekanntmachung der Stadt Neuss vom 05. Juni 2012 zum Bebauungsplan Nr. V 456 -Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße- teilen wir Ihnen als betroffenes Unternehmen weiterhin unsere Bedenken zum Planungsvorhaben mit.

Trotz der vorgenommenen Ergänzungen und Änderungen des Bebauungsplans Nr. V 456 birgt das Planungsvorhaben weiterhin enormes Konfliktpotential.

In der Begründung zum Bebauungsplan Seite 5, Absatz 6 wird beispielsweise dargelegt, dass die bestehenden Betriebe künftig im Vergleich zur heutigen Situation keinen Nachteil erfahren werden, da derzeit die Industrieanlagen im Hafengebiet die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete bereits einhalten müssen. Nicht berücksichtigt wird hierbei jedoch, dass durch die künftige planungsrechtliche Änderung im Bereich der Hafenmole 1 (künftig GE-Gebiet/jetzt GI), Flächen mit einem höheren Schutzstatus näher an unseren Industriestandort heranrücken. Bei Änderungen/Erweiterungen unserer Anlage sind somit stärkere Minderungsmaßnahmen zum Immissionsschutz gegenüber dem Gewerbegebiet erforderlich.

Die Abwägung zwischen städtebaulichem Rahmenplan und Industrie erfolgt eindeutig weiterhin zu Lasten der Industrie.

Unser Mischfutterbetrieb wird am Anlagenstandort im Neusser Hafen seit Jahrzehnten erfolgreich betrieben. Durch das Planungsvorhaben sehen wir unseren Industriestandort sowohl in seinem Bestand als auch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt bzw. gefährdet.

Für den Fall, dass die Agrifirm Deutschland GmbH durch das vorgesehene neue Planungsrecht im Bestand negativ beeinträchtigt und/oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt wird bzw. bei einer Anlagenerweiterung (Produktionserhöhung I Anlagentechnische Änderungen u. a.) zusätzliche Minderungsmaßnahmen (Schallschutz, Staubminderung u. a.) erforderlich werden, behalten wir uns vor, Schadensersatzansprüche beim Veranlasser der Planung geltend zu machen.

Es muss sichergestellt werden, dass durch das geänderte Planungsrecht keine Beschränkungen unseres derzeitigen Anlagenbetriebes erfolgen und zudem die Entwicklungsmöglichkeiten sowie der wirtschaftliche Nutzen unseres Industriestandortes gewährleistet sind.

Weitere Anmerkungen, Bedenken sowie juristische Schritte im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplans Nr. V 456 -Rheintorstraße /Düsseldorfer Straße- behalten wir uns vor. Abschließend verweisen wir vollinhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 01. Juli 2011.

Stellungnahme zum Schreiben der Agrifirm Deutschland GmbH, Danziger Str. 3-5, 41460 Neuss vom 09.07.2012

Zu der möglichen Einschränkung durch die Festsetzungen auf der Hafenmole 1

Die gewerblich / industrielle Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände wird entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil der Hafenmole orientiert sich dabei an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z. B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das unabhängig von seiner Größe einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z. B. Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzauflagen hier nicht angesiedelt werden.

Dies ist allerdings nicht den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Die immer stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der Logistikbranche führt u. a. dazu, dass zunehmend auch weniger stark emittierende Betriebe Hafenflächen nachfragen.

In der Historie der Planung erfolgte seinerzeit die Integration des Teilgeltungsbereiches Ost in das Plangebiet, um eine Nutzungszonierung vornehmen zu können. Der Plangeber griff damals eine diesbezügliche Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf auf und konnte so das planerische Konzept zur Bewältigung des Immissionskonflikts an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und Hafen um ein weiteres Instrument ergänzen. Dabei handelt es sich nicht um einen durch die vorliegende Planung entstehenden oder verschärften, sondern einen vorgefundenen Lärmkonflikt. An das Industriegebiet im Hafen grenzt nun das GE 4 an, bevor jenseits der Hafenmole 1 die bestehende Wohnbebauung anschließt. Die neu geplanten Mischgebiete fügen sich zwangslos in diese Nutzungszonierung ein, die der Bewältigung des bereits bestehenden Lärmkonflikts dient.

Daneben erfahren auch die angrenzenden bestehenden Betriebe keine Einschränkung durch die Festsetzung eines Gewerbe- statt eines Industriegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 wurde jegliche Wohnnutzung auch von Betriebspersonal ausgeschlossen. Wohn- und Gewerbenutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solchen Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25). Für den Nachtzeitraum liegt daher im Gewerbegebiet GE 4 sowie im angrenzenden Industriegebiet keine höhere Schutzwürdigkeit als zum Tageszeitraum vor.

Für die angrenzenden Firmen stellen andere vorhandene Bebauungen aufgrund der deutlich strengeren Immissionsrichtwerte die relevanten Immissionsorte dar. Der Bestand an schutzwürdiger Wohnbebauung beschränkt Änderungs- und Erweiterungsbestrebungen im Neusser Hafen also bereits heute. Ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht durch die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 4 stellt daher keine zusätzliche Einschränkung für Industriebetriebe im Umfeld dar.

Für das Gewerbegebiet GE 4 wurde mit der pauschalen Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III auch ein passiver Schallschutz festgesetzt.

Bezogen auf das Betriebsgelände der Einwenderin wäre, sofern im GE 4 dann ein Wert von 65 dB(A) erreicht würde, an der Wohnbebauung Rheintorstraße ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) vorhanden. Eine solche Schallimmission läge deutlich über den Richtwerten und auch deutlich über den tatsächlich vorliegenden Schallimmissionen. Ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der

Nacht durch die Ausweisung des GE 4 stellt daher auch für die Einwenderin keine Einschränkung dar.

Zur möglichen Beschränkung bzw. Gefährdung des Industriebetriebs im Bestand wie auch in den Entwicklungsmöglichkeiten

Das Planungskonzept beinhaltet, dass durch die Festsetzungen bzw. neuen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen aus schalltechnischer Sicht für vorhandene Industriebetriebe (inklusive möglicher Erweiterungen) über das heutige schon vorhandene Maß hinaus vorliegen. Auch in Zukunft werden gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen bzw. Änderungen im Neusser Hafen durch bestehende Immissionspunkte reglementiert. Eine zusätzliche Einschränkung durch die neu geplanten Nutzungen erfolgt aufgrund des im Bebauungsplanverfahren gewählten worst-case-Ansatzes sowie den getroffenen Schallschutzmaßnahmen nicht.

Das neu entstehende Mischgebiet schützt sich selbst, da Immissionsorte, also öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen, nur dort entstehen dürfen, wo die Mischgebietswerte eingehalten werden. Bei der gegenwärtigen Lärmvorbelastung geht der Plangeber davon aus, dass diese Voraussetzung derzeit nur an den Innenseiten der geschlossenen Innenhöfe eingehalten werden kann, und gibt daher die allseitige Umbauung der Innenhöfe als Bedingung für Wohnnutzungen vor. Diese allseitige Umbauung der Innenhöfe ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. An den abgeschirmten Fassaden sind dann die MI-Werte eingehalten und daher Fenster zu schützenwerten Aufenthaltsräumen möglich.

Es ist durchaus möglich, dass - losgelöst von dem hier gegenständlichen Planverfahren - immissionsschutzbezogene Minderungsmaßnahmen bei Anlagenänderungen erforderlich werden. Dies ist aber neben dem aktuellen Immissionsschutzrecht der vorhandenen Nutzung im Umfeld und deren Schutzwürdigkeit geschuldet. Die neue Bebauung hat auf solche Maßnahmen keine Auswirkungen. Darüber hinaus verfolgen die Stadt Neuss und die Genehmigungsbehörden unabhängig von dem Bebauungsplan das Ziel einer Lärmsanierung. Demnach sieht die Genehmigungspraxis als Genehmigungsvoraussetzung für Anlagenänderungen bzw. für neue Anlagen die Einhaltung eines Wertes von 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort vor.

Auch in Bezug auf das Thema Gerüche sind im Bestand keine Maßnahmen erforderlich, da die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten werden. Eine Grundlage für weitere Sanierungsmaßnahmen ist derzeit nicht vorhanden. Die neue Wohnbebauung bewirkt aufgrund der derzeitigen Bebauungssituation keine zusätzlichen Auflagen bei Änderungsgenehmigungen.

Der Vorwurf, dass die Abwägung zwischen städtebaulichem Rahmenplan und Industrie zu Lasten der Industrie erfolge, wird daher nicht geteilt.

Es wird vollinhaltlich auf die Stellungnahme vom 01.07.2011 verwiesen, so dass diese nachfolgend in die Abwägung eingestellt wird.

Stellungnahme der Agrifirm Deutschland GmbH, Danziger Str. 3-5, 41460 Neuss vom 01.07.2011 zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 456

Als erstes möchten wir Sie über unsere Namensänderung informieren. Ab dem 01.07.2011 ändert sich der Name von KOFU Tiernahrung GmbH in Agrifirm Deutschland GmbH. Sowohl Adressdaten und Ihre Ansprechpartner bleiben bestehen.

Bezug nehmend auf die amtliche Bekanntmachung der Stadt Neuss vom 16. Mai 2011 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 456 -Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans "Hafenquartier" teilen wir Ihnen als betroffenes Unternehmen unsere Bedenken zum Planungsvorhaben mit:

Geruch

Im Zuge der Aufstellung des v. g. Bebauungsplanes Nr. V 456 einschließlich Vorhaben und Erschließungsplan "Hafenquartier" wurde zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation eine Prognose von der ANECO GmbH & Co. erstellt. Hierbei wurden Emissionsdaten, die der ANECO GmbH & Co. bis einschließlich 2008 Vorlagen, verwendet.

Im Januar 2011 wurde die KOFU Tiernahrung GmbH von der ANECO GmbH & Co. in Abstimmung mit der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Neuss aufgefordert, die Emissionsdaten zu überprüfen, die in der Geruchs- prognose berücksichtigt wurden.

Die Prüfung ergab, dass die Emissionsdaten, die den derzeitigen Zustand sowie die immissionsschutzrechtliche Zulassung widerspiegeln, nicht dem Datensatz entsprechen, der in der Prognose berücksichtigt wurde. Die aktuellen Volumenströme sind wesentlich höher (teilweise fast 50 %), als die in der Prognose angenommenen. Ebenso entspricht die Emissionszeit nicht der derzeitigen Zulassung. Dies wurde der ANECO GmbH & Co. mitgeteilt.

Dennoch wurden in der v. g. Geruchsprognose die derzeitigen sowie dem immissionsschutzrechtlichen Stand entsprechende Emissionsdaten nicht berücksichtigt. Da somit keine sachgerechte Grundlage vorliegt, ist die Abwägung als fehlerhaft anzusehen. Im Kapitel 6.9 "Umweltauswirkungen" der Begründung fehlt die Darstellung zur Geruchsimmission.

Luftschadstoffe

Von der Peutz Consult wurde eine Luftschadstoffuntersuchung bezüglich der relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM 10 und PM 25), Stickstoffdioxid (N02) und Benzol (C6H6) durchgeführt.

Es konnte festgestellt werden, dass der zulässige Jahresmittelwert für Stickstoffdioxid von 40 g/m3 (Ziffer 4.2.1 TA-Luft I§ 3 der 39. BlmSchV) zum Schutz vor Gefahren für die menschliche Gesundheit überschritten wird. In den drei erarbeiteten Varianten konnten nachfolgend dargestellte Überschreitungen des Stickstoffdioxidwertes ermittelt werden.

Varianten	Jahresmittelwert N02 (Überschreitung)
Nullfall (ohne Realisierung des B-Planes)	1,3 µg /m^3
Planfall 2015 (Realisierung des B-Planes)	4,2 µg /m^3
Planfall 2015-M4/M5 (Realisierung des B-Planes unter Berücksichtigung der Minderungen des Luftreinhalteplans)	0,9 µg /m^3

Die Überschreitung im Planfall 2015 wird aus Sicht des Gutachters durch die neue Bebauung in GE 1 hervorgerufen, da in diesem Bereich die Durchlüftung der Rheintorstraße eingeschränkt wird.

Der Gutachter stellt dar, dass durch die Minderungsmaßnahmen des Luftreinhalteplans der Stadt Neuss eine Reduzierung der Überschreitung des Jahresmittelwertes für Stickstoffdioxid bei Realisierung des Planungsvorhabens erreicht wird.

Gemäß § 27 der 39. BlmSchV "Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen" sind für Gebiete oder Ballungsräume in denen die Werte für Schadstoffe in der Luft, z. B. Stickstoffdioxid, überschritten werden, Luftreinhaltepläne zu erstellen. Diese müssen geeignete Maßnahmen enthalten, um den Zeitraum einer Nichteinhaltung der Grenzwerte so kurz wie möglich zu halten.
Der Luftreinhalteplan der Stadt Neuss vom 01. Dezember 2009, aufgestellt von der Bezirksregierung Düsseldorf, wurde aufgrund von Überschreitungen des im Jahr 2006 einzuhaltenden Grenzwertes für NO_2 von 48 µg/m^3 (40 + 8 Toleranzmarge) an zwei Messpunkten (VNEM, VNEM2) sowie der Höhe

der Messwerte an drei Messstationen mit Passivsammlern (42 bis 43 µg/m³, Krefelder Straße, Batterie-, Friedrichstraße) aufgestellt.

Hierdurch sollte eine dauerhafte Verminderung von Luftverunreinigungen und die künftige Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Stadtgebiet von Neuss erreicht werden.

Es wird darauf verwiesen, dass eine Überschreitung der Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit ein Vertragsverletzungsverfahren gemäß Artikel 226 EG-Vertrag auslöst. Die Bundesrepublik Deutschland ist gemäß § 31 der 39. BlmSchV gegenüber der Europäischen Kommission berichtspflichtig.

Die Realisierung des Planungsvorhabens führt unter Berücksichtigung der Maßnahmen des Luftreinhalteplans weiterhin zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit. Der Luftreinhalteplan der Stadt Neuss wird somit konterkariert.

Die Variante " Nullfall unter Berücksichtigung der Minderungen des Luftreinhalteplans" wurde nicht ermittelt bzw. nicht dargestellt. Eine sachgerechte Abwägung ist u. E. nicht möglich.

Zur Abwägung der Belange (Städtebaulicher Rahmenplan / Schutz menschliche Gesundheit) wird der Schutz der menschlichen Gesundheit nicht berücksichtigt.

Lärm
Im Sinne der TA-Lärm hat der Setreiber einer genehmigungsbedürftigen Anlage sicherzustellen, dass von der Industrieanlage ausgehende Geräusche keine schädlichen Umwelteinwirkungen hervorrufen. Die Immissionsschutzbehörde wird hierzu maßgebliche Immissionssorte im Einwirkungsbereich der Anlage, an denen eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte am ehesten zu erwarten ist, festlegen. Wenn aufgrund der Vorbelastung (Ziffer 2.3 TA-Lärm) zu erwarten ist, dass die Immissionsrichtwerte an einem anderen Ort durch die Zusatzbelastung überschritten werden, so ist auch der Ort, an dem die Gesamtbelastung den maßgeblichen Immissionsrichtwert am höchsten übersteigt, als zusätzlicher maßgeblicher Immissionsort festzulegen.

Die planungsrechtliche Vorgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans " Hafenquartier", dass keine Immissionsorte im Mischgebiet festgelegt werden, ist nicht nachvollziehbar.

Durch die technischen Maßnahmen als formaler Winkelzug wird der Versuch unternommen, die Anforderungen der TA-Lärm zu unterlaufen. Dies geht jedoch zu Lasten der Wohnqualitäten im geplanten "Hafenquartier", was nach unserer Erfahrung zu Konflikten zwischen den Interessen der Anwohner (Lärmschutz, Schutz vor Schadstoffen u. a.) und der Industrie führen wird.

Das Planungsvorhaben birgt eindeutig immissionsschutzrechtliches Konfliktpotential.

Im Bereich der neuen Gewerbegebiete (vormals Industriegebiet) im Bebauungsplan V 456 sind künftig Immissionsrichtwerte von tags 65 dB(A) I nachts 50 dB(A) einzuhalten; derzeit ist dieser Bereich als Industriegebiet mit Immissionsrichtwerten von 70 dB(A) ausgewiesen.

Es muss sichergestellt werden, dass durch die geänderte Festsetzung keine Beschränkungen unseres derzeitigen Anlagenbetriebes erfolgen und zudem die Entwicklungsmöglichkeiten unseres Industriestandortes gewährleistet werden.

Die Abwägung (städtebaulicher Rahmenplan /Industrie und Immissionsschutz) erfolgt zu Lasten des Immissionsschutzes sowie der Industrie.

Planungsrecht

Für die neu ausgewiesene Fläche entlang des Hafenbeckens I ist die Festsetzung eines Mischgebietes nicht nachzuvollziehbar. Die Realisierung eine Nutzungsmischung im Vorhaben- und Erschließungsplan "Hafenquartier" ist nicht zu erkennen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten.

Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Wie der Begründung in Kapitel "Innenstadterweiterung in belasteter Situation, eine ganzheitliche Betrachtung" zu entnehmen ist, werden den städtebaulichen Zielen (Umsetzung des B-Planes V 456 und des Vorhaben- und Erschließungsplans) Vorrang gegenüber dem Belang "menschenwürdige Umwelt" gewährt.

Zitat: "Der Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung wird auch angesichts der zum Teil deutlichen Überschreitung der Orientierungswerte (Lärm, Luftschadstoff) in der Abwägung der Vorzug gegeben".

Dem Belang einer menschenwürdigen Umwelt und des allgemeinen Klimaschutzes wird unter Berücksichtigung des Wirtschaftsstandortes im Neusser Hafen sowie unter Beachtung unseres Anlagenstandortes in der Abwägung zu wenig Rechnung getragen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass das Planungsvorhaben zu immissionsschutzrechtlichen Konflikten führen wird und die Belange der Industrie und des Immissionsschutzes in der Abwägung nicht ausreichend berücksichtigt wurden. Der Schutz der menschlichen Gesundheit und der menschenwürdigen Umwelt wurden nicht im ausreichenden Maße bewertet. Zudem erfolgte die Abwägung auf einer nicht sachgerechten Grundlage (siehe Erläuterungen zum Geruch) und ist somit fehlerhaft.

Unser Mischfutterbetrieb wird am Anlagenstandort im Neusser Hafen seit Jahrzehnten erfolgreich betrieben. Durch das Planungsvorhaben sehen wir unseren Industriestandort sowohl in seinem Bestand als auch in seinen Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt bzw. gefährdet.

Für den Fall, dass die Agrifirm Deutschland GmbH durch das vorgesehene neue Planungsrecht im Bestand gefährdet und I oder in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt wird bzw. bei einer Anlagenerweiterung (Produktionserhöhung / Anlagentechnische Änderungen u. a.) zusätzliche Minderungsmaßnahmen (Schallschutz, Staubminderung u. a.) erforderlich werden, behält sich das Unternehmen vor, Schadensersatzansprüche beim Veranlasser der Planung geltend zu machen.

Abschließend behalten wir uns weitere Anmerkungen, Bedenken sowie juristische Schritte im Zusammenhang mit der Realisierung des vorhaben- bezogenen Bebauungsplan Nr. V 456 Rheintorstraße I Düsseldorfer Straße - einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans "Hafenquartier" vor.

Stellungnahme zum Schreiben der Agrifirm Deutschland GmbH, Danziger Str. 3-5, 41460 Neuss vom 01.07.2011 zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 456

Zum Thema Geruch

Das Geruchsgutachten wurde zur Offenlage für den Bebauungsplan Nr. 456 im Vergleich zur Offenlage zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V456 überarbeitet. Dabei wurden die Volumenströme des Betriebes der Einwenderin nach deren Angaben eingestellt. Zur Bestimmung der Geruchsimmissionen wurden Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Die Ausbreitungsrechnungen beruhen auf einem Emissionskataster mit Geruchsemissionsdaten von insgesamt 15 geruchsemittierenden Betrieben im Neusser und Düsseldorfer Hafen. Darüber hinaus werden zwei Tierhaltungsbetriebe berücksichtigt. Das gesamte Emissionskataster wurde vor Durchführung der Ausbreitungsrechnungen von den zuständigen Behörden (Bezirksregierung Düsseldorf, Rhein-Kreis Neuss, Stadt Neuss) umfangreich geprüft und aktualisiert. Grundlage der Berechnungen sind die Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL).

Der Vorwurf, dass die Abwägung als fehlerhaft anzusehen ist, wird nicht geteilt. In dem Kapitel „Umweltauswirkungen“ der Begründung wird das Kapitel „Geruchsimmissionen“ in der Tat nicht aufgeführt, da die Belange bereits in den Bestandkapiteln 2.1 und 2.2 behandelt werden. Da keine Festsetzungen bzgl. der Gerüche erfolgen, wird im Kapitel 6 „Begründung der Planinhalte“ das Thema Gerüche nicht mehr aufgenommen.

Zum Thema Luftschadstoffe

Im Zuge der Planaufstellung zum Bebauungsplan Nr. 456 wurden für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM_{10}), Feinstaub ($PM_{2,5}$), Stickstoffdioxid (NO_2) und Benzol (C_6H_6) Luftschadstoffausbreitungsberechnungen durchgeführt. Hierzu liegt eine überarbeitete Luftschadstoffuntersuchung (Bericht VD 6550-2 vom 07.02.2012) der Peutz Consult GmbH vor. Untersucht wurden der „Nullfall 2015“ (zukünftige Situation ohne Realisierung der Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 456) und „Planfall 2015“ (zukünftige Situation nach Realisierung der vg. Bebauung).

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

Zum Thema Lärm

Zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 456 wurde das Planungskonzept im Vergleich zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs Nr. V456 komplett überarbeitet. Da es nun keinen Vorhaben- und Erschließungsplan mehr geben wird, sind die Anmerkungen zu den planungsrechtlichen Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Hafenquartier“ hinfällig.

Das Plangebiet wurde in der Überarbeitung nun so konzipiert, dass durch die Ausweisungen bzw. neuen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen aus schalltechnischer Sicht für vorhandene Industriebetriebe (inklusive möglicher Erweiterungen) über das heutige schon vorhandene Maß hinaus vorliegen (näher dazu oben in der Abwägung der Stellungnahme der Einwenderin vom 09.07.2012).

Es ist durchaus möglich, dass - losgelöst von dem hier gegenständlichen Planverfahren - immissionsschutzbezogene Minderungsmaßnahmen bei Anlagenänderungen erforderlich werden. Dies ist aber neben dem aktuellen Immissionsschutzrecht der vorhandenen Nutzung im Umfeld und deren Schutzwürdigkeit geschuldet. Die neue Bebauung hat auf solche Maßnahmen keine Auswirkungen. Darüber hinaus verfolgen die Stadt Neuss und die Genehmigungsbehörden unabhängig von dem Bebauungsplan das Ziel einer Lärmsanierung. Demnach sieht die Genehmigungspraxis als Genehmigungsvoraussetzung für Anlagenänderungen bzw. für neue Anlagen die Einhaltung eines Wertes von 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort vor.

Die angrenzenden bestehenden Betriebe erfahren auch keine Einschränkung durch die Festsetzung eines Gewerbe- statt eines Industriegebietes (näher dazu oben in der Abwägung der Stellungnahme der Einwenderin vom 09.07.2012). Bezogen auf das Betriebsgelände der Einwenderin wäre, sofern im GE 4 dann ein Wert von 65 dB(A) erreicht würde, an der Wohnbebauung Rheintorstraße ein Beurteilungspegel von 63 dB(A) vorhanden. Eine solche Schallimmission läge deutlich über den Richtwerten und auch deutlich über den tatsächlich vorliegenden Schallimmissionen. Ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht durch die Ausweisung des GE 4 stellt daher auch für die Einwenderin keine Einschränkung dar.

Zum Thema Planungsrecht
Im Vergleich zur Offenlage, auf die sich die hier zu behandelnde Stellungnahme bezieht, wurde zwischenzeitlich das Verfahren von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen reinen Angebotsbebauungsplan umgestellt. Daher obliegt es nun der Baugenehmigung sicherzustellen, dass ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung erfolgt.

Durch das geänderte Planungskonzept ist auch sichergestellt, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in dem vorbelasteten Planungsraum entstehen. Insbesondere die Innenhöfe sind vor schädlichen Lärmeinwirkungen geschützt. Ebenso liegen keine Überschreitungen der Richtwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) vor.

Stellungnahme von Hengeler Mueller, Postfach 10 28 21, 40019 Düsseldorf i. A. für die C. Thywissen und die Protein und Ölwerke Neuss GmbH & Co. KG, Industriestraße 34, 41460 Neuss vom 16.07.2012

Wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir die C. Thywissen GmbH und die Protein und Ölwerke Neuss GmbH & Co. KG, beide ansässig Industriestrasse 34, 41460 Neuss.

Die Stadt Neuss hat die 119. Änderung des Flächennutzungsplans – „Düsseldorfer Straße/ Rheintorstraße/Hafenmole 1" sowie den Bebauungsplanentwurf Nr. V 456 - ,,Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße" in neuer Fassung öffentlich ausgelegt. Hierzu nehmen wir namens und im Auftrag der beiden Unternehmen Stellung.

I.
Einleitung

1. Der B-Plan Nr. V 456 sieht eine planungsrechtliche Neuordnung von Teilen des Hafengebietes Neuss vor. Gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) der 2011 öffentlich auslag, handelt es sich nunmehr um einen neuen, „Angebots"-Bebauungsplan. Weiterhin sind zwei Teilbereiche erfasst, zum einen der Teilgeltungsbereich West (Wehrhahn-Gelände), der am Innenstadtrand liegt, zum anderen der Teilbereich Ost, der die Hafenmole 1mit dem ehemaligen CASE-Gelände betrifft.

   Der Teilbereich West wird im Westen durch die Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße begrenzt, im Osten durch das Hafenbecken 1. Im Süden des Gebiets liegt das UCI Kino, im Norden das Betriebsgelände der Firma Zietzschmann.

Die Planung sieht hier ein. eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 1), drei zusammenhängende Mischgebiete (MI 1-3), ein Sondergebiet sowie ein weiteres eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 2) vor.

Die Grenze des Teilbereichs Ost (Hafenmole 1) wird durch das Hafenbecken beschrieben, im Süden durch die angrenzenden Industriebetriebe Thomy und Vetten Krane. Innerhalb dieses Teilgeltungsbereichs soll im Westen ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE 3) und im Osten ein eingeschränktes Industriegebiet festgesetzt werden.

2. Die C. Thywissen GmbH und die Protein und Ölwerke Neuss GmbH & Co. KG sind an der Industriestraße 34 ansässig. Eigentümer der Betriebsgrundstücke in der Industriestraße ist die C. Thywissen GmbH. Die Protein und Ölwerke Neuss GmbH & Co. KG betreibt dort seit Mitte des 19. Jahrhunderts verschiedene industrielle Anlagen zur Veredelung pflanzlicher Rohstoffe zu hochwertigen Ölen und Fetten, u. a zur Produktion von Pflanzenölen. Die Anlagen sind immissionsschutzrechtlich genehmigt. Die Genehmigungen schließen den Nachtbetrieb mit ein. Die Anlagen werden sieben Tage/Woche betrieben. Von ihnen gehen im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und der Vorgaben aus den bestehenden Genehmigungen Lärm- und Geruchsemissionen aus. Die Luftlinie des Betriebs zum südlichen Ende des Teilgebiets West misst ca. 400 m, zum Teilgebiet Ost ca. 300m. Die immissonsschutzrechtlichen Genehmigungen enthalten Lärmschutzauflagen, die an festgelegte Immissionsorte anknüpfen. Im Bereich des Plangebiets liegen keine dieser Immissionsorte.

   An der Industriestraße befinden sich beidseits der Straße weitere Industriebetriebe. Bei dem Gebiet der Hafenmole 1 handelt es sich, auch wenn kein Bebauungsplan für diese Flächen besteht, der Art nach um ein Industriegebiet. Dies schließt das ehemalige Case-Gelände ein. Auch diese Betriebe verursachen Lärm- und Geruchsimmissionen.

   Die Industriestraße ist eine der Erschließung der Industriebetriebe auf der Hafenmole 1 dienende Sackgasse. Auf ihr findet seit Jahrzehnten, bedingt durch die Lage der Industriebetriebe und die begrenzte Breite der Hafenmole, erheblich Rangierverkehr durch Schwer-LKWs statt. Zusätzlich werden die Industriebetriebe über die vorhandenen Industriegleise und über die Hafenanbindung durch Schiffe versorgt.

3. Unsere Mandanten haben bereits in der Vergangenheit zum Ausdruck gebracht, dass sie einer Bauleitplanung, die die Attraktivität der Stadt Neuss erhöht, grundsätzlich aufgeschlossen und positiv gegenüberstehen. Sie können uns auch vorstellen, dass im Teilgeltungsbereich West neben gewerblichen Nutzungen in begrenztem Umfang Wohnnutzung zugelassen wird. Voraussetzug ist, dass die berechtigten Belange der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete im Neusser Hafen und des Neusser Hafens selbst gewahrt werden. Dies schließt nicht nur die Betriebe in ihrem Bestand, sondern auch zukunftsorientierte Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Unternehmen und der vorhandenen Hafengebiete ein. Bauleitplanerische Maßnahmen in der Hafenumgebung und im Hafen selbst dürfen nicht dazu führen, dass die Unternehmen als Folge der Planung strengeren Umweltanforderungen unterliegen oder in anderer Weise in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt sind.

   Zunächst ist festzustellen, dass die jetzt ausgelegten Planentwürfe gegenüber der Planung, die im Jahr 2011 öffentlich ausgelegt wurde, einen erheblichen Fortschritt darstellen.

   Unsere Mandanten sind allerdings der Auffassung, dass die gegenwärtigen Planentwürfe den notwendigen Schutz der Industriebetriebe im Neusser Hafen, namentlich der an der Industriestraße ansässigen Betriebe in Teilen immer noch nicht hinreichend berücksichtigen. Der Bebauungsplanentwurf sieht weiterhin keine Sicherung angemessener Erweiterungen der Industrienutzungen vor. Auch der Bestandsschutz gegenüber den Hafennutzungen ist unzureichend. Die Festsetzungen schaffen keine ausreichende Sicherung dessen, was nach der Begründung des

Bebauungsplan-Entwurfs beabsichtigt ist. Dies betrifft in erster Linie die Lärm- und die Geruchssituation. Wir nehmen im Folgenden hierzu Stellung.

II.
Teilgeltungsbereich West

1. Art der Nutzung - Festsetzung von Mischgebieten und Gewerbegebieten

   a) Im mittleren Teil des Teilgeltungsbereichs West sollen wiederum Mischgebiete (MI 1 - MI 3) gern. § 6 BauNVO festgesetzt werden. Dabei ist der im letzten Planentwurf durch Festsetzung von fast ausschließlich Walmgebäuden im MI 2 beabsichtigte sog. Etikettenschwindel nicht mehr im Planentwurf enthalten. Das ist positiv.

   Allerdings muss die Festsetzung eines Mischgebiets die Zweckbestimmung auch tatsächlich erreichen. In dem Mischgebiet darf nicht eine der Hauptnutzungsarten eindeutig dominieren. Sicherzustellen ist eine quantitative Mischung von Wohnen und Gewerbe. Wir sehen ein erhebliches Problem darin, dass immer noch eine hohe Anzahl Wohnungen (wohl um die 180) in den Mischgebieten entstehen sollen. Wo tatsächlich gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind und wie eine Sicherw1g der Zweckbestimmung des Mischgebiets vorgesehen ist, erschließt sich aus dem Planentwurf nicht. Die Festsetzung von Mischgebieten erfolgt. um angesichts der bestehenden Immissionssituation überhaupt die Einhaltung vor Allem der maßgeblichen Lärmgrenzwerte für Verkehrslärm und Gewerbelärm erreichen zu können. Dieser Gebietscharakter muss auch tatsächlich sichergestellt werden. Werden Baugenehmigungen für Wohnnutzung in einem Umfang erteilt, der dem Gebot ausreichender Mischung von Wohnen und Gewerbe nicht genügt, sind die Baugenehmigungen rechtswidrig.

   b) Die Festsetzungen „Wohnen“ in Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 gehen von divergierenden Begriffen aus. Einmal wird von Wohnen, ein anderes Mal von Wohngebäuden gesprochen. Gemeint ist offenbar dasselbe. Die Begriffe sind aber, wie sich aus § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO einerseits und§ 7 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO andererseits erkennen lässt, unterschiedlich. Ziel ist es, Wohnnutzung insgesamt auszuschließen. Dann sollte besser einheitlich von "Wohnnutzung“ gesprochen werden.

   c) Die Festsetzung zu "Wohnen" in den Gewerbegebieten in Ziffer 1.2.1 ist in der Formulierung der textlichen Festsetzung - im Gegensatz zur Begründung (Seite 41) - unklar. Es sollte ausdrücklich festgesetzt werden, dass Wohnungen aller Art ausgeschlossen sind.

2. Lösung des Lärmkonflikts

   Die Planung geht weiterhin davon aus, dass die Richtwerte in Nr. 6.1 c) TA Lärm für Mischgebiete schon durch die von den Hafenbetrieben ausgehenden Lärmimmissionen ganz erheblich überschritten werden.

   Diesem Problem soll ein für die Planung entwickeltes integriertes Immissionsschutzkonzept begegnen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan Nr. V 456, S. 59 ff.). Dieses Konzept ist gegenüber dem Entwurf aus dem Jahr 2011 geändert. Es umfasst eine Reihe von Maßnahmen, die den Immissionskonflikt entschärfen und somit dem Vorhaben insgesamt zur bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit verhelfen sollen. Im Zentrum steht die Schaffung einer abschirmenden lückenlosen Blockrandbebauung. Ergänzend und, um dieses Konzept umzusetzen, sind Maßnahmen des architektonischen Selbstschutzes vorgesehen, die durch textliche Festsetzungen umgesetzt werden sollen.

   Das Ziel, durch die Planung den Konflikt zwischen den Industriebetrieben im Hafen und den neu geschaffenen Nutzungen dadurch zu lösen, die Einhaltung des maßgeblichen Immissionsschutzes allein den zukünftigen Mischgebietsnutzungen aufzuerlegen, ist zu begrüßen. Dies ist nach der Rechtsprechung auch geeignet, den Konflikt zu lösen und die Abwägung fehlerfrei zu machen. Allerdings muss sichergestellt sein, dass die Festsetzungen im Bebauungsplan den Konflikt auch tatsächlich lösen. Hieran bestehen in Teilen Zweifel. Wir sind der Auffassung, dass die vorgesehenen Maßnahmen, so wie die Festsetzungen beabsichtigt sind, noch nicht ausreichen.

a) Gebietseinteilung und -abstufung - Mischgebietsfestsetzung

Die Festsetzung von Gewerbe- und Mischgebieten ist grundsätzlich zur Konfliktlösung geeignet. Auch das Konzept einer lückenlos abschirmenden Blockrandbebauung ist zu begrüßen.

b) Lärmschutzkonzept I Vermeidung von Immissionsorten i. S. d TA Lärm in den Mischgebieten

Der Bebauungsplan verfolgt ausdrücklich und dezidiert das Ziel, die industriellen Nutzungen im Hafen vor Einschränkungen durch die vorgesehenen Nutzungen zu schützen. Dieser Ansatz ist richtig. An diesem Ziel sind die Festsetzungen zu messen.

Das dazu vorgesehene „integrierte Immissionsschutzkonzept“ besteht aus mehreren Maßnahmen. Ausgangspunkt sind ausweislich der Planbegründung die für den worst-case-Fall ermittelten Nachtwerte für Gewerbelärm von 54 dB(A). Sichergestellt werden soll, dass in den MI-Gebieten dieser Wert auch weiterhin erreicht werden kann, dafür müssen die MI-Gebiete selbst sorgen. Zentrale Maßnahmen dazu sind die Festsetzung einer Bauweise, die eine Blockrandbebauung entlang der Hafenkante mit Mindesthöhen und Lärmschutzwand vorsieht, sowie der Ausschluss öffenbarer Fenster zu schützenswerten Aufenthaltsräumen von Wohnungen.

(1) Das Konzept einer lückenlos abschirmenden Blockrandbebauung ist wie dargelegt zu begrüßen.

(2) Die Festsetzung in Ziffer 8.2 zum Gewerbelärm in den Mischgebieten geht von nicht öffenbaren Fenstern in weiten Teilen der Mischgebiete zur Hafenseite aus. Dies wäre für sich gesehen ausreichend. Es ist aber in der Verknüpfung mit der unmittelbar anschließend geregelten Alternative unzureichend, dass öffenbare Fenster eben doch zulässig sind, „wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird." Diese Alternativregelung macht den Ausschluss nicht öffenbarer Fenster überflüssig, ohne dass die Alternative tatsächlich geregelt ist Wir halten diese Regelung in der vorgesehenen Form aus den folgenden Gründen nicht für geeignet. Möglicherweise ist aber lediglich ein begrenzter Regelungszweck mit der Festsetzung verbunden. Dann sollte dies aber in der Festsetzung zum Ausdruck kommen.

- Erstens fehlen für den Nachweis Vorgaben. sowohl inhaltlich für die zugrunde zu legende Vorbelastung als auch für die Art des vorgesehenen Nachweises. Inhaltlich muss nach der Zielsetzung des Bebauungsplanes sichergestellt sein, dass bei dem Nachweis zwingend von einer Vorbelastung durch Gewerbelärm von 54 dB(A) nachts - beziehungsweise von dem im Bebauungsplanverfahren ermittelten "worst-case" - ausgegangen werden muss. Die Art des Nachweises muss festgelegt werden.

- Zweitens ist nach der Festsetzung nicht klar, wie sie in der Praxis gedacht ist. Erst aus der Begründung ergibt sich, dass es nur um den Fall geht, dass aufgrund vorheriger Bebauung durch diese Bebauung eine Abschirmung erfolgt und die neuen Fassaden dadurch zu Innenfassaden werden (S. 69 f. der .Begründung). Das kann aber besser durch genaue - eng - begrenzte Kennzeichnung der hiervon betroffenen Fassaden geschehen.

- Im Übrigen ist die Formulierung unklar gefasst. Was bedeutet das "soweit"? Wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis nur teilweise gelingt, dann gelingt er eben nicht. In diesem Fall dürfen öffenbare Fenster nicht teilweise zulässig sein, sondern neben gar nicht.

- Schließlich ist teilweise von "schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen" die Rede. Es ist nicht verständlich, was damit gemeint ist. Aufenthaltsräume sind schutzbedürftig. Es gibt die in der Formulierung enthaltene Differenzierung nicht. Es sollte deshalb einheitlich von schutzbedürftigen Räumen gesprochen werden.

Die Festsetzung könnte dann eine Ausnahme von der Festsetzung nicht öffenbarer Fenster schaffen, wenn sie erstens auf die tatsächlich betroffenen Fassadenbereiche beschränkt und diese gesondert gekennzeichnet und die Festsetzung zweitens wie folgt gefasst würde:

> *„Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 sind ausnahmsweise in den [insoweit besonders gekennzeichneten] Fassaden zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass, ausgehend von einer Vorbelastung von 54 dB(A) nachts, 0,5 m vor dem geöffneten Fenster ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB{A) in den Mischgebieten eingehalten wird.“*

(3) Die Festsetzung zur Lärmschutzwand in Ziffer 8.2 ist aus unserer Sicht in der bestehenden Form in zwei Punkten ebenfalls nicht ausreichend.

- Sie enthält im vorletzten Absatz eine Ausnahme, die nur für die west-östlichen Lärmschutzwände, nicht aber für die entlang der Hafenseite vorgesehenen Lärmschutzwände gelten darf. Sie muss entsprechend beschränkt werden. Außerdem gilt auch für diese Festsetzung, dass der Bezug auf die Einhaltung eines Außenpegels von ·60/45 dB(A) tags/nachts um die oben unter (2) genannten Punkte ergänzt werden muss.

- Die Alternativfestsetzung im letzten Absatz von Ziffer 8.2 sieht pauschal ein Abweichen von Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwände vor, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz entsteht. Diese Festsetzung ist zu unbestimmt und in der vorgesehenen Form unzulässig. Sie lässt sich beliebig auf alle Lärmschutzwände anwenden und würde damit das Lärmschutzkonzept auflösen. Es kann nicht pauschal als Maßnahmen zur Konfliktlösung "gleichwertiger Lärmschutz" festgesetzt werden. Deshalb muss konkret festgesetzt werden, was gemeint ist. Der völlig offene Anwendungsbereich ist möglicherweise gar nicht beabsichtigt. Wahrscheinlich zielt die Regelung darauf, das Erfordernis von Lärmschutzwänden in West-Ost-Richtung entfallen zu lassen, wenn in West-Ost-Richtung Blockbebauung zur Schließung der Innenhöfe entsteht. Dann muss dies konkret darauf bezogen werden.

(4) Lärmimmissionen, die vom Schiffsverkehr herrühren, sind bei den Festsetzungen nach Ziffer 8.2 nicht berücksichtigt. Sie sind aber wohl, wie sich aus dem Umweltbericht ergibt, an den hafenzugewandten Fassaden erheblich. Sie müssen deshalb bei den Auflagen, die auf eine Einhaltung des Mischgebietswertes nach TA Lärm: von 45 dB(A) abstellen, zusätzlich berücksichtigt werden.

(5) In der Begründung ist auf Seite 47 unten davon die Rede, dass ein Kompromiss mit dem erforderlichen Lärmschutz Gegenstand der Planung sei. Das ist nicht verständlich. Die Begründung geht gerade davon aus, dass eben kein Kompromiss im Hinblick auf den Lärmschutz vorgesehen sei. Zumindest die Formulierung ist missverständlich.

(6) In der Begründung auf Seite 67 ist unter Ziffer 6.10.2.2 missverständlich die Rede davon, es solle ein Beitrag zur Lösung des vorgefundenen Schallkonflikts geleistet werden. Dies wäre ein falscher Ansatz. Der Schallkonflikt wird nicht vorgefunden, sondern durch die Planung - Schaffung einer großen Anzahl von Wohnungen - neu geschaffen. Er ist daher vollständig zu lösen.

c) Schutz der Hafenindustrie vor schutzwürdiger Außenbereichsnutzungen

Sowohl in den Mischgebieten als auch im Gewerbegebiet GE 1 fehlt ein Schutz der Hafenbetriebe für den Fall von Außenbereichsnutzungen innerhalb dieser Gebiete.

(1) In dem Gewerbegebiet sind Außennutzungen ausdrücklich beabsichtigt. Die Begründung des Bebauungsplans spricht von Gastronomie. In diesen Bereichen besteht nach ein Gewerbelärmpegel von nachts 54 dB(A). Das Gewerbegebiet genießt aber einen Schutz von nachts 50 dB(A). Auf diese Überschreitung wird weder in den Festsetzungen noch in der Begründung eingegangen. Sie stellt derzeit ein gewichtiges Defizit in der Planung dar, da sie faktisch den beabsichtigten Schutz der Hafenindustrie aushebelt. Sie schafft in unmittelbarer Nachbarschaft zum Mischgebiet MI 1 eine Schutzwürdigkeit, die im Mischgebiet gerade verhindert werden soll.

Es muss deshalb ergänzend sichergestellt werden. dass sowohl in den Mischgebieten als auch im Gewerbegebiet GE 1 Außenbereichsnutzungen nur zulässig sind, wenn eine Lärmvorlastung aus Gewerbelärm von 54 dB(A) nachts hingenommen und die Schutzwürdigkeit insoweit reduziert wird. Dies kann dadurch geschehen, dass für Außenbereichsnutzungen zur Nachtzeit Lärmschutzmaßnahmen nach§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Form von Lärmschutzwänden (z.B. aus Glas) festgesetzt werden.

(2) Dieses Problem besteht im Übrigen auch für die Mischgebiete MI 1 und MI 2 erstens entlang der Hafenkante, soweit hier Außenbereichsnutzungen vorgesehen werden, und für den Fall, dass bei der Bebauung der Höfe die Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB nicht eintritt und damit im Innenbereich Gewerbelärm eindringt. Dass in diesem Fall hier keine Wohnnutzung zulässig ist, ändert nichts daran, dass dann in einem Mischgebiet, ohne dass hier an den inneren Fassaden Lärmschutzmaßnahmen gefordert würden, Gewerbelärm einwirkt, da die geschlossene Blockrandbebauung in diesem Fall eben nicht vorhanden ist. In diesem Fall wirkt Gewerbelärm mit einer Vorbelastung nachts von 54 dB(A) auf diese Flachen ein, ohne dass das Lärmschutzkonzept aufgeht. In diesem Fall würde das gesamte Bebauungskonzept zusammenbrechen.

d) Bestandsschutz und Erweiterungsinteresse der Betriebe

Der Bebauungsplan stellt mehrfach darauf ab, er wolle die ausgeübten Nutzungen in ihrem Bestand sichern. Es ist bedauerlich, dass das Erweiterungsinteresse der Betriebe immer noch keine Berücksichtigung findet. Eine Reduzierung auf bloße Bestandsinteressen wird den berechtigten Belangen der Industriebetriebe nicht gerecht. Auch die geplanten Erweiterungen von C. Thywissen / den Protein und Ölwerken Neuss werden nicht berücksichtigt.

Das Argument, die Betriebe hätten ohnehin bereits heute Beschränkungen auf- grundschutzwürdiger Nutzungen westlich der Rheintorstraße hinzunehmen, ist in dieser Form nicht zutreffend und kann den Konflikt mit der neu geschaffenen Mischgebietsnutzung nicht entschärfen. Diese Nutzungen westlich der Rheintorstraße sind den Immissionen nicht in gleicher Intensität ausgesetzt. Die vorhandenen Innenstadtlagen sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung auch weniger schutzwürdig, da es sich insoweit um eine gewachsene Gemengelage handelt, die anders zu behandeln und zu beurteilen ist Sie liegen zudem in anderer Richtung. Den Industriebetrieben im Hafen steht bisher die Möglichkeit zu, ihre Emissionen zielgerichtet in weniger schutzwürdige Gebiete zu leiten, ohne dass dies die Nutzungen westlich der Rheintorstraße und in der Neusser Innenstadt erfasst. Dazu gehört auch das Plangebiet In Zukunft ist das nicht mehr möglich.

e) Hinweis auf Gewerbelärmbelastung unter Ziffer IV.1

Der „Hinweis“ auf die Gewerbelärmbelastung sollte in eine "Kennzeichnung" umgeändert werden.

- Eine Kennzeichnung ist nach § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erforderlich. Ein Hinweis ist von geringerer Bedeutung. Die Flächen "sollen" eine Kennzeichnung erhalten, da sie mit einer erheblichen Lärmvorbelastung belegt sind. Von einer Kennzeichnung kann nur in besonders begründeten Fällen Abstand genommen werden. Ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

- Auch muss die Vorbelastung konkret genannt werden. Dazu bietet sich die Kennzeichnung an. Es sollte deshalb als Kennzeichnung aufgenommen werden, dass die Vorbelastung nachts 54 dB(A) beträgt.

Darüber hinaus muss die Kennzeichnung verknüpft werden mit der Festsetzung zum baulichen Schallschutz vor Gewerbelärm in den Gebieten MI 1 und MI 2 in Ziffer 8.2. Bei den dort enthaltenen Festsetzungen werden öffenbare Fenster auch an den hafenzugewandten Fassaden zugelassen, „wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.“ Diese Festsetzung muss, wenn sie überhaupt bleiben kann, mit einer bestimmten Vorbelastung verknüpft werden, damit klar ist, von welchem Immissionsniveau bei der Vorbelastung und damit auch bei dem geforderten Nachweis ausgegangen werden muss (siehe oben unter II.2.b)(2)).

3. Dingliche Absicherung der Festsetzungen

Das Lärmschutzkonzept soll im Wesentlichen über Festlegungen in den einzelnen Genehmigungen abgesichert werden. Damit wird, wie oben dargelegt, die Lösung des Lärmkonfliktes letztlich auf das Einzelgenehmigungsverfahren verschoben. Dies ist aus unserer Sicht bedenklich. Abgesehen davon, dass dies angesichts der unzureichenden Festsetzungen im Bebauungsplan selbst nicht ausreicht, um dem Gebot der Konfliktbewältigung zu genügen, führt dies auch dazu, dass der Schutz der Industriebetriebe im Hafen nicht dauerhaft gewährleistet ist.

Es würde zur Konfliktlösung beitragen, wenn neben den Festsetzungen zum architektonischen Schallschutz der Grundstückseigentümer und Vorhabenträger gegenüber den Hafenbetrieben auch unmittelbar die Verpflichtung übernimmt, die aus dem Hafengebiet herrührenden Immissionen in den vorgesehenen Mischgebieten hinzunehmen und zu dulden und sicherzustellen, dass dies auch die Nutzer der Grundstücke und vorgesehenen baulichen Anlagen tun. Eine solche zivilrechtliche Verpflichtung sollte dinglich - durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten - abgesichert werden. Immissionsduldungsdienstbarkeiten gelten gerade in neu geschaffenen Konfliktlagen, bei denen die Absicht besteht, die Wohnnutzungen zu architektonischem Selbstschutz zu verpflichten, als geeignetes Mittel, die Einhaltung der Rücksichtnahme durch die Wohnnutzungen auch zugunsten der Emittenten sicherzustellen. Einen solchen Weg hat auch die Stadt Düsseldorf im Rahmen der Bauleitplanung im Düsseldorfer Teil des Neuss-Düsseldorfer Hafens beschritten. Auch im Fall der HafenCity in Harnburg wird ein solcher Weg ausdrücklich empfohlen. Durch solche Sicherungen wird erreicht, dass im Falle einer Veräußerung der Grundstücke oder von Wohnungen die Verpflichtungen fortbestehen.

4. Geruchsimmissionen

Ausweislich des im Planverfahren vorgelegten Gutachtens zu den Geruchsimmissionen ist mit erheblichen Geruchsbelastungen zu rechnen. Die von ANECO dargestellten rechnerisch ermittelten Belastungen nach der GIRL liegen an der Grenze des Zulässigen. Vergleicht man die Aussagen, die rechnerisch ermittelt werden, mit den tatsächlichen Belastungen, so stellt man erhebliche Unterschiede in der Verteilung fest. Im Bereich der Landeshauptstadt Düsseldorf wurden bei der Hafenplanung zur Absicherung Ermittlungen der tatsächlichen Geruchsbelastungen durch Begehungen durchgeführt. Wir regen an, dies auch hier zu prüfen. Darüber konnten wesentlich genauere Verteilungen der Ausbreitung der Geruchsemissionen ermittelt werden.

Durch die vorgesehene Festsetzung MI verschärft sich die Schutzbedürftigkeit der Umgebung im Hafengebiet Im Plangebiet gilt zukünftig ein Wert von 0,10 nach der GIRL als Orientierungswert gegenüber dem bisher für dieses Gebiet maßgeblichen 0,15. Das ist eine Verschärfung von 33%. Dies ist erheblich. Das ANECO-Gutachten belegt, dass der GIRL-Wert für MI nur so gerade eben eingehalten wird.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass unsere Mandanten in den vergangenen Jahren erhebliche Maßnahmen zur Minderung der Geruchsimmissionen durchgeführt hat und von unserem Betrieb keine erheblichen Geruchsbelastungen auf die Plangebiete einwirken.

5. Staubimmissionen, sonstige Luftschadstoffe

Von den Industriebetrieben im Hafen herrührende Staubimmissionen sind offenbar nicht untersucht worden. In der Planbegründung finden sich lediglich Aussagen zu den Luftschadstoffen im Hinblick auf Feinstaub, Stickstoffoxide und Benzol. Insoweit liegt eine Luftschadstoffuntersuchung vor.

Hinsichtlich der Stickoxide dokumentiert die durchgeführte Untersuchung eine Überschreitung der maßgeblichen Grenzwerte. Da es sich bei den Immissionsgrenzwerten der 39. BImSchV um Grenzen zur Gesundheitsgefährdung handelt, sind diese Überschreitungen jedenfalls erheblich. Es ist aus unser Sicht bedenklich, dass in einem solchen Bereich - ungeachtet der prognostizierten Verbesserungen aufgrund der Luftreinhalteplanung - neue schutzwürdige Wohnnutzungen in einen solchen Bereich hinein geplant werden, die gleichzeitig wegen der Überschreitung der Lärmimmissionen auf beiden Seiten belüftete Fenster benötigen. Dies führt dazu, dass die Luftschadstoffe nicht von den Wohnungen abgehalten werden können. Deshalb müsste die Belüftung von anderer Seite der Straße abgewandt, erfolgen

III.

Teilgeltungsbereich Ost

Auch im Teilgeltungsbereich Ost hat der jetzige Planentwurf die Bedenken und Anregungen aus der vergangenen Offenlage erfreulicherweise in gewichtigen Teilen aufgenommen.

1. Festlegung der Lärm-Emissionskontingente

Die Festlegung von Lärm-Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691 ist auf Grundlage des § 1 Abs. 4 BauNVO - wie hier geschehen - möglich. Die Festsetzungen zu den Lärmkontingenten in den Gewerbegebieten und dem Industriegebiet stoßen weitgehend auf Zustimmung. Dies gilt für den Grundansatz und die Bemessungsgrößen. Insoweit stellt der jetzige Planentwurf einen erheblichen Fortschritt gegenüber dem letzten Entwurf dar.

Positiv ist, dass bei der Bestimmung der Lärmkontingente nunmehr von der Möglichkeit richtungsbezogener Differenzierung Gebrauch gemacht wird. Unklar ist allerdings, wie die Zusatzkontingente bestimmt wurden. In der Begründung fehlen hierzu Ausführungen. Die Zusatzkontingente sind nur auf Seite 71 im ersten Absatz zum Thema der Kontingentierung erwähnt. Die textlichen Festsetzungen sehen in Ziffer 8.2 für alle Gewerbe- und Industriegebiete dieselben Zusatzkontingente für dieselben Segmente vor. Das erstaunt. weil die Gebiete langgezogen sind und ganz unterschiedliche Lagen zu den schutzwürdigen Umgebungsgebieten aufweisen. Warum hat beispielsweise das Segment bis in eine Richtung Süd-Süd-Ost nachts zusätzlich 6 dB/m²? Dies erfasst im GE 1 Innenstadtflächen. Genauso gilt dies auch für die zusätzlichen 4 dB/m² Richtung Osten und Ost-Süd-Ost im GE 1.

2. Lärmbelastung im neu geschaffenen eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4

   Keine Aussage trifft der Bebauungsplanentwurf weiterhin zu der Konfliktbewältigung zwischen dem neu geschaffenen eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4 und den bestehenden Industriebetrieben im Hafen. Es muss sichergestellt sein, dass die Nutzungen in dem Gewerbegebiet keinen Anspruch auf Schallschutz gegenüber den bestehenden Industriebetrieben erhalten.

   Wir schlagen auch insoweit neben Festsetzungen im Bebauungsplan (passiver Schallschutz) zivilrechtliche Absicherungen einer Duldung der Immissionen aus dem Hafengebiet, insbesondere aus der Industriestraße vor. Diese zivilrechtliche Absicherung muss durch dingliche Sicherungen zu Gunsten der Industriebetriebe an der Industriestraße abgesichert werden.

3. Festsetzungen nach dem. Abstandseelass NRW

   Zu begrüßen ist, dass im Industriegebiet nunmehr auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV ausnahmsweise zulässig sind.

IV.

Flächennutzungsplan-Änderung

In dem dargelegten Umfang haben wir auch Bedenken gegen die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes) soweit sich die Bedenken auf vorgesehene Darstellungen auswirken. Zwei Punkte sind besonders hervorzuheben.

1. Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. 6 und§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB

   Vor Allem ist unverständlich, warum angesichts der massiven Konfliktsituation in Bezug auf die bestehenden Lärmimmissionen und die dezidierten Anstrengungen, diesen Konflikt durch Maßnahmen im Plangebiet selbst zu lösen, im Flächennutzungsplan keine Darstellung nach§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB und ebenfalls keine Kennzeichnung nach§ 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB erfolgt. Der Planentwurf ist um solche Darstellungen zu ergänzen.

   Die Maßnahmen zur Konfliktlösung Lärm im Teilbereich West gehören zu den Grundzügen, die die vorgesehenen Mischgebietsflächen prägen. Ohne eine solche Darstellung handelte es sich materiell bei der Mischgebietsdarstellung um etwas substantiell anderes als der Bebauungsplan - zu Recht - zur Konfliktlösung vorsieht. Eine bloße Darstellung Mischgebiet vermittelt einen wesentlich falschen Eindruck von den in diesem Gebiet vorgesehenen Nutzungen. Die Darstellung nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB besitzt auch nicht gegenüber der Darstellung nach§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB einen Vorrang. Der Nutzungskonflikt zwischen einem „normalen" Mischgebiet und den vorhandenen Hafennutzungen kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht abwägungsfehlerfrei gelöst werden, wenn sich die Darstellung auf eine „normale“ Mischgebietsfläche ohne Darstellung auch des damit verbundenen Konflikts und der Art der vorgesehenen Lösung beschränkt. Deshalb gehören in einem solchen Fall die Darstellungen nach § 5 Abs. 2 Nr. ! BauGB und § 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB zusammen.

2. Festsetzung einer Gemischten Baufläche im Bereich des Gewerbegebiets GE 1

Im Übrigen ist die Festlegung einer Gemischten Baufläche im Teilbereich West im Bereich des südlichen Gewerbegebietes (südlich der geplanten Mischgebiete) problematisch. Es ist kein Grund ersichtlich, warum diese Fläche nicht als Gewerbegebiet dargestellt werden soll, wie dies auch für den nördlichen Teil vorgesehen ist. Eine Ausweisung als gemischte Baufläche deutet darauf hin, dass in diesem Bereich zukünftig zusätzlich schutzwürdigere Nutzungen vorgesehen werden sollen. Dies vermittelt den Eindruck, dass die Festsetzung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle nicht die tatsächliche Absicht der Stadt widerspiegelt. Insoweit stimmen Flächennutzungsplanung und die vorgesehene Bebauungsplanung nicht überein. Wir schlagen deshalb vor, an dieser Stelle im Flächennutzungsplan ebenfalls die Darstellung Gewerbegebiet vorzusehen.

Stellungnahme zum Schreiben von Hengeler Mueller, Postfach 10 28 21, 40019 Düsseldorf i. A. für die C. Thywissen und die Protein und Ölwerke Neuss GmbH & Co. KG, Industriestraße 34, 41460 Neuss vom 16.07.2012

Anmerkung: Die in der Stellungnahme aufgeführten Belange zum Flächennutzungsplan werden ausschließlich in die Abwägung zum Flächennutzungsplanverfahren eingestellt und werden demnach in diesem Dokument nicht eingestellt.

Zum Teilgeltungsbereich West – Art der Nutzung

Die Bedenken bezüglich der quantitativen Mischung von Wohnen und Gewerbe in den Mischgebieten betreffen, so sieht es auch der Einwender selbst, nicht den vorliegenden Bebauungsplanentwurf. Abweichend von der Offenlage im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 456 wurde für das nun zu behandelnde Planungsverfahren ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt. In diesem Zusammenhang wurden die überbaubaren Grundstücksgrenzen verbreitert, so dass auch Grundrisse für gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Ein Angebotsbebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt, kann und soll nicht regeln, in welchen Bereichen tatsächlich gewerbliche Nutzungen und in welchen Bereichen Wohnnutzungen stattfinden werden. Die Sicherung der Baugebietskategorie Mischgebiet kann nur in den anstehenden Baugenehmigungsverfahren sichergestellt werden. Den Baugenehmigungsverfahren obliegt es sicherzustellen, dass eine angemessene Mischung zwischen gewerblichen Nutzungen und Wohnen in den Mischgebieten genehmigt und damit deren Gebietscharakter gewahrt wird.

In der Tat wird in den textlichen Festsetzungen in den Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 einmal von Wohnen, ein anderes Mal von Wohngebäuden gesprochen. Wie der Einwender vermutet, ist hiermit jeweils die Wohnnutzung gemeint. Trotzdem ist eine Differenzierung in der Formulierung sinnvoll. Bei der Zulässigkeit von Wohnnutzung in einzelnen Geschossen handelt es sich nicht um Wohngebäude, sondern um Wohnungen. Ihre Rechtsgrundlage findet die Festsetzung in § 1 Abs. 7 Nr. 2, Abs. 8 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 S. 2, 1. Hs. BauGB.

Gemäß § 8 BauNVO können in Gewerbegebieten Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden. Mit der getroffenen Festsetzung werden diese ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen. Weitere Wohnungen sieht § 8 BauNVO nicht vor. Demnach sind mit der getroffenen Festsetzung Wohnungen aller Art ausgeschlossen. Daher erfolgt diesbezüglich keine Änderung der textlichen Festsetzungen.

Zum Teilgeltungsbereich West - Lösung des Lärmkonfliktes – Vermeidung von Immissionsorten i. S. d. TA Lärm in den Mischgebieten

Den vorgetragenen Anregungen zu den nicht öffenbaren Fenstern wird nur in einem Teil gefolgt. Dem Vorschlag die textlichen Festsetzung um den Passus „ausgehend von einer Vorbelastung von 54 dB(A) nachts, 0,5 m vor dem geöffneten Fenster" zu ergänzen, wird nicht gefolgt. Eine solche Festsetzung könnte nicht bestimmt genug gefasst werden, dies aus lärmtechnischen Gründen: Eine Vorbelastung von 55 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts 0,5 m vor jedem Fenster ist im Plangebiet zwar dann gegeben, wenn man eine freie Schallausbreitung annimmt. Wenn aber Bebauung realisiert sein wird, lässt sich aufgrund der Abschirmwirkung von Gebäuden nicht mehr sagen, an welcher Stelle die Vorbelastung wie hoch sein wird.

Dies wird besonders deutlich, wenn man das Bebauungskonzept mit den geschlossenen Innenhöfen betrachtet. Wenn die geschlossenen, lärmgeschützten Innenhöfe als wesentlicher Bestandteil des Lärmkonzepts realisiert sein werden, ist die genannte Vorbelastung gerade dort nicht mehr gegeben. Bei der geforderten Erweiterung der textlichen Festsetzungen könnten die Festsetzungen aber so ausgelegt werden, dass sie auch für die Innenhöfe, also für jedes Fenster im Plangebiet gelten. Dies würde das Lärmschutzkonzept konterkarieren.

Es müsste also, wenn eine Vorbelastung angegeben werden sollte, innerhalb des Plangebiets differenziert werden. Da im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes zum Satzungsbeschluss aber nicht feststeht, wo genau Fenster entstehen, wäre es nicht möglich, die Festsetzung bestimmt genug zu fassen und sich dabei wirklich nur auf die unabgeschirmten Fenster zu beziehen, bei denen die genannte Vorbelastung besteht.

Der Einwender moniert, es sei in den Festsetzungen fälschlicherweise von „schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen“ die Rede. Der Einwendung wird insoweit nicht gefolgt. Die Festsetzungen zum Gewerbelärm enthalten die Formulierung „schutzbedürftige Räume“ und beziehen sich insoweit auf Anmerkung 1 auf S. 8 der DIN 4109. Die Festsetzungen zum Verkehrslärm erwähnen demgegenüber „schutzwürdige Aufenthaltsräume“ und beziehen sich damit auf 5.2 auf S. 12 der DIN 4109, wo „Aufenthaltsräume - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen -“ genannt sind. Eine Differenzierung in den Formulierungen spiegelt damit die Begrifflichkeit der DIN 4109 wider. Demnach wird an der getroffenen Festsetzung festgehalten.

Dagegen wird der Anregung, auf das Wort „soweit“ bei der textlichen Festsetzung zum „Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2“ (…„wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann,“…) zu verzichten, gefolgt.

Des Weiteren wird der Anregung, die Ausnahmefestsetzung zu den öffenbaren Fenstern so zu ändern, dass diese ausschließlich für die gekennzeichneten Innenhöfe (A) – (E) gelten, nicht gefolgt. Nichtsdestotrotz ist dem Plangeber bewusst, dass bei den derzeit gegebenen Lärmbedingungen im Neusser Hafen die Ausnahmeregelung für die dem Hafen zugewandten Fassaden nicht zur Anwendung kommen wird. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren müsste der Nachweis geführt werden, dass in den Mischgebieten ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird. Bei einer Vorbelastung nachts von 54 dB(A) ist nicht davon auszugehen, dass dieser Nachweis für die Hafenfassaden geführt werden kann. Im Status Quo wird sie vielmehr nur für die geschlossenen Innenhöfe, die ein zentrales Element des Lärmschutzkonzeptes darstellen, Anwendung finden können.

In der Begründung wird, um der Einwendung Rechnung zu tragen, eine diesbezügliche Klarstellung ergänzt. Die Festsetzung wird demgegenüber nicht geändert. Sie wurde gewählt, um der Aufgabe der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, Konflikte nachhaltig und vorausschauend zu bewältigen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftig etwa durch Betriebsveränderungen, Stilllegung besonders lärmintensiver Anlagen, Änderungen gesetzlicher bzw. untergesetzlicher Lärmvorgaben oder behördlicher oder betrieblicher Lärmminderungsplanung die Vorbelastung gesenkt wird. Dann könnte die Ausnahme auch für die hafenseitigen Fassaden greifen.

Der Einwender moniert weiterhin, es werde nicht spezifiziert, wie der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen habe. Die vorstehenden Erläuterungen, um die die Begründung ergänzt wird, weisen diesbezüglich nach Auffassung des Plangebers hinreichend den Weg, wie der genannte Nachweis zu führen ist: Bei der gegenwärtigen Lärmvorbelastung ist eine Abschirmung schutzbedürftiger Nutzungen erforderlich, die nach dem vorgesehenen Konzept am effektivsten durch die geschlossenen Innenhöfe gewährleistet werden kann. Doch in einem Angebotsbebauungsplan ist auch eine andere Möglichkeit der Abschirmung vorstellbar, aufgrund derer die Einhaltung der Werte für ein Mischgebiet nachgewiesen werden könnte. Sollte sich die Lärmsituation im Neusser Hafen zukünftig deutlich verbessern, kann ein Nachweis (auch) hierauf basieren.

Bezüglich der Anmerkungen zu den Lärmschutzwänden wird auch hier die textliche Festsetzung nicht um die bestehende Vorbelastung (s. o.) ergänzt.
Die Alternativenfestsetzung im letzten Absatz von Ziffer 8.2 der textlichen Festsetzungen bezieht sich abweichend von der Annahme des Einwenders sowohl auf die Ost-West verlaufenden Zeilen wie auch auf die Lärmschutzwände entlang der Hafenkante. Wie der Einwender schreibt, zielt die Regelung einerseits darauf, das Erfordernis von Lärmschutzwänden auf den in West-Ost-Richtung verlaufenden Gebäuderiegel entfallen zu lassen, wenn z. B. im Falle einer zeitgleichen Realisierung aller Baublöcke durch den mindestens 57,7 m hohen Gebäuderiegel entlang der Hafenkante eine ausreichende Abschirmung erfolgt ist.

Darüber hinaus soll aber auch ermöglicht werden, dass die Lärmschutzwand entlang der Hafenkante je nach vorgesehener Nutzung und Gestaltung des Hochbaus verschoben werden kann. Ein möglicher Entwurf sieht z. B. oberhalb des massiven Gebäudegeschosses (46,1 m bis 50,7 m) eine Dachterrasse vor, die selbstverständlich vom Hafen gesehen hinter der Lärmschutzwand liegen muss. Unterhalb des massiven Gebäudegeschosses ist in diesem Entwurf vorgesehen, die Lärmschutzwand an die westliche Grenze der überbaubaren Grundstücksgrenze (Grenze zwischen der Geländeoberkante von 40,2 und 37,5 m) zu planen. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes sind hier jedoch mehrere Konzepte denkbar, so dass die Ausnahmeregelung auch für die Lärmschutzwände entlang der Hafenkante notwendig ist.

Darüber hinaus werden die Bedenken zur Unbestimmtheit der Festsetzung nicht geteilt. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes ist nicht abschließend zu klären, in welchen Bereichen und in welchem Maße zukünftig von der festgesetzten Lage abgewichen werden soll. Dass auf die Lärmschutzwand auch ganz verzichtet werden kann bei Nachweis der Einhaltung der Mischgebietswerte, etwa bei allseitiger Umbauung der Innenhöfe, akzeptiert der Einwender. Dann muss dies aber erst recht für eine etwas andere Ausführung und/oder Position der Lärmschutzwand gelten. Man könnte sich insofern allenfalls fragen, ob eine solche Festsetzung entfallen könnte, da sie als Minus im vollständigen Verzicht enthalten ist. Da sie der Klarstellung dient, hat der Plangeber diese Festsetzung aber zulässigerweise dennoch getroffen. Die Festsetzung ist des Weiteren durch den Begriff „gleichwertiger Lärmschutz“ hinreichend eingeschränkt. Dieser muss im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Schiffsverkehr innerhalb des Hafenbereiches ist, wie Straßen- oder Schienenverkehr, als öffentliche Infrastruktur einzustufen. Daher fließt der Lärm hervorgerufen durch fahrende Schiffe nicht in die Betrachtungen zum Gewerbelärm ein. Fahrten innerhalb des Hafenbeckens wurden aber in ausreichendem Maße bei der Betrachtung der Verkehrslärmimmissionen in die schalltechnische Untersuchung einbezogen. Gewerbelärmimmissionen durch Schiffe werden hervorgerufen im Falle von Beladungen an den entsprechenden Stellen der Betriebsgelände.

Die Begründung wird auf Seite 47 (Kompromiss mit dem erforderlichen Lärmschutz) sowie auf Seite 67 (Beitrag zur Lösung) angepasst, so dass eventuelle Missverständnisse ausgeräumt werden.

Zum Teilgeltungsbereich West - Lösung des Lärmkonfliktes – Schutz der Hafenindustrie vor schutzwürdigen Außenbereichsnutzungen
Die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche wird gewährleistet. Wo dies im Einwirkungsbereich von Düsseldorfer Straße und Rheintorstraße nicht möglich ist, wird die Nutzung von Freiflächen als Außenwohnbereich ausgeschlossen. Im Schallschatten der geplanten Bebauung, d. h. innerhalb der geschlossenen Innenhöfe, ist die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche im Tageszeitraum aufgrund der schallabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung selbst gewährleistet.

Der Einwender macht insbesondere den mangelnden Schutz der Außenwohnbereiche zur Nachtzeit geltend. Der Einwendung wird nicht gefolgt. Im Hinblick auf Wohnnutzungen im Mischgebiet ist insofern ausschlaggebend, dass die Außenwohnbereiche nach der ständigen Rechtsprechung im Nachtzeitraum nicht schutzwürdig sind.

Des Weiteren stellt der Einwender auf gewerbliche Nutzungen der Außenbereiche, etwa durch Gastronomie, ab. Doch unterscheiden sich gewerbliche Nutzungen gerade bezüglich ihrer Schutzwürdigkeit in der Nachtzeit von Wohnnutzungen. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume und Außenbereiche findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Dies gilt auch für Gäste einer Außengastronomie. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solche Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25).

Zum Teilgeltungsbereich West - Lösung des Lärmkonfliktes – Bestandsschutz und Erweiterungsinteresse der Betriebe

Das Planungskonzept beinhaltet, dass durch die Festsetzungen bzw. neuen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen aus schalltechnischer Sicht für vorhandene Industriebetriebe (inklusive möglicher Erweiterungen) über das heutige schon vorhandene Maß hinaus vorliegen. Auch in Zukunft werden gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen bzw. Änderungen im Neusser Hafen durch bestehende Immissionspunkte reglementiert. Eine zusätzliche Einschränkung durch die neu geplanten Nutzungen erfolgt aufgrund des im Bebauungsplanverfahren gewählten worst-case-Ansatzes sowie der getroffenen Schallschutzmaßnahmen nicht.

Das neu entstehende Mischgebiet schützt sich selbst, da Immissionsorte, also öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen, nur dort entstehen dürfen, wo die Mischgebietswerte eingehalten werden. Bei der gegenwärtigen Lärmvorbelastung geht der Plangeber davon aus, dass diese Voraussetzung derzeit nur an den Innenseiten der geschlossenen Innenhöfe eingehalten werden kann, und gibt daher die allseitige Umbauung der Innenhöfe als Bedingung für Wohnnutzungen vor. Dies allseitige Umbauung der Innenhöfe ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. An den abgeschirmten Fassaden sind dann die MI-Werte eingehalten und daher Fenster zu schützenwerten Aufenthaltsräumen möglich.

Es ist durchaus möglich, dass - losgelöst von dem hier gegenständlichen Planverfahren - immissionsschutzbezogene Minderungsmaßnahmen bei Anlagenänderungen erforderlich werden. Dies ist aber neben dem aktuellen Immissionsschutzrecht der vorhandenen Nutzung im Umfeld und deren Schutzwürdigkeit geschuldet. Die neue Bebauung hat auf solche Maßnahmen keine Auswirkungen. Darüber hinaus verfolgen die Stadt Neuss und die Genehmigungsbehörden unabhängig von dem Bebauungsplan das Ziel einer Lärmsanierung. Demnach sieht die Genehmigungspraxis als Genehmigungsvoraussetzung für Anlagenänderungen bzw. für neue Anlagen die Einhaltung eines Wertes von 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort vor.

Dem Einwender ist darin nicht zu folgen, dass die bestehende Wohnbebauung die Erweiterungsmöglichkeiten der Betriebe nicht so stark einschränke wie die vorliegende Planung. Zunächst ist die Intensität, mit der die gewerblichen Immissionen derzeit auf die Fassaden der bestehenden Wohngebäude prallen, höher denn je. Durch die Niederlegung von Gebäuden im Plangebiet ist eine bedeutende Schallabschirmung weggefallen, und der Schall kann sich hier gegenwärtig ungehindert ausbreiten. Durch die vorliegende Planung entsteht dieser Schallschutz wieder neu, so dass die Planung sogar zur Entschärfung des Lärmkonfliktes zwischen Hafen und Wohnbaubestand beiträgt.

Selbst wenn man, wie der Einwender meint, eine gewachsene Gemengelage lärmrechtlich mit einer geringeren Schutzwürdigkeit einzustufen hätte, ginge dies nicht so weit, dass eine derart starke Überschreitung der Orientierungswerte, wie sie hier vorliegt, hinzunehmen wäre. Darüber hinaus ist schon sehr fraglich, ob vom Modell der Gemeingelage, das üblicherweise für Gebiete nach § 34 BauGB herangezogen wird, hier überhaupt Gebrauch gemacht werden kann, da die schutzwürdige Wohnbebauung teilweise im Geltungsbereich von Bebauungsplänen liegt.

Dass die Lärmbelastung richtungsbezogen unterschiedlich sein kann, wurde im Planverfahren durch eine richtungsbezogene Kontingentierung berücksichtigt. Des Weiteren trägt der Einwender vor, bisher könne man die bestehende Wohnbebauung noch besser schützen, indem man in andere Richtungen emittiere, und diese Möglichkeit entfalle durch die neue Planung. Dieses Argument trägt jedoch insofern nicht, als ja schon heute die Orientierungswerte an der bestehenden Wohnbebauung deutlich überschritten werden, von dieser Möglichkeit augenscheinlich also nicht im vorgetragenen Maße Gebrauch gemacht wird.

Zum Teilgeltungsbereich West - Lösung des Lärmkonfliktes – Hinweis auf Gewerbelärmbelastung
Der Anregung, den Hinweis zur Gewerbelärmbelastung in eine Kennzeichnung zu ändern, wird nicht gefolgt. Kennzeichnungen nach § 9 Abs. 5 BauGB sind insbesondere dafür gedacht, auf Konflikte hinzuweisen, die nicht im Bebauungsplanverfahren selbst gelöst werden können. Der Hinweis soll dabei sicherstellen, dass der bestehende Konflikt auf nachgeordneter Ebene, im Baugenehmigungsverfahren, bewältigt wird. Diese Konstellation liegt hier nicht vor. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen werden die besonderen baulichen Vorkehrungen zur Bewältigung des Lärmkonflikts festgesetzt, so dass keine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erfolgen muss. Darüber hinaus ist mit dem Hinweis der Vorsorgepflicht genüge getan. Zukünftige Eigentümer, Bewohner etc. werden auf die Lärmproblematik aufmerksam gemacht. Des Weiteren wird in der Begründung und den Gutachten ausführlich auf die Problematik eingegangen. Auf die Anregung, Angaben zur Höhe der Vorbelastung in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen, wurde bereits oben eingegangen (siehe dort).

Zum Teilgeltungsbereich West – Dingliche Absicherung der Festsetzungen
Auf die Eintragung etwaiger Immissionsduldungsdienstbarkeiten zu Lasten der Mischgebietsgrundstücke hat der Plangeber keinen Einfluss. Solche grundstücksbezogenen Rechte würden überdies die bauleitplanerische Abwägung nicht beeinflussen, da die Abwägung unabhängig von individuellen, wenn auch dinglich gesicherten Zugeständnissen die bewältigungsbedürftigen Konflikte planerisch zu lösen hat.

Im Bebauungsplan werden aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher stellen.

Des Weiteren würde die Eintragung von Immissionsduldungsdienstbarkeiten das Bestreben der Stadt Neuss und der Genehmigungsbehörden zur weiteren Lärmsanierung, unabhängig von dem geplanten Bauvorhaben, ad absurdum führen. Daher kann der Forderung aus Sicht der Stadt Neuss nicht gefolgt werden.

Dies gilt ebenfalls für die unter dem Punkt „Teilgeltungsbereich Ost – Lärmbelastung im neu geschaffenen eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4“ geforderten dinglichen Sicherungen.

Zum Teilgeltungsbereich West – Geruchsimmissionen
Für den Bereich des Neusser Hafens liegen seit einigen Jahren umfangreiche Untersuchungsergebnisse zur Geruchsbelastungssituation vor. Ergebnisse einer Geruchsimmissionsmessung mittels Rasterbegehung nach Richtlinie VDI 3940 Blatt 1, die vom RWTÜV im Jahr 1998 durchgeführt wurde, waren Ausgangspunkt für ein umfangreiches Sanierungskonzept zur Reduzierung der Geruchsemissionen im Neusser Hafen.

Zur Ermittlung der Geruchsemissionen wurden seinerzeit olfaktometrische Geruchsemissionsmessungen durchgeführt. Auf Basis dieser Emissionsmessungen wurde ein Geruchsemissionskataster für den gesamten Neusser Hafen erstellt und in den Folgejahren fortlaufend aktualisiert. Für das Sanierungskonzept waren Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Geruchsbelastung vorzuschlagen. Für die behördliche Durchsetzbarkeit dieser Maßnahmen war nachzuweisen, inwieweit einzelne Maßnahmen, die z. T. mit erheblichen finanziellen Investitionen für die einzelnen Firmen einhergingen, zu einer tatsächlichen Verbesserung der Geruchsbelastungssituation führen.

Hierzu waren Ausbreitungsrechnungen mit einem Prognosemodell zur Ermittlung der Geruchsbelastungssituation auf Basis der gemessenen Geruchsemissionen und für die Minderungsmaßnahmen durchzuführen. Maßgebender Schritt für die Akzeptanz der Prognoseergebnisse war die Verifizierung der Modellergebnisse anhand der Ergebnisse der Rasterbegehungen, um den Nachweis zu führen, dass beide Methoden zur Ermittlung der (damals) bestehenden Geruchsbelastungssituation (Immissionsmessung mittels Rasterbegehung gegenüber Ausbreitungsrechnungen auf Basis von olfaktometrischen Emissionsmessungen) zu gleichen Ergebnissen führen. Dieser Verifizierungsschritt gelang und wurde behördenseits durch die zuständige Fachbehörde (Landesumweltamt NRW, heute: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW) geprüft und bestätigt. Er stellte sicher, dass durch die Modellergebnisse die gemessene Geruchsbelastung wiedergegeben wird und somit die Anwendung des Ausbreitungsmodells geeignet ist, die Auswirkungen vielfältiger Minderungsmaßnahmen zu beurteilen.

Aufgrund der spezifischen Situation des Neusser Hafens mit dieser Historie und seit Jahrzehnten behördlicherseits eng begleiteter Untersuchungen und Verbesserungen der Geruchsbelastung ist eine Ermittlung der tatsächlichen Geruchsbelastungen durch eine Begehung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens nicht notwendig. Mittels Ausbreitungsrechnung können überdies Änderungen in verhältnismäßigem Aufwand berücksichtigt werden. Die Datenlage wurde mit den zuständigen Behörden abgesprochen und auf den aktuellsten Stand gebracht.

Nach den Erkenntnissen des Gutachtens zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., März 2012 werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass die GIRL keine Rechtsnormqualität besitzt. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen ist. Hierfür gibt die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL einen ersten gewichtigen Anhaltspunkt.

Der Einwender moniert daher auch keinen gegenwärtig unbewältigten Geruchsimmissionskonflikt. Vielmehr verweist er auf die Ausschöpfung der Immissionswerte und macht einen Mangel an Spielräumen für die Betriebe in der Zukunft geltend. Gerade wenn aber aufgrund der Einhaltung der Immissionswerte gegenwärtig der Konflikt bewältigt ist und Befürchtungen sich allein auf die zukünftige Entwicklung beziehen können, müssen auch andere Parameter in diese Zukunftsprognose einbezogen werden. .

Insofern sind die besondere Situation im innenstadtnahen Neusser Hafen und die Entwicklung der Geruchsbelastung dort einschließlich der betrieblichen und behördlichen Maßnahmen zur Minderung zu betrachten. Die Ergebnisse des Geruchsgutachten gelten für weite Teile der Neusser Innenstadt, so dass man von einer charakteristischen, seit Jahrzehnten bestehenden Geruchsprägung der Neusser Innenstadt sprechen kann, die je nach Wetterlage, eingesetzten Rohstoffen und Produktionszyklen mehr oder weniger stark wahrgenommen werden kann. Durch umfangreiche Geruchsminderungsmaßnahmen der in den Häfen Neuss und Düsseldorf ansässigen Industriebetriebe ist in den vergangenen zehn Jahren eine deutliche Verbesserung der Geruchssituation eingetreten. Dieses Ziel soll unabhängig von der geplanten Bebauung weiter verfolgt werden.

Diese Aspekte begründen eine positive Prognose für die zukünftige Entwicklung der Geruchsbelastung und werden als solche vom Plangeber in seine abwägende Entscheidung einbezogen. Vor diesem Hintergrund nimmt der Plangeber eine gegenwärtige Ausschöpfung der Immissionswerte abwägend in Kauf.

Zudem erfolgt schon deshalb keine Einschränkung der von den Betrieben in Anspruch zu nehmenden Spielräume, da durch angrenzende Wohn- und Mischgebiete für die Unternehmen bereits ohne die geplante Bebauung eine Pflicht zur Rücksichtnahme besteht.

Zum Teilgeltungsbereich West – Staubimmissionen, sonstige Luftschadstoffe
Aus umwelttechnischer Sicht sind die verkehrsbedingten Luftschadstoffe der unmittelbar angrenzenden Straßen gemäß 39. BImSchV relevant. (Grob-)staub wurde in Abstimmung mit den Behörden aufgrund der Abstände als für das Vorhaben nicht relevant eingestuft.

Die in der Stellungnahme beschriebene Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid lag zum Planstand Dezember 2010 vor. Im Planstand Januar 2012 liegen laut der Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Nr. 456 – Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH keine Überschreitungen mehr vor.

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

Zum Teilgeltungsbereich Ost – Festlegung der Lärm-Emissionskontingente
Die Kontingentierung gemäß DIN 54691 "Lärmkontingente" führt systembedingt dazu, dass einzelne Immissionsorte die zulässigen Kontingente festlegen, so dass an anderen Immissionsorten eine Unterschreitung vorliegt. Eine Festlegung von richtungsbezogenen Zusatzkontingenten bezieht sich daher auf die Lage der Immissionsorte und der in diese Richtung nicht vorliegenden Ausschöpfung von Immissionsrichtwerten. Die Zusatzkontingente sind daher unabhängig von der Lage der betreffenden Gewerbeflächen, sondern sollen die Immissionsorte festlegen, für die ein solcher Zuschlag bei den späteren Einzelbetrachtungen einbezogen werden kann.

Zum Teilgeltungsbereich Ost- Lärmbelastung in neu geschaffenen eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4
Die gewerblich / industrielle Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände wird entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil der Hafenmole orientiert sich dabei an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z. B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das unabhängig von seiner Größe einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z. B. Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzauflagen hier nicht angesiedelt werden.

Dies ist allerdings nicht den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Die immer stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der Logistikbranche führt u. a. dazu, dass zunehmend auch weniger stark emittierende Betriebe Hafenflächen nachfragen.

In der Historie der Planung erfolgte seinerzeit die Integration des Teilgeltungsbereiches Ost in das Plangebiet, um eine Nutzungszonierung vornehmen zu können. Der Plangeber griff damals eine diesbezügliche Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf auf und konnte so das planerische Konzept zur Bewältigung des Immissionskonflikts an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und Hafen um ein weiteres Instrument ergänzen. Dabei handelt es sich nicht um einen durch die vorliegende Planung entstehenden oder verschärften, sondern einen vorgefundenen Lärmkonflikt. An das Industriegebiet im Hafen grenzt nun das GE 4 an, bevor jenseits der Hafenmole 1 die bestehende Wohnbebauung anschließt. Die neu geplanten Mischgebiete fügen sich zwangslos in diese Nutzungszonierung ein, die der Bewältigung des bereits bestehenden Lärmkonflikts dient.

Daneben erfahren auch die angrenzenden bestehenden Betriebe keine Einschränkung durch die Festsetzung eines Gewerbe- statt eines Industriegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 wurde jegliche Wohnnutzung auch von Betriebspersonal ausgeschlossen. Wohn- und Gewerbenutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solchen Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25). Für den Nachtzeitraum liegt daher im Gewerbegebiet GE 4 sowie im angrenzenden Industriegebiet keine höhere Schutzwürdigkeit als zum Tageszeitraum vor.

Für die angrenzenden Firmen stellen andere vorhandene Bebauungen aufgrund der deutlich strengeren Immissionsrichtwerte die relevanten Immissionsorte dar. Der Bestand an schutzwürdiger Wohnbebauung beschränkt Änderungs- und Erweiterungsbestrebungen im Neusser Hafen also bereits heute. Ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht durch die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 4 stellt daher keine zusätzliche Einschränkung für Industriebetriebe im Umfeld dar.

Für das Gewerbegebiet GE 4 wurde mit der pauschalen Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III auch ein passiver Schallschutz festgesetzt.

Zur Duldung siehe den Abwägungspunkt zum „Teilgeltungsbereich West – Dingliche Absicherung der Festsetzungen“.

Stellungnahme von Lenz und Johlen Rechtsanwälte, Postfach 102365, 50463 Köln i. A. für die Walter Rau Neusser Öl und Fett AG, Industriestraße 36-40, 41460 Neuss vom 16.07.2012

In der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass die Walter Rau Neusser Öl und Fett AG, Industriestrasse 36-40,41460 Neuss, weiterhin anwaltlich von uns vertreten wird. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Nach der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Neuss liegen der Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 456 mit Begründung in der Zeit vom 14.06.2012 bis ein schließlich 16.07.2012 erneut im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss aus. Während der Auslegung können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Namens unserer Mandantin nehmen wir hiermit zu den beiden vorgenannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

I.

Ziel und Zweck der Planung, wesentliche Inhalte

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Neusser Innenstadt bis an das Hafenbecken 1 zu erweitern. Der Bebauungsplanentwurf sieht hierzu die Festsetzung von drei Gewerbe- gebieten, einem Sondergebiet Parkhaus sowie im Zentrum von zwei Mischgebieten vor (Planbereich West).

Ein weiteres Ziel der Planung ist es die Hafennutzung auf der Hafenmole 1 langfristig und innenstadtverträglich zu sichern. Der Bebauungsplanentwurf sieht hierzu im Bereich der östlichen Hafenmole 1 die Festsetzung eines Industriegebietes und im westlichen Bereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor - die Flächen. sollen einer Lärmemissionskontingentierung unterzogen werden.

Hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung des Gewerbelärms wird festgestellt, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DJN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet durch den Lärm aus den vorhandenen Hafenbetrieben im Nachtzeitraum deutlich überschritten werden. Grundlage für Da Bebauungskonzept ist eine unterstellte gleichzeitige Nutzung aller Flächen im Hafengebiet zur Nachtzeit, bei der sich Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung an den zum Hafenbecken nächstgelegenen Fassaden von bis zu 55 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts ergeben. Der Bebauungsplan formuliert dazu in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein integriertes Immissionsschutzgesetz, wonach die Bebauung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 in Richtung Hafen keine Fenster zu schützenswerten Aufenthaltsräumen von Wohnungen aufweist (Seite 60 der Begründung). An den geschützten Innenhöfen zugewandten Fassaden sind dann jedoch Fenster zu schützenswerten Aufenthaltsräumen von Wohnungen möglich. Um die notwendige Abschirmung zu erreichen, ist jeweils ein geschlossener Baublock erforderlich. Die Bauhöhen Richtung Hafen. weisen dabei 1 Geschoss mehr auf als die Bebauung Richtung Straße. Bezogen auf die bestehenden Betriebe heißt es in der Begründung weiter wie folgt:

> *„Da die Planung das ausdrückliche Anliegen hat, die Betriebe im Hafen lärmschutztechnisch nicht zu beschränken, wurde in Abstimmung mit der Oberen sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde entschieden, den Schallkonflikt insofern durch einen Verzicht a'4f Immissionsorte im Sinne von Nr. A.l.3 des Anhangs zur TA Lärm an. den von Gewerbelärm aus dem Hafengebiet betroffenen Fassaden zu bewältigen....*
>
> *In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind daher öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen in den gekennzeichneten Fassaden zunächst grundsätzlich unzulässig... ... Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume sind jedoch zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden können .....*
>
> *Daneben wird weiterhin festgesetzt, dass für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen bei Beurteilungspegeln < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig sind .....*
>
> *Durch den Verzicht auf die Schaffung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm entlang der Hafen zugewandten Seite und die Aufnahme eines Hinweises auf die bestehende Lärmvorbelastung im Plangebiet sind nachträgliche Anordnungen zu Lasten der bestehenden Betriebe auf Basis des BImSchG ausgeschlossen.“*

II.

Bewertung der Lärmimmissionen

Es wird begrüßt, dass an dem planerischen Ziel festgehalten wird, die Betriebe im Hafen nicht zu beschränken und nachträgliche Anordnungen auszuschließen.

Es wird auch ausdrücklich begrüßt, dass von dem bisherigen integrierten Immissionsschutzkonzept, das in der TA Lärm nicht angelegt ist, Abstand genommen worden ist, wonach durch geeignete bauliche Vorkehrungen wie Winterbalkone oder zweite Fassadenebenen gewährleistet werden sollte) dass bestimmte Innenpegel in schutzbedürftigen Räume eingehalten werden.

Die planerische Zielsetzung, Nachteile für die im Neusser Hafen ansässigen Betriebe dadurch auszuschließen, dass auf Fenster zu schutzbedürftigen Räumen in den hafenzugewandten Fassadenseiten und damit auf Immissionsorte im Sinne der TA Lärm verzichtet wird, kann auch unseres Erachtens ein baurechtlich und immissionsschutzrechtlich zulässiger Weg sein, um eine Wohnbebauung in einem Bereich zu ermöglichen, in dem an sich die maßgeblichen Richtwerte - selbst der Richtwert eines Gewerbegebietes von nachts 50 dB(A) wird um 4 dB(A) überschritten - erheblich überschritten werden.

Das hierzu vorgesehene Festsetzungsinstrumentarium stellt bei genauer Betrachtung jedoch – noch - nicht hinreichend sicher, dass dieses planerische Ziel auch erreicht werden kann, worauf wir nachfolgenden im Rahmen einer konstruktiven Kritik eingehen möchten. Im Einzelnen:

1. Unbestimmtheit der "schutzbedürftigen Räume"

Die geplanten Festsetzungen zu öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume sind zu unbestimmt und die ausnahmsweise Zulassung solcher Fenster auf Nachweis im Baugenehmigungsverfahren verlagert das Risiko unzulässigerweise in die Sphäre der im Hafen ansässigen Betriebe.

a) Unzulässigkeit öffenbarer Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109

Nach den geplanten textlichen Festsetzungen sind in den Fassaden) die in der Beikarte "Emissionsschutz" entsprechend gekennzeichnet sind (grüner Begleitstrich) öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Planentwurfes definieren im Weiteren jedoch nicht, welche "Räume von Wohnungen" genau im Sinne der DIN 4109 "schutzbedürftige Räume von Wohnungen" sein sollen.

Nach DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Nach dieser Norm sind es

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Herr Rechtsanwalt Haesemann hat hierzu erläuternd im Fachgespräch vom 24.04.2012 erklärt, dass es sich z. B. bei „Küchen" nicht um derartige schutzbedürftige Räume von Wohnungen handle, so das öffenbare Fenster von Küchen auch zu den Ostfassaden zulässig seien. Das BVerwG ist demgegenüber in seinem

Urteil vom 29.08.2007-4 C 2107 -

zu dem Ergebnis gekommen, dass auch Messpunkte am Fenster vor der Küche eines Wohnhauses entstehen können. Die DIN-Norm 4109 stelle auf Aufenthaltsräume ab und sehe u. a. vor, dass zu den schutzbedürftigen Räumen Schlafräume und Wohnräume einschließlich Wohndielen zählten, und führt im Weiteren wie folgt aus:

> *„Küchen, in denen ausschließlich die Mahlzeiten zubereitet werden, zählen allerdings nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, nicht zu den schutzbedürftigen. Räumen. Sie werden vielmehr ähnlich wie Bäder und Aborte als laute Räume eingeordnet, da sie selbst Geräusche durch Wasser- und Abwasserleitungen und andere Geräte verursachen (vgl. Anmerkung 1 und 2 zu Nr. 4.1, DIN 4109, Ausgabe November 1989). Auch bei ihrem Schutz gegen Außenlärm werden geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung durch entsprechende Außenbauteile aufgestellt (vgl. Nr. 5.2, DIN 4109, Ausgabe November 1989).*
>
> *Dagegen sind Küchen, in denen zugleich die Mahlzeiten eingenommen werden oder die im Übrigen dem Wohnen und damit einer Mischnutzung dienen, für den in der TA Lärm geregelten Schutz vor Außenlärm den Wohnräumen gleichzustellen. Die Nutzer eines derartigen Aufenthaltsraumes erwarten in ihm einen Schutz vor den von Anlagen nach der TA Lärm ausgehenden Beeinträchtigungen in derselben Weise, wie in anderen. Wohnräumen. Daher ist es sachgerecht, auch einen vor dem Fenster einer derartigen Wohnküche liegenden Immissionspunkt in die Beurteilung einzubeziehen.“*

Diese Rechtsprechung des BVerwG ist über die genannten Wohnküchen hinaus u. E. auch auf Wohnbäder zu erstrecken, die heutigen Bedürfnissen von Wohnungsinhabern entsprechen. Ein Badezimmer dient heutzutage auch dem sonstigen Aufenthalt - und sogar der Erholung – der Bewohner, so dass es als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm anzusehen ist.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass es keine rechtssichere Abgrenzung zwischen schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 einerseits und nicht-schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen andererseits gibt. Weder die Festsetzungen noch die Begründung des Bebauungsplanes definieren diese Räume - darüber hinaus hat das BVerwG über den Wortlaut der DIN 4109 hinaus auch Kuchen mit einbezogen, was in gleicher Weise auch für heute übliche Wohnbäder gelten muss.

Es bleiben damit im Ergebnis allenfalls Abstellräume und Gäste-WC als nicht schutzwürdige Räume übrig, für die jedoch wiederum ohne Weiteres auf öffenbare Fenster verzichtet werden kann. Bei allen anderen Räumen von Wohnungen ist davon auszugehen, dass es sich um schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG handelt.

b) Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Ungeachtet dieser Festsetzung zur Unzulässigkeit von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume von Wohnungen ist die weitere Festsetzung beabsichtigt, wonach öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 zulässig sind, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Diese geplante Festsetzung widerspricht der grundlegenden Annahme in der Begründung und Abwägung, dass die rechnerisch ermittelte

> *" worst-case-Situation .... Grundlage für das Bebauungskonzept mit dem Ziel ausreichend niedriger Gewerbelärmimmissionen an der geplanten Bebauung [ist]. "*

Die Bauleitplattung geht selbst davon aus, dass auch durch eine Dauerschallmessung die Lärmsituation im Neusser Hafen nicht von umfänglich dargestellt werden kann. Weder Lärmmessungen noch eine Recherche der genehmigten Lärmimmissionen ermöglichen, die Ist Situation bezüglich des

Lärms aus dem Neusser Hafen vollständig abzubilden. Daher wurden Berechnungen durchgeführt für den Fall einer gleichzeitigen Nutzung aller Gewerbe- und Industrieflächen im Hafen.

Konnte jedoch bereits für das Bebauungsplanverfahren die Lärmsituation im Neusser Hafen durch mehrere Messungen und Recherchen nicht voll umfänglich dargestellt werden, ist es als praktisch ausgeschlossen anzusehen, dass ein einzelner Bauherr in einem Baugenehmigungsverfahren diesen Nachweis führen kann. Da auch nicht absehbar ist, dass sich die Gewerbelärmbelastung auf einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) verringern könnte, ist diese geplante Festsetzung städtebaulich nicht im Sinne es § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Sie wurde auch hier dazu führen, dass die im Hafen ansässigen Betriebe jedes Baugenehmigungsverfahren darauf hin fachlich und rechtlich überprüfen lassen müssten, ob dieser Nachweis erbracht wäre oder nicht.

Es bleibt unseres Erachtens der Stadt Neuss unbenommen, eine solche Festsetzung dann in einem Bebauungsplan zu treffen, wenn absehbar ist, dass die Voraussetzungen dieser Festsetzung auch erfüllbar wären - nach der eigenen Bebauungsplanbegründung ist dies auf absehbare Zeit jedoch nicht der Fall.

Dieses Ergebnis gilt sinngemäß für die geplante Festsetzung, wonach ausnahmsweise auf Lärmschutzwände verzichtet werden kann, wenn und soweit ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nachgewiesen wird. Diese Situation ist zurzeit wie ausgeführt nicht absehbar, so dass auf diese Festsetzung ebenfalls verzichtet werden sollte.

2. Öffenbare Fenster bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet

Bedenken bestehen ferner gegen die geplante Festsetzung, wonach für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen bei Beurteilungspegeln von < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig sind.

Die DIN 4109 geht - wie oben zitiert - davon aus, dass es sich bei

„Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten"

und

„Büroräumen (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen"

um schutzbedürftige Aufenthaltsräume handelt. Die Zulassung von öffenbaren Fenstern für solche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume führt wiederum dazu, dass ein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht. Nach der in der Begründung des Bebauungsplans zugrunde gelegten Lärmbetrachtung mit Beurteilungspegeln von 54 dB(A) nachts ist es als ausgeschlossen anzusehen, dass der maßgebliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten werden kann.

Die Festsetzung ist daher ebenfalls nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich und ebenfalls nicht abwägungsgerecht gegenüber den Interessen der im Hafen ansässigen Betriebe.

3. Öffenbare Fenster bei Geschäftsgebäuden im Gewerbegebiet

Der Entwurf des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung setzen sich darüber hinaus bisher nicht damit auseinander, dass auch in den drei geplanten Gewerbegebieten bei dem zugrunde gelegten Lärmszenario der nach TA Lärm für Gewerbegebiete geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) ebenfalls überschritten wird.

Anders als in den Mischgebieten fehlt jedoch hier eine Festsetzung, wonach öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume unzulässig sind. Wie ausgeführt gelten nach der DIN 4109 auch Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume sowie Übernachtungsräume in Hotels als schutzbedürftige Aufenthaltsräume.

4. Stellungnahme Baierl & Bredereck vom 03.07.2012

Im Auftrage der NDH hat das Ingenieurbüro Baierl & Bredereck mit Schreiben 03.07.12 dezidiert zu der Schalltechnische Untersuchung vom 21.02.2012 Stellung genommen. Zu Kapitel 9 „Tieffrequente Geräusche und Tonhaltigkeit" wird auf folgendes hingewiesen:

> *„Im Rahmen vorausgegangener Stellungnahmen zu den schon zitierten Berichten der Firma Peutz Consult GmbH wurde schon einmal af die Problematik der Darstellung der tieffrequenten Geräusche eingegangen. Damals wurde der Betrachtungsfehler deutlich aufgezeigt. Es ist merkwürdig, dass dieser Fehler immer noch im vorliegenden Bericht in gleicher Form enthalten ist.*
>
> *Es handelt sich hierbei nicht um einen vermeidlichen Fehler aufgrund unterschiedlicher Auffassungen, sondern um einen eindeutigen physikalischen Fehler in Hinblick auf die Betrachtung tieffrequenter Geräusche. Die Aussagen zu tieffrequenten Geräuschen zu Beginn des Abschnittes 9 sind somit schlichtweg falsch.*
>
> *Es ist merkwürdig, dass die Firma Peutz Consult GmbH auf diesen damals deutlichen Hinweis nicht reagiert hat, wo sie doch auf andere Anmerkungen zu ihren damaligen Berichten entsprechende Reaktionen gezeigt hat und auf die Planung entsprechend korrigierend eingewirkt hat.*
> *Ob das Auftreten von tieffrequenten Geräuschen im vorliegenden Fall ein Problem darstellt, ist kaum vorherzusehen. in jedem Fall kann es jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Besonderheit des Auftretens von tieffrequenten Gerausehen ist immer dann gegeben, wenn die Eigenresonanzfrequenzen angeregter Räume mit den Frequenzen der anregenden Schallquellen oder ggf. noch den Resonanzfrequenzen übertragender Bauteile zusammenfallen. Dafür ist es nicht erforderlich, dass Fenster geöffnet sind Im vorliegenden Schallschutzkonzept kann somit das Auftreten tieffrequenter Geräusche durch das dauerhafte Verschließen der Fassaden auf den dem Hafen zugewandten Seiten der Aufenthaltsräume nicht ausgeschlossen werden. Gerade aber Schiffsmotoren mit ihren niedrigen Drehzahlen sind in der Lage tieffrequente Geräusche zu erzeugen. Auch dies wurde in einer Stellungnahme in der Vergangenheit schon umfangreich ausgeführt, sodass hierauf nicht erneut eingegangen werden braucht. Das Auftreten von tieffrequenten Geräuschen in Wohnräumen unmittelbar neben Wasserflächen, auf denen große Schiffe vorbeifahren oder rangieren, kann nach Auffassung des Unterzeichners mit vertretbarem Aufwand im Vorfeld kaum ausgeschlossen werden, wobei „vertretbarer Aufwand" sicherlich ein streitbarer Begriff ist.*
>
> *Die Problematik der Tonhaltigkeit und (in Kapitel 9 nicht aufgeführt) der Impulshaltigkeit ist zwar nach den Regelungen der TA-Lärm zu betrachten, aber hier unter Berücksichtigung des Immissionsschutzkonzeptes nur dann von Bedeutung, wenn dies im Zusammenhang mit tieffrequenten Geräuschen oder einer Betrachtung von Innenpegelsituationen zu sehen ist."*

5. Festsetzungen zu Baulinien und Bauweise

Nach den zeichnerischen Festsetzungen sind für die äußeren Wände der Gebäude in den Mischgebieten Baulinien. festgesetzt, d.h., es muss auf diese Linien zwingend gebaut werden. Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, wonach die Gebäude ohne seitlichen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand gebaut werden müssen.

Dieses Zusammenspiel der Festsetzungen zu Baulinien und zur abweichenden Bauweise würde nur dann funktionieren, wenn die Baulinien auch zugleich die Grundstücksgrenzen darstellen, was unseres Erachtens jedoch nicht realistisch erscheint. Es würde mithin den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, wenn Grundstücksgrenzen und Baulinien auseinanderfallen Würden. Ein solcher Bauantrag müsste abgelehnt werden.

III.

Bewertung der Geruchsimmissionen

Nach den ausgelegten Planunterlagen ist davon auszugehen, dass für die neu geplante Bebauung keine schädlichen Geruchsimmissionen bestehen, da auch die Werte für Mischgebieten eingehalten seien.

Diese Bewertung wird zur Kenntnis genommen und es wird darauf hingewiesen, dass den Hafenbetrieben durch die Herabzonung von einem Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet gleichwohl ein wichtiger Puffer genommen wird, der bisher bestanden hat. Von den Betrieben in Anspruch zu nehmende Spielräume bestehen nicht mehr, die Werte für Mischgebiete sind vollständig ausgeschöpft. Auch wenn nach der gutachterlichen Untersuchung und der behördlichen Abstimmung die Werte eingehalten sind, erhöht sich das Risiko von Beschwerden faktisch erheblich allein durch die Zulassung von Wohnnutzung als solcher - denn Gerüche können durch geöffnete Fenster von nicht schutzbedürftigen Räume auch in schutzbedürftige Räume eindringen - für die Fenster zu den Innenhöfen gilt dies unmittelbar.

IV.

Risiko privatrechtlicher Ansprüche

Für die Hafenbetriebe besteht schließlich das Risiko, dass künftige Eigentümer und Nutzer von Wohnungen in den neuen Mischgebieten - und gegebenenfalls auch in den Gewerbegebieten - privatrechtlich auf Unterlassung, Entschädigung oder nachträgliche Maßnahmen auf Grundlage der §§ 1004, 906 BOB klagen.

Um auch vor privatrechtlichen Ansprüchen möglichst gesichert zu sein, wäre es wichtig, eine beschränkt persönliche Immissionsduldungsdienstbarkeit jedenfalls zugunsten der Neuss-Düsseldorfer Häfen und zu Lasten der Mischgebietsgrundstücke in das Grundbuch einzutragen.

V.

Nach alledem regen wir an,

> die planerische Zielsetzung, nämlich neue Immissionsorte zu Lasten der im Hafen ansässigen Betriebe zu vermeiden, konsequent durch solche Festsetzungen umzusetzen, dass in den Fassaden, bei denen nach Maßgabe der zugrunde gelegten worst-case Betrachtung die Immissionsrichtwerte nachts in Misch- und Gewerbegebieten überschritten werden, öffenbare Fenster generell und ohne Ausnahmen unzulässig sind, sowie
>
> auf die vorgesehenen Ausnahmeregelungen, die auf einen entsprechenden Nachweis im Baugenehmigungsverfahren Bezug nehmen, generell zu verzichten, da schlechterdings nicht absehbar ist, dass diese Voraussetzungen überhaupt in einem überschaubaren Zeitraum eintreten können.

Im Interesse aller Beteiligten sollten klare und eindeutige Festsetzungen getroffen werden. Eine falsche Beurteilung der Frage der „schutzbedürftigen Räume‘“ in einem Baugenehmigungsverfahren hätte für die Betriebe die fatale Folge, dass ein neuer Immissionsort entstanden ist, bei dem der

Nachtrichtwert eines Mischgebietes um 14 dB(A) überschritten wäre - welche nachträglichen Anordnungen mit welchen Lärmschutzauflagen für welche Betriebe mit welchen Kosten hierdurch entstünden, ist schlechterdings nicht übersehbar und daher für die Betriebe nicht mehr vertretbar.

Eine typisierende generelle Betrachtung entspricht den praktischen Bedürfnissen der Rechtsanwendung. Sie erlaubt eine klarere Unterscheidung der in einer bestimmten Umgebung zulässigen Vorhaben von den unzulässigen. Sie vermeidet Streitigkeiten bei der Errichtung von Nutzungen, die im Einzelfall durch eine stark individualisierte, „maßgeschneiderte" Zulassung mit zahlreichen Nebenbestimmungen für ihre - an sich ungeeignete - Umgebung passend gemacht werden soll, und Schwierigkeiten bei der späteren Überwachung derartiger Nutzungen.

> *Vgl. insoweit zur sog. maßgeschneiderten Baugenehmigung: OVG Münster, Urteil vom 21.03.1995 - 11 A 1089/91-: BVerwG, Urteil vom 21.02.1986 – 4 C 31.83-, BRS 46 Nr. 51*

Bereits in dem Fachgespräch vom 24.04.2012 haben wir angeboten, für eine weitere Erörterung und Abstimmung zur Verfügung zu stehen. Dieses Angebot zur Fortsetzung des Dialoges wird hiermit ausdrücklich aufrechterhalten.

Stellungnahme zum Schreiben von Lenz und Johlen Rechtsanwälte, Postfach 102365, 50463 Köln i. A. für die Walter Rau Neusser Öl und Fett AG, Industriestraße 36-40, 41460 Neuss vom 16.07.2012

Zur Unbestimmtheit der schutzbedürftigen Räume

Die Einschätzung zur Unbestimmtheit der Festsetzung wird nicht geteilt. Die Festsetzung bezieht sich auf schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109. Eine Wohnküche, also eine Küche, die nicht lediglich der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dient, wird vom Bundesverwaltungsgericht als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm (in Verbindung mit der DIN 4109, Ausgabe November 1989) angesehen (BVerwG, Urt. v. 29.08.2007 – 4 C 2/07, zit. nach juris, Rn. 22; diese Entscheidung wird auch in der Einwendung herangezogen).

Ob es sich bei einem eingereichten Bauantrag um eine Wohnküche (keine öffenbaren Fenster zugelassen, wenn der o. g. Außenlärmpegel nicht eingehalten wird) oder eine Küche (öffenbare Fenster zulässig) handelt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Diesbezügliche Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. In die Begründung wird jedoch, um den Einwendern insofern entgegen zu kommen, ein Hinweis aufgenommen, dass zu den schutzbedürftigen Räumen auch eine Wohnküche zu zählen ist.

Die Bezeichnung „Wohnbad“ führt der Einwender ein. In der Rechtsprechung zu schutzbedürftigen Räumen findet sie bisher keine Erwähnung. Während das Bundesverwaltungsgericht in der zitierten Entscheidung für Küchen differenziert, hat es dies für Bäder bisher nicht getan. Vielmehr heißt es in der zitierten Entscheidung, Küchen, in denen ausschließlich die Mahlzeiten zubereitet werden, zählten nicht zu den schutzbedürftigen Räumen, sondern würden **ähnlich wie Bäder und Aborte** als laute Räume eingeordnet, (BVerwG, Urt. v. 29.08.2007 – 4 C 2/07, zit. nach juris, Rn. 24; Hervorhebung nur hier). Eine ausdrückliche Erwähnung der Wohnbäder hält der Plangeber daher nicht für erforderlich.

Die gewählte Festsetzung ist insofern rechtssicher, als sie die Formulierung in der DIN 4109 aufgreift, die durch die Auslegung in der Rechtsprechung hinreichend konturiert ist. Von weiteren Ergänzungen, Klarstellungen o.ä. sieht der Plangeber bewusst ab, da gerade sie zu umso größerer Rechtsunsicherheit bei der Anwendung auf vorher nicht absehbare Konstellationen führen könnten. Die einzelfallbezogene Anwendung und Auslegung des Begriffs muss im Baugenehmigungsverfahren geleistet werden, wie dies generell für bauleitplanerische Festsetzungen der Fall ist.

Der Einwender meint, dass die Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von öffenbaren Fenstern, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Außenlärmpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird, nicht erforderlich ist und daher entfallen kann. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung benötigt wird, um insbesondere in den geschützten Innenhöfen (A) – (E) öffenbare Fenster gerade zu schützenswerten Wohnräumen zu ermöglichen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass bei den derzeit gegebenen Lärmbedingungen im Neusser Hafen die Ausnahmeregelung nicht überall im Plangebiet zur Anwendung kommen wird. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren müsste der Nachweis geführt werden, dass in den Mischgebieten ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird. Bei einer Vorbelastung nachts von 54 dB(A) ist nicht davon auszugehen, dass dieser Nachweis etwa für die dem Hafen zugewandten Fassaden geführt werden kann. Im Status Quo wird sie vielmehr nur für die geschlossenen Innenhöfe, die ein zentrales Element des Lärmschutzkonzeptes darstellen, Anwendung finden können.

In der Begründung wird, um der Einwendung Rechnung zu tragen, eine diesbezügliche Klarstellung ergänzt. Die Festsetzung wird demgegenüber nicht geändert. Sie wurde gewählt, um der Aufgabe der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, Konflikte nachhaltig und vorausschauend zu bewältigen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftig etwa durch Betriebsveränderungen, Stilllegung besonders lärmintensiver Anlagen, Änderungen gesetzlicher bzw. untergesetzlicher Lärmvorgaben oder behördlicher oder betrieblicher Lärmminderungsplanung die Vorbelastung gesenkt wird. Dann könnte die Ausnahme auch für die hafenseitigen Fassaden greifen. Dass dies gegenwärtig nicht der Fall ist, wird nach der Auffassung des Plangebers durch die ausnahmsweise Formulierung der Festsetzung ausreichend zum Ausdruck gebracht, ohne dass die vom Einwender geforderte „Absehbarkeit“ notwendig wäre.

Der Anregung auf Verzicht der Ausnahmeregel zu den Lärmschutzwänden kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans ist derzeit nicht abzusehen, ob alle möglichen Innenhöfe zeitgleich entstehen. Ebenso ist nicht abzusehen, ob die gesamte Hafenkante in einem Bauabschnitt errichtet wird. In diesen Fallbeispielen werden Lärmschutzwände auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln notwendig, so dass die Lärmschutzwände planungsrechtlich festgesetzt werden. Auf die festgesetzten Lärmschutzwände kann insbesondere auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln nach der vom Einwender angesprochenen Ausnahmeregel verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für das jeweilige Baugebiet dauerhaft gewährleistet wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn die oben genannte Hafenkante bereits gebaut ist. Von dieser Ausnahmeregelung kann also beispielsweise Gebrauch gemacht werden, wenn mehrere Blöcke oder das gesamte Vorhaben zeitgleich errichtet werden. Ein diesbezüglicher Nachweis ist der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH vom März 2012 zu entnehmen. Die Festsetzung ist demnach unabdingbarer Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das gesamte Vorhaben zeitgleich oder in Abschnitten realisiert werden kann.

Zu den öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet
Den Bedenken gegen die geplante Festsetzung von öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet wird nicht gefolgt.

Bei der worst-case Betrachtung der Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH vom März 2012 wird für den Tagzeitraum eine Vorbelastung von 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum eine Vorbelastung von 54 dB(A) ermittelt. Tagsüber sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete also selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung eingehalten. Der Orientierungswert für die Nachtzeit wird jedoch überschritten, so dass es galt, eine planerische Konfliktlösung primär für die Nachtzeit zu finden.

Mischgebiete ermöglichen ebenso Wohn- wie Gewerbenutzungen. Diese beiden Nutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solche Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25).

In MI 1 und MI 2 ist nur der strengere nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten, auch nachts ist aber der Orientierungswert für die Tagzeit eingehalten. Es entsteht daher kein Lärmkonflikt für gewerbliche Nutzungen. Städtebaulich erforderlich ist eine Lösung des Lärmkonflikts somit nur für die Wohnnutzungen in den Mischgebieten zur Nachtzeit.

Dies gilt auch insoweit, als Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen gehören. Zwar schlafen die Übernachtungsgäste des Beherbergungsbetriebes nachts, doch unterscheidet sich auch diese Nutzung grundlegend von einer Wohnnutzung. Ein Beherbergungsbetrieb, etwa ein Hotel ist ein Gewerbebetrieb und auch im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig. Für Wohngebäude gilt das nicht, ausgenommen Betriebswohnungen. Beherbergungsbetriebe sind also, obwohl die Nutzer dort schlafen, nach der Wertung der Baunutzungsverordnung nicht so schutzwürdig wie Wohnungen.

Begründung dafür ist, dass man sich in Beherbergungsbetrieben im Gegensatz zu Wohnungen nur vorübergehend aufhält. In einer Wohnung verbringt derselbe Bewohner in der Regel jede Nacht und ist einer etwaigen Lärmbelastung insofern dauerhaft ausgesetzt. Im gewerblich angebotenen Zimmer hält sich der Übernachtungsgast regelmäßig nicht über einen längeren Zeitraum auf, so dass die etwaige Lärmbelastung insofern nur vorübergehend ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt ein Beherbergungsbetrieb nämlich nur vor, „wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können“ (BVerwG, Urt. V. 29.04.1992 – 4 C 43/89). Der Aufenthalt in einem solchen Beherbergungsbetrieb ist nicht wohnähnlich (ebenda).

Daher ist der Schutzanspruch des Schlafs in einem Beherbergungsbetrieb gegenüber dem in einer Wohnung deutlich gemindert und entspricht demjenigen, der anderen gewerblichen Nutzungen zukommt. Da ein Beherbergungsbetrieb wie jeder andere Gewerbebetrieb behandelt wird (dies ist die Wertung der Baunutzungsverordnung), hat er auch keinen größeren Schutzanspruch als andere Gewerbebetriebe. Wie oben erläutert, wird hier dem Ansatz gefolgt, dass Gewerbebetriebe nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber. Dies gilt auch für einen Beherbergungsbetrieb, der demzufolge nachts den Schutzanspruch des Tagwertes hat.

Man könnte demgegenüber meinen, der Beherbergungsbetrieb sei zwar weniger schutzwürdig als eine Wohnung, aber, weil im Beherbergungsbetrieb geschlafen werde, zumindest schutzwürdiger als andere gewerbliche Nutzungen und könnte zwar nicht den Nachtwert des Mischgebietes, aber zumindest den Nachtwert des Gewerbegebiets für sich beanspruchen. Dies hält der Plangeber jedoch insofern für nicht konsequent, als der GE-Nachtwert wiederum dem Schutz des Wohnens, nämlich des betriebsbezogenen Wohnens dient. Eine Betriebswohnung ist zwar weniger schutzwürdig als eine andere Wohnung und kann daher nur den Nachtwert des Gewerbegebiets, nicht des Mischgebiets beanspruchen. Dennoch handelt es sich um Wohnnutzung, also dauerhaften Aufenthalt. Das vorübergehende Schlafen im Beherbergungsbetrieb ist auch im Vergleich mit der betriebsbezogenen Wohnnutzung weniger schutzwürdig. Der Schutzanspruch des Schlafes im Beherbergungsbetrieb entspricht vielmehr dem jedweder gewerblichen Nutzung. Damit hat ein Beherbergungsbetrieb ebenso wie jeder andere Gewerbebetrieb nachts konsequenterweise weder den Schutzanspruch des

Nachtwertes des Misch- noch des Gewerbegebietes, sondern des Tagwertes, hier des Tagwertes des Mischgebiets.

Der Einwender stützt seine Bedenken insbesondere auf die Auflistung der schutzbedürftigen Räume in der DIN 4109. Die DIN 4109 (dort Anmerkung 1 auf Seite 8) bezeichnet auch Büroräume als schutzbedürftige Räume und vollzieht daher den gewählten Ansatz nicht nach, dass Gewerbebetriebe nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber. Daher lässt sich aus der Aufzählung der nach DIN 4109 schutzbedürftiger Räume keine Erkenntnis gewinnen, welche Nutzungen nur tagsüber und welche auch nachts schutzwürdig sind.

Der Plangeber erkennt, dass hinsichtlich der Schutzwürdigkeit von gewerblich genutzten Räumen zur Nachtzeit die durch die juristische Literatur gebilligte und in der Praxis übliche Auslegung der TA Lärm einerseits (kein höherer Schutz als tagsüber) und die Aufzählung schutzbedürftiger Räume in der DIN 4109 ohne Differenzierung nach Tag- oder Nachtzeit andererseits einen Widerspruch aufweisen. Er löst diesen Widerspruch aus den dargelegten Gründen zugunsten der Auslegung der TA Lärm.

Zu den öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Gewerbegebiet
Den Bedenken gegen die geplante Festsetzung von öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Gewerbegebiet wird nicht gefolgt.

Entsprechend zu der soeben dargelegten Abwägung zu den öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet müssen keine Festsetzungen für öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume in Bezug auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude erfolgen. Für die Nutzungen ist eine Vermeidung von Immissionsorten nicht erforderlich, da der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten ist. Eine weitere Einschränkung ist hier nicht erforderlich, weil den gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit kein höherer Schutz zukommen muss als tagsüber (zur näheren Begründung siehe oben).

Zur Stellungnahme Baierl & Bredereck
Die Beurteilung der Schallsituation für die geplante Bebauung beruht zum Teil auf den durchgeführten Messungen. Während dieser Messungen fanden auch Schifffahrten statt. Zusätzlich wurden Messungen im Nahbereich der Liegestelle am Hafenbecken 1 durchgeführt. Bei den Berechnungen wurden auch Stromgeneratoren auf den Schiffen (Hilfsaggregate), wie sie zur Stromversorgung während des eigentlichen Liegevorgangs betrieben werden, berücksichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass in den auftretenden Geräuschen auch tieffrequente Anteile, wie es z. B. auch bei Bushaltestellen, Lkw-Verkehr, etc. auftritt, enthalten sind.

Eine sichere Prognose, welche Frequenzspektren aufgrund bestimmter tieffrequenter Außengeräusche innerhalb von Räumen auftreten, ist nicht möglich. Als erster Anhaltspunkt für tieffrequente Geräusche ist die Differenz zwischen den Werten L_{Ceq} - L_{Aeq} zu bilden. Ist dieser Wert > 20 dB, liegen deutliche tieffrequente Geräusche vor. Bei den Messungen lag dieser Wert in der Regel bei 12 bis 13 dB, also deutlich unter der genannten Grenze.

Zu den Festsetzungen zu Baulinie und Bauweise
Der Einwender meint, das Zusammenspiel der Festsetzungen von Baulinien und abweichender Bauweise führe dazu, dass die Baulinien auch zugleich die Grundstücksgrenzen darstellen müssten. Der Plangeber teilt diese Einschätzung nicht.

Vielmehr gewährleisten die Festsetzungen zur Baulinie und zur abweichenden Bauweise, dass das Lärmschutzkonzept funktioniert und geschlossene Innenhöfe entstehen. Geschlossene Innenhöfe sollen auch dann entstehen können, wenn nach etwaigen Grundstücksteilungen die Bereiche, die nach den Festsetzungen einen gemeinsamen Innenhof bilden sollen, unterschiedlichen Grundstückseigentümern gehören. Es soll dann nicht der Fall entstehen, dass ein Eigentümer keine Wohnnutzung etablieren kann, nur weil der andere Grundstückseigentümer auf eine Weise baut, dass der geschlossene Innenhof nicht erreicht werden kann. Dann könnte der eine Grundstückseigentümer die Ausnutzbarkeit des nachbarlichen Grundstücks beeinflussen. Das ist so weit wie möglich zu verhindern.

Daher muss jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück die Baulinien einhalten und innerhalb der Baulinien auf die Grundstücksgrenzen bauen. Der Nachbar muss anbauen, so dass, wenn alle Grundstückseigentümer eines Innenhofes gebaut haben, ein geschlossener Hof entstanden ist.

Aufgrund der Festsetzung zur abweichenden Bauweise muss ein Bauherr also stets auf die Grundstücksgrenze bauen, jedoch nicht die vollständige Baulinie ausnutzen, sollte sie hinter der Grundstücksgrenze weiterlaufen. Ob die reine Auslegung des § 23 BauNVO dieses Ergebnis zeitigt oder ob hierin weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen der Baulinien nach § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO liegen, braucht der Plangeber nicht zu entscheiden.

Trotzdem könnte die Situation entstehen, dass ein Grundstückseigentümer vorschriftsmäßig baut, der andere aber noch nicht baut. Solange der andere Grundstückseigentümer aber nicht baut und den Innenhof nicht schließt, kann derjenige, der zuerst gebaut hat, die Voraussetzung des geschlossenen Innenhofs nicht erfüllen und damit auch keine Wohnnutzung etablieren. Diese Möglichkeit sieht der Plangeber und nimmt sie in Kauf. Sie ist dem Instrument des Angebots-Bebauungsplans immanent. In einem Angebots-Bebauungsplan können Baumöglichkeiten geschaffen, aber kein Bauzwang auferlegt werden.

Zur Bewertung der Geruchsimmissionen
Nach den Erkenntnissen des Gutachtens zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., März 2012 werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass die GIRL keine Rechtsnormqualität besitzt. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen ist. Hierfür gibt die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL einen ersten gewichtigen Anhaltspunkt.

Der Einwender moniert daher auch keinen gegenwärtig unbewältigten Geruchsimmissionskonflikt. Vielmehr verweist er auf die Ausschöpfung der Immissionswerte und macht einen Mangel an Spielräumen für die Betriebe in der Zukunft geltend. Gerade wenn aber aufgrund der Einhaltung der Immissionswerte gegenwärtig der Konflikt bewältigt ist und Befürchtungen sich allein auf die zukünftige Entwicklung beziehen können, müssen auch andere Parameter in diese Zukunftsprognose einbezogen werden.

Insofern sind die besondere Situation im innenstadtnahen Neusser Hafen und die Entwicklung der Geruchsbelastung dort einschließlich der betrieblichen und behördlichen Maßnahmen zur Minderung zu betrachten. Die Ergebnisse des Geruchsgutachten gelten für weite Teile der Neusser Innenstadt, so dass man von einer charakteristischen, seit Jahrzehnten bestehenden Geruchsprägung der Neusser Innenstadt sprechen kann, die je nach Wetterlage, eingesetzten Rohstoffen und Produktionszyklen mehr oder weniger stark wahrgenommen werden kann. Durch umfangreiche Geruchsminderungsmaßnahmen der in den Häfen Neuss und Düsseldorf ansässigen Industriebetriebe ist in den vergangenen zehn Jahren eine deutliche Verbesserung der Geruchssituation eingetreten. Dieses Ziel soll unabhängig von der geplanten Bebauung weiter verfolgt werden.

Diese Aspekte begründen eine positive Prognose für die zukünftige Entwicklung der Geruchsbelastung und werden als solche vom Plangeber in seine abwägende Entscheidung einbezogen. Vor diesem Hintergrund nimmt der Plangeber eine gegenwärtige Ausschöpfung der Immissionswerte abwägend in Kauf.

Zudem erfolgt schon deshalb keine Einschränkung der von den Betrieben in Anspruch zu nehmenden Spielräume, da durch angrenzende Wohn- und Mischgebiete für die Unternehmen bereits ohne die geplante Bebauung eine Pflicht zur Rücksichtnahme besteht.

Sollten sich, wie der Einwender befürchtet, Bewohner wegen der Hafengerüche beschweren, obwohl die Immissionswerte eingehalten sind und daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, ist dies kein Szenario, das die Abwägung auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigen muss.

Zum Risiko privatrechtlicher Ansprüche
Auf die Eintragung etwaiger Immissionsduldungsdienstbarkeiten zu Lasten der Mischgebietsgrundstücke hat der Plangeber keinen Einfluss. Solche grundstücksbezogenen Rechte würden überdies die bauleitplanerische Abwägung nicht beeinflussen, da die Abwägung unabhängig von individuellen, wenn auch dinglich gesicherten Zugeständnissen die bewältigungsbedürftigen Konflikte planerisch zu lösen hat.

Im Bebauungsplan werden aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Des Weiteren würde die Eintragung von Immissionsduldungsdienstbarkeiten das Bestreben der Stadt Neuss und der Genehmigungsbehörden zur weiteren Lärmsanierung, unabhängig von dem geplanten Bauvorhaben, ad absurdum führen. Daher kann der Forderung aus Sicht der Stadt Neuss nicht gefolgt werden.

Stellungnahme von Lenz und Johlen Rechtsanwälte, Postfach 102365, 50463 Köln i. A. für die Fortin Mühlenwerke GmbH & Co. KG, Fringsstraße 1, 40221 Düsseldorf vom 16.07.2012

In der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, dass die Fortin Mühlenwerke GmbH & Co. KG, Fringsstrasse 1, 40221 Düsseldorf, weiterhin anwaltlich von uns vertreten wird. Ordnungsgemäße Bevollmächtigung wird anwaltlich versichert.

Nach der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Neuss liegen der Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplans sowie der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 456 mit Begründung in der Zeit vom 14.06.2012 bis ein- schließlich 16.07.2012 erneut im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss aus. Während der Auslegung können Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden.

Namens unserer Mandantin nehmen wir hiermit zu den beiden vorgenannten Bauleitplanverfahren wie folgt Stellung:

I.

Ziel und Zweck der Planung, wesentliche Inhalte

Ziel und Zweck der Planung ist es, die Neusser Innenstadt bis an das Hafenbecken 1 zu erweitern. Der Bebauungsplanentwurf sieht hierzu die Festsetzung von drei Gewerbe- gebieten, einem Sondergebiet Parkhaus sowie im Zentrum von zwei Mischgebieten vor (Planbereich West).

Ein weiteres Ziel der Planung ist es die Hafennutzung auf der Hafenmole 1 langfristig und innenstadtverträglich zu sichern. Der Bebauungsplanentwurf sieht hierzu im Bereich der östlichen Hafenmole 1 die Festsetzung eines Industriegebietes und im westlichen Bereich die Festsetzung eines Gewerbegebietes vor - die Flächen. sollen einer Lärmemissionskontingentierung unterzogen werden.

Hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung des Gewerbelärms wird festgestellt, dass die einschlägigen Orientierungswerte der DJN 18005 für Mischgebiete im Plangebiet durch den Lärm aus den vorhandenen Hafenbetrieben im Nachtzeitraum deutlich überschritten werden. Grundlage für Da Bebauungskonzept ist eine unterstellte gleichzeitige Nutzung aller Flächen im Hafengebiet zur Nachtzeit, bei der sich Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung an den zum Hafenbecken nächstgelegenen Fassaden von bis zu 55 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts ergeben. Der Bebauungsplan formuliert dazu in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein integriertes Immissionsschutzgesetz, wonach die Bebauung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 in Richtung Hafen keine Fenster zu schützenswerten Aufenthaltsräumen von Wohnungen aufweist (Seite 60 der Begründung). An den geschützten Innenhöfen zugewandten Fassaden sind dann jedoch Fenster zu schützenswerten Aufenthaltsräumen von Wohnungen möglich. Um die notwendige Abschirmung zu erreichen, ist jeweils ein geschlossener Baublock erforderlich. Die Bauhöhen Richtung Hafen. weisen dabei 1 Geschoss mehr auf als die Bebauung Richtung Straße. Bezogen auf die bestehenden Betriebe heißt es in der Begründung weiter wie folgt:

> *„Da die Planung das ausdrückliche Anliegen hat, die Betriebe im Hafen lärmschutztechnisch nicht zu beschränken, wurde in Abstimmung mit der Oberen sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde entschieden, den Schallkonflikt insofern durch einen Verzicht a'4f Immissionsorte im Sinne von Nr. A.l.3 des Anhangs zur TA Lärm an. den von Gewerbelärm aus dem Hafengebiet betroffenen Fassaden zu bewältigen....*
>
> *In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind daher öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen in den gekennzeichneten Fassaden zunächst grundsätzlich unzulässig... ... Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume sind jedoch zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete eingehalten werden können .....*
>
> *Daneben wird weiterhin festgesetzt, dass für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen bei Beurteilungspegeln < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig sind .....*
>
> *Durch den Verzicht auf die Schaffung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm entlang der Hafen zugewandten Seite und die Aufnahme eines Hinweises auf die bestehende Lärmvorbelastung im Plangebiet sind nachträgliche Anordnungen zu Lasten der bestehenden Betriebe auf Basis des BImSchG ausgeschlossen.“*

II.
Bewertung der Lärmimmissionen

Es wird begrüßt, dass an dem planerischen Ziel festgehalten wird, die Betriebe im Hafen nicht zu beschränken und nachträgliche Anordnungen auszuschließen.

Es wird auch ausdrücklich begrüßt, dass von dem bisherigen integrierten Immissionsschutzkonzept, das in der TA Lärm nicht angelegt ist, Abstand genommen worden ist, wonach durch geeignete bauliche Vorkehrungen wie Winterbalkone oder zweite Fassadenebenen gewährleistet werden sollte) dass bestimmte Innenpegel in schutzbedürftigen Räume eingehalten werden.

Die planerische Zielsetzung, Nachteile für die im Neusser Hafen ansässigen Betriebe dadurch auszuschließen, dass auf Fenster zu schutzbedürftigen Räumen in den hafenzugewandten Fassadenseiten und damit auf Immissionsorte im Sinne der TA Lärm verzichtet wird, kann auch unseres Erachtens ein baurechtlich und immissionsschutzrechtlich zulässiger Weg sein, um eine Wohnbebauung in einem Bereich zu ermöglichen, in dem an sich die maßgeblichen Richtwerte - selbst der Richtwert eines Gewerbegebietes von nachts 50 dB(A) wird um 4 dB(A) überschritten - erheblich überschritten werden.

Das hierzu vorgesehene Festsetzungsinstrumentarium stellt bei genauer Betrachtung jedoch – noch - nicht hinreichend sicher, dass dieses planerische Ziel auch erreicht werden kann, worauf wir nachfolgenden im Rahmen einer konstruktiven Kritik eingehen möchten. Im Einzelnen:

1. Unbestimmtheit der "schutzbedürftigen Räume"

Die geplanten Festsetzungen zu öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume sind zu unbestimmt und die ausnahmsweise Zulassung solcher Fenster auf Nachweis im Baugenehmigungsverfahren verlagert das Risiko unzulässigerweise in die Sphäre der im Hafen ansässigen Betriebe.

a) Unzulässigkeit öffenbarer Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109

Nach den geplanten textlichen Festsetzungen sind in den Fassaden) die in der Beikarte "Emissionsschutz" entsprechend gekennzeichnet sind (grüner Begleitstrich) öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

Die textlichen Festsetzungen und die Begründung des Planentwurfes definieren im Weiteren jedoch nicht, welche "Räume von Wohnungen" genau im Sinne der DIN 4109 "schutzbedürftige Räume von Wohnungen" sein sollen.
Nach DIN 4109 sind schutzbedürftige Räume Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind. Nach dieser Norm sind es

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Herr Rechtsanwalt Haesemann hat hierzu erläuternd im Fachgespräch vom 24.04.2012 erklärt, dass es sich z. B. bei „Küchen" nicht um derartige schutzbedürftige Räume von Wohnungen handle, so das öffenbare Fenster von Küchen auch zu den Ostfassaden zulässig seien. Das BVerwG ist demgegenüber in seinem

Urteil vom 29.08.2007-4 C 2107 -

zu dem Ergebnis gekommen, dass auch Messpunkte am Fenster vor der Küche eines Wohnhauses entstehen können. Die DIN-Norm 4109 stelle auf Aufenthaltsräume ab und sehe u. a. vor, dass zu den schutzbedürftigen Räumen Schlafräume und Wohnräume einschließlich Wohndielen zählten, und führt im Weiteren wie folgt aus:

> *„Küchen, in denen ausschließlich die Mahlzeiten zubereitet werden, zählen allerdings nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, nicht zu den schutzbedürftigen. Räumen. Sie werden vielmehr ähnlich wie Bäder und Aborte als laute Räume eingeordnet, da sie selbst Geräusche durch Wasser- und Abwasserleitungen und andere Geräte verursachen (vgl. Anmerkung 1 und 2 zu Nr. 4.1, DIN 4109, Ausgabe November 1989). Auch bei ihrem Schutz gegen Außenlärm werden geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung durch entsprechende Außenbauteile aufgestellt (vgl. Nr. 5.2, DIN 4109, Ausgabe November 1989).*
>
> *Dagegen sind Küchen, in denen zugleich die Mahlzeiten eingenommen werden oder die im Übrigen dem Wohnen und damit einer Mischnutzung dienen, für den in der TA Lärm geregelten Schutz vor Außenlärm den Wohnräumen gleichzustellen. Die Nutzer eines derartigen Aufenthaltsraumes erwarten in ihm einen Schutz vor den von Anlagen nach der TA Lärm ausgehenden Beeinträchtigungen in derselben Weise, wie in anderen. Wohnräumen. Daher ist es sachgerecht, auch einen vor dem Fenster einer derartigen Wohnküche liegenden Immissionspunkt in die Beurteilung einzubeziehen."*

Diese Rechtsprechung des BVerwG ist über die genannten Wohnküchen hinaus u. E. auch auf Wohnbäder zu erstrecken, die heutigen Bedürfnissen von Wohnungsinhabern entsprechen. Ein Badezimmer dient heutzutage auch dem sonstigen Aufenthalt - und sogar der Erholung – der Bewohner, so dass es als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm anzusehen ist.

Als Zwischenergebnis ist festzuhalten, dass es keine rechtssichere Abgrenzung zwischen schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 einerseits und nicht-schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen andererseits gibt. Weder die Festsetzungen noch die Begründung des Bebauungsplanes definieren diese Räume - darüber hinaus hat das BVerwG über den Wortlaut der DIN 4109 hinaus auch Kuchen mit einbezogen, was in gleicher Weise auch für heute übliche Wohnbäder gelten muss.
Es bleiben damit im Ergebnis allenfalls Abstellräume und Gäste-WC als nicht schutzwürdige Räume übrig, für die jedoch wiederum ohne Weiteres auf öffenbare Fenster verzichtet werden kann. Bei allen anderen Räumen von Wohnungen ist davon auszugehen, dass es sich um schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne der Rechtsprechung des BVerwG handelt.

b) Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Ungeachtet dieser Festsetzung zur Unzulässigkeit von öffenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume von Wohnungen ist die weitere Festsetzung beabsichtigt, wonach öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 zulässig sind, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Diese geplante Festsetzung widerspricht der grundlegenden Annahme in der Begründung und Abwägung, dass die rechnerisch ermittelte

> *" worst-case-Situation .... Grundlage für das Bebauungskonzept mit dem Ziel ausreichend niedriger Gewerbelärmimmissionen an der geplanten Bebauung [ist]. "*

Die Bauleitplattung geht selbst davon aus, dass auch durch eine Dauerschallmessung die Lärmsituation im Neusser Hafen nicht von umfänglich dargestellt werden kann. Weder Lärmmessungen noch eine Recherche der genehmigten Lärmimmissionen ermöglichen, die Ist Situation bezüglich des Lärms aus dem Neusser Hafen vollständig abzubilden. Daher wurden Berechnungen durchgeführt für den Fall einer gleichzeitigen Nutzung aller Gewerbe- und Industrieflächen im Hafen.

Konnte jedoch bereits für das Bebauungsplanverfahren die Lärmsituation im Neusser Hafen durch mehrere Messungen und Recherchen nicht voll umfänglich dargestellt werden, ist es als praktisch ausgeschlossen anzusehen, dass ein einzelner Bauherr in einem Baugenehmigungsverfahren diesen Nachweis führen kann. Da auch nicht absehbar ist, dass sich die Gewerbelärmbelastung auf einen Immissionsrichtwert von 45 dB(A) verringern könnte, ist diese geplante Festsetzung städtebaulich nicht im Sinne es § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Sie wurde auch hier dazu führen, dass die im Hafen ansässigen Betriebe jedes Baugenehmigungsverfahren darauf hin fachlich und rechtlich überprüfen lassen müssten, ob dieser Nachweis erbracht wäre oder nicht.

Es bleibt unseres Erachtens der Stadt Neuss unbenommen, eine solche Festsetzung dann in einem Bebauungsplan zu treffen, wenn absehbar ist, dass die Voraussetzungen dieser Festsetzung auch erfüllbar wären - nach der eigenen Bebauungsplanbegründung ist dies auf absehbare Zeit jedoch nicht der Fall.

Dieses Ergebnis gilt sinngemäß für die geplante Festsetzung, wonach ausnahmsweise auf Lärmschutzwände verzichtet werden kann, wenn und soweit ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) nachgewiesen wird. Diese Situation ist zurzeit wie ausgeführt nicht absehbar, so dass auf diese Festsetzung ebenfalls verzichtet werden sollte.

2. Öffenbare Fenster bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet

Bedenken bestehen ferner gegen die geplante Festsetzung, wonach für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und .Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen bei Beurteilungspegeln von < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig sind.

Die DIN 4109 geht - wie oben zitiert - davon aus, dass es sich bei

„Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten"

und

„Büroräumen (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräumen, Sitzungsräumen und ähnlichen Arbeitsräumen"

um schutzbedürftige Aufenthaltsräume handelt. Die Zulassung von öffenbaren Fenstern für solche schutzbedürftigen Aufenthaltsräume führt wiederum dazu, dass ein Immissionsort im Sinne der TA Lärm entsteht. Nach der in der Begründung des Bebauungsplans zugrunde gelegten Lärmbetrachtung mit Beurteilungspegeln von 54 dB(A) nachts ist es als ausgeschlossen anzusehen, dass der maßgebliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts eingehalten werden kann.

Die Festsetzung ist daher ebenfalls nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich erforderlich und ebenfalls nicht abwägungsgerecht gegenüber den Interessen der im Hafen ansässigen Betriebe.

3. Öffenbare Fenster bei Geschäftsgebäuden im Gewerbegebiet

Der Entwurf des Bebauungsplans, die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung setzen sich darüber hinaus bisher nicht damit auseinander, dass auch in den drei geplanten Gewerbegebieten bei dem zugrunde gelegten Lärmszenario der nach TA Lärm für Gewerbegebiete geltende Immissionsrichtwert von 50 dB(A) ebenfalls überschritten wird.

Anders als in den Mischgebieten fehlt jedoch hier eine Festsetzung, wonach öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume unzulässig sind. Wie ausgeführt gelten nach der DIN 4109 auch Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume sowie Übernachtungsräume in Hotels als schutzbedürftige Aufenthaltsräume.

4. Stellungnahme Baierl & Bredereck vom 03.07.2012

Im Auftrage der NDH hat das Ingenieurbüro Baierl & Bredereck mit Schreiben 03.07.12 dezidiert zu der Schalltechnische Untersuchung vom 21.02.2012 Stellung genommen. Zu Kapitel 9 „Tieffrequente Geräusche und Tonhaltigkeit" wird auf folgendes hingewiesen:

> *„Im Rahmen vorausgegangener Stellungnahmen zu den schon zitierten Berichten der Firma Peutz Consult GmbH wurde schon einmal af die Problematik der Darstellung der tieffrequenten Geräusche eingegangen. Damals wurde der Betrachtungsfehler deutlich aufgezeigt. Es ist merkwürdig, dass dieser Fehler immer noch im vorliegenden Bericht in gleicher Form enthalten ist.*
>
> *Es handelt sich hierbei nicht um einen vermeidlichen Fehler aufgrund unterschiedlicher Auffassungen, sondern um einen eindeutigen physikalischen Fehler in Hinblick auf die Betrachtung tieffrequenter Geräusche. Die Aussagen zu tieffrequenten Geräuschen zu Beginn des Abschnittes 9 sind somit schlichtweg falsch.*

Es ist merkwürdig, dass die Firma Peutz Consult GmbH auf diesen damals deutlichen Hinweis nicht reagiert hat, wo sie doch auf andere Anmerkungen zu ihren damaligen Berichten entsprechende Reaktionen gezeigt hat und auf die Planung entsprechend korrigierend eingewirkt hat.

Ob das Auftreten von tieffrequenten Geräuschen im vorliegenden Fall ein Problem darstellt, ist kaum vorherzusehen. in jedem Fall kann es jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Besonderheit des Auftretens von tieffrequenten Gerausehen ist immer dann gegeben, wenn die Eigenresonanzfrequenzen angeregter Räume mit den Frequenzen der anregenden Schallquellen oder ggf. noch den Resonanzfrequenzen übertragender Bauteile zusammenfallen. Dafür ist es nicht erforderlich, dass Fenster geöffnet sind Im vorliegenden Schallschutzkonzept kann somit das Auftreten tieffrequenter Geräusche durch das dauerhafte Verschließen der Fassaden auf den dem Hafen zugewandten Seiten der Aufenthaltsräume nicht ausgeschlossen werden. Gerade aber Schiffsmotoren mit ihren niedrigen Drehzahlen sind in der Lage tieffrequente Geräusche zu erzeugen. Auch dies wurde in einer Stellungnahme in der Vergangenheit schon umfangreich ausgeführt, sodass hierauf nicht erneut eingegangen werden braucht. Das Auftreten von tieffrequenten Geräuschen in Wohnräumen unmittelbar neben Wasserflächen, auf denen große Schiffe vorbeifahren oder rangieren, kann nach Auffassung des Unterzeichners mit vertretbarem Aufwand im Vorfeld kaum ausgeschlossen werden, wobei „vertretbarer Aufwand" sicherlich ein streitbarer Begriff ist.

Die Problematik der Tonhaltigkeit und (in Kapitel 9 nicht aufgeführt) der Impulshaltigkeit ist zwar nach den Regelungen der TA-Lärm zu betrachten, aber hier unter Berücksichtigung des Immissionsschutzkonzeptes nur dann von Bedeutung, wenn dies im Zusammenhang mit tieffrequenten Geräuschen oder einer Betrachtung von Innenpegelsituationen zu sehen ist."

5. Festsetzungen zu Baulinien und Bauweise

Nach den zeichnerischen Festsetzungen sind für die äußeren Wände der Gebäude in den Mischgebieten Baulinien. festgesetzt, d.h., es muss auf diese Linien zwingend gebaut werden. Darüber hinaus soll eine abweichende Bauweise festgesetzt werden, wonach die Gebäude ohne seitlichen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand gebaut werden müssen.

Dieses Zusammenspiel der Festsetzungen zu Baulinien und zur abweichenden Bauweise würde nur dann funktionieren, wenn die Baulinien auch zugleich die Grundstücksgrenzen darstellen, was unseres Erachtens jedoch nicht realistisch erscheint. Es würde mithin den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen, wenn Grundstücksgrenzen und Baulinien auseinanderfallen Würden. Ein solcher Bauantrag müsste abgelehnt werden.

III.
Bewertung der Geruchsimmissionen

Nach den ausgelegten Planunterlagen ist davon auszugehen, dass für die neu geplante Bebauung keine schädlichen Geruchsimmissionen bestehen, da auch die Werte für Mischgebieten eingehalten seien.

Diese Bewertung wird zur Kenntnis genommen und es wird darauf hingewiesen, dass den Hafenbetrieben durch die Herabzonung von einem Gewerbegebiet auf ein Mischgebiet gleichwohl ein wichtiger Puffer genommen wird, der bisher bestanden hat. Von den Betrieben in Anspruch zu nehmende Spielräume bestehen nicht mehr, die Werte für Mischgebiete sind vollständig ausgeschöpft. Auch wenn nach der gutachterlichen Untersuchung und der behördlichen Abstimmung die Werte eingehalten sind, erhöht sich das Risiko von Beschwerden faktisch erheblich allein durch die Zulassung von Wohnnutzung als solcher - denn Gerüche können durch geöffnete Fenster von nicht schutzbedürftigen Räume auch in schutzbedürftige Räume eindringen - für die Fenster zu den Innenhöfen gilt dies unmittelbar.

IV.
Risiko privatrechtlicher Ansprüche

Für die Hafenbetriebe besteht schließlich das Risiko, dass künftige Eigentümer und Nutzer von Wohnungen in den neuen Mischgebieten - und gegebenenfalls auch in den Gewerbegebieten - privatrechtlich auf Unterlassung, Entschädigung oder nachträgliche Maßnahmen auf Grundlage der §§ 1004, 906 BOB klagen.

Um auch vor privatrechtlichen Ansprüchen möglichst gesichert zu sein, wäre es wichtig, eine beschränkt persönliche Immissionsduldungsdienstbarkeit jedenfalls zugunsten der Neuss-Düsseldorfer Häfen und zu Lasten der Mischgebietsgrundstücke in das Grundbuch einzutragen.

V.

Nach alledem regen wir an,

> die planerische Zielsetzung, nämlich neue Immissionsorte zu Lasten der im Hafen ansässigen Betriebe zu vermeiden, konsequent durch solche Festsetzungen umzusetzen, dass in den Fassaden, bei denen nach Maßgabe der zugrunde gelegten worst-case Betrachtung die Immissionsrichtwerte nachts in Misch- und Gewerbegebieten überschritten werden, öffenbare Fenster generell und ohne Ausnahmen unzulässig sind, sowie
>
> auf die vorgesehenen Ausnahmeregelungen, die auf einen entsprechenden Nachweis im Baugenehmigungsverfahren Bezug nehmen, generell zu verzichten, da schlechterdings nicht absehbar ist, dass diese Voraussetzungen überhaupt in einem überschaubaren Zeitraum eintreten können.

Im Interesse aller Beteiligten sollten klare und eindeutige Festsetzungen getroffen werden. Eine falsche Beurteilung der Frage der „schutzbedürftigen Räume"" in einem Baugenehmigungsverfahren hätte für die Betriebe die fatale Folge, dass ein neuer Immissionsort entstanden ist, bei dem der Nachtrichtwert eines Mischgebietes um 14 dB(A) überschritten wäre - welche nachträglichen Anordnungen mit welchen Lärmschutzauflagen für welche Betriebe mit welchen Kosten hierdurch entstünden, ist schlechterdings nicht übersehbar und daher für die Betriebe nicht mehr vertretbar.

Eine typisierende generelle Betrachtung entspricht den praktischen Bedürfnissen der Rechtsanwendung. Sie erlaubt eine klarere Unterscheidung der in einer bestimmten Umgebung zulässigen Vorhaben von den unzulässigen. Sie vermeidet Streitigkeiten bei der Errichtung von Nutzungen, die im Einzelfall durch eine stark individualisierte, „maßgeschneiderte" Zulassung mit zahlreichen Nebenbestimmungen für ihre - an sich ungeeignete - Umgebung passend gemacht werden soll, und Schwierigkeiten bei der späteren Überwachung derartiger Nutzungen.

> *Vgl. insoweit zur sog. maßgeschneiderten Baugenehmigung: OVG Münster, Urteil vom 21.03.1995 - 11 A 1089/91-: BVerwG, Urteil vom 21.02.1986 – 4 C 31.83-, BRS 46 Nr. 51*

Bereits in dem Fachgespräch vom 24.04.2012 haben wir angeboten, für eine weitere Erörterung und Abstimmung zur Verfügung zu stehen. Dieses Angebot zur Fortsetzung des Dialoges wird hiermit ausdrücklich aufrechterhalten.

Stellungnahme zum Schreiben von Lenz und Johlen Rechtsanwälte, Postfach 102365, 50463 Köln i. A. für die Fortin Mühlenwerke GmbH & Co. KG, Fringsstraße 1, 40221 Düsseldorf vom 16.07.2012

Zur Unbestimmtheit der schutzbedürftigen Räume

Die Einschätzung zur Unbestimmtheit der Festsetzung wird nicht geteilt. Die Festsetzung bezieht sich auf schutzbedürftige Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109. Eine Wohnküche, also eine Küche, die nicht lediglich der Zubereitung der Mahlzeiten, sondern auch dem sonstigen Aufenthalt der Bewohner dient, wird vom Bundesverwaltungsgericht als schutzbedürftiger Raum im Sinne von Nr. A.1.3 TA Lärm (in Verbindung mit der DIN 4109, Ausgabe November 1989) angesehen (BVerwG, Urt. v. 29.08.2007 – 4 C 2/07, zit. nach juris, Rn. 22; diese Entscheidung wird auch in der Einwendung herangezogen).

Ob es sich bei einem eingereichten Bauantrag um eine Wohnküche (keine öffenbaren Fenster zugelassen, wenn der o. g. Außenlärmpegel nicht eingehalten wird) oder eine Küche (öffenbare Fenster zulässig) handelt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Diesbezügliche Regelungen sind im Bebauungsplan nicht erforderlich. In die Begründung wird jedoch, um den Einwendern insofern entgegen zu kommen, ein Hinweis aufgenommen, dass zu den schutzbedürftigen Räumen auch eine Wohnküche zu zählen ist.

Die Bezeichnung „Wohnbad“ führt der Einwender ein. In der Rechtsprechung zu schutzbedürftigen Räumen findet sie bisher keine Erwähnung. Während das Bundesverwaltungsgericht in der zitierten Entscheidung für Küchen differenziert, hat es dies für Bäder bisher nicht getan. Vielmehr heißt es in der zitierten Entscheidung, Küchen, in denen ausschließlich die Mahlzeiten zubereitet werden, zählten nicht zu den schutzbedürftigen Räumen, sondern würden **ähnlich wie Bäder und Aborte** als laute Räume eingeordnet. (BVerwG, Urt. v. 29.08.2007 – 4 C 2/07, zit. nach juris, Rn. 24; Hervorhebung nur hier). Eine ausdrückliche Erwähnung der Wohnbäder hält der Plangeber daher nicht für erforderlich.

Die gewählte Festsetzung ist insofern rechtssicher, als sie die Formulierung in der DIN 4109 aufgreift, die durch die Auslegung in der Rechtsprechung hinreichend konturiert ist. Von weiteren Ergänzungen, Klarstellungen o.ä. sieht der Plangeber bewusst ab, da gerade sie zu umso größerer Rechtsunsicherheit bei der Anwendung auf vorher nicht absehbare Konstellationen führen könnten. Die einzelfallbezogene Anwendung und Auslegung des Begriffs muss im Baugenehmigungsverfahren geleistet werden, wie dies generell für bauleitplanerische Festsetzungen der Fall ist.

Der Einwender meint, dass die Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von öffenbaren Fenstern, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Außenlärmpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird, nicht erforderlich ist und daher entfallen kann. Dieser Anregung wird nicht gefolgt, da die Festsetzung benötigt wird, um insbesondere in den geschützten Innenhöfen (A) – (E) öffenbare Fenster gerade zu schützenswerten Wohnräumen zu ermöglichen.

Dem Plangeber ist bewusst, dass bei den derzeit gegebenen Lärmbedingungen im Neusser Hafen die Ausnahmeregelung nicht überall im Plangebiet zur Anwendung kommen wird. Im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren müsste der Nachweis geführt werden, dass in den Mischgebieten ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird. Bei einer Vorbelastung nachts von 54 dB(A) ist nicht davon auszugehen, dass dieser Nachweis etwa für die dem Hafen zugewandten Fassaden geführt werden kann. Im Status Quo wird sie vielmehr nur für die geschlossenen Innenhöfe, die ein zentrales Element des Lärmschutzkonzeptes darstellen, Anwendung finden können.

In der Begründung wird, um der Einwendung Rechnung zu tragen, eine diesbezügliche Klarstellung ergänzt. Die Festsetzung wird demgegenüber nicht geändert. Sie wurde gewählt, um der Aufgabe der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, Konflikte nachhaltig und vorausschauend zu bewältigen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass zukünftig etwa durch Betriebsveränderungen, Stilllegung besonders lärmintensiver Anlagen, Änderungen gesetzlicher bzw. untergesetzlicher Lärmvorgaben oder behördlicher oder betrieblicher Lärmminderungsplanung die Vorbelastung gesenkt wird. Dann könnte die Ausnahme auch für die hafenseitigen Fassaden greifen. Dass dies gegenwärtig nicht der Fall ist, wird nach der Auffassung des Plangebers durch die ausnahmsweise Formulierung der Festsetzung ausreichend zum Ausdruck gebracht, ohne dass die vom Einwender geforderte „Absehbarkeit“ notwendig wäre.

Der Anregung auf Verzicht der Ausnahmeregel zu den Lärmschutzwänden kann ebenfalls nicht gefolgt werden. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans ist derzeit nicht abzusehen, ob alle möglichen Innenhöfe zeitgleich entstehen. Ebenso ist nicht abzusehen, ob die gesamte Hafenkante in einem Bauabschnitt errichtet wird. In diesen Fallbeispielen werden eine Lärmschutzwände auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln notwendig, so dass die Lärmschutzwände planungsrechtlich festgesetzt werden. Auf die festgesetzten Lärmschutzwände kann insbesondere auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln nach der vom Einwender angesprochenen Ausnahmeregel verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für das jeweilige Baugebiet dauerhaft gewährleistet wird. Dies ist z. B. der Fall, wenn die oben genannte Hafenkante bereits gebaut ist. Von dieser Ausnahmeregelung kann also beispielsweise Gebrauch gemacht werden, wenn mehrere Blöcke oder das gesamte Vorhaben zeitgleich errichtet werden. Ein diesbezüglicher Nachweis ist der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH vom März 2012 zu entnehmen. Die Festsetzung ist demnach unabdingbarer Bestandteil des Lärmschutzkonzeptes. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass das gesamte Vorhaben zeitgleich oder in Abschnitten realisiert werden kann.

Zu den öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet
Den Bedenken gegen die geplante Festsetzung von öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet wird nicht gefolgt.

Bei der worst-case Betrachtung der Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH vom März 2012 wird für den Tagzeitraum eine Vorbelastung von 55 dB(A) und für den Nachtzeitraum eine Vorbelastung von 54 dB(A) ermittelt. Tagsüber sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete also selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung eingehalten. Der Orientierungswert für die Nachtzeit wird jedoch überschritten, so dass es galt, eine planerische Konfliktlösung primär für die Nachtzeit zu finden.

Mischgebiete ermöglichen ebenso Wohn- wie Gewerbenutzungen. Diese beiden Nutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solche Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25).

In MI 1 und MI 2 ist nur der strengere nächtliche Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete überschritten, auch nachts ist aber der Orientierungswert für die Tagzeit eingehalten. Es entsteht daher kein Lärmkonflikt für gewerbliche Nutzungen. Städtebaulich erforderlich ist eine Lösung des Lärmkonflikts somit nur für die Wohnnutzungen in den Mischgebieten zur Nachtzeit.

Dies gilt auch insoweit, als Betriebe des Beherbergungsgewerbes zu den im Mischgebiet zulässigen Nutzungen gehören. Zwar schlafen die Übernachtungsgäste des Beherbergungsbetriebes nachts, doch unterscheidet sich auch diese Nutzung grundlegend von einer Wohnnutzung. Ein Beherbergungsbetrieb, etwa ein Hotel ist ein Gewerbebetrieb und auch im Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 2

BauNVO allgemein zulässig. Für Wohngebäude gilt das nicht, ausgenommen Betriebswohnungen. Beherbergungsbetriebe sind also, obwohl die Nutzer dort schlafen, nach der Wertung der Baunutzungsverordnung nicht so schutzwürdig wie Wohnungen.

Begründung dafür ist, dass man sich in Beherbergungsbetrieben im Gegensatz zu Wohnungen nur vorübergehend aufhält. In einer Wohnung verbringt derselbe Bewohner in der Regel jede Nacht und ist einer etwaigen Lärmbelastung insofern dauerhaft ausgesetzt. Im gewerblich angebotenen Zimmer hält sich der Übernachtungsgast regelmäßig nicht über einen längeren Zeitraum auf, so dass die etwaige Lärmbelastung insofern nur vorübergehend ist. Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts liegt ein Beherbergungsbetrieb nämlich nur vor, „wenn Räume ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden, ohne dass diese dort ihren häuslichen Wirkungskreis unabhängig gestalten können“ (BVerwG, Urt. V. 29.04.1992 – 4 C 43/89). Der Aufenthalt in einem solchen Beherbergungsbetrieb ist nicht wohnähnlich (ebenda).

Daher ist der Schutzanspruch des Schlafs in einem Beherbergungsbetrieb gegenüber dem in einer Wohnung deutlich gemindert und entspricht demjenigen, der anderen gewerblichen Nutzungen zukommt. Da ein Beherbergungsbetrieb wie jeder andere Gewerbebetrieb behandelt wird (dies ist die Wertung der Baunutzungsverordnung), hat er auch keinen größeren Schutzanspruch als andere Gewerbebetriebe. Wie oben erläutert, wird hier dem Ansatz gefolgt, dass Gewerbebetriebe nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber. Dies gilt auch für einen Beherbergungsbetrieb, der demzufolge nachts den Schutzanspruch des Tagwertes hat.

Man könnte demgegenüber meinen, der Beherbergungsbetrieb sei zwar weniger schutzwürdig als eine Wohnung, aber, weil im Beherbergungsbetrieb geschlafen werde, zumindest schutzwürdiger als andere gewerbliche Nutzungen und könnte zwar nicht den Nachtwert des Mischgebietes, aber zumindest den Nachtwert des Gewerbegebiets für sich beanspruchen. Dies hält der Plangeber jedoch insofern für nicht konsequent, als der GE-Nachtwert wiederum dem Schutz des Wohnens, nämlich des betriebsbezogenen Wohnens dient. Eine Betriebswohnung ist zwar weniger schutzwürdig als eine andere Wohnung und kann daher nur den Nachtwert des Gewerbegebiets, nicht des Mischgebiets beanspruchen. Dennoch handelt es sich um Wohnnutzung, also dauerhaften Aufenthalt. Das vorübergehende Schlafen im Beherbergungsbetrieb ist auch im Vergleich mit der betriebsbezogenen Wohnnutzung weniger schutzwürdig. Der Schutzanspruch des Schlafes im Beherbergungsbetrieb entspricht vielmehr dem jedweder gewerblichen Nutzung. Damit hat ein Beherbergungsbetrieb ebenso wie jeder andere Gewerbebetrieb nachts konsequenterweise weder den Schutzanspruch des Nachtwertes des Misch- noch des Gewerbegebietes, sondern des Tagwertes, hier des Tagwertes des Mischgebiets.

Der Einwender stützt seine Bedenken insbesondere auf die Auflistung der schutzbedürftigen Räume in der DIN 4109. Die DIN 4109 (dort Anmerkung 1 auf Seite 8) bezeichnet auch Büroräume als schutzbedürftige Räume und vollzieht daher den gewählten Ansatz nicht nach, dass Gewerbebetriebe nachts nicht schutzwürdiger sind als tagsüber. Daher lässt sich aus der Aufzählung der nach DIN 4109 schutzbedürftiger Räume keine Erkenntnis gewinnen, welche Nutzungen nur tagsüber und welche auch nachts schutzwürdig sind.

Der Plangeber erkennt, dass hinsichtlich der Schutzwürdigkeit von gewerblich genutzten Räumen zur Nachtzeit die durch die juristische Literatur gebilligte und in der Praxis übliche Auslegung der TA Lärm einerseits (kein höherer Schutz als tagsüber) und die Aufzählung schutzbedürftiger Räume in der DIN 4109 ohne Differenzierung nach Tag- oder Nachtzeit andererseits einen Widerspruch aufweisen. Er löst diesen Widerspruch aus den dargelegten Gründen zugunsten der Auslegung der TA Lärm.

Zu den öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Gewerbegebiet
Den Bedenken gegen die geplante Festsetzung von öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Gewerbegebiet wird nicht gefolgt.

Entsprechend zu der soeben dargelegten Abwägung zu den öffenbaren Fenstern bei Geschäftsgebäuden im Mischgebiet müssen keine Festsetzungen für öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume in Bezug auf Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude erfolgen. Für die Nutzungen ist eine Vermeidung von Immissionsorten nicht erforderlich, da der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten ist. Eine weitere Einschränkung ist hier nicht erforderlich, weil den gewerblichen Nutzungen zur Nachtzeit kein höherer Schutz zukommen muss als tagsüber (zur näheren Begründung siehe oben).

Zur Stellungnahme Baierl & Bredereck
Die Beurteilung der Schallsituation für die geplante Bebauung beruht zum Teil auf den durchgeführten Messungen. Während dieser Messungen fanden auch Schifffahrten statt. Zusätzlich wurden Messungen im Nahbereich der Liegestelle am Hafenbecken 1 durchgeführt. Bei den Berechnungen wurden auch Stromgeneratoren auf den Schiffen (Hilfsaggregate), wie sie zur Stromversorgung während des eigentlichen Liegevorgangs betrieben werden, berücksichtigt. Dabei wurde festgestellt, dass in den auftretenden Geräuschen auch tieffrequente Anteile, wie es z. B. auch bei Bushaltestellen, Lkw-Verkehr, etc. auftritt, enthalten sind.

Eine sichere Prognose, welche Frequenzspektren aufgrund bestimmter tieffrequenter Außengeräusche innerhalb von Räumen auftreten, ist nicht möglich. Als erster Anhaltspunkt für tieffrequente Geräusche ist die Differenz zwischen den Werten L_{Ceq} - L_{Aeq} zu bilden. Ist dieser Wert > 20 dB, liegen deutliche tieffrequente Geräusche vor. Bei den Messungen lag dieser Wert in der Regel bei 12 bis 13 dB, also deutlich unter der genannten Grenze.

Zu den Festsetzungen zu Baulinie und Bauweise
Der Einwender meint, das Zusammenspiel der Festsetzungen von Baulinien und abweichender Bauweise führe dazu, dass die Baulinien auch zugleich die Grundstücksgrenzen darstellen müssten. Der Plangeber teilt diese Einschätzung nicht.

Vielmehr gewährleisten die Festsetzungen zur Baulinie und zur abweichenden Bauweise, dass das Lärmschutzkonzept funktioniert und geschlossene Innenhöfe entstehen. Geschlossene Innenhöfe sollen auch dann entstehen können, wenn nach etwaigen Grundstücksteilungen die Bereiche, die nach den Festsetzungen einen gemeinsamen Innenhof bilden sollen, unterschiedlichen Grundstückseigentümern gehören. Es soll dann nicht der Fall entstehen, dass ein Eigentümer keine Wohnnutzung etablieren kann, nur weil der andere Grundstückseigentümer auf eine Weise baut, dass der geschlossene Innenhof nicht erreicht werden kann. Dann könnte der eine Grundstückseigentümer die Ausnutzbarkeit des nachbarlichen Grundstücks beeinflussen. Das ist so weit wie möglich zu verhindern.

Daher muss jeder Grundstückseigentümer auf seinem Grundstück die Baulinien einhalten und innerhalb der Baulinien auf die Grundstücksgrenzen bauen. Der Nachbar muss anbauen, so dass, wenn alle Grundstückseigentümer eines Innenhofes gebaut haben, ein geschlossener Hof entstanden ist.

Aufgrund der Festsetzung zur abweichenden Bauweise muss ein Bauherr also stets auf die Grundstücksgrenze bauen, jedoch nicht die vollständige Baulinie ausnutzen, sollte sie hinter der Grundstücksgrenze weiterlaufen. Ob die reine Auslegung des § 23 BauNVO dieses Ergebnis zeitigt oder ob hierin weitere nach Art und Umfang bestimmte Ausnahmen von den Festsetzungen der Baulinien nach § 23 Abs. 2 S. 3 BauNVO liegen, braucht der Plangeber nicht zu entscheiden.

Trotzdem könnte die Situation entstehen, dass ein Grundstückseigentümer vorschriftsmäßig baut, der andere aber noch nicht baut. Solange der andere Grundstückseigentümer aber nicht baut und den Innenhof nicht schließt, kann derjenige, der zuerst gebaut hat, die Voraussetzung des geschlossenen Innenhofs nicht erfüllen und damit auch keine Wohnnutzung etablieren. Diese Möglichkeit sieht der Plangeber und nimmt sie in Kauf. Sie ist dem Instrument des Angebots-Bebauungsplans immanent. In einem Angebots-Bebauungsplan können Baumöglichkeiten geschaffen, aber kein Bauzwang auferlegt werden.

Zur Bewertung der Geruchsimmissionen

Nach den Erkenntnissen des Gutachtens zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., März 2012 werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten. Dabei sollte nicht vergessen werden, dass die GIRL keine Rechtsnormqualität besitzt. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen ist. Hierfür gibt die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL einen ersten gewichtigen Anhaltspunkt.

Der Einwender moniert daher auch keinen gegenwärtig unbewältigten Geruchsimmissionskonflikt. Vielmehr verweist er auf die Ausschöpfung der Immissionswerte und macht einen Mangel an Spielräumen für die Betriebe in der Zukunft geltend. Gerade wenn aber aufgrund der Einhaltung der Immissionswerte gegenwärtig der Konflikt bewältigt ist und Befürchtungen sich allein auf die zukünftige Entwicklung beziehen können, müssen auch andere Parameter in diese Zukunftsprognose einbezogen werden.

Insofern sind die besondere Situation im innenstadtnahen Neusser Hafen und die Entwicklung der Geruchsbelastung dort einschließlich der betrieblichen und behördlichen Maßnahmen zur Minderung zu betrachten. Die Ergebnisse des Geruchsgutachten gelten für weite Teile der Neusser Innenstadt, so dass man von einer charakteristischen, seit Jahrzehnten bestehenden Geruchsprägung der Neusser Innenstadt sprechen kann, die je nach Wetterlage, eingesetzten Rohstoffen und Produktionszyklen mehr oder weniger stark wahrgenommen werden kann. Durch umfangreiche Geruchsminderungsmaßnahmen der in den Häfen Neuss und Düsseldorf ansässigen Industriebetriebe ist in den vergangenen zehn Jahren eine deutliche Verbesserung der Geruchssituation eingetreten. Dieses Ziel soll unabhängig von der geplanten Bebauung weiter verfolgt werden.

Diese Aspekte begründen eine positive Prognose für die zukünftige Entwicklung der Geruchsbelastung und werden als solche vom Plangeber in seine abwägende Entscheidung einbezogen. Vor diesem Hintergrund nimmt der Plangeber eine gegenwärtige Ausschöpfung der Immissionswerte abwägend in Kauf.

Zudem erfolgt schon deshalb keine Einschränkung der von den Betrieben in Anspruch zu nehmenden Spielräume, da durch angrenzende Wohn- und Mischgebiete für die Unternehmen bereits ohne die geplante Bebauung eine Pflicht zur Rücksichtnahme besteht.

Sollten sich, wie der Einwender befürchtet, Bewohner wegen der Hafengerüche beschweren, obwohl die Immissionswerte eingehalten sind und daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, ist dies kein Szenario, das die Abwägung auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigen muss.

Zum Risiko privatrechtlicher Ansprüche

Auf die Eintragung etwaiger Immissionsduldungsdienstbarkeiten zu Lasten der Mischgebietsgrundstücke hat der Plangeber keinen Einfluss. Solche grundstücksbezogenen Rechte würden überdies die bauleitplanerische Abwägung nicht beeinflussen, da die Abwägung unabhängig von individuellen, wenn auch dinglich gesicherten Zugeständnissen die bewältigungsbedürftigen Konflikte planerisch zu lösen hat.

Im Bebauungsplan werden aktive wie passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, welche gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen.

Des Weiteren würde die Eintragung von Immissionsduldungsdienstbarkeiten das Bestreben der Stadt Neuss und der Genehmigungsbehörden zur weiteren Lärmsanierung, unabhängig von dem geplanten Bauvorhaben, ad absurdum führen. Daher kann der Forderung aus Sicht der Stadt Neuss nicht gefolgt werden.

Stellungnahme von Rittershaus Rechtsanwälte, Postfach 10 27 55, 68027 Mannheim i. A. für die Raiffeisen Waren-Zentrale RheinMain eG, Altenberger Straße 1a, 50668 Köln vom 13.07.2012

Wie der Stadt Neuss bekannt ist, vertreten wir die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG, Altenberger Straße 1a, 50668 Köln, einschließlich deren Niederlassungen Zentrallager für Gefahrstoffe, Duisburger Straße 18, 41460 Neuss, Logistik Nord, Memeler Straße 1, 41460 Neuss, die den Logistikstandort betreibt und die Raiffeisen Kraftfutterwerke GmbH, Duisburger Straße 16, 41460 Neuss (im Folgenden: RWZ).

Mit Schreiben vom 11. Juli 2011 hatten wir bereits zu dem damaligen Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. V456 Stellung genommen. Trotzdem hält die Stadt Neuss nicht nur an der wesentlichen Konzeption, sondern an dem Ziel der Planentwürfe fest. Die Änderung des Flächennutzungsplans liegt in der Zeit vom

26 . Juni 2012 bis einschließlich 26. Juli 2012

öffentlich aus. Der Entwurf des Bebauungsplans vom

14 . Juni 2012 bis 16. Juli 2012.

Nach Durchsicht der Entwürfe ist die RWZ darüber verwundert, dass die industriellen und betrieblichen Belange der Unternehmen im Neusser Hafen weiterhin nicht mit dem notwendigen Gewicht berücksichtigt werden. Zwar wurde das mangelhafte Lärmkonzept geändert, jedoch wird - wie noch aufzuzeigen ist - auch die neue Konzeption keinen Bestand haben, die versucht, mit vermeintlich fantasievollen Ideen die Systematik des Immissionsschutzes zu umgehen. Konflikte mit den Gerüchen und den Luftschadstoffen werden entweder nicht sachgerecht aufgearbeitet oder heruntergespielt. Trotz der Beanstandungen werden diejenigen Daten nicht offengelegt, auf denen die in Auf- trag gegebenen Gutachten basieren. Sie sind daher weiterhin weitgehend unbrauchbar. Soweit Änderungen in Gutachten vorgenommen wurden, beschränkten sie sich auf ein Mindestmaß. Vereinzelt werden bisherige Überschreitungen nicht mehr her- ausgestellt, ohne die Ursachen zu benennen. Zahlenwerke wurden geändert, ohne Begründungen anzuführen. Veraltete Datengrundlagen wurden beibehalten, lediglich das Bezugsjahr wurde gestrichen.

All dies erweckt nicht den Eindruck, dass die Stadt Neuss und die beteiligten Investoren den Sachverhalt ordnungsgemäß aufarbeiten wollen. Stattdessen wird gerade mit der geplanten Zulassung von Wohnungen in einer sensiblen Nahtstelle ein erheblicher städtebaulicher Konflikt geschaffen, der künftige Änderungen und Erweiterungen des Emissionsverhaltens der Betriebe im Neusser Hafen ausschließen wird. Damit ist die Existenz der Betriebe betroffen.

Daher regen wir an, die Planungsverfahren einzustellen.

Zur Vermeidung von Wiederholungen verweisen wir zunächst auf die Sachverhaltsangaben und die Einwendungen, die wir zu den ersten Planentwürfen mit Schreiben vom 11. Juli 2011 vorgetragen haben. Vorsorglich sind sie nochmals beigefügt (Anlage 1). An ihnen wird festgehalten.

Im Übrigen nehmen wir wie folgt Stellung:

I. 119. Änderungen des Flächennutzungsplans:

Die Darstellung der gemischten Bauflächen sollte gestrichen werden. Stattdessen sollten gewerbliche Bauflächen vorgesehen werden.

1. Die geplante Erweiterung der Neusser Innenstadt in Richtung Hafen führt zu einem städtebaulichen Konflikt, für den weder sachgerechte Lösungen vorgesehen noch absehbar sind.

   Wie auf Seite 2 ff. der Begründung dargestellt, ist das Plangebiet bereits durch Verkehrslärm, Gewerbelärm, erkennbare Gerüche sowie Luftschadstoffe erheblich belastet. Der bei der herausgestellten planerischen Konfliktbewältigung aufgestellte Satz greift zu kurz, dass sich die wechselseitigen Beeinflussungen von Hafen und Innenstadt auch in Zukunft nicht vollständig vermeiden lassen. Ein verträgliches Nebeneinander von Wohnungen und Arbeiten wird gerade nicht geschaffen. Im Gegenteil: In den gemischten Bauflächen sollen, wie auch der Entwurf des Bebauungsplans zeigt, Mischgebiete festgesetzt werden, in denen umfangreiche Wohngebäude zugelassen werden sollen. Wohngebäude in bisher als Industriegebiete für den Hafen vorgesehene Flächen verursachen überhaupt erst den gravierenden städtebaulichen Konflikt.

   Die These, dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG werde weitgehend Rechnung getragen, ist unzutreffend. Das behauptete Immissionsschutzkonzept (Seite 5) ist mangels ausreichender und aktueller Tatsachenerhebung und -grundlage ungeeignet. Wie noch im Einzelnen zu dem Bebauungsplan aufzuzeigen ist, reicht es nicht aus, die Fenster im Mischgebiet Richtung Hafen nicht öffenbar auszuführen und stattdessen transparente Schallschutz- wände mit Innenbereichen vorzusehen, da einerseits die Anforderungen an die Schallschutzwände nicht formuliert und andererseits die Auswirkungen der Emissionen auf die Innenbereiche nicht aufgearbeitet werden.

2. Besonderen Widerspruch muss die Darstellung zu dem behaupteten Ausgleich der Belange der bestehenden Betriebe hervorrufen. Den Betrieben sollen keine Beschränkungen zugemutet werden, die nicht bereits bestehen (Seite 5). Hierbei wird verkannt, dass die Betriebe im Neusser Hafen künftig auf die nach dem Flächennutzungs- und Bebauungsplan zulässige Vorhaben Rücksicht nehmen müssen. Da - vereinfacht gesagt - die Immissionswerte mit der städtischen Planung mehr als ausgereizt werden, sind Änderungen bestehender Betriebe und Erweiterungen praktisch ausgeschlossen. Hierdurch entstehen deutliche Nachteile, die über die bisherige Praxis der Genehmigungsbehörden hinausgehen. Dies kann nur ausgeschlossen werden, wenn selbst mischgebietstypische Wohnbebauung nicht zugelassen wird.

3. Die Änderungen sollen dem Gebietsentwicklungsplan entsprechen (Seite 8 der Begründung). Die Bezirksregierung Düsseldorf habe mit Schreiben vom 1. Juli 2011 die Anpassung der Flächennutzungsplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesentwicklung bestätigt (Seite 9). Das Schreiben ist nicht offengelegt, so dass hierzu keine Stellungnahme möglich ist. Es ist wenig wahrscheinlich, dass die Bezirksregierung diese Erklärung ohne Einschränkung abgegeben hat. Auch unabhängig von der Äußerung der Bezirksregierung Düsseldorf bleibt es bei einem Verstoß gegen das höherrangige Recht.

4. Der Plangeber ist nach Nr. 5.8 der Begründung der Auffassung, dass Überwachungsmaßnahmen durch Kontrollinstrumente der Bauordnung gewährleistet würden. Dies greift zu kurz. Wenn Wohnhäuser in dem Mischgebiet errichtet wurden, werden sie nicht mehr abgerissen. Ferner können die Industriebe- triebe nicht sicherstellen, dass die Gebäude entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet werden, weil die Festsetzungen nicht hinreichend bestimmt sind. Die Festsetzungen lassen die bauliche Ausnutzbarkeit nicht im Detail erkennen. Hierdurch wird das herausgestellte Konzept gerade nicht umgesetzt. Dies gilt insbesondere für die bemerkenswerten Übersichten, die sich neben den zeichnerischen Festsetzungen befinden.

Wegen der Einzelheiten, die im Übrigen in der Begründung des Flächennutzungsplanes insbesondere zum Umweltschutz angedeutet sind und im Bebauungsplan- entwurfvertieft werden, soll im Einzelnen in den nachfolgenden Ausführungen zum Bebauungsplanentwurf Stellung genommen werden. Die Einwände gelten gleichermaßen für die Änderung des Flächennutzungsplans.

II. Bebauungsplan Nr. V 456:

Um den Versuch zu unternehmen, den durch die Ausweisung der Mischgebietsbebauung entstehenden städtebaulichen Konflikt einer Lösung zuzuführen, wurden zeichnerische und textliche Festsetzungen entwickelt, deren Komplexität das Maß der Verständlichkeit in verschiedenen Bereichen übersteigen. Ferner muss umfangreichstes Abwägungsmaterial zusammengestellt und aufgearbeitet werden. Dies ist nur teilweise gelungen. Auffällig ist, dass trotz der im Jahr 2011 vorgetragenen Einwände die Beurteilungsgrundlagen für die gutachterlichen Stellungnahmen nicht offengelegt werden. Ferner wird an veralteten Informationen festgehalten. Innerhalb der Gutachten beschränken sich die Änderungen auf ein Mindestmaß. Beachtenswerte Abweichungen früherer Untersuchungen wurden teilweise weggelassen oder die Daten auf die Bezugsjahre gestrichen, ohne jedoch die Daten zu aktualisieren. Des Weiteren liegen verschiedene Verstöße gegen höherrangiges Recht vor, die im Rahmen der überschaubaren Offenlagefrist nur beispielhaft angesprochen werden können.

Im Namen der RWZ regen wir an, statt der Mischgebiete lediglich Gewerbegebiete festzusetzen.

Hierzu im Einzelnen:

1. Planerfordernis:

Ziel und Zweck der Planung werden in Nr. 1.2 der Begründung dargestellt. Teilweise bleibt die städtische Zielsetzung jedoch unbestimmt.

Zum Beispiel soll eine geplante Promenade das Freiraumangebot der Innenstadt bereichern und den Hafen mit der Innenstadt verknüpfen (Seite 3 der Begründung).

Was der Plangeber unter dem Begriff "Promenade" versteht, wird nicht aufgezeigt. Ein breites Spektrum von Nutzungen ist möglich, das von einem bloßen Fußgängerbereich bis zu einer Freifläche für umfangreiche Außengastronomie reicht. Daher muss die städtebauliche Zielsetzung konkretisiert werden.

Das Gleiche gilt für die als "Bahnanlagen" festgesetzten "Betriebsgleise der Hafenbahn". Da nur sehr eingeschränkte gewerbliche Flächen vorgesehen sind, bedarf das städtebauliche Erfordernis einer Hafenbahn der hinreichend konkreten Zielsetzung.

Der Plangeber will nachweislich der Begründung (Seite 4) nachhaltig Planungssicherheit erreichen. Er mag darlegen, was er darunter versteht. Sicher können insbesondere die Betriebe im Neusser Hafen nur sein, dass sich die planungsrechtliche Situation für sie nachhaltig verschlechtern wird.

2. Bestand:

Unter der Überschrift "Umweltsituation" versucht der Plangeber, den Bestand zu beschreiben (Seite 8 der Begründung). Wie noch im Einzelnen aufzuzeigen ist, werden die Fakten weder umfassend noch aktuell dargestellt.

3. Übergeordnete Planung:

a) LEP:
Der Planentwurf verstößt gegen den LEP NRW.

Die herausgestellte Revitalisierung der innerstädtischen Gewerbebrachen und die Sicherung der Hafennutzung entsprechen nicht den Vorgaben des LEP.

Das im LEP unter C.I.2.3 formulierte Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung rechtfertigt zwar eine Mobilisierung von brachliegenden und ungenutzten Gewerbegrundstücken, jedoch nicht zwingend für die Festsetzung von Mischgebieten.

Das raumordnerische Ziel unter C.II.2.3 wird in der Begründung unzureichend wiedergegeben und in der Sache nicht verfolgt. Zwar hat die Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Jedoch soll die Möglichkeit der Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte genutzt werden, bevor andere Flächen in Anspruch genommen werden. Dabei sind Standorte mit Schienen- und Wasserstraßenanschluss vorrangig zu berücksichtigen. Auf diese Arrondierung geht der Plangeber nicht ein.

Ferner sind nach C.II.2.3, 3. Spiegelstrich, LEP untergenutzte Gewerbe- und Industriestandorte nach Möglichkeit zu verdichten. Daher muss die Stadt Neuss auch in dem bisher untergenutzten Plangebiet Gewerbe- und Industriestandorte verdichten und keine Mischgebiete ausweisen.

Die Stadt Neuss scheint der Auffassung zu sein, dass inzwischen eine Gemengelage vorliegt. Nach C.II.2.3, 5. Spiegelstrich, LEP ist der Bestand gewerblicher Betriebe durch Standortsicherungskonzepte gerade in Gemengelagen zu sichern. Daran fehlt es. Durch Mischgebiete werden keine gewerblichen Standorte gesichert, sondern von einem GE in ein MI herabgestuft

Nach D.I.2.2 sind Wasserstraßen und Häfen auszubauen, um unter anderem die Straße vom Güterverkehr zu entlasten. Der Plangeber führt hierzu auf, dass die Hafennutzung durch Revitalisierung innerstädtischer Gewerbebrachen gesichert werde. Dabei wird jedoch lediglich das Verkehrsaufkommen in den Blick genommen. Eine Entlastung des Straßenverkehrs und eine Förderung des Schiffsverkehrs werden gerade nicht verfolgt. Hierbei sei auch angemerkt, dass eine Revitalisierung innerstädtischer Gewerbebrachen nicht zwingend eine Umwidmung in ein Misch- gebiet zur Folge hat. Im Gegenteil: Die Voraussetzungen für eine gewerbliche Nutzung müssten gefördert werden.

b) Regionalplan:
Der Planentwurf verstößt gegen den Regionalplan.

In Kapitel 1.3, Ziel 1.3 des Regionalplans heißt es wie folgt:

> "Grenzen Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen und Allgemeine Siedlungsbereiche aneinander, so ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst verringert werden."

Wie der Plangeber in seiner - wenn auch unvollständigen - Bestandsdarstellung auf Seite 8 ff. der Begründung zutreffend die erheblichen Überschreitungen bei den Emissionen herausstellt, will er mit den zeichnerischen Festsetzungen Mischgebiete festsetzen. Gerade damit rückt aber eine mischgebietstypische Wohnbebauung an die Industriegebiete im Neusser Hafen heran. Bei den festgestellten Wertüberschreitungen für die Emissionen kann also keine Rede davon sein, dass Belästigungen nicht neu entstehen. Im Gegenteil: Neue Belästigungen sind sicher zu erwar- ten.

Daran ändert das zwischenzeitlich fortgeschrittene Lärmkonzept nichts. Es schließt die neu entstehenden Belästigungen durch Staub, Gerüche und Luftschadstoffe eben nicht aus. Ferner wird - wie noch im Einzelnen aufgezeigt werden soll - das Regelungssystem der TA-Lärm überfordert, in dem die sogenannten maßgeblichen Immissionsorte nicht an den Außenwänden der möglichen Wohnbebauung entstehen sollen, sondern nur in den Innenhöfen. Tatsächlich wird aber Wohnbebauung deutlich näher an den Industriehafen heranrücken können, so dass gerade die zu vermeidenden Belästigungen zu erwarten sind, gleichgültig ob die maßgeblichen Immissionsorte nach der TA-Lärm im Innenhof oder vor der Fassade zum Industriehafen entstehen. Im Übrigen würden die zuständigen Behörden (ebenso ein Verwaltungsgericht) im Beschwerdefall nach den Regeln des BlmSchG bzw. TA-Lärm entscheiden. Ein Unterschied zwischen Innenhof oder Außenfassade würde dann aber nicht greifen. Dies gilt ebenso für die geforderte Einhaltung von Lärmpegeln in den Innenräumen schutzbedürftiger Räume. Auch diese dem - Bebauungsplan zugrunde liegende Forderung zum Schutz der Wohnbevölkerung würde bei einer gerichtlichen Prüfung keinen Bestand haben.

Die Hafenbahn ist im Regionalplan als nicht bundeseigene Bahnstrecke gekennzeichnet. Würde die Planung realisiert, könnte sie ihre Funktion aber nicht mehr erfüllen. Innerhalb des Hafens wird es kaum noch geeignete Flächen und Betriebe geben können, die von der Hafenbahn angedient werden können.

In der Begründung heißt es unter Nr. 3.2 auf Seite 17 wie folgt:

> "Die Stadt Neuss setzt ein Mischgebiet- als typisches Gebiet des Nutzungsübergangs - fest und trägt durch noch ausführlich zu erläuternde Vorkehrungen dafür Sorge, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte bewältigt und ein abgewogenes Nebeneinander der Nutzungen geschaffen werden."

Richtig ist, dass der Konflikt überhaupt erst geschaffen wird. Die von der Stadt herausgestellte Bewältigung besteht zum Beispiel bei dem Gewerbelärm nur darin, die bauliche Ausnutzbarkeit insoweit zu beschränken, als keine maßgeblichen Immissionsorte in Richtung Industriehafen entstehen dürfen. Trotzdem kann Wohnen an den Industriehafen heranrücken. Ein abgewogenes Nebeneinander entsteht nicht. Vielmehr müssen die Industriebetriebe im Hafen künftig auf die heranrückende Wohnbebauung Rücksicht nehmen.

4. Verfahren:
Der auf Seite 24 der Begründung in Bezug genommene Rahmenplan "Stadthafen Neuss" lag nicht öffentlich aus.

5. Städtebauliches Konzept:
Die Baustruktur und Nutzung, die in Nr. 5.1 der Begründung dargestellt ist, wird nicht hinreichend nachvollziehbar in den zeichnerischen Festsetzungen umgesetzt.

Das Verkehrskonzept sieht geänderte Verkehrsführungen vor, u. a. eine Blockumfahrt über die Collingstraße/Salzstraße/Königstraße/Rheintorstraße. Die Vor- und Nachteile für die Anwohner sind nicht hinreichend berücksichtigt.

6. Planinhalte:
Die Festsetzungen Hafen und Hafenpromenade sind nicht hinreichend bestimmt. Gerade auf der Hafenpromenade müssen die zulässigen Nutzungen festgelegt werden. Derzeit fehlt es an einer Konkretisierung.

Auf der Hafenmole 1 soll ein Sichtschutzwall mit einer Höhe von 3 bis 5 m festgesetzt werden, der mit einheimischen Arten begrünt werden soll, um die biologische Vielfalt im Sinne von "Stadt und Natur" zu fördern. Vögel, Insekten und Schmetterlinge werden sich ansiedeln. Wir regen an, eine Sichtschutz- wand festzusetzen. Vögel, Insekten und Schmetterlinge an einem Industriehafen zu fördern, in dem zahlreiche Industriebetriebe der Nahrungs- und Futtermittelindustrie vorhanden sind, widerspricht den betrieblichen und industriellen Belangen. Nahrungs- und Futtermittelindustrien müssen hohe Qualitätsanforderungen erfüllen, um Käfer, Insekten und Vögel im Getreide fernzuhalten.

Ein zentrales Festsetzungsinstrument sind die allseits umbauten Höfe nach Nr. 8.3 der textlichen Festsetzungen. Hierdurch soll einerseits ermöglicht werden, dass in Wohnungen die Fenster von schutzwürdigen Räumen geöffnet werden können und andererseits keine maßgeblichen Immissionsorte nach Nr. 2.3 TA-Lärm an den Außenwänden in Richtung Industriehafen entstehen. Dies greift zu kurz.

Die Voraussetzungen nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB liegen nicht vor. Es fehlt bereits an einem besonderen Fall im Sinne von § 9 Abs. 2 S. 1 BauGB. Ferner ist die allseitig geschlossene Riegelbebauung kein hinreichend bestimmter Umstand im Sinne von § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB.

Schließlich wird lediglich eine Voraussetzung für die Zulassung von Wohnnutzungen formuliert. Demgegenüber ist der Erhalt der Voraussetzung nicht sichergestellt. Sollte aber ein Teil der allseitig geschlossenen Regelbebauung später zurückgebaut werden, würde eine ungeschützte Wohnnutzung verbleiben.

7. Betriebe werden auf den Bestand gesetzt:
Die Stadt Neuss geht weiterhin davon aus, dass die an Emittenten reiche Umgebung nicht zur Rücksicht auf die Wohnbebauung verpflichtet wird. Vielmehr soll sich die (geplante) Wohnbebauung selbst schützen.

Dies geht fehl. Wie im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit als auch mit der Stellungnahme zu dem ersten Planentwurf herausgestellt, werden die Betriebe im Industriehafen auf den Bestand gesetzt, da nach Auffassung des Plangebers die zu beachtenden Werte für Emissionen auch nach Vollzug des Bebauungsplans gerade noch eingehalten werden. Einen Nachweis führt der Plangeber jedoch nicht. Im Gegenteil: Die Stadt Neuss hätte die Möglichkeit, eine schriftliche Bestätigung der zuständigen Immissionsschutz- und Baubehörden vorzulegen, nach der insbesondere die RWZ nicht mit nachträglichen Auflagen oder Hindernissen bei Änderungen oder Erweiterungen zu rechnen hat. Sollte die Auffassung des Plangebers zutreffend sein, könnten die Fachbehörden erklären, nach der Realisierung der Planung nicht ordnungsbehördlich gegen die im Hafen ansässigen Betriebe einzuschreiten oder keine Ablehnungsgründe in Genehmigungsverfahren heraus- zustellen. Vielmehr bleibt es bei pauschalen Behauptungen, die auf nicht belastbare fachliche Äußerungen gestützt werden, wie noch im Einzelnen aufgezeigt werden soll.

Gerade Änderungen im Betrieb führen auch zu Änderungen des Emissionsverhaltens, so dass Änderungs- und Erweiterungsgenehmigungen für die RWZ nicht mehr erteilt werden könnten.

8. Emissionskonflikt:
Die Stadt Neuss plant wissentlich Mischgebiete an den Industriehafen Neuss heran. Der hierdurch entstehende Konflikt ist trotz umfangreicher Bemühungen bei dem Entwurf der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie der verschiedenen fachgutachterlichen Äußerungen nicht gelöst oder lösbar. Auffällig ist, dass trotz der bereits zur ersten Offenlage erhobenen Einwendungen und Hinweise zwar das Lärmschutzkonzept durch das Konstrukt der Innenhöfe geändert, aber die Defizite bei den Grundlagen nicht behoben wurden. Hierzu im Einzelnen:

a) Lärm:

aa) Bestandsaufnahme allgemein:

Grundlage des Planentwurfs ist die Schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH vom 21. März 2012 (Peutz). Bei Durchsicht dieser Untersuchung fällt bereits auf, dass die Aufgabenstellung stark eingeschränkt war und Peutz keine Möglichkeit hatte, aus fachlicher

Sicht zweckmäßigere oder den fachlichen Vorgaben entsprechende Vorschläge zu machen. Ferner sind die Annahmen, auf denen die Untersuchung aufbaut, für ein derartiges Projekt ungewöhnlich oberflächlich und unzureichend:

Unter Nr. 5 werden die Emissionsgrößen der Verkehrslärmberechnung erläutert. Peutz stellt unter Nr. 5.1, zweiter Absatz, Folgendes heraus:

> „Die Schienenverkehrslärmimmission der Gleisstrecken im Bereich des Hauptbahnhofs Neuss wurden im Rahmen dieser Schalltechnischen Untersuchung auf Grundlage der Bestandsituation ermittelt. ..."

Dies ist unzureichend. Grundsätzlich ist von dem ungünstigsten Betriebszustand auszugehen. Ferner zeigt Peutz auf, welchen Bestand sie zugrunde gelegt hat. Damit ist nicht der Nachweis geführt, dass die Schallimmissionen nur von untergeordneter Bedeutung sind, wie Peutz vermutet.

Zu den Gleisstrecken heißt es bei Peutz unter Nr. 5.1, dritter Absatz wie folgt:

> „Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Gleisstrecken, die auch zukünftig, wenn auch nur durch einzelne Fahrten, genutzt werden sollen. Hierbei handelt es sich um ein Anliefergleis parallel zum Hafenbecken 1 sowie ein Betriebsgleis, welches die Anbindung des nördlich gelegenen Gewerbes auch bei Hochwasser ermöglicht. Diese Gleise werden als öffentliche Infrastruktur im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung berücksichtigt."

Diese Annahme ist aus verschiedenen Gründen fehlerhaft. Zunächst hätte Peutz auch hier von dem ungünstigsten Betriebszustand aus- gehen müssen, der nach dem vorliegenden Planungsrecht und der Genehmigungssituation möglich ist. Die Gleisstrecken dürfen entsprechend dieser rechtlichen Grundlage genutzt werden. Dass sie möglicherweise bei einer punktuellen Betrachtung in einem geringeren Umfang genutzt werden, ist unerheblich. Daher ist die Annahme von Peutz von bloß einzelnen Fahrten unzutreffend. Ferner legt Peutz nicht dar, warum die Gleise als öffentliche Infrastruktur im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung berücksichtigt werden müssten. Dies liegt nach der vorausgehenden Annahme von Peutz sogar nicht na- he. Wenn die Gleisstrecken nur durch einzelne Fahrten von einem oder einzelnen Betrieben genutzt werden, sind sie nach der TA-Lärm, wie Peutz selbst auf Seite 13 herausarbeitet, dem jeweiligen Betrieb und damit dem Gewerbelärm zuzuordnen.

Nur vorsorglich sei angemerkt, dass Peutz bei den Straßenverkehrsemissionen den verkehrstechnischen Fachbeitrag "Erschließung zentrumsnaher Hafenflächen in Neuss" der SSP Consult zugrunde legt. Hierbei wurden aber - wie noch aufzuzeigen ist - unzureichende Annahmen gemacht. Auch aus diesem Grund ist die Verkehrslärmberechnung von Peutz nicht tauglich.

Die fehlende Grundannahme setzt Peutz bei der Ermittlung des Schiffsverkehrlärms fort. Unter Nr. 5.3 heißt es wie folgt:

> „Innerhalb der Schalltechnischen Untersuchung wurden für die Hafenbecken jeweils 16 Schifffahrten zum Tageszeitraum und 8 Schifffahrten zum Nachtzeitraum als worst-case-Ansatz berücksichtigt. ..."

Rechtlich zulässig sind deutlich mehr Schifffahrten. Die Behauptung, der worst-case-Ansatz sei gewählt, ist weder belegt noch zutreffend. Auch bei der Berücksichtigung von anlegenden Schiffen ist die Annahme verkürzt. Es wurden nur vier Schifffahrten berücksichtigt. Richtigerweise hätten deutlich längere Schiffsmotorlaufzeiten berücksichtigt werden müssen.

Auch bei der Ermittlung der Emissionen des Schienenverkehrs und der Straßenbahn wird nach Nr. 5.4 nur auf den derzeitigen Jahres- fahrplan abgestellt. Richtigerweise hätte der nach dem geltenden Recht zulässige Verkehr berücksichtigt werden müssen, und zwar mit einer Prognose. Noch gravierender ist die fehlerhafte Annahme bei den Schallimmissionen auf dem Anliefergleis parallel zum Hafenbecken 1. Hier werden nur drei Rangierfahrten mit bis zu 200 m langen Güterzügen zum Tageszeitraum und ebenfalls eine Fahrt zum Nachtzeitraum berücksichtigt. Richtigerweise hätten die bereits derzeit praktizierten und für den vorhandenen Betrieb erforderlichen Güterzüge mit einer Länge bis 800 m berücksichtigt werden müssen. Schließlich sind drei Rangierfahrten nicht der worst-case.

Bereits wegen der unzureichenden Bestandsaufnahme ist die Untersuchung nicht brauchbar. Vorsorglich sollen die weiteren Defizite benannt werden.

bb) Gewerbelärm:

Das fantasievoll ausgeklügelte Lärmkonzept setzt voraus, dass der vorhandene und der zu erwartende Lärm zutreffend ermittelt wurden.

Der Plangeber hat hierzu lediglich eine Momentaufnahme gemacht. Es wurde nur eine Luftschalldauermessung vom 20. April 2010 bis 29. April 2010 vorgenommen, ohne beurteilen zu können, ob es sich dabei um den ungünstigsten Betriebszustand handelt. Damit ist die Vorbelastung nach Nr. 2.4 TA-Lärm nicht hinreichend erfasst. Darin heißt es wie folgt:

> „Vorbelastung ist die Belastung eines Ortes mit Geräusch- immissionen von allen Anlagen, für die diese Technische Anleitung gilt, ohne den Immissionsbeitrag der zu beurtei- lenden Anlage."

Die Belastung von allen Anlagen kann aber durch eine inzwischen auch bereits mehr als zwei Jahre zurückliegende Messung über wenige Tage nicht zutreffend ermittelt werden. Daher müssen die Immissionen ermittelt werden, die zulässigerweise von den vorhandenen Emittenten ausgehen dürfen. Folglich müssen die Genehmigungen der Betriebe und Anlagen aufgearbeitet werden, um eine verlässliche Beurteilungsgrundlage zu erhalten.

In der Planbegründung heißt es auf Seite 66 inzwischen, dass eine Prüfung der Genehmigungslage der ansässigen Betriebe nicht zielführend sei:

> „Insbesondere war wegen der Vielzahl der vorhandenen Betriebe eine Abbildung der genehmigten Schallsituation praktisch nicht möglich. In vielen

> älteren Betriebsgenehmigungen wird der Aspekt des Schallimmissionsschutzes nicht erwähnt. Ferner finden sich in einzelnen Genehmigungen Aussagen zu Schallimmissionen von Teilanlagen, allerdings nicht bezogen auf die Nutzungen im gesamten Betrieb. Unabhängig davon wäre es auf diesem Wege auch nicht gelungen, das reale Schallgeschehen abzubilden."

Dieser Ansatz übersieht bereits, dass nicht auf das reale Schallgeschehen zu einem bestimmten Zeitpunkt abzustellen ist, sondern auf die Emissionen, die die Betriebe und Anlagen zulässigerweise verursachen dürfen.

Ferner mag es viel Arbeit machen, die vorhandenen Genehmigungen durchzuarbeiten. Wegen eines hohen Arbeitaufwands darf aber nicht von dieser notwendigen Aufarbeitung abgesehen werden.

Auch weil in vielen älteren Betriebsgenehmigungen der Schallimmissionsschutz nicht erwähnt sein mag, rechtfertigt dies keine andere Beurteilung. In diesen Fällen muss anhand der genehmigten Anlage und ihrer Nutzung ermittelt werden, welche Emissionen entstehen können. Dies mag viel Arbeit verursachen. Nur wegen des Arbeitsaufwandes jedoch keine belastbare Grundlage zu schaffen, greift zu kurz. Hier liegt ein weiterer gravierender Fehler des gesamten Lärmkonzepts vor.

Schließlich geht die Annahme des Plangebers fehl, dass die Lärmrichtwerte an den von Peutz herausgearbeiteten maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden. Peutz hat die innerhalb des Plangebiets zulässigen Emissionen nicht vollständig aufgearbeitet. Dies hat mehrere Gründe.

Zunächst hat Peutz mit der in Nr. 7 seiner schalltechnischen Untersuchung herausgestellten Geräuschkontingentierung ein untaugliches Instrument gewählt. Es ist nicht geeignet, den Gewerbelärm sachgerecht zu erfassen. Die Geräuschkontingentierung, deren Begriffe und Verfahren in der DIN 45691 definiert sind, hat - vereinfacht gesagt - lediglich das Ziel, das Emissionsverhalten innerhalb des Plangebiets zu steuern, indem - wiederum vereinfach gesagt - Obergrenzen fest- setzt werden. Die Geräuschkontingentierung ermöglicht es also nur, das Emissionsverhalten innerhalb des Plangebiets für künftige Be- triebe und Anlagen zu steuern. Sie ist kein Instrument, um z. B. im GE 3 Gewerbelärm zu beurteilen, der derzeit von dem genehmigten Betrieb ausgeht.

Schließlich ist die Geräuschkontingentierung unzureichend vorgenommen. Die Vorbelastung nach Nr. 3.4 DIN 45691, die nicht mit der Vorbelastung nach der TA-Lärm identisch ist, wurde nicht ermittelt.

Die Teilflächen im Sinne von Nr. 4.3 DIN 45691 sind unzutreffend gewählt. Richtigerweise hätte für alle Flächen eine Kontingentierung vorgenommen werden müssen, auf denen eine gewerbliche Nutzung möglich ist. Nach Anlage 16 der Untersuchung von Peutz sind aber lediglich bestimmte Teilflächen mit Kontingenten belegt worden. Andere fehlen. Das Betriebsgelände der Hafenbahn ist keine öffentliche Verkehrsfläche. Auf ihr entsteht bereits derzeit Gewerbelärm, der dem vorhandenen Betrieb zuzuordnen ist. Ferner ist auf der Hafenpromenade typischerweise Gewerbelärm durch Außengastronomie zulässig. Auch diese Flächen müssen berücksichtigt werden.

Bei der Ermittlung der Immissionskontingente wurden derart niedrige Werte herausgearbeitet, bei denen in einem späteren Genehmigungsverfahren nicht die Ansiedlung von Vorhaben in den jeweiligen Teilgebieten zulässig wäre. Sie liegen sogar noch unter den Kontingenten der früheren Entwurfsfassung. Technisch mag es mit einem bestimmten Aufwand möglich sein, im späteren Genehmigungsverfahren die Einhaltung der jeweiligen Immissionskontingente nachzuweisen. Allerdings dürften der Aufwand und damit die Kosten für den Bauherren so groß sein, dass letztlich keine gewerbliche Nutzung eingerichtet werden kann. Im Übrigen ist der Schallminderungsaufwand nur für stationäre Quellen anwendbar, so dass ein Freiflächen- verkehr bei der zugrunde gelegten Kontingentierung gerade im Nachtzeitraum praktisch ausgeschlossen wäre. Schließlich verursachen hafentypische Betriebe grundsätzlich nicht unerheblichen Lärm, der insbesondere durch Verladetätigkeiten usw. auch in der Nachtzeit entsteht und naturgemäß auch durch Freiflächenverkehr verursacht wird. Das letztlich im Genehmigungsverfahren zu berücksichtigende Immissionskontingent würde aber dazu führen, dass gerade hafentypische Betriebe selbst bei erheblichen Lärmminderungsmaßnahmen nicht angesiedelt werden können. Vielmehr müsste ein derartiger Lärmminderungsaufwand getrieben werden, der betriebswirtschaftlich unsinnig ist.

Die geringen Kontingente haben vermutlich ihre Ursache darin, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den Blockinnenhöfen bei den schutzwürdigen Wohnraumfenstern gerade noch ermöglicht werden soll. Folglich dominiert das Schutzniveau in den Blockinnenhöfen die Kontingentierung im konkreten Fall derart, dass eine gewerbliche Nutzung wirtschaftlich nicht mehr möglich ist. Daher wird das Ziel der Festsetzung eines MI gegenüber der sachgerechten Nutzung der Grundstücke im GE überbewertet. Schließlich zeigen die Berechnungsergebnisse der Hofsituation von Peutz, dass die Beurteilungspegel in den Obergeschossen im Blockinnenbereich gerade noch eingehalten werden sollen. Nach dem Grundsatz der Wahrscheinlichkeit ist dies zwar möglich, aber genauso unmöglich. Daher hätte die Qualität der Prognose bewertet werden müssen. Ohne diesen Nachweis ist es genauso wahrscheinlich, dass die Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten im Blockinnenbereich überschritten werden.

Die in Anlage 16 der Untersuchung von Peutz dargestellten Zusatzkontingente sind an sich eine kluge Idee. Im konkreten Fall sind aber sieben Zusatzkontingente herausgestellt, die das System letztlich überfordern. Nach Anhang A, A.1 DIN 45691 sind Zusatzkontingente denkbar, um ein Gebiet besser nutzen zu können. Derart viele Emissionskontingente lassen sich im konkreten Fall jedoch nicht praktikabel umsetzen. Teilweise sind die Winkel viel zu gering. Ferner wurde mit dem Mittelpunkt der Windrose ein untauglicher Bezugspunkt gewählt. Er liegt nicht innerhalb der zu kontingentierenden Flächen, sondern am Rand von TF02/TF03. Damit kann er mangels maßgebender Emissionen keine brauchbare Grundlage für die Festsetzung von Zusatzkontingenten sein.

Für das SO-Parkhaus ist ein Emissionskontingent von 59 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts vorgesehen. Allerdings ist nicht erkennbar, wie die Einhaltung dieser Kontingente in einem Genehmigungsverfahren realisiert werden kann. Bei gewerblichen Betrieben und Anlagen kann die betriebliche Tätigkeit dahingehend gesteuert werden, dass bestimmte Lärmwerte nicht überschritten werden. Für ein Parkhaus ist dies grundsätzlich nicht möglich, da der wesentliche Lärm von dem An- und Abfahrtsverkehr ausgeht. Würde er begrenzt, wäre die Parkhausnutzung ab einem bestimmten Zeitpunkt unmöglich. Zum Bei- spiel müsste der Betrieb des Parkhauses nach einigen Stunden wie- der eingestellt werden, weil das ihm zugeordnete Immissionskontingent ausgeschöpft ist, obwohl die typische Öffnungszeit eines Parkhauses noch nicht erreicht ist.

Darüber hinaus ist der Gewerbelärm, der von dem Lkw-Anlieferungsverkehr entstehen wird, nicht berücksichtigt.

Schließlich geht auch von den Schiffen Gewerbelärm aus, der nicht sachgerecht berücksichtigt ist.

Im Übrigen mangelt die gesamte Untersuchung von Peutz an folgenden weiteren Defiziten:

Peutz legt nicht dar, aus welchem Zeitraum die Prognosezahlen stammen. Daher ist eine Prüfung nicht möglich. Ohne Jahreszahlen fehlt der Nachweis, dass aktuelle Prognosedaten zugrunde gelegt wurden.

Beim Schienen- und Schiffsverkehr wurden die Quellen nicht angegeben.

Die Heranziehung von Sanierungszielwerten ist für die Neuplanung ungeeignet.

Für die schutzbedürftigen Räume fehlt der Nachweis, dass die zu beachtenden Lärmwerte innerhalb der zulässigen Wohnungen eingehalten werden können. Das bloße Herausstellen von passiven Schallschutzmaßnahmen ist nicht ausreichend. Ferner hat Peutz nicht den Nachweis geführt, dass die Anhaltwerte für tieffrequente Geräusche eingehalten werden. Hierfür wäre eine Frequenzanalyse - die offensichtlich fehlt - notwendig, da nur die nicht tieffrequenten Geräusche von den späteren Schallschutzfenstern gedämpft werden, nicht aber tieffrequente Geräusche. Im Gegenteil: Im Innenbereich von Gebäuden treten gerade tieffrequente Geräusche besonders unangenehm hervor, weil die übrigen Geräusche wegen der Schallschutzfenster usw. weniger zu hören sind. Wie Untersuchungen im Duisburger Hafen bereits zeigen, gehen erfahrungsgemäß von den hafentypischen Betrieben und eingesetzten Maschinen tieffrequente Geräusche aus. Dies müsste aufgearbeitet werden.
Passiver Schallschutz gegenüber dem Lärm aus dem Industriehafen ist im Übrigen ungeeignet, weil zunächst aktive Lärmschutzmaßnahmen geprüft und vorgesehen werden müssen. Die Schaffung von Innenhöfen reicht nicht aus.

Die Planung erweckt den Eindruck, dass die Ausweisung der Mischgebiete nur dazu dient, das Lärmniveau innerhalb des Plangebiets zu senken, tatsächlich aber eine Wohnnutzung vorzusehen.

Der Gesamtlärm, der von dem Gewerbe, dem öffentlichen Verkehr usw. ausgehen wird, wird innerhalb des Plangebiets mehr als 70 dB(A) betragen.

Peutz und im Übrigen auch der Plangeber legen nicht dar, dass die vorhandenen Betriebe innerhalb des Industriehafens noch Erweiterungsmöglichkeiten haben. Im Gegenteil: Das gesamte Lärmschutzkonzept ist darauf ausgerichtet, die zulässigen Richtwerte an den maßgebenden Immissionsorten gerade noch einzuhalten. Es ist aber nicht sichergestellt, dass dieser Erfolg eintritt. Insbesondere hätte es einer Prognose bedürft, dass die Annahmen und Berechnungen zutreffend sind. Nach den Grundsätzen der Wahrscheinlichkeit besteht aber ebenso eine große Wahrscheinlichkeit der Überschreitung der zulässigen Richtwerte.

Die Untersuchung von Peutz krankt daran, dass die Irrelevanzklausel nach Nr. 3.2.1, 3. Absatz, TA-Lärm missbraucht wird. Sie macht nur Sinn, wenn die Zusatzbelastung einer einzelnen neuen Anlage den Relevanzwert unterschreitet. Im konkreten Fall ist aber mit dem Hinzutreten zahlreicher neuer Vorhaben innerhalb des Plangebiets zu rechnen, so dass eine Irrelevanz bereits systembedingt nicht auftreten kann.

Die TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH hat zu der Schalltechnischen Untersuchung und der Lärmproblematik mit Schreiben vom 13. Juli 2012 Stellung genommen. Eine Kopie ist als Anlage 2 beigefügt und wird zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.

b) Grundlage für Lärmbeurteilung:

Die schalltechnische Untersuchung von Peutz (21. März 2012) legt den "Verkehrstechnischen Fachbeitrag" vom 19. März 2012 der SSP Consult (SSP) zugrunde. Nach Durchsicht dieser Äußerung muss auch hierzu konstatiert werden, dass die Beurteilungsgrundlagen teilweise nicht benannt werden und die Ergebnisse deswegen nicht überprüfbar sind. Ferner wurden teilweise veraltete Informationen zugrunde gelegt. Daher kann der Fachbeitrag die Ergebnisse nicht plausibel stützen.

Hierzu einige Beispiele:

SSP stützt sich nach Nr. 2.1 auf das Gutachten von Spiekermann für das Bezugsjahr 2001. Dieses Bezugsjahr liegt mehr als 10 Jahre zurück, so dass die Daten keine taugliche Grundlage bieten können. Daran ändern auch die unter Nr. 2.1 benannten Zählungen der Stadt Neuss nichts. Einerseits liegen sie mit dem Bezugszeitraum 2004 bis 2007 ebenfalls viele Jahre zurück. Andererseits sind die Ergebnisse der Zählungen nicht auf- geführt, so dass sie nicht kontrolliert werden können. Folglich ist mit dem bloßen Hinweis auf die Zählungen nicht der notwendige Nachweis für sachgerechte Beurteilungsgrundlagen geführt.

Ferner reichen bloße Angaben zum Verkehrsaufkommen selbst nicht aus. Erforderlich sind Details zur zeitlichen Verteilung des Verkehrsaufkommens. Ohne zu wissen, in welchen Zeiten in bestimmten Bereichen mit erhöhtem Verkehr zu rechnen ist, kann keine belastbare Beurteilung gelingen. Soweit SSP aus Vereinfachungsgründen bestimmte Annahmen trifft, können sie nach dem Grundsatz der Wahrscheinlichkeit zutreffend sein. Allerdings ist es genauso wahrscheinlich, dass die Annahmen unzutreffend sind. Dies ist nicht berücksichtigt.

In der Tabelle 2.2 sind die Flächengrößen und die Personenzahlen zusammengestellt. Der Teiler um von der Bruttogeschossfläche auf die Einwohner zu kommen, wird jedoch nicht begründet. Er ist auch nicht sachgerecht. Zum Beispiel sei für das GE 1 bei einer Bruttogeschossfläche von 10.575 qm mindestens mit 132 und max. mit 212 Einwohnern/Beschäftigten zu rechnen. Daraus ergibt sich eine durchschnittliche Fläche pro Einwohner/Beschäftigter von 80,11 qm bis 49,88 qm. Tatsächlich sind aber im Durchschnitt deutlich mehr Einwohner/Beschäftigte zu erwarten. In typischen Bürolagen wird mit 25 qm Bruttogeschossfläche pro Einwohner/Beschäftigter gerechnet. Noch drastischer ist das Missverhältnis bei MI 2.2. Hier werden bei 21.175 qm Bruttogeschossfläche mind. 49 und max. 74 Einwohner/Beschäftigte angenommen. Hierdurch ergeben sich durchschnittliche Werte von 432,14 qm mind. bis 286,14 qm pro Einwohner/Beschäftigter. Diese durchschnittliche Bruttogeschossfläche ist viel zu groß, wie sich auch im Vergleich mit dem GE 1 zeigt. Daher ist mit deutlich mehr Einwohnern und Beschäftigten zu rechnen.

Ferner müssen bei der Zusammenstellung der Flächengrößen und Personenzahlen die Kunden und Besucher hinzugesetzt werden, die gerade in Gewerbe- und Mischgebieten einen erheblichen Anteil ausmachen.

Für die Anwesenheit ist auf Seite 8 ein durchschnittlicher Wert von 85 % gewählt. Er ist zu niedrig, da der Anteil der Beschäftigten, die wegen Dienstreisen, Urlaub und Krankenständen nicht im Büro sind, statistisch gesehen weniger als 15 % ausmacht. Eine Größenordnung von 3 bis 5 % ist deutlich realistischer.

Bei der Berechnung des MIV-Anteils wird auf Seite 8 auf den Verkehrsentwicklungsplan 2003 der Stadt Neuss abgestellt. Die Daten sind veraltet, zumal die Basisdaten deutlich vor dem Jahr 2003 ermittelt wurden.

Auf Seite 9 wird im 4. Absatz eine Aussage des Stadtplanungsamts zum MIV-Anteil zitiert. Eine Grundlage für die Aussage fehlt. Für das geplante Projekt ist mit einem deutlich größeren Anteil der MIV-Nutzung zu rechnen.

Bei den verkehrlichen Wirkungen sind Annahmen für die Kapazität der Tiefgaragen gebildet worden (Seite 18 f.). Tatsächlich können aber zulässigerweise deutlich mehr Fahrzeuge in den Tiefgaragen untergebracht werden, da der Entwurf des Bebauungsplans ein größeres Maß der Ausnutzbarkeit vorsieht.

Die Anbindung an den ÖPNV wird auf Seite 22 dargestellt. Bei nur zwei Haltestellen im Einzugsbereich des Werhahnareals ist dies mehr als gering. Ferner sind die Entfernungen nur bis zum zentralen Zugangsbereich gegenüber der Collingstraße sowie dem südlichen Beginn des Werhahnareals gerechnet. Das zu erschließende Plangebiet zeichnet sich jedoch gerade durch seine - vereinfacht gesagt - Länge aus, so dass die wesentlichen Nutzer innerhalb des Plangebiets deutlich größere Entfernungen zu dem vorhandenen Netz zurücklegen müssen. Daher ist die Anbindung an das ÖPNV-Netz - kurz gesagt - schlecht. Die Nähe zum Hauptbahnhof gleicht dies nicht aus. Insgesamt ist daher mit deutlich höherem Pkw- Verkehr zu rechnen.
Die auf Seite 39 herausgestellte Einschränkung der Hafenbahn ist unzulässig, da ein Eingriff in die genehmigte Nutzung erfolgen würde, für die es keine Rechtfertigung gibt.

Die Aufzählung ließe sich fortsetzen.

c) Staub:

Bereits mit Schreiben vom 11. Juli 2011 hatten wir auf die Staubemissionen der Betriebe in dem Neusser Hafen hingewiesen. Mit nachteiligen Auswirkungen auf eine heranrückende Wohnnutzung ist zu rechnen. Daher sollte die Staubproblematik aufgearbeitet und einer Konfliktlösung zugeführt werden.

d) Luftschadstoffe:

Nach Nr. 6.10.1 der Begründung des Planentwurfs würden für die untersuchten Fälle die Jahresmittelwerte für Feinstaub, Stickstoffdioxid und Benzol eingehalten. Lediglich für den Bereich der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage bestünde die Möglichkeit einer Grenzwertüberschreitung. Dies greift zu kurz. Der schlüssige Nachweis, dass die Werte tatsächlich eingehalten werden, ist - wie noch aufgezeigt werden soll - nicht geführt. Auch die Darstellung im Umweltbericht ist fachlich unzureichend.

Beispielhaft lassen sich folgende Defizite benennen:

In der Begründung des Planentwurfs soll nach Nr. 6.10.1 noch keine konkrete Information über Stellplatzzahlen vorliegen. Demgegenüber gehen der verkehrstechnische Fachbeitrag (19. März 2012) sowie die schall- technische Untersuchung (21. März 2012) usw. bereits von - wenn auch zu geringen - Zahlen aus. Daher müsste dieses Zahlenwerk bei der Ermittlung der Luftschadstoffe - allerdings mit einem richtigen Ansatz - auch berücksichtigt werden.

Im Umweltschutzbericht heißt es, dass die Einhaltung des Kurzzeitkriteriums für N02 mit ca. 96,5 % relativ hoch eingeschätzt wird (Seite 43). Allerdings wird die Ist-Situation für das Schutzgut Luft weiterhin nicht aus- reichend und umfassend dargestellt. Es wird lediglich die Prognose - Zustand für das Jahr 2015 (Nullfall) - auf der Basis der Ergebnisse der Immissionsprognose dargestellt. Nach Anhang 1 Nr. 2 des BauGB soll der Umweltbericht aber eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes enthalten. Dieser Forderung kommt der Umweltbericht nicht nach. Er berücksichtigt nicht die aktuellen Messwerte des LANUV an der Batteriestraße aus dem Jahr 2010.

Zum Zeitpunkt der Berichterstellung lagen die Messergebnisse (für das Jahr 2010) für den Messpunkt Batteriestraße in Neuss bereits vor. Hier wurden 2010 und 2011 die Konzentrationen an Stickstoffdioxid gemessen. Mit 55 µg/m³ im Jahr 2010 und 51 µg/m³ im Jahr 2011 lagen die Messwerte sehr deutlich über dem Immissionsrichtwert der 39. BImSchV (40 µg/m³). Die Messungen an der Batteriestraße werden auch 2012 fortgesetzt.

Im Gegensatz zum Umweltbericht aus 2011 geht der aktuelle Umweltbericht (2012, S. 14 und S. 25 Luftschadstoffe) nun davon aus, dass die Immissionsrichtwerte aller relevanten Luftschadstoffe auch ohne die Planung im Jahr 2015 (Nullfall) an der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße eingehalten werden. Im Umweltbericht aus dem Jahr 2011 (Stand 19. Mai 2011) wird noch von einer geringfügigen Überschreitung ausgegangen (41,3 µg/m³ an der Rheintorstraße 16 im Jahr 2015 - Prognosewert).

Fazit: Der aktuelle Umweltbericht berücksichtigt nicht die aktuellen Messergebnisse des LANUV, das an der Batteriestraße in Neuss seit 2010 die Belastung der Luft mit Stickstoffdioxid misst. Die Beschreibung der Ist- Situation erfolgt für das Bebauungsplangebiet lediglich auf Basis einer Prognose für das Jahr 2015 ohne Realisierung des Vorhabens. Der Umweltbericht hätte erkennen müssen, dass aktuell im Bereich der Batteriestraße eine deutliche Überschreitung des Immissionsrichtwertes der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid vorliegt.

Die Kritik an der Ermittlung der Hintergrundbelastung muss auch für die neue Immissionsprognose (Januar 2012) aufrecht erhalten werden. Es ist nicht schlüssig dargelegt, warum die Hintergrundbelastung für das Plan- gebiet auf der Basis einer Ausbreitungsberechnung aus dem Jahr 2002 ermittelt wird, wenn ausreichend aktuelle Daten aus dem LANUV-Messnetz zur Verfügung stehen. Die Messdaten aus dem LANUV- Messnetz für Hintergrundmessstationen werden sogar in der Tabelle 6.1 genannt. In dieser Tabelle müssen die aktuellen Werte aus 2010 ergänzt werden.

Da aus dargelegten Gründen die Hintergrundbelastung zu niedrig angesetzt ist, stellt die prognostizierte Gesamtbelastung für den Nullfall 2015 eine deutliche Unterschätzung dar.

Die Einzelheiten hat die Dr. Spona Umweltberatung in ihrer Stellungnahme vom 10. Juli 2012 aufgearbeitet (Anlage 3). Die Stellungnahme wird zum Gegenstand dieser Einwendungen gemacht.

e) Geruch:

Der Plangeber hat nachweislich der Begründung des Planentwurfs auf Seite 8 folgenden Befund formuliert:

> „Angesichts der bundesweit einmaligen Häufung von geruchsintensiven Anlagen (z. B. drei Ölmühlen, Lebensmittel- und Tierfutterfabriken, insgesamt 15 relevante Betriebe) im Hafen sowie von zwei Tiererhaltungsbetrieben im Bereich der Rennbahn ist das Plangebiet erkennbar durch Gerüche belastet, die sich eindeutig gewerblichen Quellen zuordnen lassen."

Für die Ermittlung der Immissionslage ist das Gutachten "Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 "Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße" in Neuss vom 21. März 2012 der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. KG (ANECO) herangezo- gen. Bei genauer Betrachtung wird es jedoch bereits den Anforderungen an eine sachgerechte Bestandsaufnahme nicht gerecht.

Beispielhaft für die Defizite sei Folgendes herausgestellt:

Der Plangeber hat sich bisher mit der bloßen Ermittlung der Geruchsimmissionssituation zufrieden gegeben. Dies reicht nicht aus. Es ist einfachliches Gutachten erforderlich, dass den Bestand sachgerecht aufnimmt, die Konflikte herausarbeitet und Vorschläge zum weiteren Vorgehen aufbereitet.

Die bloße Ermittlung der Geruchsimmissionssituation ist durch ANECO nicht schlüssig erfolgt, weil verschiedene Behauptungen aufgestellt werden, ohne die Nachweise zu benennen. Insbesondere fehlt es überhaupt an prüfbaren Grundlagen, so dass das „Ermittlungspapier" nicht brauchbar ist.

Herausgegriffen sei ferner die nicht durchgeführte Rasterbegehung. Im Plangebiet wird nach den Gutachten von einer Geruchshäufigkeit von 9,9 % ausgegangen. Bei einer solch knappen Unterschreitung des bei 10 % bestehenden Grenzwertes hätte es einer Äußerung zur Prognosegenauigkeit bedurft. Die Unsicherheit des Ergebnisses hätte gewürdigt werden müssen. Nach dem Grundsatz der Wahrscheinlichkeit ist ohne weitere Aufarbeitung die Überschreitung des Grenzwertes genauso wahrscheinlich wie seine Unterschreitung. Schließlich stammt die Rasterbegehung aus dem Jahr 1998. Auf Basis dieser und anderer zeitlich weit zu- rück liegender Daten wurde eine Ausbreitungsberechnung vorgenommen. Es bedarf sicher nur eines kurzen Hinweises, dass diese Daten nicht mehr aktuell sind. Im Übrigen ist eine bloße Ausbreitungsberechnung nicht ausreichend, wenn anzunehmen ist, dass die vorhandene Belastung 70 % des anzuwendenden Immissionswertes unterschreitet (Ziff. 4.1 GIRL). Aufgrund bereits vorliegender Untersuchungen war aber nicht von einer deutlichen Unterschreitung der Geruchsimmissionswerte auszugehen. Die Annahme erweist sich auch im Nachhinein als unrichtig, da nahezu 100 % der möglichen Immissionswerte ausgeschöpft werden.

Die im Jahr 1998 durchgeführte Rasterbegehung, auf die sich die Ausbreitungsberechnung stützt, kann nicht als Tatsachengrundlage für die Ausbreitungsberechnung dienen. Es wurden die nach der GIRL für Genehmigungsverfahren vorgeschriebenen Korrekturwerte nicht berücksichtigt. Auch fanden weder eine Zuordnung zu den Geruchsquellen statt noch eine Auswertung der als „sonstige Gerüche" qualifizierten Wahrnehmungen statt. Ferner blieb auch unberücksichtigt, dass sich die Zusammensetzung der Geruchsquellen seit 1998 grundlegend verändert hat.

Die Nicht-Berücksichtigung der sonstigen Gerüche führt dazu, dass in der Untersuchung aus dem Jahr 1998 die Geruchsqualität "Papier" unberücksichtigt bleibt. Daher ist auch die im ANECO-Papier 2012 geäußerte Behauptung, dass die Geruchsqualität "Papier" während der Rasterbegehungen nicht festgestellt wurde (Seite 3), falsch. Wären die "sonstigen Gerüche" berücksichtigt worden, ergäbe sich eine deutlich höhere Belastung mit Geruchsimmissionen.

Auch die Entscheidung, die Geruchsquelle Papier mit dem Faktor 0,25 zu berücksichtigen, führt zu einer groben Unterschätzung der Geruchsimmissionen. Ein solches Vorgehen entspricht auch nicht den Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW.

Im Hinblick auf die Dokumentation der Methodik weist das ANECO-Papier ebenfalls Defizite auf. Es fehlen u. a. die nach der VDI-Richtlinie 3783 erforderlichen Protokolle der Rechenabläufe und der verwendeten Messberichte. Bei einer ermittelten Geruchsstundenbelastung von 9,9 % ist die Prognosegenauigkeit von größter Bedeutung. Es sind auch die Angaben zu den berücksichtigten, geruchsemittierenden Betrieben unvollständig, so dass die Berechnungen aus diesem Grunde ebenso nicht den notwendigen Nachweis führen können.

Die Einzelheiten hat die TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH in ihrer Stellungnahme vom 10. Juli 2012 aufgearbeitet, die als Anlage 4 bei- gefügt ist. Darin kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Schaffung auch von Mischgebieten nicht möglich ist. Sein Fazit lautet wie folgt:

> „Das Ergebnis der "Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße in Neuss" besagt lediglich, dass durch diese Untersuchung nicht nachgewiesen werden konnte, dass Immissionswerte überschritten werden. Im Rahmen eines Überwachungsverfahrens für das noch "Gewerbegebiet" würde das ausreichen. Der Umkehrschluss, dass die Immissionswerte eingehalten werden, ist angesichts der vollständigen Ausschöpfung der Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiet und der zahlreichen Anhaltspunkte für eine mögliche Unterschätzung nicht zulässig.
>
> Eingangs stellten wir bereits fest, dass nach Kapitel 4.1 GIRL Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Geruchsimmission herangezogen werden können, wenn aufgrund vorliegender Messungen oder Schätzungen anzunehmen ist, dass die vorhandene Belastung 70 % des anzuwendenden Immissionswertes unterschreitet. Insofern ist die Ausbreitungsrechnung, wenn sie GIRL-konform durchgeführt wird, hier geeignet die Einhaltung der Geruchsimmissionswerte für Gewerbegebiete (15 %) im Plangebiet Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße nachzuweisen und so sollte sie auch interpretiert werden. 70 % des Immissionswertes für Gewerbegebiete von 15 % Geruchshäufigkeit entsprechen 10,5 % Geruchshäufigkeit, in diesem Bereich liegen die Ergebnisse.
>
> Wenn die Geruchsemissionen nicht über die Irrelevanz- grenze der GIRL hinaus begrenzt werden soll, ist die Schaffung von Wohngebieten (Wohn/Mischgebieten) im Plangebiet nicht möglich."

Bezogen auf "Wind" bestehen Abweichungen zwischen Immissionserhebungen und Prognose.

Die vor der Sanierung betrachtete Korrelation zwischen Erhebung und Prognose ist nicht auf die Situation nach der Sanierung anwendbar. Eine andere Ableitung führt zu anderen Immissionsmaxima. Eine Übertragung ist nicht zulässig. Die Immissionssituation im Plangebiet wird unterschätzt.

Da ein Rechenmodell angewendet wurde, müssen Unterschätzungen vermieden werden. Daran fehlt es.

Gebäudeeinflüsse und Papierproduktion wurden nicht berücksichtigt und erhöhen die Unsicherheit.

Gravierend ist im Übrigen folgender Befund:

Durch die geschlossene Blockbebauung in den Mischgebieten wird in den geplanten Innenhofbereichen (Bauweise ca. 57,7 m über ü.N.N. in Richtung Hafen eine - vereinfacht gesagt - austauscharme Wetterlage geschaffen, die einen "Abtransport" von Gerüchen aufgrund mangelnder Luftzirkulation in den freien Luftraum verhindert. Dies dürfte die Geruchssituation in den Innenhofbereichen deutlich verschärfen. Hinzu kommt, dass nach der Begründung der Änderung des Flächennutzungsplans ohnehin wegen der geringen Reliefenergie des Geländes nicht von einem Kaltluftabfluss und einer Durchlüftung der angrenzenden Gewerbebereiche auszugehen ist (Seite 13). In der textlichen Festsetzung wird darauf hingewiesen, dass alles Nähere "dem Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation" zu entnehmen sei (Seite 10). Hierauf wird in dem Papier jedoch nicht eingegangen.

Gerade die aus Lärmschutzgründen gewählte Blockbebauung mit den Innenhöfen mag - aus Gründen des Gewerbelärmschutzes - auf den ersten Blick einen gewissen Charme haben. Wie oben aufgezeigt ist sie aber nicht geeignet, den städtebaulichen Konflikt zu lösen. Für die im Neusser Hafen entstehenden Gerüche ist eine Blockbebauung mit Innenhöfen gerade zu fatal. Auftretende Gerüche werden - vereinfacht gesagt - eher in den Innenhöfen gefangen, ohne zeitnah weggeweht werden zu können. Eine Art "Geruchsfalle" wird entstehen. Daher wird es den Nutzern der Blockbebauungen gerade im Innenhof erheblich "stinken". Gerade dies hätte über die Berücksichtigung von Gebäudeeinflüssen bei der Ausbreitungsrechnung betrachtet und bewertet werden müssen. Gebäudeeinflüsse werden und wurden indes nicht berücksichtigt.

Zusammenfassung:

Der Plangeber hat trotz wiederholter Hinweise die Ist-Situation zu zahlreichen abwägungserheblichen Belangen nicht sachgerecht aufgearbeitet. Ferner gibt es Defizite bei der Bewertung und den Schlussfolgerungen. Da aber bereits die Grundlagen unzureichend aufgearbeitet wurden, sind die weiteren Vorschläge nicht brauchbar.

Im Namen unserer Mandantin regen wir daher nachdrücklich an, die Verfahren mit den vorliegenden Entwürfen nicht fortzuführen. Sollte - entgegen der von uns vertretenen Auffassung - an den Entwürfen festgehalten werden, sind grundlegende Änderungen erforderlich. Insbesondere sollte die Mischgebietsnutzung zugunsten einer gewerblichen Nutzung ersatzlos gestrichen werden. Anderenfalls sind insbesondere die Betriebe der RWZ im Neusser Hafen gefährdet. Sollte der Plangeber einer anderen Auffassung sein, mag er verbindliche Äußerungen der Fachbehörden vorlegen, nach denen Änderungen und Erweiterungen der Betriebe, die derzeit ohne Weiteres zulässig sind, auch künftig zugelassen werden.

Im Rahmen unserer allgemeinen Fristenkontrolle bitten wir um eine kurze schriftliche Eingangsbestätigung.

Anlage 1:
Schreiben von Rittershaus Rechtsanwälte i. A. für die Raiffeisen Waren-Zentrale RheinMain eG vom 11.07.2011

Wir vertreten die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG, Altenberger Straße 1 a, 50668 Köln, einschließlich deren Niederlassungen Zentrallager für Gefahrstoffe, Duisburger Straße 18, 41460 Neuss, Logistik Nord, Memelnerstraße 1, 41460 Neuss, die den Logistikstandort betreibt, die Raiffeisen Kraftfutterwerke GmbH, Duisburger Straße 16, 41460 Neuss, sowie die Grundstocksgesellschaft Neuss GbR D. Fahner + Gebr. Kaltenbach GmbH & Co. KG, Cresbacherstrasse 4, 72280 Dornsletten (im Folgenden: RWZ).

Die Stadt Neuss hat den Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplans sowie den Entwurf des Bebauungsplans Nr. V456 in der Zeit vom

1. Juni 2011 bis 11. Juli 2011

öffentlich ausgelegt.

Die Planunterlagen haben wir durchgesehen. Im Wesentlichen soll die Innenstadt in Richtung Hafen erweitert und ein übergreifendes Gesamtkonzept für die im Hafen ansässige Industrie geschaffen werden. Damit ist eine äußerst komplexe Thematik angesprochen. Sehr umfangreiche Unterlagen sind vorgelegt und zahlreiche Gutachten erstellt worden. Soweit hierbei herausgestellt wird, dass die Betriebe im Neusser Hafen keine Nachteile erhalten sollen, wird dies von der RWZ ausdrücklich begrüßt. Hierfür ist ein sehr detailliertes und feinsinniges Konzept entwickelt worden. In der Kürze der Offenlagefrist ist es allerdings nicht möglich, die über Monate und Jahre entstandenen Unterlagen und Gutachten detailliert zu prüfen und im Einzelnen Stellung zu nehmen. Allerdings sollen innerhalb der Offenlagefrist verschiedene Aspekte herausgestellt werden, die von den verschiedenen Beteiligten nach Auffassung der RWZ noch nicht hinreichend berücksichtigt wurden. Einzelheiten auch zu weiteren, noch nicht aufgegriffenen Themen sollen ggf. noch ergänzend aufgezeigt werden.

Vorangestellt sei, dass mit der Baureitplanung unter anderem eine schutzwürdige Wohnbebauung an den Industriehafen Neuss heranrücken soll, obwohl die zahlreichen Betriebe seit Jahrzehnten vorhanden sind und sich entwickelt haben. Ferner ist auch mit künftigen Änderungen und Erweiterungen zu rechnen. Daher wird sich die geplante Wohnbebauung einem erheblichen Emissionsniveau aussetzen. Demgegenüber müssen die im Industriehafen vorhandenen Betriebe mit einer heranrückenden Wohnbebauung rechnen, auf diese künftig Rücksicht nehmen müssen. Soweit bisher in anderen Industriestädten vergleichbare Versuche unternommen wurden, mussten die Planungen verworfen werden. Soweit ein Satzungsbeschluss gefasst wurde, hat er einer gerichtlichen Kontrolle zum Beispiel in Offenbach nicht Stand gehalten. Daher ist mindestens mit erheblichen Unsicherheiten für alle Beteiligten zu rechnen, obwohl sachgerechte und belastbare Grundlagen für die bauliche und betriebliche Entwicklung erforderlich sind. Folglich sollte die Planung kritisch überprüft und die zugrunde gelegten Unterlagen sachgerecht fortentwickelt werden. Hierzu im Einzelnen:

I. 119. Änderung des Flächennutzungsplans:

Ziel des Flächennutzungsplans ist es, durch die Darstellung eines Mischgebietes die Neusser Innenstadt an die Wasserkante heranzuführen und die gewerbliche
Nutzung auf der Hafenmole 1 zu sichern.

Voraussetzung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist eine städtebauliche Erforderlichkeit, die sich grundsätzlich an den Zielen der Stadt Neuss ausrichtet. Allerdings muss die Zielsetzung plausibel sein. Die Stadt Neuss hat hierzu umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. Die Ergebnisse zu dem Bedarf von Wohnbauland und Gewerbeflächen wurden auch mit der IHK Mittlerer Niederrhein erörtert. Die Ergebnisse des Unternehmergesprächs vom 7. April 2011 wurden in einem Positionspapier festgehalten. Darin heißt es ausdrücklich, dass Neuss als Wohnstandort dauerhaft gestärkt werden soll. Allerdings ist die demographische Entwicklung negativ. Die Zahl der Sterbefälle übertrifft die Zahl der Geburten. Folglich bedarf es bereits erheblicher Zuwanderungen, um eine Nutzung der Bestandsgebäude sicherzustellen. Deutlich mehr Zuwanderungen sind erforderlich, um eine Nachfrage nach neuem Wohnbauland zu schaffen. Demgegenüber ist nicht erkennbar, woher die Zuwanderungen und dann erst recht nach Neuss kommen sollen. Die gesetzlichen Regelungen für Zuwanderungen sind zwar gelockert worden, jedoch ist bei der statistisch nachweisbar steigenden Zahl der Sterbefälle gegenüber der Anzahl der Geburten eine erhöhte Anforderung zu stellen, die erwünschten Zuwanderungen zu konkretisieren und mit Tatsachen zu belegen. Daher muss der Bedarf für zusätzliches Wohnbauland in diesem konkreten Fall nachgewiesen werden.

Problematisch sind die gemischten Bauflächen, die mit den gewerblichen Bauflächen auf dem Case-Gelände an die Betriebe im Hafen heranrücken sollen. Die bauliche Entwicklung auf dem ehemaligen Case-Gelände soll zwischen den gemischten Flächen und dem Industriehafen mittelbar einen Übergang bilden. Da ein Investor für das Case-Gelände aber bereits sein Interesse zurückgenommen hat und kein weiterer Investor erkennbar ist, muss in die Abwägung eingestellt wer- den, dass die gemischten Bauflächen realisiert werden, nicht aber eine gewerbliche Nutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände. Folglich sollte berücksichtigt werden, dass auch eine Konfliktlösung für den Fall erfolgt, in dem das Case-Gelände nicht bebaut wird. Dies trifft insbesondere dann zu, sofern es bei der Entwicklung der Brachflächen eben nicht um die Entwicklung von Gewerbe-/ Industrieflächen, sondern vornehmlich um die Realisierung der Mischbebauung mit dem Ziel "Wohnen" geht.

Ferner ist aus den Unterlagen nicht zu entnehmen, dass die in Bezug auf Lärm und Geruch entstehenden Konflikte sachgerecht aufgearbeitet sind. Da in dem Entwurf im Wesentlichen auf die Einzelheiten des Bebauungsplans Bezug genommen wird, soll hierzu im Folgenden Stellung genommen werden, wobei die Hinweise zu dem Bebauungsplanentwurf entsprechend auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten.

Derzeit sei nur festgehalten, dass die bisher ausgelegten Unterlagen nicht den Schluss zulassen, die zu beurteilenden Sachverhalte seien zutreffend und umfassend ermittelt. Ferner ist nicht erkennbar, dass die Änderungs- und Erweiterungsabsichten der RWZ, die noch im Einzelnen dargestellt werden sollen, berücksichtigt sind.

Folglich sollten die fachlichen Grundlagen aufgearbeitet werden. Vermutlich wird sich daraus eine Änderung des Planungsziels ergeben, die hiermit angeregt wird. Es muss sichergestellt sein, dass auch die Betriebe der RWZ im Neusser Industriehafen keine Einschränkungen zu erwarten haben und notwendige Änderungen/Erweiterungen vornehmen können. Zudem - folgte die Stadt Neuss nur den vorgelegten Ausarbeitungen für die 119. Änderung des Flächennutzungsplans - könnte die Konfliktsituation aufgelöst werden, wenn die für die Stadt Neuss eruierten potentiell geeigneten Wohnbauflächen planerisch umgesetzt würden.

II. Bebauungsplan Nr. V456:

1. Städtebauliche Rechtfertigung:

   Die in dem Entwurf der Begründung herausgestellten und umfassenden Argumente für die Innenstadterweiterung rechtfertigen noch nicht den planerischen Konflikt, der durch die heranrückenden Mischgebiete entstehen wird. Zwar heißt es in Nr. 4.1 des Begründungsentwurfs, dass eine Gesamtkonzeption erarbeitet wurde, um die verschiedenen Hafenanrainer mit ihren teilweise widersprüchlichen Nutzungsinteressen zu berücksichtigen und eine Konfliktbewältigung zu ermöglichen. Jedoch kann und muss eine Gesamtkonzeption einen anderen Inhalt haben.

   Der Konflikt wird nicht durch die planerische Leitvorstellung kompensiert, im Herzen der geplanten Innenstadterweiterung ein kleinteiliges Nutzungsgefüge aus nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen vorzusehen (Seite 35 des Begründungsentwurfs). Eine nachhaltige Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss wird durch -vereinfacht gesagt- nicht schutzwürdige Wohnungen nicht erreicht.

   Auf das vorrangige Planungsziel der Stadt Neuss, dass sogenannte "Werhahn-Gelände" einer hochwertigen Nutzung zuzuführen (Seite 36), kann auch wie die im Übrigen aufgeführten Aspekte keine Belange begründen, die die Zuspitzung des städtebaulichen Konflikts rechtfertigen.

2. Bebauungsplan / Vorhabenbezogener Bebauungsplan:

   Aus den zeichnerischen Festsetzungen ist zu entnehmen, dass sowohl ein vorhabenbezogener Bebauungsplan als auch ein (normaler) Bebauungsplan beabsichtigt sind. Im BauGB ist diese Kombination nicht ausdrücklich vorgesehen. Zwar ist sie auch nicht ausdrücklich ausgeschlossen, jedoch verbietet sich eine Verbindung wegen der unterschiedlichen Regelungssysteme.

3. Rechtfertigung für Konflikt:

Die Planung versucht, dem Grundsatz des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen, nach dem für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz einer räumlichen Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen ist zwar nur ein zu berücksichtigender Belang. Je weniger aber diesem Belang Rechnung getragen wird, umso mehr muss eine Gemeinde ei- ne Konfliktbewältigung durch planerische Festsetzungen vornehmen, schädliche Umwelteinwirkungen, ungesunde Wohnverhältnisse, nicht zumutbare Betroffenheiten sowie Eingriffe in eingerichtete und ausgeübte Gewerbebetriebe zu vermeiden (so bereits BVerwG Urteil vom 25.02.1977 - IX C 22.75 -, BVerwGE 52, 122 (126 f.); Urteil vom 05.07.1974 -IX C 50.72-, BVerwGE 45,309 (327); Söfker in: Ernsst/Zinkahn/Bielenberg, BauGB, § 1 BauNVO Rn. 228ff., VGH Kassel, Urteil vom 22.04.2010-4 C 306/09.N).

Die Stadt Neuss hat in den Entwürfen ein äußerst umfangreiches und komplexes Programm für Maßnahmen vorgesehen, die den Konflikt lösen sollen. Da- bei lassen die ausgelegten Unterlagen nicht erkennen, dass die einzelnen Maßnahmen wie aber auch die Gesamtheit der bemerkenswert ausdifferenzierten Überlegungen die Schwelle desjenigen unterschreiten, was noch städtebaulich vertretbar und im Übrigen rechtlich zulässig ist. Kurz gesagt sollen in den Mischgebieten Wohnnutzungen zulässig sein, die aber nicht wie eine in Mischgebieten zu schützende Wohnbebauung behandelt werden. Die Nutzung von Außenbereichen ist ausgeschlossen, umfangreiche Anforderungen an die Schalldämmmaße der Gebäude sind vorgesehen, schutzwürdige Räume müssen zwangsbelüftet werden und soweit überhaupt Fenster geöffnet werden dürfen, sollen sie durch sogenannte Winterbalkone mit einem Glaskasten umgeben werden, der die Ermittlung maßgeblicher Immissionsorte ausschließen soll. Zentrale Überlegung der Planung in den Mischgebieten ist es, durch Ausschluss von Wandöffnungen zu schutzwürdigen Wohnräumen keine maßgeblichen Immissionsorte zu schaffen, vor denen in einem Abstand von 0,5 m der Gewerbe- und Industrielärm gemessen würde. Die feinsinnige Überlegung, derartige Immissionsorte auszuschließen, führt aber nicht dazu, dass die in den Mischgebieten zulässigen Wohnungen - vereinfacht gesagt - schutzlos werden. Wenn Wohnnutzungen - selbst in einem Mischgebiet - zugelassen werden sollen, müssen auch die Rahmenbedingungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden, selbst wenn sie bloß in einem Mischgebiet errichtet werden. Hierfür reicht es nicht aus, die passiven Anforderungen an die Wohngebäude derart anzuheben, dass in den Wohnräumen ein bestimmter Lärmwert nicht überschritten wird. Lärm ist nur einer von vielen Gesichts- punkten, der für ein gesundes Wohnen von Bedeutung ist. Zu berücksichtigen ist auch die Vielzahl der weiteren Standortfaktoren. Hierzu gehört der im Industriehafen entstehende Geruch, der umfangreiche Pkw- und Lkw-Verkehr, die Standortnähe zum Industriehafen usw.. Bei einer Gesamtbetrachtung der nachteiligen Auswirkungen auf neue Wohnungen bedarf es zusätzlicher und noch nicht erkennbarer Gründe, nach denen ein Wohnen mit Zwangsbelüftung, dicken Mauern, öffenbaren Fenstern hinter einem Glaskasten usw. städtebaulich zu rechtfertigen ist.

Sollten für die städtebauliche Rechtfertigung hinreichende Gründe gefunden werden, müsste das Lärmkonzept überzeugen.

4. Lärmkonzept

Wie im Begründungsentwurf auf Seite 8 ausgeführt, werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten. Darüber hinaus ist das Plangebiet gewerblichen Schallemissionen aus den Industrie- und Gewerbebetrieben im Neusser Hafen ausgesetzt, die deutlich über die nach der TA-Lärm für Mischgebiete zulässigen Richtwerte hinausgehen. Die darauf aufbauende Konzeption ist aber nur tragfähig, wenn der Sachverhalt zutreffend ermittelt ist. Daran fehlt es, wie an einigen Beispielen aufgezeigt werden soll.

a) Vorbelastung:
Nach der schalltechnischen Untersuchung von Peutz Consult vom 23. Dezember 2010 hat lediglich eine temporäre Lärmmessung stattgefunden. Bei der Dauermessung über einen Zeitraum von einer Woche wurde zwar die Ist-Situation ermittelt und daraus auch abgeleitet, dass die Bewohner des Mischgebiets einem Beurteilungspegel von < 60 dB(A) tags und < 52 dB(A) nachts im Außenbereich ausgesetzt sind. Hierbei handelt es sich jedoch um eine punktuelle Betrachtung. Es ist unberücksichtigt geblieben, ob bei den Betrieben volle oder geringe Auslastung herrschte. Nicht anzunehmen ist, dass ausgerechnet in diesem einwöchigen Zeitfenster alle Betriebe gleichzeitig Volllast gefahren wurden. Eine Worst-Case-Betrachtung wurde offensichtlich nicht vorgenommen, da nicht aufgearbeitet wurde, ob es sich tatsächlich um die ungünstigste Situation handelt. Konkret ist nicht ausgeschlossen, dass die Vorbelastung einige Tage früher oder einige Wochen später deutlich höher ist. Ferner ist nicht aufgearbeitet, ob der Lärm berücksichtigt ist, den die einzelnen Betriebe im Neusser Hafen nach den erteilten Genehmigungen verursachen dürfen. Von der gutachterlich herausgestellten Recherche bei den einzelnen Unternehmen ist der RWZ nichts bekannt. In einer Besprechung am 27. Juni 2011 hat der Gutachter deswegen auch erläutert, Genehmigungen nicht verwertet zu haben, da ihm die Unterlagen nicht zugänglich waren.

Ferner sind Änderungen des Emissionsverhaltens der Betriebe im Neusser Hafen nicht berücksichtigt, obwohl sie für derartige Betriebe typisch sind. Die Anforderungen des Marktes machen es erforderlich, bauliche und organisatorische Änderungen vorzunehmen, die sich auch auf das Emissionsverhalten auswirken. Daher sollte gutachterlich aufgearbeitet werden, welche Änderungen des Lärmniveaus in einem Industriehafen insgesamt und für die einzelnen Betriebe zu erwarten sind. Ferner muss aufgearbeitet werden, ob ein derartiges Kontingent noch die Ausweisung eines Mischgebiets zulässt.

Für die zukünftige Bebauung des ehemaligen Case-Geländes wurde in dem schalltechnischen Gutachten angenommen, dass die festgelegten Immissionswerte 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts in dem Mischgebiet nicht überschreiten. Dabei handelt es sich um eine theoretische Größe. Der Gutachter weist nicht nach, dass die Werte eingehalten werden können. Der Nachweis dürfte auch nur schwer möglich sein, da zum Beispiel nicht nur der Verkehr auf dem Betriebsgelände berücksichtigt werden muss, sondern auch teilweise auf öffentlichen Straßen.

Soweit der Gutachter bestimmte Emissionskontingente für neun Teilgebietsflächen auf der Hafenmole 1 und dem nördlichen Gebiet der Mischgebietsfläche festsetzt, werden Werte von 61 dB(A) und 65 dB(A) tagsüber und zwischen 46 dB(A) und 50 dB(A) aufgelistet. In Anbetracht der Tatsache, dass bereits die Lärmentwicklung durch Stapler- und Lkw- Verkehr in einem Gewerbe- und Industriebetrieb zu höheren Werten führt, ist ein Nachweis erforderlich, welche (leisen) Gewerbe sich ansiedeln können.

Nur vorsorglich sei angemerkt, dass eine Emissionskontingentierung zu Flächen vorgenommen wurde, die hierfür nicht geeignet sind.

b) Keine maßgeblichen Immissionsorte:
Zentrales Konstrukt der Konzeption ist der Verzicht auf Immissionsorte im Sinne von Nr. A1.3 des Anhangs zur TA-Lärm (Seite 59 der Begründung).

Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, dass der Verzicht auf maßgebliche Immissionsorte die planerische Zulassung von Wohnbauvorhaben in einem Bereich ermöglicht, in dem - unstreitig - die zulässigen Im- missionsrichtwerte tags und nachts deutlich überschritten sind.

Eine ausdrückliche Legitimation in der TA-Lärm fehlt.

Nach Sinn und Zweck der TA-Lärm kann ein Verzicht auf maßgebliche Immissionsorte - vereinfacht gesagt - nicht zur Unanwendbarkeit des Regelungssystems der TA-Lärm führen. Um die Schutzbedürftigkeit eines Vorhabens oder einer Fläche zu ermitteln, sieht die TA-Lärm gerade die Ermittlung eines maßgeblichen Immissionsorts vor. Ferner liegt der Systematik die Vorstellung zugrunde, dass schutzwürdige Wohnungen auch öffenbare Fenster zu schutzwürdigen Räumen haben, so dass 0,5 m vor einem derartigen Fenster beurteilt werden soll, ob der jeweilige Richtwert eingehalten wird. Die TA-Lärm ist auf eine Planung, die auf Immissionsorte verzichtet, nicht ausgelegt.

Die TA-Lärm kann in derartigen Fällen auch nicht entsprechend angewendet werden, weil ihre Anwendung ohne maßgebliche Immissionsorte keine brauchbaren Ergebnisse liefert.

Hinzu kommt, dass der Verzicht im Wesentlichen durch als Wintergärten bezeichnete Glasvorbauten erreicht werden soll, die vor schutzwürdige Fenster gebaut werden sollen. Ursache ist nicht das Bedürfnis der Wohnnutzung, sondern gerade der Zweck, eine deutliche Überschreitung der zulässigen Richtwerte zu vermeiden.

Das Ergebnis wird dadurch bestätigt, dass die TA-Lärm nicht auf den passiven Schallschutz zugeschnitten ist, der im konkreten Fall geplant wird.

Schließlich fehlt der Nachweis, dass die als Wintergärten bezeichneten Vorbauten nicht selbst als schutzwürdige Räume angesehen werden müssen, da sie Öffnungen erhalten sollen. Jedenfalls im Sommer können sich die Bewohner darin über einen längeren Zeitraum aufhalten. Hinzu kommt, dass der Lärm durch den als Wintergarten bezeichneten Vorbau bei geöffneten Fenstern bzw. Türen in den dahinter liegenden schutzwürdigen Wohnraum gelangen kann. Nach der Systemskizze des sogenannten Winterbalkons ist eine derartige Öffnung möglich.

Selbst wenn keine maßgeblichen Immissionsorte vorhanden wären, darf nicht starr und schematisch auf bestimmte Immissionsrichtwerte abgestellt werden. Vielmehr sind die besonderen tatsächlichen Verhältnisse des Einzelfalls zu berücksichtigen und nach Maßgabe der Schutzwürdigkeit des jeweiligen Gebiets zu korrigieren (BVerwG, Beschluss vom 06.08.1982 - 7 B 67.82). Folglich müsste ein sachgerechter Immissionsrichtwert in einem zu ermittelnden Bereich vor dem als Wintergarten bezeichneten Vorbau herangezogen und auf seine Einhaltung überprüft werden.

Als Zwischenergebnis lässt sich festhalten, dass bei der gewählten Konstruktion, auf maßgebliche Immissionsorte zu verzichten, gutachterlich ermittelt werden müsste, ob eine sachgerechte Nutzung von Wohnungen möglich wäre, bei der ungesunde Wohnverhältnisse vermieden werden. Bisher hat die Berücksichtigung der Werte der TA-Lärm brauchbare Ergebnisse für die Praxis geliefert. Wird ihre Anwendung jedoch bewusst ausgeschlossen, müssen fachliche Grundlagen entwickelt werden, die zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die notwendige Tatsachen- und Beurteilungsgrundlage sowie die Entwicklung der hierfür notwendigen Verfahren müssen die Stadt Neuss und der Vorhabenträger herbeiführen. Erst daran anschließend ist eine abschließende Beurteilung möglich.

c) Schicksal des Konzepts:

Würde das Lärmschutzkonzept tragfähig sein, müsste seine Anwendung in der Praxis berücksichtigt werden. Wie allgemein bekannt ist, verhalten sich Bauherren nicht immer rechtskonform. Daher ist die Entstehung von Wohnhäusern realistisch, die - bewusst oder unbewusst - keine als Wintergärten bezeichnete Vorhaben oder die im Übrigen festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen aufweisen und nachträgliche Einbauten unmöglich sind. Hierdurch würde eine faktische Bebauung entstehen, die zwar rechtswidrig wäre, aber zu Klagen der Bewohner führen würde. Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist aus personellen und organisatorischen Gründen kaum in der Lage, ein Vollzugsdefizit zu vermeiden.

Schließlich kann es die Untere Bauaufsichtsbehörde versäumen, die passiven Schutzmaßnahmen in der Baugenehmigung umzusetzen. Die Betriebe im Neusser Hafen werden davon in der Regel keine Kenntnis erhalten. Wird eine Baugenehmigung bestandskräftig, ist es für die Betriebe wie die RWZ kaum möglich, eine Aufhebung der rechtswidrigen Baugenehmigung durchzusetzen. Im Übrigen würde hierdurch eine faktische Überwachungspflicht der Gewerbe- und Industriebetriebe begründet.

Erhalten Betriebe Kenntnis davon, dass die Bauaufsichtsbehörde den Bebauungsplan nur unzureichend umsetzt, müssen sie sämtliche Baugenehmigungen prüfen und Klage erheben, wenn die passiven Maßnahmen nicht hinreichend vorgesehen wurden.

Ist der nachträgliche Einbau von als Wintergärten bezeichneten Vorbauten oder die Nachrüstung von passiven Schallschutzmaßnahmen aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht mehr möglich, stellt sich die Frage, ob die Klage eines Bewohners auf nachträgliche Anordnungen zulasten des emittierenden Betriebes Erfolg haben wird. Wurde abweichend von einer Baugenehmigung gebaut, mag der Schutzanspruch des Bewohners reduziert sein. Wurde das Bauvorhaben auf der Grundlage einer rechtswidrigen, aber bestandskräftigen Baugenehmigung errichtet, die nicht mehr zurückgenommen werden kann, hat der Bewohner eine Rechtsposition erlangt, die die zuständige Behörde verpflichten kann, nachträgliche Auflagen zulasten des Betriebes anzuordnen.

Wie wahrscheinlich das Szenario ist, können weder die RWZ noch die Stadt Neuss einschließlich des Vorhabenträgers beurteilen. Wenn das Szenario aber nicht völlig ausgeschlossen ist, muss ein Fehlerfolgenregime vorgesehen werden.

Da - soweit ersichtlich - der Vorhabenträger noch Eigentümer der Flächen ist, auf denen ein Mischgebiet ausgewiesen werden soll, könnte versucht werden, den Konflikt zu vermindern, auch wenn er nicht völlig ausgeschlossen wird. Vor Veräußerung der Grundstücke an Dritte könnte sich der Vorhabenträger beschränkt persönliche Grunddienstbarkeiten bewilligen, nach denen sich die jeweiligen Eigentümer zugunsten eines noch zu ermittelnden Dritten verpflichten, die Emissionen aus dem Neusser Hafen zu dulden und keine emissionsmindernden Ansprüche zulasten der Be- triebe geltend zu machen. In der Rechtsprechung ist jedoch anerkannt, dass eine derartige Verpflichtung nur soweit gehen kann, wie ein Privater über seine Rechte disponieren kann. Sofern durch die Immissionen Gesundheitsgefahren entstehen können, hilft auch eine Grunddienstbarkeit nicht weiter. Um jedoch zumindest ein Teil des Risikos zu reduzieren, sollte der Vorhabenträger beschränkt persönliche Dienstbarkeiten im Grundbuch eintragen. Hierdurch hätten die künftigen Bewohner auch die Möglichkeit, überhaupt von dem Immissionskonflikt und seinen Minderungsmaßnahmen zu erfahren. Käufer von Wohnungen sehen, soweit sie keine spezialisierten Gutachter, Baubeamte oder Richter sind, vor Erwerb keinen Bebauungsplan oder seine Begründung ein.

5. Gerüche:

Der Planentwurf geht davon aus, dass die Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW zum Beispiel für Wohn- und Mischgebiete eingehalten wird. Grundlage ist das Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation vom 13. Dezember 2010.

Bei Durchsicht des Gutachtens fällt auf, dass es zum Beispiel nicht den Anforderungen der Richtlinie NRW für die Erstellung an eine ordnungsgemäße Geruchsprognose entspricht. Ferner ist die Einhaltung der Werte aus verschiedenen Gründen nicht nachgewiesen. Beispielhaft sei auf Folgendes hingewiesen:

Für die Ausbreitungsberechnung wurden unter anderem Geruchsdaten einzelner Quellen herangezogen. Nach Angaben des Gutachters wurden lediglich Daten bis zum Jahr 2008 erfasst. Damit sind Änderungen in den letzten Jahren nicht berücksichtigt.

Soweit ersichtlich wurden im Übrigen veraltete Daten verwendet, die noch aus älteren Gutachten und den dazugehörigen Erhebungen vor Ende 2007 stammen. Hinzu kommt, dass jedenfalls für die Betriebe der RWZ die aus den erteilten Genehmigungen ersichtlichen Daten und Ableitbedingungen nicht berücksichtigt wurden.

Folglich ist davon auszugehen, dass die Ausbreitungsberechnung der ANECO die prognostizierten Werte von 8,4 bis 9,6 Prozent der Geruchsstunden/Jahresstunden im geplanten Mischgebiet unterschätzt. Da bereits eine geringe Abweichung zu einer Erhöhung des betrachteten Immissionsraumes führen kann, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Schwellenwert von 10 Prozent für Mischgebiete überschritten wird. Das zu beplanende Gebiet stünde dann aber wegen des Geruchs nicht für eine Mischgebietsausweisung zur Verfügung.

Der Gutachter geht auf Seite 3, vierter Absatz, davon aus, dass bei den Modellrechnungen die unterschiedlichen Geruchsqualitäten addiert wurden. Deswegen sei der Wert aus der Modellrechnung bei vollständiger Berücksichtigung der Papiergerüche im Vergleich zu den Begehungen zu hoch. Daran anschließend heißt es wie folgt:

> "In Verbindung mit diesen Erfahrungen wurde entschieden, dass die Geruchsemissionen aus der Papierherstellung mit einem Faktor von 0,25 berücksichtigt werden. Auch diese Annahme wurde seinerzeit durch die Fachbehörde bestätigt."

Eine Äußerung der Fachbehörde ist nicht ersichtlich. Im Übrigen ist kein sachliches Argument erkennbar, das die Vergehensweise des Gutachters legitimiert.

Interessant ist schließlich die Überlegung des Gutachters, die üblicherweise zu berücksichtigenden Einflüsse von Gebäuden bei der Geruchsausbreitung nicht zu prüfen,

> "da die EDV-Kapazitäten an ihre Grenzen geraten und die Be- rücksichtigung von Gebäudeeinflüssen im vorliegenden Fall nicht zu signifikant anderen Werten, bzw. zu einer besseren Übereinstimmung mit den Messdaten führen."
>
> Seite 3, drittletzter Absatz.

Ob die EDV-Kapazitäten des Gutachters tatsächlich nicht ausgereicht haben, ist ebenso wenig erkennbar wie die eingesetzte Hardware. Erfahrungsgemäß gibt es ausreichend elektronische Möglichkeiten, Modelle zu berechnen. Der hierfür erforderliche Zeitraum mag etwas größer sein. Zur Aufklärung des Sachverhalts wird jedoch angeregt, die Berechnung nachzuholen.

Der Gutachter weist darauf hin, dass die Ergebnisse seines Projekts im Rahmen verschiedener nationaler und internationaler Fachtagungen dem interessierten Fachpublikum vorgestellt wurden. Es wird angeregt, die hierzu entstandenen Dokumente beizuziehen und auch die Reaktionen des Fachpublikums aufzulisten. Anderenfalls ist keine Beurteilung möglich.

Schließlich geht der Gutachter davon aus, dass eine Ausbreitungsberechnung bereits dann vorgenommen werden darf, wenn aufgrund vorliegender Messungen und Schätzungen diese Werte unter 70 Prozent des zu betrachtenden Immissionswertes liegen. Folglich müssten die Ergebnisse nur geringer als 7 Prozent (Schwellenwert MI: 10 Prozent) liegen. Die Berechnung ergibt aber gerade Werte von 8,4 Prozent bis 9,6 Prozent. Somit hätte eigentlich durch Begehung olfaktrometrisch ermittelt werden müssen. Aus welchem Grund die Begehung unverhältnismäßig sein sollte, zeigt der Gutachter nicht auf. Im Übrigen wurden nach Erfahrung der RWZ derartige Begehungen vor Jahren bei früheren Gutachten des gleichen Instituts mit sehr ähnlichen Zielsetzungen wesentlich umfänglicher bereits durchgeführt. Dies hält die RWZ auch für erforderlich, weil das sensible Planungsgebiet ohnehin mit sehr knappen Werten betrachtet wird. Darüber hinaus ist die zu betrachtende Fläche des Plangebiets ohnehin überschaubar und ließe sich ohne Weiteres räumlich eingrenzen.

Der Gutachter zeigt nicht auf, worauf sich das bei der Berechnung zugrunde gelegte Raster mit einer Kantenlänge von 125 m stützt. Mit diesem Ansatz wurden für das geplante Mischgebiet 21 und für das Gewerbe- und Industrie- gebiet lediglich neun Beurteilungsflächen für die Bewertung herangezogen. Die Rasterung ist insbesondere für die Beurteilung des Mischgebiets zu grobmaschig, da sie sich auch nicht an den geplanten Gebäudeentwürfen orientiert. Es ist davon auszugehen, dass bei geringeren Rasterflächen und einer sachgerechten Beurteilung im Übrigen die für ein Mischgebiet erforderlichen Schwellenwerte von 10 Prozent überschritten werden.

Dem Gutachten sind keine Messprotokolle beigefügt. Gerade darin sind aber Angaben zur Rechengenauigkeit enthalten, die für eine sachgerechte Beurteilung und Stellungnahme zu weiteren Aspekten des Gutachtens erforderlich sind.

Das Gutachten weist Wertungswidersprüche auf. Einerseits wurde auf Begehungen verzichtet, weil die olfaktrometrisch ermittelten Daten mit den Begehungsergebnissen korrespondieren. Andererseits seien die Papiergerüche bei den Modellrechnungen deutlich höher ausgefallen, als bei den Begehungen. Folglich ist eine Begehung erforderlich.
Schließlich bleiben viele Fragen offen. Beispielhaft ist nicht erkennbar, welche Genehmigungen der Beurteilung zugrunde gelegt wurden, wie sich die Rechengenauigkeit auf die Ergebnisse auswirkt usw..

Der Gutachter müsste schließlich der Frage nachgehen, welche Änderungen und Erweiterungen der vorhandenen Betriebe im Neusser Hafen möglich sind. Die bloße Beurteilung, dass derzeit bestimmte Werte nicht überschritten werden, greift zu kurz. Es wird angeregt, hierzu eine fachliche Beurteilung herbeizuführen.

6. Staub:

Da von Betrieben insbesondere der RWZ im Neusser Hafen Staub emittiert wird, der nachteilige Auswirkungen auf eine heranrückende Wohnnutzung ha- ben kann, sollte die Staubproblematik aufgearbeitet und einer Konfliktlösung zugeführt werden.

7. Kfz-bedingte Luftschadstoffe:

Aus dem Luftreinhalteplan für die Stadt Neuss (Bez. Reg. Düsseldorf am 01.12.2009) wurden die NOx Immissionen betrachtet. Der JMW liegt nach der 39. BImSchV bei 40 µg/m^3. Es wird erkannt, dass die NOx-Immissionen an einigen Punkten zu hoch sind und es werden einige Maßnahmen abgeleitet, um die Situation zu entschärfen. Im Luftreinhalteplan werden unter Stufe 4 (S. 101) die Maßnahmen M4/52, M4/53 und M4/54 aufgeführt. Dies sind Maßnahmen, bei denen es um die Sperrung der Batteriestrasse, der Krefelder Straße und der Further Strasse für KFZ mit einem zulässigen Gesamtgewicht von> 3,5 t geht. Im Gutachten der Fa. PEUTZ Consult wird gerade die Maßnahme M4/ 52 (Batteriestrasse) aufgegriffen. Sie ist auf S. 29 in Tab. 8.3 als "Planfall 2015 (M4/52)" bezeichnet. Es wird rechnerisch begründet, dass die Sperrung der Straße für den LKW-Verkehr eine adäquate Maßnahme sei, um den NOx-Wert unter 40 µg/m^3 zu senken. Dies führt nach Berechnung des Gutachters zu einer Senkung um 3,3 µg/m^3 NOx (2011: S. 34) und nur an der Rheintorstrasse 16 (Immissionsort 9) noch zu einer leichten Überschreitung um 0,9 µg/m^3 (vgl. 2011: Tab. 8.3, S. 29).

Berücksichtigt man allerdings die Tatsache, dass es sich bei den NOx- Belastungen um eine Verteilungsbetrachtung von Schadstoffen in der Luft - also einem geographischen Raum - handelt, so ist leicht abzuleiten, dass eine Entlastung an einer Stelle innerhalb einer Gesamtfläche "Hafen" zwangsweise zu einer zusätzlichen Belastung an anderer Stelle führen muss. Ob diese Belastung dann auch zu einer Überschreitung des Grenzwertes an anderer Stelle führen wird, arbeitet der Gutachter nicht auf.

Bereits dem Luftreinhalteplan ist aber zu entnehmen (S. 55, Abb. 3.2.3/4), dass schon im Jahr 2004 (Industrie) im Hafen sowohl Überschreitungen existierten und an einigen Stellen im Hafen die Werte knapp unter den 40 µg/m^3 lagen. Im Rahmen der wirtschaftlichen Entwicklung sind die Werte nicht gesunken und es ist anzunehmen, dass durch die Maßnahme M4/ 52 durchaus auch eine Überschreitung des Grenzwertes an anderer Stelle einhergehen kann. Dies sollte durch den Gutachter aufgearbeitet werden.

Ferner ist festzuhalten, dass das Gutachten auf einen sehr engen Betrachtungsraum abgestellt ist.

8. Betriebe werden auf den Bestand gesetzt:

Die Stadt Neuss geht davon aus, dass die an Emittenten reiche Umgebung nicht zur Rücksicht auf die Wohnbebauung verpflichtet wird. Vielmehr soll sich die (geplante) Wohnbebauung selbst schützen (Seite 38, Seite 37 usw.).

Für die RWZ hatten wir bereits im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit auf die Betriebe und deren Änderungs- und Erweiterungsnotwendigkeiten hingewiesen. In dem Begründungsentwurf wird hierauf auf Seite 26 wie folgt erwidert:

> "Den vorgetragenen Bedenken zum Immissionsschutz wird insofern Rechnung getragen, als durch Nutzungszonierung, Festsetzung von Emissionskontingenten und flankierende bautechnische Maßnahmen sichergestellt wird, dass die wirtschaftlichen Belange der im Hafen ansässigen Betriebe angemessen berücksichtigt werden. ..."

Mit dem Hinweis auf die angemessene Berücksichtigung wird deutlich, dass in dem Bestand der eingerichteten Betriebe eingegriffen werden soll, wenn auch - jedenfalls aus Sicht der Stadt Neuss - angemessen.

Dass der Bebauungsplanentwurf die Betriebe im Industriehafen einschließlich der Betriebe der RWZ auf den Bestand setzten wird, lässt sich an zwei weiteren Beispielen darstellen:

Der Lärmbeurteilung liegt eine Lärmmessung zugrunde, deren Ergebnisse den sogenannten ungünstigsten Betriebszustand und damit das höchste Emissionsverhalten der Betriebe im Industriehafen darstellen soll. Hierauf wurden die komplexen Festsetzungen zum passiven Schallschutz ermittelt. Wenn aber gerade die durch die Messung ermittelten Lärmwerte trotz der komplexen Kompensationsversuche gerade noch eingehalten werden, sind im Umkehrschluss Änderungen und/oder Erweiterungen vorhandener Betriebe unzulässig, die zu zusätzlichen oder geänderten Emissionen führen. Ferner ist eine Emissionskontingentierung vorgesehen, bei deren Ermittlung die Vorbelastung der Betriebe im Industriehafen berücksichtigt wird. Auch hierbei wird ein bestimmtes Lärmniveau der vorhandenen Betriebe zugrunde gelegt, um den Betrieben in den neuen Gewerbegebieten ein bestimmtes Emissionsverhalten zu ermöglichen. Wenn aber bei der Emissionskontingentierung ein bestimmtes Lärmniveau der Betriebe im Hafen (als obere Grenze) zugrunde gelegt wird, sind Änderungen und/oder Erweiterungen künftig unzulässig, die zu geänderten oder zusätzlichen Emissionen führen. Im Übrigen sei angemerkt, dass die Lärmkontingente bereits überschritten sind, da sie auf einer nicht repräsentativen Messung beruhen, die- wie aufgezeigt- über eine Woche erfolgt ist, ohne den Nachweis des Worst-Case-Zustandes zu führen.

Die Annahme, die im Neusser Hafen eingerichteten Betriebe müssten auch künftig nicht mehr Rücksicht nehmen, als bisher, geht aus einem weiteren Grund fehl. Bei den Emissionsbeurteilungen wurde die zwischenzeitlich entstandene Situation zugrunde gelegt. Hierzu gehört, dass auf dem ehemaligen Case-Gelände keine baulichen Anlagen mehr vorhanden sind, die bisher - vereinfacht gesagt - einen Puffer zwischen dem Neusser Hafen und der Bebauung Richtung Neusser Innenstadt dargestellt haben. Daher sollte aufgearbeitet werden, ob durch den Abriss der baulichen Anlagen auf dem ehemaligen Case-Gelände rechtswidrige Zustände entstanden sind, weil nunmehr "der Puffer" weggefallen ist.

Sollte sich herausstellen, dass der Abriss der Gebäude zu einer rechtswidrigen Emissionssituation geführt hat, wird den eingerichteten Betrieben keine Rücksicht auf eine möglicherweise rechtswidrige Situation abgefordert werden können.

Vor diesem Hintergrund sollte das Emissionsschutzkonzept überarbeitet und - vereinfacht gesagt - prüfbar dargelegt werden, dass den Betrieben der RWZ wie auch den übrigen Betrieben im Neusser Hafen zusätzliche Emissionen möglich sind, um die für Betriebe notwendigen Änderungen und Erweiterungen vornehmen zu können.

Sollten die Betriebe wie die RWZ nicht mit nachträglichen Auflagen oder Hindernissen bei Änderungen oder Erweiterungen zu rechnen haben, könnte die Stadt Neuss die zuständigen Immissionsschutz- und Baubehörden um eine schriftliche Bestätigung bitten, nach der bei Realisierung der Planung nicht ordnungsbehördlich eingeschritten oder keine Ablehnungsgründe abgeleitet werden.

9. Bestand:

Die RWZ verfügt in Neuss über drei Standorte:

a) Zentrallager für Gefahrstoffe aus dem Agrarbereich, Duisburger Straße 18,
b) Kraftfutterwerk mit Lagerhallen, Ouisburger Straße 16 und
c) ein Logistikzentrum, Memeler Straße 1.

Die drei Betriebe liegen in mittlerer Entfernung zu den Plangebieten.

Eigentümer des Grundstücks Memeler Straße 1 ist die Grundstücksgesellschaft Neuss GbR D. Fahner + Gebr. Kaltenbach GmbH & Co. KG, Cresbacherstrasse 4, 72280 Dornstetten.

Den Planunterlagen ist nicht zu entnehmen, ob die eingerichteten Betriebe der RWZ sowie der Umfang der jeweiligen Tätigkeiten wie zum Beispiel ein Drei- Schicht-Betrieb hinreichend berücksichtigt wurden. Es wird angeregt, das Emissionsverhalten der Betriebe in die Abwägung einzustellen. Auswirkungen auf die Verkehrs- und damit auch Luftschadstoffzunahme wurde entsprechend diesbezüglich nicht berücksichtigt.

10. Erweiterungsabsichten:

Damit die Stadt Neuss die Erweiterungsabsichten sachgerecht berücksichtigen kann, sei auf Folgendes hingewiesen:

Es ist geplant, dass das Kraftfutterwerk seine Produktion von 200.000 t pro Jahr auf 300.000 t pro Jahr erhöhen soll. Hierdurch wird mehr Geruch, Staub sowie Lkw- und Schiffsverkehr entstehen. Für den Standort Logistik Neuss wird nach überschlägiger Betrachtung der Lkw-Verkehr von derzeit nachts 20 Lkws auf ca. 50 Lkws zunehmen. Tagsüber wird mit einer Erhöhung des Lkw- Verkehrs von 100 auf 250 Lkws zu rechnen sein. Die Anzahl der Palettenbewegungen für tags wird von 400 Stück auf 800 bis 1.000 Stück (rein und raus) steigen. Für das Zentrallager für Gefahrstoff wird eine Kapazitätserhöhung auf maximal 750 t angestrebt. Mit den Vorarbeiten für die Planungen ist begonnen.

Vor dem aufgezeigten Hintergrund regen wir an, die Grundlagen für die Bauleitplanung zu vervollständigen und zu aktualisieren.

Für eine kurze Eingangsbestätigung im Rahmen der allgemeinen Fristenkontrolle wären wir dankbar.

Anlage 2:
Stellungnahme zu der „Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße in Neuss“ von der Firma Peutz Consult vom 21.03.2012“, TÜV Rheinland, Köln

Für die folgende Stellungnahme wurden folgende Unterlagen verwendet.

[1] Ingenieurbüro Peutz Consult, Kalberger Straße 19, 40599 Düsseldorf Gutachten Nr. VE 6550-1.1 "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 "Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße" in Neuss" vom 21.03.2012.

[2] Planzeichnungen zum des Bebauungsplans Nr. 456 "Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße" der Stadt Neuss, datiert auf den 24.04.2012.

1 Situation und Aufgabenstellung

Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 456 "Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße" der Stadt Neuss soll unter anderem die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung eines Mischgebiets mit hochwertigen Wohnnutzungen im Neusser Hafengebiet geschaffen werden.

Seitens der RWZ Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG (nachfolgend: RWZ) besteht die Sorge, dass es durch das Vorhaben zu neuen bzw. zu verschärften Auflagen für die im Neusser Hafen ansässigen RWZ-Betriebe bezüglich des Lärm-Immissionsschutzes kommen könnte.

Für das Bebauungsplanverfahren wurde vom Ingenieurbüro Peutz Consult aus 40599 Düsseldorf ein schalltechnisches Gutachten vom 21.03.2012 [1] erstellt. Dieses Gutachten soll - insbesondere im Hinblick auf mögliche Auswirkungen für die RWZ-Betriebe - kritisch auf Plausibilität geprüft werden.

2 Wesentliche Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens der Fa. Peutz Consult

2.1 Anlagenlärm

Der Anlagenlärm (= Gewerbe-/ Industrielärm) wird im Gutachten Peutz Consult unterteilt in

1. Anlagenlärm von bestehenden Gewerbe-/Industriebetrieben
2. Anlagenlärm von den Gewerbe-/ Industrieflächen des B-Plans Nr. 456

Für die geplanten Gewerbe-/Industrieflächen GE1, GE2, GE3, GE1 und GI sowie für die geplante Parkhausfläche SO Parkhaus des B-Plans Nr. 456 er- folgt im Gutachten Fa. Peutz eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691, die auf die Einhaltung der um 10 dB reduzierten Immissionsrichtwerte an den bestehenden und geplanten schutzbedürftigen Bebauungen im Umfeld abzielt. Durch diese Vorgehensweise soll sichergestellt werden, dass die umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht durch zukünftige gewerbliche Nutzung im Plangebiet des B-Plans Nr. 456 nicht eingeschränkt werden.

Zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung im geplanten MI-Gebiet de B-Plans Nr. 456 durch die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe wurden Luftschalldauermessungen im Zeitraum vom 20.04.2010 - 29.04.2010 im Bereich der zum Hafen gelegenen Baugrenzen des MI 1 vorgenommen.

Die Beurteilungspegel des Anlagenlärms betrugen im Messzeitraum

- kleiner 60 dB(A) tags und
- 52 dB(A) nachts.

Demnach wurden die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für MI-Gebiete von 60 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts

- tagsüber eingehalten
- nachts um bis zu 7 dB überschritten

Ferner wurden in der Nacht vom 18.05.2010 auf den 19.05.2010 Messungen im Nahbereich der Hafenbetriebe an 26 verschiedenen Messpunkten durch- geführt. Die Messdauer betrug 20 Minuten pro Messpunkt. Lt. Gutachten befinden sich die für das Plangebiet relevanten Schallquellen auf den Betriebsgeländen der Firmen: Sels, Plange & Küppers Mühlen, Thomy, W. Rau und C. Thywissen. Anhand der Messergebnisse wurde ein Berechnungsmodell erstellt. Als Ergebnis dieser Berechnung wurde festgestellt, dass innerhalb des Plangebietes im Bereich des MI 1 und des MI 2 Beurteilungspegel von 50 dB(A) ±3dB bezogen auf die lauteste Nachstunde auftreten.

Aufgrund der Einwände im Planverfahren wurden zusätzliche Berechnungen durchgeführt, die eine gleichzeitige Nutzung aller Gewerbe- und Industriebe- triebe berücksichtigen sollen. Bei der Berechnung wird für das gesamte Hafengebiet ein Schallleistungspegel tags und nachts von 65 dB(A)/m² berücksichtigt. Die kontingentierten Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes werden mit Ihren entsprechenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln berücksichtigt. Bei diesem Ansatz ergeben sich gemäß Anlage 25 und 26 Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung im MI 1 und MI 2 an den zu Hafenbecken nächstgelegenen Fassaden von 55 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts (Immissionsort 34). Im Innenhof ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 45 dB(A) nachts (Immissionsort 58). Gegenüber den Messungen ergeben sich dann ca. 1 bis 2 dB höhere Beurteilungspegel. Diese im

Gutachten als worst-case Situation beschriebene Situation ist Grundlage für die Entwicklung des Bebauungskonzeptes.

Bzgl. tieffrequenter Geräuscheinwirkungen erfolgten Messungen im Freien. Da die gemessene Pegeldifferenz L_{Ceq} - L_{Aeq} = 12,4 dB weniger als 20 dB beträgt, wird lt. Gutachten keine gesonderte Beurteilung nach DIN 45680 für erforderlich erachtet.

In Kapitel 8.6 wird angegeben, dass aufgrund der festgestellten Geräuschimmissionssituation im Bebauungsplangebiet Nr. 456 Maßnahmen für die geplante Bebauung im MI-Gebiet getroffen werden sollen. Ziel solcher Maßnahmen ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse, aber auch die Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm.

„Vor Schallimmissionen aus dem Hafengebiet Neuss wird sich die geplante Bebauung auch mit Vermeidung zusätzlicher Immissionsorte im Sinne der TA Lärm selber schützen."

„Durch Baukörper (ohne Fenster zu schützenwerten Raumnutzungen Richtung Hafen) und ergänzende Schallschutzwände (transparent) werden „Innenbereiche" mit Gewerbelärmpegeln von <= 45 dB(A) nachts geschaffen. Hierzu werden eine geschlossene Bauweise und erforderliche Bauhöhen festgesetzt."

Der Bebauungsplan trifft Regelungen hinsichtlich der Begrenzung zusätzlicher Gewerbelärmimmissionen aus Nutzungen innerhalb des Plangebietes mittels Emissionskontingenten."

Gemäß Kapitel 10.2 werden zur Abschirmung von Gewerbelärm aus Richtung Hafen Baukörper mit größerer Höhe als die Gebäude entlang der Straße und mit entsprechenden Grundrissen in Ergänzung zu einer Schallschutzwand festgesetzt. Die durchgeführten Betrachtungen (Anlage 25-27) sollen zeigen, dass dadurch "ruhige" Innenhöfe entstehen.

2.2 Verkehrslärm

Im Gutachten Fa. Peutz Consult werden Verkehrsgeräusche durch Straßenverkehr, Schiffsverkehr und Schienenverkehr betrachtet.

Die Beurteilungspegel des Verkehrslärms betragen

- an den zur Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße hin orientierten Fassaden bis zu 69 dB(A) tags / 62 dB(A) nachts
- an den zum Hafenbecken hin orientierten Fassaden bis zu 48 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts.

Im geplanten Mischgebiet treten somit teils hohe Überschreitungen der im Beiblatt 1 der DIN 18005 aufgeführten Orientierungswerte von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts auf.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm werden im Gutachten Fa. Peutz Consult Maßnahmen zur Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Schalldämmmaße nach DIN 4109 vorgeschlagen.

3 Prüfung des Lärmgutachtens Fa. Peutz Consult [1] auf Plausibilität

3.1 Anlagenlärm

Vergleicht man die im Kapitel 3 [1] berechneten Emissionskontingente für die Nacht von max. L_{EK}= 43 dB(A)/m² für die GE-Flächen und max. LEK = 46 dB(A) für GI-Flächen mit den Planungswerten für flächenbezogene Schallleistungspegel gemäß DIN 18005-1, Ausgabe 2007 für tags und nachts von 60 dB(A)/m² für GE-Flächen und 65 dB(A)/m² für GI-Flächen, so stellt man fest, dass diese Flächen im Nachtzeitraum nur mit erheblichen Schallminderungsaufwand gewerblich oder industriell genutzt werden können. Der Schallminderungsaufwand ist überwiegend auf stationäre Quellen anwendbar. Hafentypische Nutzungen mit intensiven Freiflächenverkehr und hochliegenden Quellen wie z.B. Kräne sind auf diesen Flächen im Nachtzeitraum praktisch ausgeschlossen.

Zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung im geplanten MI-Gebiet durch die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe wurde zunächst eine Luftschalldauermessung im Zeitraum vom 20.04.2010 - 29.04.2010 durchgeführt (Kapitel 8.4.2). Ein ausführliches Messprotokoll mit Angaben über die im Messzeitraum vorherrschenden Wetterbedingungen ist in dem Gutachten nicht ausgeführt. Gemäß A.3.3.3 der TA Lärm sind bei Abständen zwischen Immissionsort und den Anlagen ab 200m die Messungen bei Mitwind (wären im vorliegenden Fall Nordost bis Ost Wind) durchzuführen. Nach Angaben des DWD

(http://www.dwd.de/bvbw/appmanager/bvbw/dwdwwwDesktop?_nfpb=true&_pageLabel=_dwdwww_spezielle_nutzer_hobbymeteorologen_klimainfos&T19607331211153463365254gsbDocumentPath=Content%2FOeffentlichkeit%2FWV%2FGWL%2F2010%2FApril%2FWitterungsabschnitte.html)

über die Großwetterlage für den Bereich Neuss lagen im Messzeitraum überwiegend Nordwest- und West-Winde vor. Ob die Messungen im Hinblick auf die Wetterbedingungen den Vorgaben der TA Lärm entspricht bzw. verstößt, lässt sich aufgrund des Fehlens eines ausführlichen Messprotokolls nicht überprüfen. Sollten die Messungen nicht bei Mitwind vorgenommen worden sein, sind aufgrund der zum Teil großen Entfernung der geräuschrelevanten Hafenbetriebe zum Messpunkt wesentlich höhere Beurteilungspegel zu erwarten.

Während solcher Messungen ist möglichst der Volllastbetrieb aller geräusch-relevanten Hafenbetriebe sicherzustellen. Der Volllastbetrieb ("worst-case" Szenario) muss sich mit den jeweiligen Genehmigungen, die für die Hafen- betriebe derzeit gelten, decken. Da im Gutachten keine Informationen über die Betriebsauslastung der geräuschrelevanten Hafenbetriebe im Messzeitraum ermittelt und aufgeführt sind, sind die Messergebnisse u. E. nicht belastbar. Da die Hafenbetriebe im Jahresverlauf, im Hinblick auf die in der Nachbarschaft verursachten Geräuschimmissionen, zum Teil erheblichen Schwankungen unterliegen, ist u. E. eine Immissionsmessung über einen Zeitraum von einer Woche auch generell kaum geeignet, um belastbare Ergebnisse zu ermitteln.

Selbst wenn man die Messergebnisse der Luftschalldauermessung als zutreffende Geräuschvorbelastung im geplanten MI-Gebiet des B-Plans Nr. 456 zugrunde legt, fehlt eine Aussage zu möglichen Erweiterungspotenzialen der bestehenden Betriebe im Hafen. Durch Erweiterungen bzw. eine Erhöhung der Betriebsgeschehen können sich zwangsläufig die Geräuschimmissionen im geplanten MI-Gebiet noch weiter erhöhen. Somit ist eine Überschreitung des Immissionsrichtwertes nachts von 45 dB(A) auch in Innenhöfen des geplanten MI-Gebiet des B-Plans Nr. 456 nicht ausgeschlossen.

Gleiches gilt für die Messungen in der Nacht vom 18.05.2010 auf den 19.05.2010 im Nahbereich der Hafenbetriebe. Auch hier sind die Betriebsauslastungen der geräuschrelevanten Hafenbetriebe im Messzeitraum nicht dokumentiert. Ferner fehlen Aussagen zu möglichen Betriebserweiterungen und den damit verbundenen zusätzlichen Geräuschimmissionen. Daher sind die messtechnisch ermittelten Beurteilungspegel nicht belastbar.

Auch die Berechnungen, die eine gleichzeitige Nutzung aller Gewerbe- und Industriebetriebe im Hafen berücksichtigen sollen, kommen u. E. zu keinen belastbaren Ergebnissen. Es wird nicht begründet, warum der Ansatz eines Schallleistungspegels von 65 dB(A)/m2 die bestehenden Betriebe im gesamten Hafengebiet gerecht abbilden soll. Dieser Ansatz wird in der städtebaulichen Planung nur für Flächen angewendet, die in Zukunft industriell genutzt werden sollen und für die somit noch keine konkreten Erkenntnisse vorliegen. Unter 5.2.3 der DIN 18005-1, Ausgabe 2002 heißt es: *„wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung (siehe 7.5) zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln anzusetzen:*

- *Industriegebiet, tags und nachts 65 dB(A)*
- *Gewerbegebiet, tags und nachts 60 dB(A)"*

Im vorliegenden Fall sind die Betriebe bereits vorhanden, sodass u. E. eine gerechte Beurteilung nur über ein Lärm-Emissionskataster (Einzel- Untersuchung aller relevanten Betrieb) in Verbindung mit Schallausbreitungsberechnungen gefunden werden kann. Da der oben beschriebene Berechnungsansatz erhebliche Unsicherheiten beinhaltet und bereits zu einer Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes nachts von 45 dB(A) im Innenhof des geplanten MI-Gebietes des B-Plans Nr. 456 führt (siehe Immissionsort 58 in Anlage 25 und 26), kann eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nachts von 45 dB(A) im geplanten MI-Gebiet des B-Plans Nr. 456 auch aus diesem Grunde nicht ausgeschlossen werden.

Des Weiteren fehlen im Gutachten Fa. Peutz Consult weitergehende Auswertungen hinsichtlich tieffrequenter Geräusche. Da die Bebauung erst geplant und somit noch nicht vorhanden ist, konnten bislang nur Messungen im Freien außerhalb von Gebäuden vorgenommen werden. Aus den Messergebnissen kann u. E. nicht unmittelbar geschlossen werden, dass später im Innern der Wohnräume keine relevanten tieffrequenten Geräusche einwirken, vor allem auch vor dem Hintergrund, dass keine Frequenzanalyse im tieffrequenten Bereich bei den gemessenen Pegeln durchgeführt wurde. Gerade durch die "Filterung" von Geräuschen über Isolierglasfenster - dies zeigen viele Beispiele aus der Praxis - können innen in den Räumen unangenehme tieffrequente Geräusche erst zutage treten. Gerade Pumpen bei der Löschung von Schiffen, Schiffsmotoren mit entsprechenden Drehzahlen und auch ggf. vorhandene BHKW's sind in der Lage tieffrequente Geräusche zu verursachen.

3.2 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmbetrachtung erfolgt im Gutachten Fa. Peutz Consult gemäß einschlägiger Praxis mittels Berechnungen.

Zur Berechnung des Straßenverkehrslärms werden Verkehrsbelastungen aus einem Verkehrsgutachten der Fa. SSP Consult verwendet. Dabei wird zwischen "Bestand" und "Prognose" unterschieden, wobei im Gutachten Fa. Peutz Consult nicht erkennbar wird, für welchen Prognosehorizont (Jahr ?) die Prognosezahlen gelten.

Für den Schiffsverkehr im Hafenbecken wurde mit 16 Schifffahrten tags und
8 Schifffahrten nachts gerechnet. Hier ist keine Quelle angegeben, sodass sich die Frage aufdrängt, inwieweit diese Zahlen zutreffend sind.

Bei der Ermittlung des Schienenlärms berücksichtigt die Untersuchung die Straßenbahnstrecke U75, den Bahnverkehr auf den Anliefer- und Betriebsgleisen parallel zum Hafenbecken 1 und den Bahnverkehr der OB-Strecke. Für das Straßenbahnaufkommen wird ein Jahresfahrplan verwendet, wobei das Jahr des Jahresplanes nicht angeben ist. Für den Bahnverkehr auf dem Anliefer- und Betriebsgleis werden 3 Rangierfahrten tags und 1 Rangierfahrt nachts, jeweils mit bis zu 200 m langen Güterzügen berücksichtigt. Die Quelle dieser Zugzahlen und Zuglänge ist nicht genannt, sodass auch hier offenbleibt, ob dies ein realistischer Ansatz ist. Des Weiteren fehlt eine Quellangabe bzw. eine Angabe zur Herleitung der Schallemissionen der DB-Strecke.

Die Lärmberechnung ist nachvollziehbar und die Berechnungsergebnisse sind für das angesetzte Verkehrsaufkommen plausibel.

Für die Fassaden der geplanten Baukörper zur Düsseldorfer Straße I Rheintorstraße werden im Gutachten Fa. Peutz Consult Verkehrslärmpegel von bis zu 69 dB(A) tags I 62 dB(A) nachts ermittelt. Somit treten durch den Verkehrslärm im geplanten MI-Gebiet teils hohe Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005, Beiblatt 1 auf. Im Gutachten werden aufgrund dieser Überschreitungen Maßnahmen zur Grundrissgestaltung und passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Im Gutachten Fa. Peutz Consult fehlt eine weitere Bewertung dieser Geräuschimmissionen. Es wird nicht erläutert, dass Werte in Höhe von 69 dB(A) tags / 62 dB(A) nachts Belastungen darstellen, die im Bereich der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegen. In Übereinstimmung mit der Wertung der Verkehrslärmschutzverordnung und wohl auch mit den Erkenntnissen der "gesundheitsorientierten Lärmwirkungsforschung" ist diese Schwelle bei Werten von etwa 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts erreicht (vgl. auch BVerwG, Beschluss vom 23. April 1997 (11 A 17.96, Laubinger, BImSchG- Rspr. § 41 Nr. 37)).

Zur Konfliktlösung werden im Gutachten Fa. Peutz Consult in Kapitel 10 aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen genannt.

Mit der Frage, ob und wann passiver Schallschutz als Ausgleichsmaßnahme in Betracht kommt, befasst sich u. a. das OVG Münster in seinem Beschluss - 8 A 2810/03 - vom 01. September 2005. Daher ist nach dem Schutzmodell des Bundes-Immissionsschutzgesetzes passiver Schallschutz nicht ausreichend, um schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Er ist nur in den gesetzlich ausdrücklich vorgesehenen Fällen unter strengen Voraussetzungen vorgesehen. Auch eine Absenkung des anzusetzenden Schutzniveaus durch passive Schallschutzvorkehrungen ist ausgeschlossen. Das BVerwG hat zudem aufgezeigt, dass der gebietsbezogene Zumutbarkeitsmaßstab des Immissionsschutzrechts von der Bauleitplanung zu beachten ist und nicht im Wege der Abwägung überwunden werden kann. Festsetzungen / Regelungen zum passiven Schallschutz können lediglich einen zusätzlichen Schutz gewähren, ohne dass dieser sich auf die für das Immissionsschutzrecht maßgebliche gebietsbezogene Schutzwürdigkeit auswirkt.

Insofern kommt es im vorliegenden Fall auf eine sehr sorgfältige Abwägung und Begründung des Plangebers an, warum in einem solchen tagsüber und nachts hoch belasteten Bereich neue schutzbedürftige Nutzungen dennoch realisiert werden sollen. Des Weiteren ist sehr genau zu prüfen, ob geeignete Maßnahmen gefunden und abwägungsfehlerfrei festgesetzt werden können, durch die der planerisch erzeugte Immissionskonflikt wieder gelöst werden kann. Es bestehen Zweifel, ob dies in der vorliegenden Situation am Neusser Industriehafen gelingt.

4 Fazit / Empfehlungen

Für die RWZ-Betriebe (und auch für alle anderen im Untersuchungsbereich vorhandenen Gewerbe-/Industriebetriebe) ist wichtig, dass durch das geplante MI-Gebiet im Plangebiet des B-Plans Nr. 456 keine weitergehenden Beschränkungen entstehen.

Aufgrund der in [1] (siehe Kapitel 8.6) und in der vorliegenden Stellungnahme beschriebenen Berechnungsergebnisse ist u. E. eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachts von 45 dB(A) auch in den Innenhöfen des geplanten MI-Gebiet des B-Plans Nr. 456 nicht nachgewiesen.

Insbesondere spiegelt die Ermittlung der Immissionen aus dem Bereich des Hafens auf der Basis von Immissionsmessungen aufgrund der nicht bekannten Auslastung der Betriebe und der nicht normkonformen Witterungsbedingungen nicht die maximal mögliche und auch nicht die genehmigte Geräuschimmissionssituation wieder. Auch die weiteren Schritte die in [1] durchgeführt wurden, um die Vorbelastung im geplanten MI-Gebiet des B-Plans Nr. 456 zu ermitteln, führen zu keinen belastbaren Ergebnissen. Dagegen wäre eine Ermittlung der Immissionsbelastung aus dem Hafengebiet auf das Ge- biet des B-Plans Nr. 456 auf der Basis von Betriebsgenehmigungen in Einklang mit den Ausführungen des Urteils des hessischen Verwaltungsgerichtshofes „zum beschlossenen Bebauungsplan Nr. 563 A Hafen Offenbach, Mainviertel“ (Az.: 4C306/09.N) vom 22.04.2010 belastbar und somit notwendig, um eine derzeit mögliche und ggf. zukünftige geplante Situation darzustellen.

Wir empfehlen, auch um Einschränkungen Ihres Betriebes in Zukunft zu verhindern und Entwicklungen zu ermöglichen, auf diese Mängel hinzuweisen.

Die Prüfung der bereits im Entwurf vorhandenen Bebauungsplan-Unterlagen (Rechtsplan, Festsetzung, Begründung etc.) war nicht Gegenstand der vorliegenden Aufgabenstellung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Anlage 3:

Stellungnahme zu den ausgelegten Unterlagen und Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - Flächennutzungsplan Nr. 119 Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße / Hafenmole 1 – Teilbereich Luftschadstoffe, Dr. Spona Umweltberatung, Duisburg

1. Aufgabenstellung

Die Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein-Main eG (RWZ) beauftragte uns mit der Durch- sicht von Unterlagen, die im Zuge der öffentlichen Auslegung für den Bebauungsplan Nr. 456 und den Flächennutzungsp1an Nr. 119 der Stadt Neuss im Juni/Juli 2012 aus- lagen. Unsere Aufgabe umfasste die Durchsicht, die Prüfung der Plausibilität und der Vollständigkeit der Unterlagen, die sich mit Beschreibung der Luftschadstoffbelastung im Bereich des B-Plan-Gebietes und den FNP-Gebietes befasst haben. Wir haben entsprechend dieser Aufgabenstellung folgende Unterlagen gesichtet:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 456 "Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße", erstellt durch Smeets Landschaftsarchitekten
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße in Neuss, erstellt durch Peutz Consult

Nachfolgend haben wir beispielhaft einige Aspekte zusammengefasst, die aus unserer Sicht der Konkretisierung oder Überarbeitung bedürfen.

2. Anmerkungen zum Umweltbericht

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr.. 456 wurde mit Bearbeitungsstand vom 05.04.2012 durch Smeets Landschaftsarchitekten, Erftstadt-Lechenich erstellt. Die gesetzliche Grundlage des Umweltberichtes ist § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 des BauGB. Der Umweltbericht ist ein gesonderter Teil der Begründung des Entwurfs zum Bauleitplan. Die Anforderungen an den Umweltbericht sind in der Anlage 1 des BauGB konkretisiert.

Unzureichende Auseinandersetzung mit der Ist-Situation Schutzgut Luft
Nach Anlage 1 Nr. 2 muss der Umweltbericht für einen Bebauungsplan eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen enthalten, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden. Im Rahmen der Bestandsaufnahme (Anlage 1 Nr. 2a BauGB) muss er die einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, darstellen.

Der vorliegende Umweltbericht befasst sich mit der Bestandsaufnahme zum Schutzgut Luft in Kapitel 2.1.1 (Schutzgut Mensch, S. 14) und Kapitel 2.1.5 (Schutzgut Klima/Luft, S. 24 f.). Im Umweltbericht wird verkürzend festgestellt, dass es lufthygienische Beeinträchtigungen im B-Plangebiet durch lokale Emittenten durch Gewerbebetriebe und durch den Kfz-Verkehr auf Hauptverkehrsstraßen gibt. Über die Art und Höhe dieser Belastungen erfolgen keine Angaben im Umweltbericht.

Als Bestandsaufnahme für das Schutzgut Luft wird im vorliegenden Umweltbericht lediglich der Prognosestand für das Jahr 2015 (Nullfall, zukünftige Situation ohne das geplante Bauvorhaben) dargestellt. Der Umweltbericht zitiert hier die Ergebnisse der Luftschadstoffuntersuchung der Peutz Consult.

Aktuelle Ergebnisse aus Messungen, die das Landesumweltamtes NRW (LANUV, LUQS-Messnetz) an verkehrsreichen Straßen in Neuss seit 2010 wieder durchführt, werden im Umweltbericht nicht dargestellt. Einer von drei Messpunkten im Neusser Stadtgebiet befindet sich an der Batteriestraße auf Höhe des Marienberg-Gymnasiums in geringer Entfernung (ca. 300m) zum hier genannten B-Plangebiet. Sowohl 2010 als auch 2011 wurden hier Stickstoffdioxid-Konzentrationen von 55 µg/m³ bzw. 51 µg/m³ festgestellt (LANUV 2011/2012). Diese liegen deutlich über dem Immissionsgrenzwert der 39. BlmSchV (2010).

In der Bewertung des Prognose-Nullfalls kommt der Umweltbericht zu dem Ergebnis (S. 14, 25), dass die Immissionsrichtwerte aller relevanten Luftschadstoffe (Feinstaub, Stickstoffdioxid und Benzol) auch ohne die Planung im Jahr 2015 an der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße eingehalten werden. Im Gegensatz dazu führte der Umweltbericht zum B-Plan Nr. 456 noch 2011 (Stand 19.05.2011) aus, dass an der Rheintorstraße 16 (gegenüber dem UCI-Kino) im Jahr 2015 (Nullfall) noch von einer geringfügigen Überschreitung des Immissionsrichtwertes (41,3 µg/m³ ausgegangen werden muss.

Zusammenfassung

Der aktuelle Umweltbericht berücksichtigt für das Schutzgut Luft nicht die aktuellen Messergebnisse des LANUV, welches seit 2010 im Auftrag der Stadt Neuss an der Batteriestraße die Belastung der Luft mit Stickstoffdioxid misst. Die Beschreibung der Ist-Situation erfolgt für das B-Plan Gebiet lediglich anhand der Prognose für das Jahr 2015 (Nullfall). Die Darstellung von Prognosedaten für das Jahr 2015 kann im Umweltbericht im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht die Berücksichtigung von vorliegenden aktuellen Daten zur Luftschadstoffbelastung ersetzen. Die Beschreibung und Bewertung der Ist- Situation für das Schutzgut Luft ist im vorliegenden Umweltbericht aus unserer Sicht nicht hinreichend bearbeitet.

3. Anmerkungen zur Luftschadstoffuntersuchung (Peutz Consult)

Die Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße" in Neuss wurde mit dem Bearbeitungsstand vom 07.02.2012 von der Peutz Consult Niederlassung Dortmund erstellt. Weiterhin lag uns das gleichlautende Gutachten der Peutz Consult mit Bearbeitungsstand 08.01.2011 vor, welches ebenfalls für den im Jahr 2011 ausgelegten VB-Plan Nr. 456 ausgelegen hat und auf einem Planungsstand von Dezember 2010 basierte.

Die in der Luftschadstoffuntersuchung herangezogenen Rechenmodelle entsprechen dem Stand der Technik. Die in den Gutachten benutzten Emissionsfaktoren entstammen dem Handbuch der Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs, Version 3.1.

Ermittlung der Hintergrundbelastung für NO_2 (S. 23 ff)
In Kapitel 6.2 befasst sich das Gutachten ausführlich mit der Ermittlung der Hintergrundbelastung für das B-Plan-Gebiet. Der Gutachter führt aus, dass „der Ansatz der Hintergrundbelastung eine bedeutende Auswirkung auf die Ergebnisse der Immissionsuntersuchung hat, da insbesondere bei Stickstoffdioxid und PM10 im innerstädtischen Bereich bereits mehr als die Hälfte der zulässigen Immissionen gemäß der 39 BlmSchV durch die Hintergrundbelastung vorliegt" (Peutz Consult 2012, S. 23).

Weiterhin wird auf Messdaten zur Hintergrundbelastung von Messstationen aus dem LUQS-Messnetz des LANUV verwiesen. Für Messstationen aus dem Umfeld von Düsseldorf werden Daten aus dem Zeitraum 2002 bis 2009 in der Tabelle 6.1 zusammengestellt. Bei Stickstoffdioxid verweist der Gutachter darauf, dass es in den letzten Jahren eher einen gleichbleibenden Verlauf, teilweise sogar steigende Konzentrationen gegeben hat.

In Bezug auf die Entwicklung der N02-Immissionen in NRW führt das LANUV im Fach- bericht 33 (2011) zur Luftqualität im Jahr 2010 wie folgt aus: „Dagegen bietet die nahezu unverändert hohe Luftbelastung durch Stickstoffdioxid weiterhin Anlass zur Besorgnis. 78 von 121 Messstationen überschritten den Grenzwert von 40 µg/m³ im Jahresmittel, der ab 2010 erstmals eingehalten werden musste. Alle Messstationen lagen an dicht bebauten Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen. Gegenüber 2009 ist die NO_2- Belastung geringfügig um 1,5 µg/m³ im Mittel über alle Messstationen gesunken, die Anzahl der Stationen mit Grenzwertüberschreitungen blieb nahezu gleich. Im Unterschied zu Feinstaub hat die Modernisierung der KFZ-Flotte im Fahrbetrieb der Städte mit ihrem häufigen Stop and Go Verkehr bei Stickstoffdioxid noch nicht zu der erhofften Entlastung geführt" (LANUV: 2011 S. 4).

Weiter führt das LANUV aus: „Gegenüber 2009 und auch im Vergleich über das letzte Jahrzehnt stagniert die Belastung durch Stickstoffdioxid auf hohem Niveau... Kürzlich durchgeführte Abgasuntersuchungen an Kraftfahrzeugen unter realen Fahrtbedingungen, die denen in städtischen Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen entsprechen, haben gezeigt, dass die Europäische Abgasgesetzgebung im Unterschied zu Feinstaub bei Stickstoffdioxid bei weitem nicht die erwarteten Verbesserungen erbracht hat. Dies betrifft insbesondere die Diesel-Pkw und die dieselgetriebenen leichten Nutzfahrzeuge. Deshalb kommt es in Verkehrsnähe zu einem Rückgang der Feinstaubbelastung, aber nicht zu einer vergleichbaren Minderung der Stickstoffdioxidkonzentrationen. Erst die verbreitete Einführung von Fahrzeugen mit neuester Abgastechnologie (EURO VI) oder von Elektrofahrzeugen wird im Verbund mit anderen Minderungsmaßnahmen (z.B. Umweltzonen) zu einer deutlichen Abnahme der NO_2-Konzentrationen führen." (LANUV: 2011 S. 6-7).

Die EURO VI-Norm muss ab Januar 2013 für Lkw und ab 2014 für alle anderen Fahr- zeuge eingehalten werden. Effekte aus der Umsetzung der EURO VI Norm auf die Luftschadstoffbelastung an Straßen werden sich erst deutlich nach 2015 zeigen.

Für die Berechnung der Hintergrundbelastung wird in der Luftschadstoffuntersuchung nicht auf die in der Tabelle 6.1 dargestellten Messwerte zurückgegriffen. Vielmehr wird ein Untersuchungsbericht zur „Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf Basis von Ausbreitungsrechnungen" herangezogen, welcher vom Förderverein des Rheinischen Institutes für Umweltforschung an der Universität zu Köln im Jahr 2006 verfasst wurde. Die Werte, die dieser Ausbreitungsrechnung zugrunde liegen, beziehen sich auf das Jahr 2002. Der hier erwähnte Untersuchungsbericht lag uns nicht vor.

Für das Basisjahr 2002 ergibt sich nach dieser Ausbreitungsrechnung für das Plangebiet eine Hintergrundbelastung für NO_2 von 29,7 µg/m³ (s. Tab. 6.2 des Gutachtens). Ausgehend von diesem Wert ermittelt der Gutachter die regionale Hintergrundbelastung für das Prognosejahr 2015 mit den im Programm MLuS 2002 (Fassung 2005) hinterlegten Reduktionsfaktoren für eine Groß- bzw. Mittelstadt. Die mit MLuS für das Jahr 2015 berechnete Hintergrundbelastung für NO_2 liegt bei 26,2 µg/m³. Dieser Wert geht in die Berechnung der Gesamtbelastung in die Prognose ein.

Berücksichtigt man die Empfehlungen des „Leitfaden Modeliierung verkehrsbedingter Immissionen - Anforderungen an die Eingangsdaten" des LUBW (2009), so gibt es folgende Möglichkeiten die Hintergrundbelastung zu ermitteln und auf ein Planungsjahr anzupassen:

- Die Annahme einer gegenüber der Ist-Situation unveränderten Vorbelastung im Sinne eines konservativen Ansatzes.
- Die Prognose mit der im MLuS angegebenen Reduktionsfaktoren unter Berücksichtigung der unten genannten Einschränkungen.
- Prognose auf Basis von Veröffentlichungen zu Modellrechnungen im Auftrag des UBA.
- Explizite Modeliierung der Vorbelastung für das Planungsjahr.

Hinsichtlich der Abschätzung der Vorbelastung mit MLuS (2005) führt der LUBW unter Nr. 3.2 aus, dass dieses gebietstypische Vorbelastungswerte mit Stand von 1997 und zugehörigen Reduktionsfaktoren in 5-Jahres-Schritten bis 2020 enthält. „Durch den Veröffentlichungsstand von vor über 10 Jahren, der fehlenden regionalen Differenzierung und vor allem der sehr groben Einteilung sind diese Werte mit sehr hohen Unsicherheiten verbunden" (LUBW 2009, S. 37).

In Bezug auf die Ermittlung der Hintergrundbelastung muss hinterfragt werden, warum auf Daten einer Ausbreitungsrechnung aus dem Jahr 2002 zurückgegriffen wurde, wenn aktuelle Messdaten aus Hintergrundstationen aus dem Messnetz des LANUV zur Verfügung stehen und diese auch in der Tabelle 6.1 des Gutachtens zitiert werden. In der vorliegenden Luftschadstoffuntersuchung wird nicht nachvollziehbar dargelegt, warum eine Ausbreitungsrechnung mit dem Bezugsjahr 2002 im Sinne einer worst case Einschätzung plausiblere Hintergrunddaten liefert, als die Berechnung der Hintergrundbelastung aus aktuellen Messungen.

Bei der Ermittlung der Hintergrundbelastung für das Untersuchungsgebiet kann z.B. auch auf die Angaben aus dem Luftreinhalteplan Neuss zurückgegriffen werden. Unter Nr. 3.1 widmet sich der Luftreinhalteplan ausführlich dem regionalen Hintergrundniveau für den Bereich der Umweltzone Neuss. Unter Nr. 3.1.2 des Luftreinhalteplans wird das Gesamt-Hintergrundniveau für das Untersuchungsgebiet auf Basis der LUQS- Hintergrundstationen Ratingen-Tiefenbroich und Düsseldorf-Lörick für das Bezugsjahr 2006 abgeleitet. Durch die Einbeziehung aktueller Messdaten dieser beiden Stationen wäre eine Bestimmung der Hintergrundbelastung einfach möglich gewesen. Im Sinne einer konservativen Herangehensweise wäre bei der Ermittlung der Hintergrundbelastung beispielsweise für das Bezugsjahr 2010 eine NO_2-Konzentration von 30,5 µg/m³ anzusetzen (EU-Jahreskenngrößen für NO_2 Düsseldorf-Lörick 30 µg/m³, Ratingen- Tiefenbroich 31 µg/m³).

Zusammenfassung
Da die Hintergrundbelastung eine bedeutende Auswirkung auf die Ergebnisse der Immissionsuntersuchung hat, sollte in der Luftschadstoffuntersuchung plausibel begründet werden, warum die aus der Ausbreitungsrechnung abgeleitete Hintergrundbelastung für die Luftschadstoffuntersuchung geeigneter ist, als z.B. die Herleitung aus aktuellen Messwerten des LUQS-Messnetzes.

Weiterhin wäre im Sinne einer konservativen Abschätzung zu prüfen, ob unter Anwendung der oben genannten Hintergrundbelastung aus Messdaten die Aussagen und Bewertungen der Luftschadstoffuntersuchung für den Parameter NO_2 weiter bestand haben.

Berücksichtigung von aktuellen Messwerten von Verkehrsmessstationen in der Umweltzone Neuss
Wie auch der Umweltbericht nennt die Luftschadstoffuntersuchung der Peutz Consult nicht die aktuellen NO_2-Messwerte von Verkehrsmessstationen im Bereich der Umweltzone Neuss.

Seit 2010 misst das LANUV (2010) auf Antrag der Stadt Neuss im Bereich des B-Plan Gebietes diskontinuierlich NO_2 mit Passivsammlern. Die Messungen an allen drei Standorten werden auch 2012 fortgesetzt. Gemessen wurde an der:

- Batteriestraße (VNEB) Verkehr-Messstation
- Krefelder Straße (Nr. 25) (NEKS) Verkehr-Messstation
- Friedrichstraße 29 (VNEM2) Verkehr-Messstation

Folgende NO_2 Jahresmittelwerte (EU-Jahreskenngrößen, LANUV 2011/2012) wurden an den genannten Messstellen im Jahr 2010 und 2011 festgestellt:

Station		**2010**	**2011**
Batteriestraße	µg/m³	55	51
Friedrichstraße 29	µg/m³	53	50
Krefelder Straße 25	µg/m³	53	52

Der Immissionswert der 39. BImSchV von 40 µg/m³ für NO_2 wird an allen drei Messpunkten deutlich überschritten.

Literatur

39. BImSchV (2010): Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen. BGBl1 S. 1065.
BauGB (2004): Baugesetzbuch - BGBlI S. 2414. Stand: 22.07.2011.
Bezirksregierung Düsseldorf (2009:Luftreinhalteplan Neuss.- Düsseldorf.
Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2010): Pressemitteilung - Neue Passivsammler erfassen im Jahr 2010 Stickstoffdioxid in Neuss, Batteriestraße und Krefelder Straße.- Essen.
Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2011): EU- Jahreskenngrößen 2010.- Essen.
Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2011): Bericht über die Luftqualität im Jahre 2010. LANUV Fachbericht 33.- Essen.
Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (2012): EU- Jahreskenngrößen 2011.- Essen.
Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2009): Leitfaden. Modeliierung verkehrsbedingter Immissionen- Anforderungen an die Eingangsdaten.- Karlsruhe.
Peutz Consult (2011): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Nr. 456 - Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße" in Neuss - Planstand Dezember 2010.- Düsseldorf.
Peutz Consult (2012): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Nr. 456 - Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße" in Neuss - Planstand Januar 2012.- Dortmund.
Smeets Landschaftsarchitekten (2012): Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße.- Erftstadt.

Anlage 4:
Prüfung des Fachgutachtens „Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße in Neuss“ [13] sowie weiterer Unterlagen“, TÜV Rheinland, Köln

Anbei erhalten Sie die Aufstellung der gewonnenen Erkenntnisse zur Plausibilität des o. g. Gutachtens und der Auswirkung des Bebauungsplans Nr. 456 für das Kraftfutterwerk.

Auch wenn im Bericht Nr.: 120055P "Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße" in Neuss vom 21. März 2012 nicht darauf hingewiesen wird, soll er offensichtlich den Bericht Nr.: 080448P "Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation Bebauungsplan Nr.: 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße" in Neuss vom 13. Dezember 2010 ersetzen. Er enthält für 3 Betriebe (darunter RWZ) deutlich geänderte Eingangsdaten und berücksichtigt zusätzlich 2 Tierhaltungsbetriebe (Rennbahn und Reitschule). Es ist nicht bekannt, bzw. aus dem aktuellen Gutachten zu entnehmen, ob hier Fehler korrigiert wurden oder ob sich die Änderungen zwischen 2010 und 2012 ergeben haben (Die Genehmigung für RWZ erfolgte 2007).

Die Ausbreitungsrechnungen beruhen auf den Emissionsdaten von 15 geruchsemittierenden Betrieben im Neusser und Düsseldorfer Hafen. Beim aktualisierten Gutachten kamen noch 2 Pferdehaltungen hinzu. Die Betriebe sind im Gutachten nicht benannt, können aber durch Vergleich mit den Immissionsprognosen von 2002 [5] und 2004 [6] zugeordnet werden.

Folgende geruchsemittierende Betriebe wurden demnach berücksichtigt:

A	Lebensmittelbetrieb	Plange
B	Papierproduktion	FS-Karton
C	Ölmühle	P & O Thywissen
D	Lebensmittelbetrieb	Nestle
E	Futtermittelbetrieb	RWZ
F	Futtermittelbetrieb	Fafu

G	Ölmühle	Walter Rau
H	Lebensmittelbetrieb	Leuchtenberg (Sauerkraut)
I	Lebensmittelbetrieb	Dickmann
J	Papierproduktion	Proctor & Gamble
K	Futtermittelbetrieb	Deuka
L	Papierproduktion	Hermes
M	Futtermittelbetrieb	Fortin
N	Lebensmittelbetrieb	Muskator
O	Ölmühle	O. & L. Sels & Co. KG
	Pferdehaltung	Rennbahn und Reitschule

Obwohl sich die aus dem Vergleich der Berichte von 2010 und 2012 für 3 Betriebe ergebenden Änderungen der Eingangsdaten zu einer Minderung der Geruchsimmission geführt haben dürften, erhöht sich die berechnete Geruchsimmission im geplanten Wohn-/Mischgebiet und führt nun endgültig zu einer vollständigen Ausschöpfung des Immissionswertes für Wohn-/ Mischgebiete.

Weil das o. g. Gutachten [1] für das Plangebiet mit Wohnbebauung bis zu 9,9% Geruchshäufigkeit ausweist, stellt sich die Frage, ob die "Unsicherheit" des Ergebnisses richtig gewürdigt wurde.

Grundsätzlich stellt sich auch die Frage, ob bei diesem Ergebnis eine Geruchsimmissionsermittlung durch Ausbreitungsrechnung ausreicht. Nach Kapitel 4.1 der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL [2] kann die Ausbreitungsrechnung dann vorgenommen werden, wenn aufgrund vorliegender Messungen oder Schätzungen anzunehmen ist, dass die vorhandene Belastung 70 % des anzuwendenden Immissionswertes unterschreitet, oder wenn die Ermittlung der Belastung durch Begehung als unverhältnismäßig eingeschätzt werden muss.

Aufgrund verfügbarer Untersuchungen und der wahrzunehmenden tatsächlichen Geruchsimmissionssituation war nicht von einer deutlichen Unterschreitung der Geruchsimmissionswerte im Plangebiet auszugehen. Auch wenn eine solche Einschätzung vorgelegen hätte zeigt das Prognoseergebnis mit bis zu 100 % Ausschöpfung der Immissionswerte, dass eine solche Einschätzung nicht richtig war. Da das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung genau den Immissionsgrenzwert trifft, kann die Einhaltung des Immissionswertes nicht sicher nachgewiesen werden.

Unverhältnismäßig ist eine Geruchsimmissionsbegehung durch Begehung angesichts der beabsichtigten Umwandlung von Gewerbegebiet (Geruchsimmissionswert 0,15) in Mischgebiet (Geruchsimmissionswert 0,10) aus unserer Sicht nicht.

Abgesehen davon, dass die Voraussetzungen für die Geruchsimmissionsermittlung durch Ausbreitungsrechnung als Ersatz für eine Geruchsimmissionserhebung durch Rasterbegehung nach GIRL nicht erfüllt sind, ist auch die Ausführung der Geruchsimmissionsprognose in vielfacher Hinsicht nicht GIRL-konform.

Beispielhaft sei angeführt:

- Wenn auf Begehungen verzichtet werden soll, muss die Unsicherheit bei der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt werden und durch konservative Ansätze sichergestellt werden, dass Unterschätzungen vermieden werden. Bei dem beschriebenen Vorgehen wurde die Unsicherheit nicht berücksichtigt.
- Wenn die „Immission" durch Ausbreitungsrechnung erfolgt, müssen alle Geruchsemissionen GIRL - konform ermittelt werden. Aussagen über die Art der Ermittlung oder die Herkunft der Eingansdaten fehlen.
- Für eine „Validierung" der Ausbreitungsrechnung (Stand 2012) werden Begehungen von 1998 herangezogen. Die Ergebnisse der Rasterbegehungen von 1998 sind zur Validierung der Ausbreitungsrechnung jedoch ungeeignet. Die wesentlichen Gründe sind:

  - Die empirisch festgestellte Korrelation zwischen Ausbreitungsrechnung und Geruchsimmissionserhebung durch Rasterbegehung ist nicht übertragbar auf die aktuelle Situation Stand 2012.
  - Die Zusammensetzung der Geruchsquellen hat sich in den 14 Jahren grundlegend geändert.
  - Die Windrichtungshäufigkeitsverteilung während der Tourzeiten der Geruchsimmissionserhebung durch Rasterbegehung RWTÜV 1998 unterscheidet sich wesentlich von der Windrichtungshäufigkeitsverteilung Düsseldorf Flughafen 1993, die der Ausbreitungsrechnung zugrunde liegt
  - Die Rasterbegehungen wurden ohne Berücksichtigung eines Korrekturfaktors ausgewertet.
- Geruchsimmissionsbeiträge der Papierfabriken werden unterschätzt, indem die ermittelten Geruchsemissionen nur zu 25 % bei der Ausbreitungsrechnung berücksichtigt wurden
- Die Angaben zu den geruchsemittierenden Betrieben und deren Geruchsquellen sind unvollständig, so dass die Berechnungen nicht nachvollziehbar sind.
- Das Vorgehen bei der Ausbreitungsrechnung ist teilweise nicht nachvollziehbar beschrieben und - dort wo beschrieben - teilweise nicht GIRL - konform. Unzureichend oder gar nicht beschrieben sind beispielsweise:
  - Gebäudeberücksichtigung
  - Berücksichtigung von Fahnenüberhöhung
  - Art der Quelle gefasst/diffus, Punkt- Linien- Flächen oder Volumenquellen
  - Rechengenauigkeit (bei Austal 2000 einstellbar und von wesentlichem Einfluss auf die Ergebnisse)
  - Berücksichtigung von Betriebszeiten bei Anlagen, die nicht im Dauerbetrieb 8760 h/a laufen (zeitlich variable Emissionen, Verteilung über den Tag, Wochenenden)
  - Zeitraum, Umfang, Betriebsbedingungen der zugrunde liegenden Emissionsmessungen
  - Beurteilungshorizont (Istzustand oder Planzustand für welches Jahr)

Sieht man davon ab, dass es Anhaltspunkte dafür gibt, dass die Geruchsimmissionsprognose die Geruchsimmission unterschätzt, ist das Ergebnis so zu interpretieren, dass der Im- missionswert gerade eingehalten wird, wenn keine Geruchsquelle übersehen wurde und auch im Plangebiet selber keine zusätzlichen Geruchsquellen geschaffen werden. Für die bestehenden Betriebe bedeutet das quasi eine Veränderungssperre - selbst bei im Sinne der GIRL irrelevanten Geruchsimmissionsbeiträgen (< 2 %der Jahresstunden) sind Konflikte nicht ausgeschlossen.

Fazit

Das Ergebnis der "Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße in Neuss" besagt lediglich, dass durch diese Untersuchung nicht nachgewiesen werden konnte, dass Immissionswerte überschritten werden. Im Rahmen eines Überwachungsverfahrens für das noch "Gewerbegebiet" würde das ausreichen. Der Umkehrschluss, dass die Immissionswerte eingehalten werden, ist angesichts der vollständigen Ausschöpfung der Immissionswerte für Wohn-/ Mischgebiet und der zahlreichen Anhaltspunkte für eine mögliche Unterschätzung nicht zulässig.

Eingangs stellten wir bereits fest, dass nach Kapitel 4.1 GIRL Ausbreitungsrechnungen zur Ermittlung der Geruchsimmission herangezogen werden können, wenn aufgrund vorliegender Messungen oder Schätzungen anzunehmen ist, dass die vorhandene Belastung 70 % des anzuwendenden Immissionswertes unterschreitet. Insofern ist die Ausbreitungsrechnung, wenn sie GIRL - konform durchgeführt wird, hier geeignet die Einhaltung der Geruchsimmissionswerte für Gewerbegebiete {15 %) im Plangebiet Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße nachzuweisen und so sollte sie auch interpretiert werden. 70% des Immissionswertes für Gewerbegebiete von 15% Geruchshäufigkeit entsprechen 10,5% Geruchshäufigkeit, in diesem Bereich liegen die Ergebnisse.

Wenn die Geruchsemissionen nicht über die Irrelevanzgrenze der GIRL hinaus begrenzt werden soll, ist die Schaffung von Wohngebieten (Wohn/Mischgebieten) im Plangebiet nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.

Anlagen

- Validierung der Ausbreitungsrechnung durch Rasterbegehungen Vergleichbarkeit von Geruchsimmissionsmessungen (durch Rasterbegehung) und Geruchsimmissionsprognosen (Ausbreitungsrechnung) auf der Basis von Geruchsemissionsmessungen
- Zusätzliche Unsicherheiten speziell für die Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen ermittelt durch Rasterbegehung von 1998 [3]
- Zur Unterschätzung des Geruchsimmissionsbeitrags der Papierproduktion
- Nachvollziehbarkeit der Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 "Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss [13]
- Zur Genauigkeit der Dokumentation
- Welche Auswirkung hat der Bebauungsplan für das Kraftfutterwerk der RWZ?
- Verwendete Unterlagen
- Ausführliche Kommentierung zur Plausibilität der Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 "Rheintorstraße I Düsseldorfer Straße 11 in Neuss (21. März 2012) [13] - Seite für Seite kommentiert
- Anmerkung zur Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 119 Düsseldorfer Straße I Rheintorstraße I Hafenmole 1 (Stand März 2012)

Validierung der Ausbreitungsrechnung durch Rasterbegehungen

ANECO bezieht sich zur Feststellung der Validität der durchgeführten Geruchsimmissionsprognose auf Rasterbegehungen. Es wird Bezug genommen auf die vom RWTÜV 1998 erstellte "Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Umfeld der Hafenanlage Neuss, ermittelt durch Rasterbegehung" [3].

Auf die Vergleichbarkeit der Ergebnisse von Geruchsimmissionserhebungen durch Rasterbegehung nach VDI 3940 Blatt 1 [4] und Geruchsimmissionsprognosen durch Ausbreitungsrechnung (allgemein und speziell für diesen Fall) soll deshalb etwas ausführlicher eingegangen werden.

Die Ausbreitungsrechnungen beruhen auf den Emissionsdaten von 15 geruchsemittierenden Betrieben im Neusser und Düsseldorfer Hafen. Beim aktualisierten Gut- achten kamen noch 2 Pferdehaltungen hinzu. Die Betriebe sind im Gutachten nicht benannt, können aber durch Vergleich mit den Immissionsprognosen von 2002 (5] und 2004 (6] zugeordnet werden.

Folgende geruchsemittierende Betriebe wurden demnach berücksichtigt:

A	Lebensmittelbetrieb	Plange
B	Papierproduktion	FS-Karton
C	Ölmühle	P & O Thywissen
D	Lebensmittelbetrieb	Nestle
E	Futtermittelbetrieb	RWZ
F	Futtermittelbetrieb	Fafu
G	Ölmühle	Walter Rau
H	Lebensmittelbetrieb	Leuchtenberg (Sauerkraut)
I	Lebensmittelbetrieb	Dickmann
J	Papierproduktion	Proctor & Gamble
K	Futtermittelbetrieb	Deuka
L	Papierproduktion	Hermes
M	Futtermittelbetrieb	Fortin
N	Lebensmittelbetrieb	Muskator
O	Ölmühle	O. & L. Sels & Co. KG
	Pferdehaltung	Rennbahn und Reitschule

Vergleichbarkeit von Geruchsimmissionsmessungen (durch Rasterbegehung) und Geruchsimmissionsprognosen (Ausbreitungsrechnung) auf der Basis von Geruchsemissionsmessungen

Die Ermittlung der vorhandenen Belastung hat laut GIRL Kap.4 durch Rasterbegehung oder durch Geruchsausbreitungsrechnung zu erfolgen.

Wird die vorhandene Belastung durch Rasterbegehung bestimmt, ergibt sich die Kenngröße für die vorhandene Belastung (IV) aus:

$$IV = \frac{k \cdot n_v}{N} \qquad (1)$$

Hierbei bedeuten N den Erhebungsumfang (N =52 oder 104) und n_v die Summe der an den vier Eckpunkten der Beurteilungsflache erhobenen Geruchsstunden. Der Korrekturfaktor k berücksichtigt die unterschiedliche Aussagesicherheit der mit einem Erhebungsumfang N = 52 oder 104 ermittelten vorhandenen Belastung. Der Korrekturfaktor k basiert auf einer Hypothesenprüfung unter Anwendung der Binomialverteilung.

Auflistung der Korrekturfaktoren k (Tabelle 3 der GIRL)

Erhebungsumfang N	Wohn-/ Mischgebiete	Gewerbe- / Industriegebiete	Dorfgebiete
52	1,7	1,6	1,6
104	1,5	1,3	1,3

Der Korrekturfaktor k wird nur bei Rasterbegehungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren verwendet. Im Genehmigungsverfahren muss bei der Darstellung der Ergebnisse von Rasterbegehungen der Korrekturfaktor k berücksichtigt werden, weil die Einhaltung der Genehmigungsvoraussetzungen wegen der Unsicherheiten der Begehungsmethode anderenfalls nicht als statistisch gesichert (vgl. § 6 Abs. 1 BlmSchG) angesehen werden kann.

Ermittlungen im Überwachungsverfahren können erforderlich sein für die Entscheidung über eine nachträgliche Anordnung. Eine nachträgliche Anordnung kommt in Betracht, wenn der Vergleich der Kenngröße für die vorhandene Belastung mit den Immissionswerten ergibt, dass die Immissionswerte nicht eingehalten sind.

Im Überwachungsverfahren zur Feststellung, ob die Voraussetzungen für nachträgliche Anordnungen vorliegen, wird der Korrekturfaktor k nicht berücksichtigt. Hier wird im Interesse des Setreibers eine Überschätzung vermieden und eine eventuelle Unterschätzung toleriert.

Nach der GIRL ist bei der Begehung unbedingt darauf zu achten, dass nur deutlich wahrnehmbare Geruchsimmissionen registriert werden dürfen, d. h. solche Geruchsimmissionen, die mit hinreichender Sicherheit und zweifelsfrei ihrer Herkunft nach aus Anlagen oder Anlagengruppen erkennbar und damit abgrenzbar sind gegenüber Gerüchen aus dem Kraftfahrzeugverkehr, dem Hausbrandbereich, der Vegetation, landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen oder ähnlichem. In der praktischen Anwendung bedeutet dies, dass bei sich überlagernden Gerüchen aus den emittierenden Anlagen mit nicht nach GIRL zu wertenden Gerüchen (z.B. Kraftfahrzeugverkehr) im Zweifelsfall auf die Registrierung verzichtet werden muss, was eventuell zu Unterschätzungen führen kann.

Bei der Ermittlung der von einer Anlage hervorgerufenen Geruchsimmission durch Ausbreitungsrechnung wird von der Geruchsemission im Zustand der maximalen Emission ausgegangen (konservativer Ansatz). Unterschätzungen sind unbedingt zu vermeiden. Eine eventuelle Überschätzung wird toleriert. In der Praxis kommt es zu Überschätzungen, wenn die maximale Auslastung und damit der zugrunde gelegte Zustand der maximalen Emission nicht immer realisiert wird.

Wurde die Ausbreitungsrechnung regelgerecht ausgeführt, sollten die Ergebnisse von Rasterbegehungen ohne Berücksichtigung eines Korrekturfaktors in der Regel unter den Ergebnissen der Prognose liegen. Die konservative Prognose überschätzt. Mit Berücksichtigung des Korrekturfaktors liegen auch die Ergebnisse der Rasterbegehung „auf der sicheren Seite" und entsprechen damit (im statistischen Mittel) den Ergebnissen der Ausbreitungsrechnung.

Bei der Erhebung der Geruchsimmissionen durch Rasterbegehung (RWTÜV 1998) wurden die Korrekturfaktoren (Tabelle 3 der GIRL) nicht berücksichtigt. Im Überwachungsverfahren ist dies zulässig. Man muss sich aber darüber im Klaren sein, dass die Ergebnisse wegen der Unsicherheiten der Begehungsmethode nicht als statistisch gesichert angesehen werden dürfen. Hätten die Ergebnisse im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens genutzt werden sollen, wären sie mit dem Korrekturfaktor 1,7 für Wohn-/Mischgebiete bzw. mit dem Korrekturfaktor 1,6 für Gewerbe-/ Industriegebiete multipliziert worden.

Allerdings wurden die Immissionswerte 1998 in der Mehrzahl der Rasterflächen auch ohne Berücksichtigung von Korrekturfaktoren überschritten.

Zusätzliche Unsicherheiten speziell für die Gutachtliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen ermittelt durch Rasterbegehung von 1998 [3]

Berücksichtigte Geruchsarten
Die Probanden registrierten die Dauer der Geruchswahrnehmung für folgende Geruchsarten:

A = Getreide -beziehungsweise Ölmühlengeruch
B = Holzgeruch
C = Futtermittelgeruch
D = Schlachthofgeruch
E = sonstige Gerüche (z.B. H_2S oder säuerlicher Geruch)

Einen Bezug zu Geruchsquellen, denen diese Geruchsarten zuzuordnen sind, enthält die Stellungnahme nicht.

Für alle Messpunkte wurden die Geruchswahrnehmungen getrennt nach den Geruchsarten A-D und für diese Geruchsarten gemeinsam ausgewertet. Eine Auswertung für E = sonstige Gerüche erfolgte unverständlicherweise nicht, obwohl sie nach der Beschreibung (z.B. H2S oder säuerlicher Geruch) abgrenzbar sind gegenüber Gerüchen aus dem Kfz-Verkehr, dem Hausbrand, der Vegetation oder Landwirtschaft. Die Beschreibung passt z.B. zur Emission von Papierfabriken besser als A-D.

Die Berücksichtigung "sonstiger Gerüche", die unserer Vermutung nach auch Gerüche aus Papierfabriken einschließen, würde das Ergebnis der Erhebung der Geruchsimmission nach GIRL wie folgt erhöhen:

Beurteilungsfläche bildende Messpunkte	Geruchshäufigkeit Gesamt ohne sonstige Gerüche Geruchsarten A-D	Geruchshäufigkeit Gesamt einschließlich sonstige Gerüche Geruchsarten A-E
	%	%
1-2-3-4	38,5	42,3
3-4-5-6	26,9	30,8
5-6-7-8	19,2	21,2
9-10-11-12	15,4	32,7
11-12-13-14	15,4	36,5
13-14-15-16	13,5	30,8
15-16-17-18	7,7	28,8

Einzelpunkt 19	19,2	32,7
Einzelpunkt 20	23,1	36,5
Einzelpunkt 21	30,8	42,3

Diese Betrachtung ist deshalb von Bedeutung, weil auf der Basis von Ergebnissen einer Rasterbegehung aus dem Jahre 1998 geschlossen wird, dass die Geruchsqualität "Papier" während der Rasterbegehung nicht festgestellt wurde und somit die Papierproduktion (insbesondere die Firma FS-Karton) nicht wesentlich zur Geruchsimmission beiträgt. Diese Schlussfolgerung ist falsch. Eine Geruchsart "Papier" wurde im Rahmen der Begehung nicht definiert. Die durch Geruchsemissionen der Papierproduktion hervorgerufenen Geruchsimmission ist größtenteils in den nicht ausgewerteten "sonstigen Gerüchen" enthalten.

Hier wird jedoch auf der Basis von Ergebnissen einer Rasterbegehung aus dem Jahre 1998 geschlossen, dass Geruchsemissionen aus der Papierproduktion nur teilweise (Faktor 0,25) zu berücksichtigen sind. Dieses Vorgehen ist nicht mit dem System GIRL vereinbar.

Meteorologische Daten
Für die Ausbreitungsrechnungen [1, 5, 6] wurden die als Zeitreihe (AKTerm) vorliegenden Wetterdaten der DWD-Station Düsseldorf Flughafen für das repräsentative Jahr 1993 genutzt.

Windrichtungsverteilung zeigt die Abbildung A1.

Bei der Rasterbegehung [3] wurde die Wetterlage (Windrichtung, Windgeschwindigkeit) bei jeder Prüfung beschrieben. Windrichtungshäufigkeitsverteilung während der Tourzeiten der Geruchsimmissionserhebung durch Rasterbegehung RWTÜV 1998 zeigt Abbildung A2. Die Übereinstimmung bzw. Abweichung der Windstatistik im Messzeitraum gegenüber der für Ausbreitungsrechnungen genutzten Windstatistik ist ein Maß für die Repräsentativität der Windverhältnisse während der Begehung. Die festgestellten Abweichungen beeinflussen die Korrelation zwischen Immissionserhebung durch Rasterbegehung und Immissionsprognose durch Ausbreitungsrechnung.

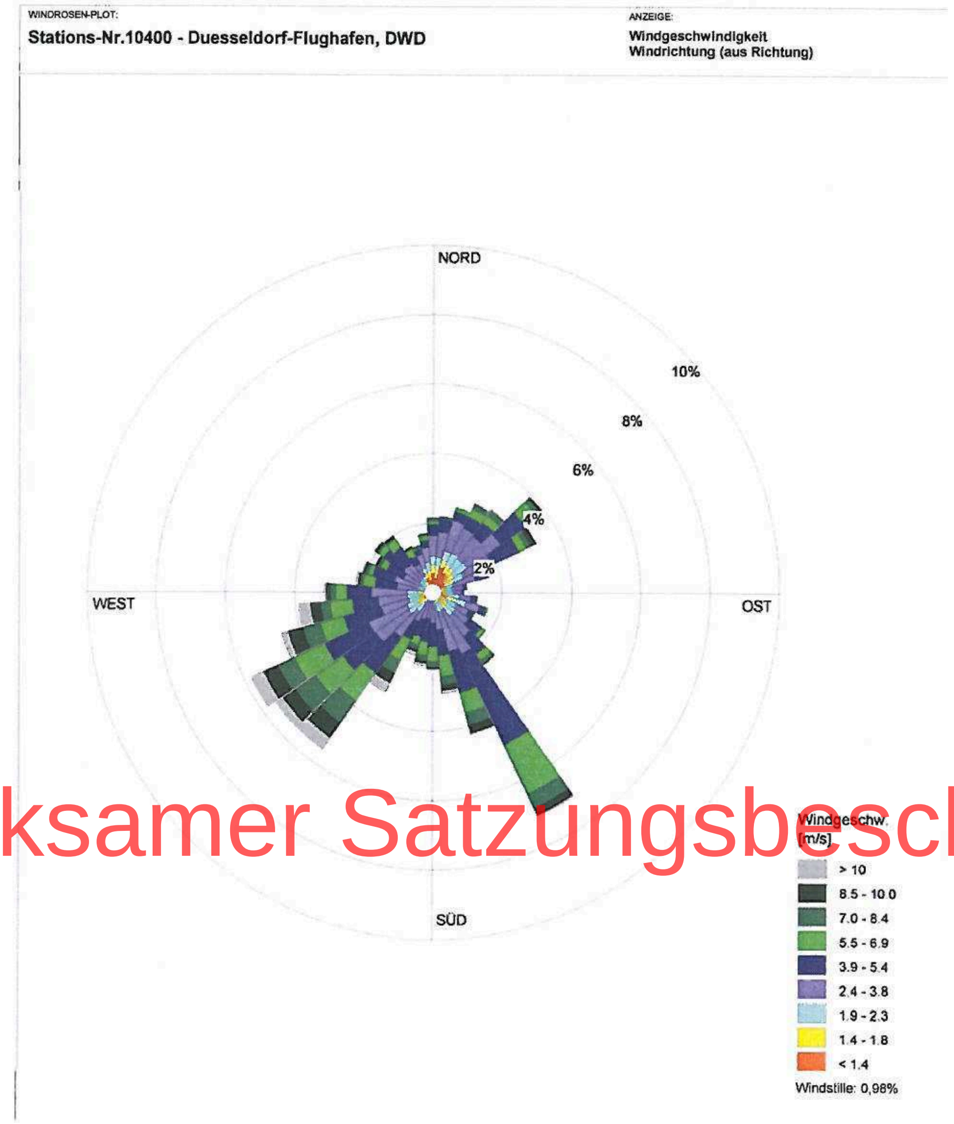
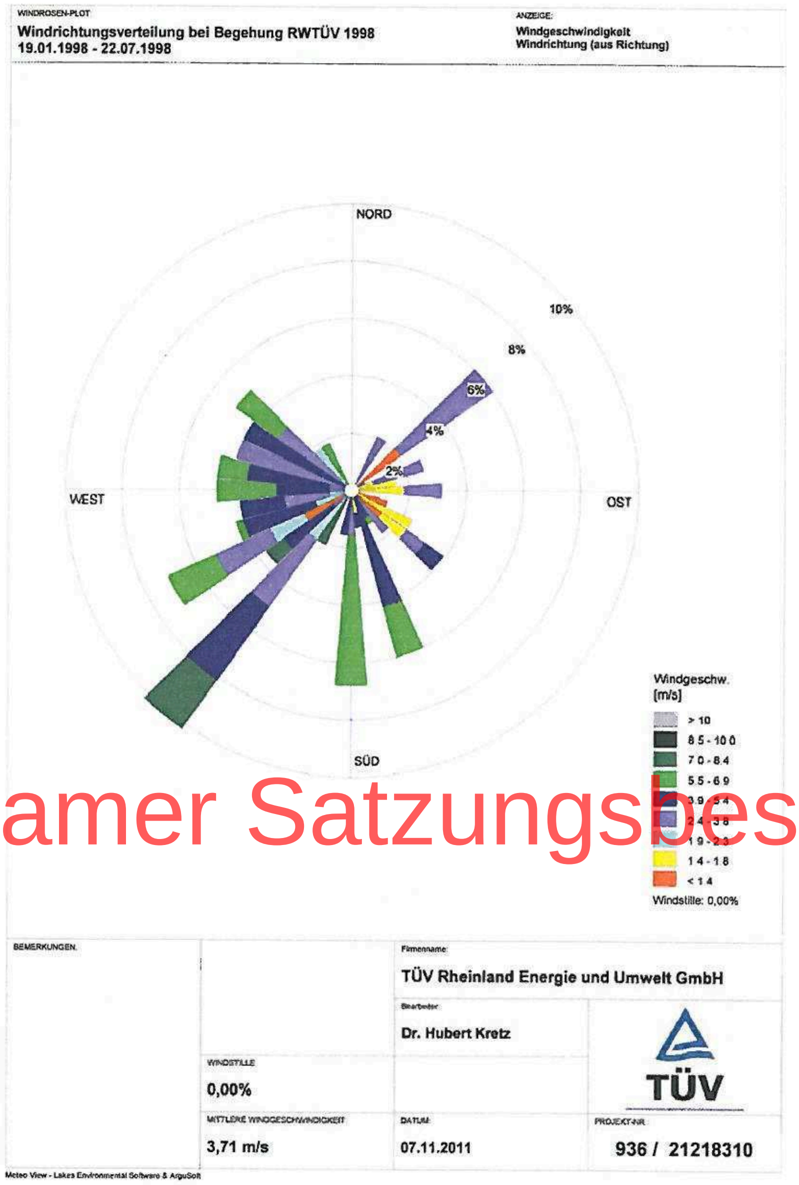


Abbildung A1:
Windrichtungshäufigkeitsverteilung der DWD-Station Düsseldorf Flughafen 1993



WINDROSEN-PLOT
Windrichtungsverteilung bei Begehung RWTÜV 1998
19.01.1998 - 22.07.1998

ANZEIGE:
Windgeschwindigkeit
Windrichtung (aus Richtung)

BEMERKUNGEN:

Firmenname:
TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH

Bearbeiter:
Dr. Hubert Kretz

WINDSTILLE:
0,00%

MITTLERE WINDGESCHWINDIGKEIT:
3,71 m/s

DATUM:
07.11.2011

PROJEKT-NR.
936 / 21218310

Meteo View - Lakes Environmental Software & ArguSoft

Abbildung A2:
Windrichtungshäufigkeitsverteilung während der Tourzeiten der Geruchsimmissionserhebung durch Rasterbegehung RWTÜV 1998

Gegenüber der Windrichtungsverteilung der als repräsentativ angesehenen meteorologischen Zeitreihe der Station Düsseldorf Flughafen für das Jahr 1993 zeigt die Windrichtungsverteilung während der Begehungszeiten häufiger Wind aus SW- Richtung, das Maximum bei 150 grd. fehlt. Wind aus nördlichen Richtungen fehlt bei der Begehung vollständig. Geruchsimmissionsbeiträge aus nördlich der Immissionsorte gelegenen Quellen wurden unterschätzt.

Zur Unterschätzung des Geruchsimmissionsbeitrags der Papierproduktion

Die Geruchsprüfer können nicht gleichzeitig verschiedene auf sie einwirkende Geruchsstoffe differenziert wahrnehmen und werden deshalb immer den jeweils dominierenden Geruch erfassen. Weniger intensive Gerüche werden dann nicht erkannt. Das gilt aber nur, solange die verschiedenen Geruchsstoffe gleichzeitig und in dem entsprechenden Verhältnis auftreten. Schwankt die Verteilung oder tritt der dominierende Geruch zeitweise nicht auf, beeinflusst auch der nicht dominierende Geruch das

Ergebnis der Geruchsimmissionserhebung, zumal die Papierfabriken ständig al- so 24 Stunden pro Tag Gerüche emittieren, während andere relevante Quellen zeitlich variable Geruchsimmissionen verursachen.

Die empirisch festgestellte Korrelation zwischen Ausbreitungsrechnung und Geruchsimmissionserhebung durch Rasterbegehung ist nicht übertragbar auf die Situation nach Sanierung, weil dann eventuell die dominierende Geruchsemission deutlich gemindert oder die Lage des Immissionsmaximums durch Ableitung über höhere Kamine verschoben wird. Es kommt zu einer anderen Überlagerung der Geruchsfahnen und die bisher überdeckten weniger intensiven Geruchsstoffe gewinnen an Bedeutung. Das gilt umso mehr, je mehr dominierende Quellen im Rahmen von Sanierungen entfallen.

Die Entscheidung aufgrund der gefundenen Korrelation zwischen Rechenergebnissen und Begehungsergebnissen die Geruchsemission aus der Papierherstellung mit einem Faktor von 0,25 zu berücksichtigen, entspricht nicht den Grundlagen der GIRL [2]. (Das Belästigungspotential von Papierfabriken ist bekannt) Wie stark dieses Vor- gehen die Ergebnisse beeinflusst, ist in dem ANECO-Gutachten [6] selbst beschrieben.

Standardmäßig wird als Geruchsschwelle 1 GE/m^3 angenommen (Konvention). ANECO ging von der Hypothese aus, dass "Papiergeruch" unter den Randbedingungen im Neusser Hafen erst bei höheren Konzentrationen wahrgenommen wird und führte deshalb Ausbreitungsrechnungen für eine Geruchsschwelle von 2 bzw. 3 GE/m^3 durch. Das führte beispielhaft für eine Beurteilungsfläche zu folgenden Geruchshäufigkeiten:

Geruchsschwelle 1 GE/m^3	Geruchshäufigkeit 3 % der Jahresstunden
Geruchsschwelle 2 GE/m^2	Geruchshäufigkeit 0,5 %der Jahresstunden
Geruchsschwelle 3 GE/m^2	Geruchshäufigkeit 0,02 % der Jahresstunden

Der Vorschlag, die Geruchsemission der Papierherstellung mit einem Faktor 0,25 zu multiplizieren, entspricht praktisch der Berücksichtigung einer Geruchsschwelle von 4 GE/m^3 und bedeutet faktisch, dass die Geruchsemission der Papierfabrik keinen Immissionsbeitrag liefert. Es wird hier bewusst eine Unterschätzung der Geruchsimmission in Kauf genommen. Unterschätzungen sind aber auf jeden Fall zu vermeiden, zumal die Ergebnisse in Immissionswertnähe liegen (bis 9,9 % beim Grenzwert 10 %)

Die in Tabelle 3 der GIRL genannten Erhebungsumfänge wurden mit dem Ziel abgeleitet, auf Einhaltung der Immissionswerte zu prüfen. Soll auf die Einhaltung geringer Geruchshäufigkelten (z. B. zur Feststellung des Irrelevanzkriteriums) mit gleicher statistischer Sicherheit geprüft werden, so sind größere Erhebungsumfänge erforderlich [2]. Damit ergibt sich auch, dass auf der Basis von Rasterbegehungen nicht fest- gestellt werden kann, ob der Beitrag eines Emittenten (hier die Papierproduktion) einen relevanten Beitrag zur Geruchsimmission liefert und erst recht nicht, mit welchem Faktor die Geruchsemission einer Geruchsart zu korrigieren ist.

Auch umfangreiche Untersuchungen des "Hedonik-Projektes" [7] ergaben:

- dass eine Berücksichtigung der Hedonik nur im Falle von eindeutig angenehmen Gerüchen erforderlich ist und
- dass die Geruchsintensität zur Beschreibung des Belästigungsgrades von Anwohnern nicht erforderlich ist. Sobald Anwohner einen Geruch erkennen und zuordnen können, kann er eine Belästigung auslösen.

Nachvollziehbarkeit der Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße I Düsseldorfer Straße“ in Neuss [13]
Hinweise zur Durchführung von Ausbreitungsrechnungen einschließlich qualitätssichernder Maßnahmen für die Immissionsprognose können der Richtlinie VDI 3783 Blatt 13 [8] entnommen werden.

Wenn man das Fachgutachten [13] als Immissionsprognose betrachtet und die Anforderungen der VDI 3783 Blatt 13 darauf anwendet, so vermisst man u. a.

- Anlagenbeschreibung
- Emissionsquellenplan
- Beschreibung der Quellstruktur (Punkt-, Linien-, Flächen-, Volumenquellen)
- Angaben zu Ausdehnung und Ausrichtung der Quellen
- Beschreibung der Emissionen
- Zeitliche Charakteristik der Emissionsparameter (Da keine Protokolle vorliegen, ist auch nicht erkennbar, wie die Emissionszeiten verteilt wurden)
- Angaben zum Ansatz von Abluftfahnenüberhöhungen
- Verwendete Messberichte
- Protokolle der Rechenabläufe.

Zu einem vollständigen Gutachten mit Ausbreitungsrechnung gehören die Protokoll-, Eingabe- und Ergebnisdateien (zu Nr. 4.5 GIRL: Ausbreitungsrechnungen).

Weil das Gutachten keinerlei Protokolle enthält, können zahlreiche Parameter nicht überprüft werden, die die Genauigkeit der Ergebnisse beeinflussen insbesondere die Qualitätsstufe, mit der die Rechnungen durchgeführt wurden.

Angesichts der Ergebnisse, die den Immissionswert vollständig ausschöpfen (bis 9,9% Geruchsstunden bei Grenzwert nach GIRL von 10 %), kommt der Prognosegenauigkeit besondere Bedeutung zu.

Zur Genauigkeit der Dokumentation

Abbildung 6 in [13] zeigt die Geruchsimmission (Häufigkeit von Geruchsstunden) im Neusser Hafen mit einer Auflösung in 5 %-Schritten im Bereich zwischen 5 und 20 % Geruchshäufigkeit Hier hätte man sich eine detaillierte Auflösung im Bereich um den Immissionswert (10 %) gewünscht.

Abbildung 7 in [13] wiederum gibt nur die Werte für das Beurteilungsgebiet selbst an. Die Werte in angrenzenden Zellen (bzw. Gradienten der Änderung) sind auch ein Hinweis auf die "Genauigkeit" der Ergebnisse. Wenn z. B. in der "quellnäheren" nächsten Zelle der Immissionswert überschritten ist, ist die Aussage u. a. auch von der Präzision der georeferenzierten Karten und der Quell-Koordinaten abhängig.

Es liegen keine Rechenprotokolle vor. Es ist bekannt, dass die gewählte Qualitätsstufe q bei der Ausbreitungsrechnung die Ergebnisse signifikant beeinflussen kann.

Welche Auswirkung hat der Bebauungsplan für das Kraftfutterwerk der RWZ?

In der TÜV-Immissionsprognose für das Kraftfutterwerk [9] wurde für die beantragte Betriebsweise gezeigt, dass an der nächsten Wohnbebauung die Geruchszusatzbelastung durch das Kraftfutterwerk RWZ irrelevant (max. 2,4 %) ist. Die mit Genehmigungsbescheid [10] genehmigte Variante erfordert laut Nebenbestimmung, dass auch die Abluft der Mühlen über Dach in 55 m Höhe abgeleitet wird. Auch für diese Variante kann von irrelevanten Zusatzbelastungen ausgegangen werden. Bei weiteren Produktionssteigerungen könnte durch geeignete Maßnahmen sichergestellt werden, dass die Zusatzbelastung nicht steigt. Aufgrund der Gemengelage (15 geruchsrelevante Betriebe aktuell zusätzlich Pferdehaltung) wird es aber problematisch, wenn nach Realisierung des Bebauungsplans im Plangebiet Geruchsbelästigungen auftreten bzw. Geruchsimmissionswerte nach GIRL überschritten werden und der Verursacher nicht eindeutig feststeht. Da ja das aktuelle Gutachten [13] die Einhaltung der Immissionswerte im Plangebiet prognostiziert, müsste bei Immissionswertüberschreitung geprüft werden, welcher Betrieb mehr als veranschlagt (erlaubt) zur Gesamtimmission beiträgt.

Selbst wenn eventuelle Beschwerden unberechtigt wären, bleibt das Konfliktpotential auch für die Firmen, die (allein betrachtet) nur irrelevante Zusatzbelastungen verursachen.

Erfahrungen aus der Praxis belegen, dass es möglich ist, dass um ein Wohngebiet herum eine Vielzahl von Anlagen existiert, deren Beitrag zur Geruchsimmissionssituation in der Wohnbebauung jeweils irrelevant ist, die aber gemeinsam durch Kumulationen der Einzelbeiträge Immissionswertüberschreitungen hervorrufen.

Auch im Plangebiet selbst muss mit zusätzlichen Geruchsemittenten (z. B. Gastronomie im Wohn/ Mischgebiet) gerechnet werde. Das Ergebnis der Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans zeigt aber eine vollständige Ausschöpfung des Immissionswertes durch die berücksichtigtem 15 Betriebe und die Pferdehaltung. Jede weitere Geruchsquelle müsste demnach zu einer Überschreitung führen.

Verwendete Unterlagen

[1] Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation Bebauungsplan Nr. 456 ,.Rheintorstraße I Düsseldorfer Straße" in Neuss Auftraggeber: Wilh. Werhahn KG Zweigniederlassung Haus & Grund 41460 Neuss ANECO-Auftrags-/Berichts-Nr.:08 0448 P Sachbearbeiter: Uwe Hartmann, Nicole Borcherding, 13.Dezember 2010

[2] Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions- Richtlinie GIRL), mit Begründung und Auslegungshinweisen in der Fassung vom 29. Februar 2008

[3] Gutachterliche Stellungnahme zu den Geruchsimmissionen im Umfeld der Hafenanlage Neuss, ermittelt durch Rasterbegehung, Bericht RWTÜV Essen vom 04.11.1998

[4] VDI 3940 Blatt1 (2006): Bestimmung von Geruchsstoffimmissionen durch Begehungen - Bestimmung der Immissionshäufigkeit von erkennbaren Gerüchen - Rastermessung

[5] Grabowski, H.-G. und N. Borcherding, 2002: Prognose der Überschreitungshäufigkeit der Geruchsstunden resultierend aus den Emissionen von 12 geruchsrelevanten Be- trieben in der Umgebung der Häfen Düsseldorf und Neuss, Berichts-Nr.: 01 0452 P der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, im Auftrag des Umweltamts der Stadt Neuss, 133 S.

[6] Grabowski, H.-G. und N. Borcherding, 2004: Prognose der Überschreitungshäufigkeit der Geruchsstunden resultierend aus den Emissionen von 15 geruchsrelevanten Betrieben in der Umgebung der Häfen Düsseldorf und Neuss im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 437 Südliche Furth - ehem. Containerbahnhof Neuss, Abschlussbericht 04 0466 P der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, im Auftrag des Umweltamts der Stadt Neuss, 94 S.

[7] Sucker, K., Bischoff, M., Krämer, U., Kühner, D., Winneke, G. (2003): Untersuchungen zur Auswirkung von Intensität und hedonischer Geruchsqualität auf die Ausprägung der Geruchsbelästigung. Forschungsbericht im Auftrag des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, des Ministeriums für Umwelt und Verkehr des Landes Baden- Württemberg und des Verbandes der Chemischen Industrie, Düsseldorf

[8] VDI 3783 Blatt 13 Januar 2010, Umweltmeteorologie: Qualitätssicherung in der Immissionsprognose, Anlagenbezogener Immissionsschutz - Ausbreitungsrechnung gemäß TA Luft

[9] Immissionsprognose für das Kraftfutterwerk der Raiffeisen Waren-Zentrale Rhein- Main eG im Hafen Neuss, TÜV-Bericht-Nr.: 936/21208044/A, Köln, November 2007

[10] Genehmigung_krafu_neuss_20071213

[11] Borcherding, N. und H.-G. Grabowski, 2006: Prognose der Immissionssituation in Bezug auf Gerüche nach Kapazitätserweiterung bei der FS-Karton GmbH, Abschlussbericht der ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co., Mönchengladbach, im Auftrag der FS Karton GmbH, Neuss, 58 S.

[12] Hartmann, U.; Hölscher, M.: Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL2000 in Genehmigungsverfahren nach TA Luft und der Geruchsimmissions- Richtlinie, Merkblatt 56 des Landesumweltamts NRW (heute: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW), Essen 2006, 74 S.
www.lanuv.nrw.de/veroeffentlichungen/merkbl/merk56/merk56.pdf

[13] Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 "Rheintorstraße I Düsseldorfer Straße" in Neuss Auftraggeber: Wilh. Werhahn KG Zweigniederlas-

sung Haus & Grund 41460 Neuss ANECO-Auftrags-/Berichts-Nr.:12 0055 P Sachbearbeiter: Uwe Hartmann, Nicole Borcherding, 21. März 2012

Ausführliche Kommentierung zur Plausibilität der Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss (21. März 2012) [13] - Seite für Seite kommentiert

Zu Seite 1 des Gutachtens (Zusammenfassung)

> *„Die Wilh. Werhahn KG plant in enger Abstimmung mit der Stadt Neuss die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich Rheintorstraße, Düsseldorfer Straße in Neuss. Für diese Vorhaben sind Aussagen über die zu erwartende Geruchsimmissionsbelastung erforderlich.“*
>
> *„Zur Bestimmung der Geruchsimmissionen werden Ausbreitungsrechnungen durchgeführt. Die Ausbreitungsrechnungen beruhen auf einem Emissionskataster mit Geruchsemissionsdaten von insgesamt 15 geruchsemittierenden Betrieben im Neusser und Düsseldorfer Hafen. Darüber hinaus werden zwei Tierhaltungsbetriebe berücksichtigt. Das gesamte Emissionskataster wurde vor Durchführung der Ausbreitungsrechnungen von den zuständigen Behörde (Bezirksregierung Düsseldorf, Rhein-Kreis Neuss, Stadt Neuss) umfangreich geprüft und aktualisiert. Grundlage der Berechnungen sind die Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie.“*

Offen bleibt (wie in der Fassung von 2010) wie die Emissionen ermittelt wurden (Messung, Schätzung, Festlegung eines Grenzwertes oder Zielvorgabe einer Geruchsminderung). Vergleiche Anmerkungen zu Seite 5 – 11 des Gutachtens.

> *Die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnungen zeigen, dass die zu erwartende Geruchsimmissionsgesamtbelastung in den jeweiligen Beurteilungsflächen die Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete unterschreitet.*

Das zu prüfende Gutachten wurde am 30.06.2008 in Auftrag gegeben und am 13.12.2010 [1] und am 21. März in der aktualisierten Fassung [13] fertig gestellt. Ein Beurteilungshorizont ist nicht an- gegeben. Offensichtlich beschreibt das Gutachten nicht die Ist-Situation und ist auch insofern nicht überprüfbar.

Zu Seite 3 des Gutachtens (Allgemeines und Aufgabenstellung)

> *Im Rahmen des Methodenvergleichs (Modellrechnung / Messung) konnte gezeigt werden, dass Gerüche aus der Papierherstellung für die Belastungssituation eine untergeordnete Rolle spielen. Der Grund dafür liegt darin, dass andere Geruchsqualitäten, z. B. Gerüche aus Ölmühlen und der Futtermittelherstellung, die Papiergerüche überlagern. Die Geruchsprüfer haben daher die Geruchsqualität „Papier“ während der Rasterbegehungen nicht festgestellt.*

Wurde eingehend behandelt unter
Vergleichbarkeit von Geruchsimmissionsmessungen (durch Rasterbegehung) und Geruchsimmissionsprognosen (Ausbreitungsrechnung) auf der Basis von Geruchsemissionsmessungen

> *Bei den Modellrechnungen werden die unterschiedlichen Geruchsqualitäten insgesamt addiert. Deswegen ist der Wert aus den Modellrechnungen bei vollständiger Berücksichtigung der Papiergerüche zu hoch im Vergleich zu den Begehungen. In Verbindung mit diesen Erfahrungen wurde entschieden, dass die Geruchsemissionen aus der Papierherstellung mit einem Faktor von 0.25 berücksichtigt werden. Auch diese Annahme wurde seiner Zeit durch die Fachbehörde bestätigt.*

Die Entscheidung aufgrund der gefundenen Korrelation zwischen Rechenergebnissen und Begehungsergebnissen die Geruchsemission aus der Papierherstellung mit einem Faktor von 0,25 zu berücksichtigen, entspricht nicht den Grundlagen der GIRL und führt zu einer Unterschätzung der Geruchsimmission.
Siehe „Zur Unterschätzung des Geruchsimmissionsbeitrags der Papierproduktion"

Noch zu Seite 3 des Gutachtens (Einflüsse von Gebäuden)

> *Es wurde entschieden und mit der Fachbehörde in NRW abgestimmt, dass die Modellrechnungen ohne die explizite Berücksichtigung von Gebäudeeinflüssen durchgeführt wurden, da die EDV-Kapazitäten noch heute an ihre Grenzen geraten und die Berücksichtigung von Gebäudeeinflüssen im vorliegenden Fall nicht zu signifikant anderen Werten, bzw. zu einer besseren Übereinstimmung mit den Messdaten führen.*

Nicht beschrieben wurde, wie die „nicht explizite" Berücksichtigung von Gebäudeeinflüssen erfolgte. Vorgaben hierzu finden wir in VDI 3783 Blatt 13 und im Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL2000 in Genehmigungsverfahren nach TA Luft und der Geruchsimmissions-Richtlinie, Merkblatt 56 des Landesumweltamts NRW (heute: Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW). Der Sachbearbeiter des Gutachtens Uwe Hartmann ist auch Autor dieses Leitfadens.

Zur speziellen Darstellung von Emissionsquellen steht in VD/3783 Blatt 13, Kap.2 Begriffe, (Seite 4)
In einzelnen Fällen darf die Geometrie von Emissionsquellen für die Ausbreitungsrechnung abweichend von der Realität abgebildet werden, um den Aufwand der Modeliierung zu verringern. Derartige Darstellungen von Emissionsquellen. werden in der Richtlinie als Ersatzquellen bezeichnet. Beispiele sind die Darstellung von Punktquellen durch vertikal ausgedehnte Ersatzquellen zur konservativen Abschätzung von Gebäudeeinflüssen und die Darstellung mehrerer gleichartiger Quellen durch eine zusammenfassende Quelle.

Auszug aus VDI 3783 Blatt 13, Seite 26-27 zur Berücksichtigung von Gebäuden

TA Luft, Anhang 3, Abschnitt 10:

„... Beträgt die Schornsteinbauhöhe mehr als das 1,2-Fache der Gebäudehöhen oder haben Gebäude, für die diese Bedingung nicht erfüllt ist, einen Abstand von mehr als dem Sechsfachen ihrer Höhe von der Emissionsquelle, kann in der Regel folgendermaßen verfahren werden:“

Für Gebäudehöhen, für die keine der beiden Bedingungen erfüllt ist, macht Anhang 3 keine explizite Aussage, wie zu verfahren ist (roter Bereich in Bild 1).

„a) Beträgt die Schornsteinbauhöhe mehr als das 1,7-Fache der Gebäudehöhen, ist die Berücksichtigung der Bebauung durch Rauigkeitslänge (Abschnitt 5 dieses Anhangs) und Verdrängungshöhe (Abschnitt 8.6 dieses Anhangs) ausreichend.“

In diesem Bereich wird davon ausgegangen, dass der Haupteinfluss der Gebäude in einer verstärkten Durchmischung liegt, die auch über eine erhöhte Rauigkeitslänge erzeugt werden kann (gelber Bereich in Bild 1).

„b) Beträgt die Schornsteinbauhöhe weniger als das 1,7-Fache der Gebäudehöhen und ist eine freie Abströmung gewährleistet, können die Einflüsse mithilfe eines diagnostischen Windfeldmodells für Gebäudeumströmung berücksichtigt werden. ...“

Für diesen Bereich wird ein diagnostisches Windfeldmodell explizit als geeignet angesehen (blauer Bereich in Bild 1).

„Maßgeblich für die Beurteilung der Gebäudehöhen nach Buchstabe a) oder b) sind alle Gebäude, deren Abstand von der Emissionsquelle geringer ist als das Sechsfache der Schornsteinbauhöhe.“

Dieser Bedingung liegt die Vorstellung zugrunde, dass weiter entfernte Gebäude keinen wesentlichen Einfluss mehr auf die Konzentrationsfahne ausüben (grauer Bereich in Bild 1).

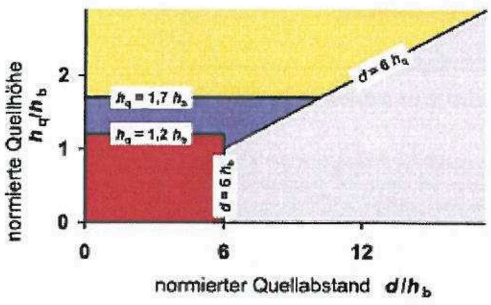


Bild 1. In der Immissionsprognose zu berücksichtigender Einfluss durch Gebäudestrukturen

Für Schornsteinbauhöhen unter dem 1,2-Fachen der Gebäudehöhe (roter Bereich in Bild 1) macht die TA Luft keine explizite Vorgabe, wie zu verfahren ist. Je nach Komplexität der Fragestellung kommt die Anwendung von prognostischen Windfeldmodellen oder Windkanaluntersuchungen in Betracht. Der Einsatz eines diagnostischen Modells ist nicht grundsätzlich ausgeschlossen (siehe [11]). Die gewählte Vorgehensweise ist fachlich zu begründen.

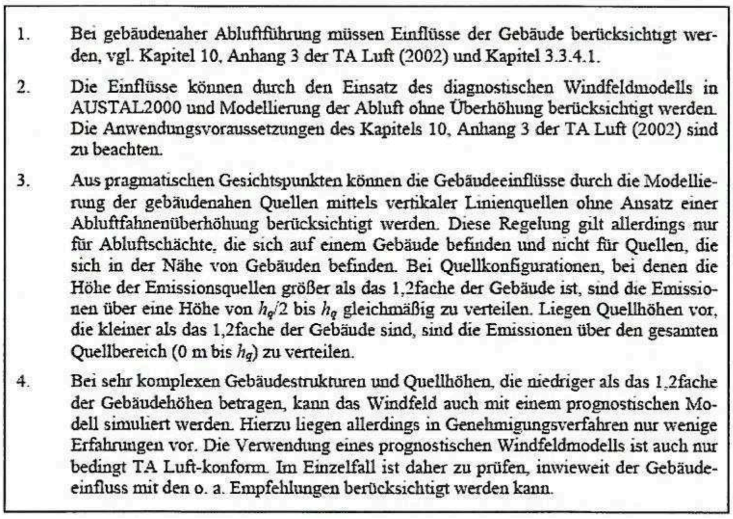
Für Situationen, in denen die unter 1) und 2) genannten Effekte keine Rolle spielen, kann in der Ausbreitungsrechnung unter pragmatischen Gesichtspunkten der Einfluss der Gebäude auf die bodennahe Immission statt durch explizite Modellierung durch Verwendung einer vertikal ausgedehnten Ersatzquelle abgeschätzt werden. Hierbei wird der verstärkten vertikalen Durchmischung in Lee eines Gebäudes Rechnung getragen.

Eine in der Regel konservative Abschätzung der bodennahen Immission wird mit dem Ansatz einer Ersatzquelle ohne Überhöhung mit einer Vertikalausdehnung vom Erdboden bis zur Quellhöhe h_q erzielt [12]. In vielen Fällen wird hiermit die Immission im Nahbereich stark überschätzt.

Um solche Überschätzungen im Nahbereich zu vermeiden, insbesondere für Quellhöhen über dem 1,2-Fachen der Gebäudehöhe, gibt es weitere Ansätze zur Festlegung der Vertikalausdehnung und einer Abgasfahnenüberhöhung [2]. Ihre Eignung ist für die konkrete Fragestellung zu prüfen. In jedem Fall ist durch Vergleichsrechnungen, Vergleich mit Messdaten u. Ä. nachzuweisen, dass mit dem gewählten Ansatz eine ausreichend konservative Abschätzung der betrachteten Immissionskenngrößen gewährleistet ist.

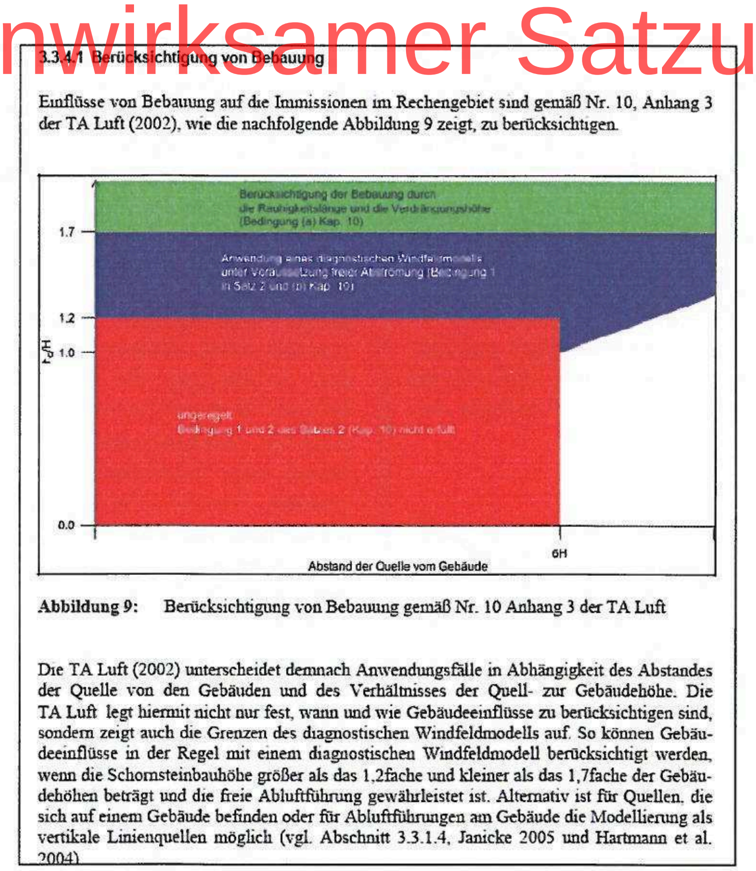
Wird der Gebäudeeinfluss dagegen explizit durch Einsatz eines Windfeldmodells berücksichtigt, ist zu beachten, dass die Ausbreitungsrechnung erheblich aufwendiger ist, mehr Sachverstand erfordert und mehr Fehlermöglichkeiten birgt als eine Ausbreitungsrechnung für homogenes Gelände. Auf diesen Umstand ist bereits im Vorfeld bei der Planung einer Immissionsprognose Rücksicht zu nehmen.

Auszug aus Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL2000 in Genehmigungsverfahren nach TA Luft und der Geruchsimmissions-Richtlinie, Merkblatt 56 des Landesumweltamts NRW (Seite 21) zur Gebäudeberücksichtigung:



1. Bei gebäudenaher Abluftführung müssen Einflüsse der Gebäude berücksichtigt werden, vgl. Kapitel 10, Anhang 3 der TA Luft (2002) und Kapitel 3.3.4.1.
2. Die Einflüsse können durch den Einsatz des diagnostischen Windfeldmodells in AUSTAL2000 und Modellierung der Abluft ohne Überhöhung berücksichtigt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen des Kapitels 10, Anhang 3 der TA Luft (2002) sind zu beachten.
3. Aus pragmatischen Gesichtspunkten können die Gebäudeeinflüsse durch die Modellierung der gebäudenahen Quellen mittels vertikaler Linienquellen ohne Ansatz einer Abluftfahnenüberhöhung berücksichtigt werden. Diese Regelung gilt allerdings nur für Abluftschächte, die sich auf einem Gebäude befinden und nicht für Quellen, die sich in der Nähe von Gebäuden befinden. Bei Quellkonfigurationen, bei denen die Höhe der Emissionsquellen größer als das 1,2fache der Gebäude ist, sind die Emissionen über eine Höhe von $h_q/2$ bis h_q gleichmäßig zu verteilen. Liegen Quellhöhen vor, die kleiner als das 1,2fache der Gebäude sind, sind die Emissionen über den gesamten Quellbereich (0 m bis h_q) zu verteilen.
4. Bei sehr komplexen Gebäudestrukturen und Quellhöhen, die niedriger als das 1,2fache der Gebäudehöhen betragen, kann das Windfeld auch mit einem prognostischen Modell simuliert werden. Hierzu liegen allerdings in Genehmigungsverfahren nur wenige Erfahrungen vor. Die Verwendung eines prognostischen Windfeldmodells ist auch nur bedingt TA Luft-konform. Im Einzelfall ist daher zu prüfen, inwieweit der Gebäudeeinfluss mit den o. a. Empfehlungen berücksichtigt werden kann.

Auszug aus Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL2000 in Genehmigungsverfahren nach TA Luft und der Geruchsimmissions-Richtlinie, Merkblatt 56 des Landesumweltamts NRW (Seite 33)



3.3.4.1 Berücksichtigung von Bebauung

Einflüsse von Bebauung auf die Immissionen im Rechengebiet sind gemäß Nr. 10, Anhang 3 der TA Luft (2002), wie die nachfolgende Abbildung 9 zeigt, zu berücksichtigen.

Berücksichtigung der Bebauung durch
die Rauhigkeitslänge und die Verdrängungshöhe
(Bedingung (a) Kap. 10)
Anwendung eines diagnostischen Windfeldmodells
unter Voraussetzung freier Abströmung (Bedingung 1
in Satz 2 und (b) Kap. 10)
ungeregelt
Bedingung 1 und 2 des Satzes 2 (Kap. 10) nicht erfüllt
1.7
1.2
1.0
0.0
h_q/H
6H
Abstand der Quelle vom Gebäude

Abbildung 9: Berücksichtigung von Bebauung gemäß Nr. 10 Anhang 3 der TA Luft

Die TA Luft (2002) unterscheidet demnach Anwendungsfälle in Abhängigkeit des Abstandes der Quelle von den Gebäuden und des Verhältnisses der Quell- zur Gebäudehöhe. Die TA Luft legt hiermit nicht nur fest, wann und wie Gebäudeeinflüsse zu berücksichtigen sind, sondern zeigt auch die Grenzen des diagnostischen Windfeldmodells auf. So können Gebäudeeinflüsse in der Regel mit einem diagnostischen Windfeldmodell berücksichtigt werden, wenn die Schornsteinbauhöhe größer als das 1,2fache und kleiner als das 1,7fache der Gebäudehöhen beträgt und die freie Abluftführung gewährleistet ist. Alternativ ist für Quellen, die sich auf einem Gebäude befinden oder für Abluftführungen am Gebäude die Modellierung als vertikale Linienquellen möglich (vgl. Abschnitt 3.3.1.4, Janicke 2005 und Hartmann et al. 2004)

Zu Seite 4 des Gutachtens

„Die Berechnung der Geruchsimmissionsbelastungssituation auf der Basis der beschriebenen Geruchsemissionen unter Berücksichtigung der Emissionsminderungsmaßnahmen, die bei verschiedenen Betrieben im Neusser Hafen in den letzten Jahren bis ein-

> *schließlich 2008 umgesetzt oder genehmigungsrechtlich bereits vorgeschrieben wurden."*

Wurde ersetzt durch:

> *„Das den Ausbreitungsrechnungen zugrunde gelegte Geruchsemissionskataster wurden von Seiten der zuständigen Behörden (Bezirksregierung Düsseldorf, Rhein-Kreis Neuss und Stadt Neuss) umfangreich geprüft und nochmals aktualisiert.“*

Die alte Formulierung (jetzt entfallen) deutet bereits an, dass hier vorgeschriebene Geruchsminderungsmaßnahmen bereits in der Prognose berücksichtigt wurden, die noch nicht durchgeführt wurden und deren erfolgreiche Umsetzung ungewiss ist.

Die neue Formulierung ist auch nicht konkreter.

Zu Seite 5 - 11 des Gutachtens {Anlagen und relevante Geruchsemissionen)
Die Emissionsparameter für die Geruchsimmissionsprognose sind tabellarisch aufgeführt (Seiten 6 - 11).

Aufgeführt sind:
Anlagentyp (z.B. Futtermittelbetrieb aber ohne Angabe des Betreibers, bzw. der Firma)
Quellkoordinaten
Ableithöhe
Abluftvolumenströme
Geruchsstoffkonzentrationen und Geruchsstoffstrom
Temperatur
Emissionszeit h/a

Nicht aufgeführt sind Angaben zur Geometrie der Quellen (Form und Abmessung der Austrittsflächen, Anordnung am Gebäude). Damit bleibt offen, ob und wie die Ableitbedingungen berücksichtigt wurden (z. B. ob und wie mechanische und thermische Fahnenüberhöhungen berücksichtigt wurden.

Ebenfalls offen bleibt, wie die Emissionen ermittelt wurden (Messung, Schätzung, Festlegung eines Grenzwertes oder Zielvorgabe einer Geruchsminderung). Auch unerwähnt bleibt, wie die Emissionszeiten [h/a] berücksichtigt wurden.

Zu Seite 12-14 des Gutachtens [13]
Auf diesen Seiten werden die zusätzlichen Geruchsquellen der Tierhaltung (Rennbahn und Reitschule) behandelt.

Zu Seite 12 in [13]

> *„Da für die Pferdehaltung in der Literatur keine Angaben über deren Geruchsverhalten vorhanden sind, wurden zur Durchführung einer konservativen Betrachtung die Literaturangaben für Rinder mit einem Faktor von 0,5 zugrunde gelegt.“*

Diese Aussage ist unverständlich da in [13] ja zwei Literaturstellen mit Emissionsfaktoren für Pferde genannt werden. Welcher Faktor ist gemeint? Das Gutachten lässt auch offen, ob es sich um den Gewichtungsfaktor f für die Berechnung der belästigungsrelevante Kenngröße IG_b handelt.

Im Falle der Beurteilung von Geruchsimmissionen, verursacht durch Tierhaltungsanlagen, ist eine belästigungsrelevante Kenngröße IG_b zu berechnen und diese anschließend mit den Immissionswerten zu vergleichen. Die Gewichtungsfaktoren für die einzelnen Tierarten sind Tabelle 4 der GIRL zu entnehmen. Für Tierarten, die nicht in dieser Tabelle enthalten sind, ist die tierartspezifische Geruchshäufigkeit in die Formel ohne Gewichtungsfaktor einzusetzen.

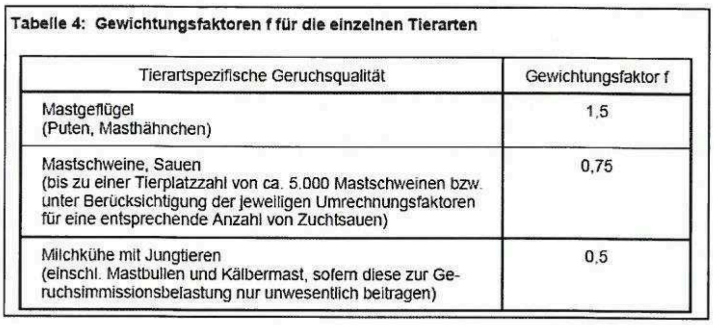


Tabelle 4: Gewichtungsfaktoren f für die einzelnen Tierarten

Tierartspezifische Geruchsqualität	Gewichtungsfaktor f
Mastgeflügel (Puten, Masthähnchen)	1,5
Mastschweine, Sauen (bis zu einer Tierplatzzahl von ca. 5.000 Mastschweinen bzw. unter Berücksichtigung der jeweiligen Umrechnungsfaktoren für eine entsprechende Anzahl von Zuchtsauen)	0,75
Milchkühe mit Jungtieren (einschl. Mastbullen und Kälbermast, sofern diese zur Geruchsimmissionsbelastung nur unwesentlich beitragen)	0,5

Für die Pferdehaltung (Rennbahn und Reitschule) wird ein Emissionsfaktor von 5 GE/(s*GV). angesetzt. Eine Großvieheinheit GV entspricht 500 kg Lebendgewicht.

Literaturwerte zum Vergleich

Literaturquelle	Geruchsemissionsfaktor GE/(GV*s)
Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, Merkblatt Geruchsimmissionsprognose bei Tierhaltungsanlagen	5 -10
Oldenburg, J 1989, KTBL-Schrift 333 Geruchs und Ammoniakemissionen aus der Tierhaltung	5
Landkreis Cloppenburg 2005, Festlegung der Geruchsemissionsfaktoren im Landkreis Cloppenburg	5
VDI 3894 Blatt 1, Kommission Reinhaltung der Luft im VDI und DIN, Sept. 2011, Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungsanlagen- Haltungsverfahren und Emissionen - Schweine, Rinder, Geflügel, Pferde	10 Untersuchung zur Validierung erforderlich

Anmerkung zur VDI 3894

Die vorliegende Richtlinie VDI3894 Blatt 1 beschreibt den Stand der Haltungstechnik und der Maßnahmen zur Emissionsminderung bei der Haltung von Schweinen, Rindern, Geflügel und Pferden. Dar- über hinaus enthält die Richtlinie Konventionswerte für die Emissionen von Geruchstoffen, Ammoniak und Staub aus Tierhaltungsanlagen. Als Emissionsquellen werden berücksichtigt: Ställe, in denen die Tiere untergebracht sind, Nebeneinrichtungen zur Lagerung und Behandlung von Fest- und Flüssigmist sowie Geflügelkot und zur Lagerung bzw. Aufbereitung bestimmter Futtermittel und Flächen außerhalb von Ställen, auf denen sich die Tiere bewegen können. Die Richtlinie gilt nicht für die Freilandhaltung von Tieren. Die Richtlinie VDI 3894 Blatt 1 liefert wesentliche Informationen, die zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung von Tierhaltungsanlagen auf der Grundlage von Abstandsregelungen und Ausbreitungsrechnungen benötigt werden. Damit unterstützt die Richtlinie sowohl die Anwendung der TA Luft als auch das Dokument zur Beschreibung der "Besten Verfügbaren Techniken in der Intensivtierhaltung" (BREF).

Anmerkung zum Merkblatt Geruchsimmissionsprognose bei von Tierhaltungsanlagen

Das in (13] zitierte Merkblatt Geruchsimmissionsprognose bei Tierhaltungsanlagen" sagt unter 1. Emissionsquellen

„Tierhaltungsanlagen sind Anlagen, die über mehrere (Einzel-)Quellen unterschiedlicher Art verfügen können. Im Rahmen einer Geruchsimmissionsprognose muss daher eine eindeutige Beschreibung und Zuordnung der Emissionsquellen vorgenommen werden.

und unter 4. Freie Abströmung für gefasste Quellen

Die Ausbreitungsrechnung setzt im Allgemeinen voraus, dass die Bedingung der freien Abströmung erfüllt ist. Ist dies nicht der Fall, muss die Gebäudeumströmung und der Einfluss von Gebäuden und Bäumen im Umfeld mit ihrem

Einfluss auf die Ausbreitung der Abluft im Rahmen der Immissionsprognosen berücksichtigt werden. Die Hinweise aus dem Leitfaden zur Erstellung von Immissionsprognosen mit AUSTAL2000 in Genehmigungsverfahren nach TA Luft und der Geruchsimmissionsrichtlinie, Merkblatt 56 sind zu beachten.

Das Gutachten [13] enthält zwar die angesetzten Geruchsstoffströme in MGE/h aber keine Angaben zur Geometrie der Quellen (Form und Abmessung der Austrittsflächen, Anordnung am Gebäude). Damit bleibt auch für diese zusätzlich betrachteten Quellen offen, ob und wie die Ableitungsbedingungen berücksichtigt wurden.

Zu Seite 17 des Gutachtens (Rechengebiet, Beurteilungsgebiet)

> *„Es wird ein Rechengitter mit einer Ausdehnung von 7.2·7.2 km² und einer Maschenweite von 25 m festgelegt."*

Zur Lage des Rechengitters werden keine Angaben gemacht. Sie ist weder beschrieben noch grafisch dargestellt. Angaben zum Rechengitter können dem Rechenprotokoll (austal2000.log) entnommen werden; das fehlt jedoch. Beschrieben ist nur das Beurteilungsgebiet

> *„Die nachfolgende Abbildung 3 zeigt die Lage des Beurteilungsgebietes und der Beurteilungsflächen. Insgesamt werden 21 Beurteilungsflächen festgelegt, die die geplante Nutzung der Grundstücksflächen überdecken. Die Seitenlänge der Beurteilungsflächen beträgt einheitlich 50 m."*

Zu Seite 20 des Gutachtens (Berücksichtigung von Gebäudeeinflüssen)

> *„Zur Sicherstellung der Konformität der Rechenergebnisse im Neuss/Düsseldorfer Hafen zu den im Jahr 2004 ohne Berücksichtigung der Einflüsse der Gebäude durchgeführten Ausbreitungsrechnungen [4] und den daraus resultierenden Veranlassungen der Staatlichen Umweltämter zur Geruchsminderung wird nach Absprache mit dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW weiterhin die Geruchsbelastung in den Häfen ohne Berücksichtigung im Einzelfall möglicher Gebäudeeinflüsse berechnet."*

Siehe Anmerkung zu Seite 3

Zu Seite 21-23 des Gutachtens (Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung)

> *„Die für das Rechengebiet und für das Beurteilungsgebiet berechneten Geruchsimmissionen sind nachfolgend farblich kartographisch dargestellt:*
> *Abbildung 6: Geruchsimmissionen im Rechengebiet.*
> *Abbildung 7: Geruchsimmissionen im Beurteilungsgebiet."*

Die Darstellung der Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung beschränkt sich auf diese beiden Abbildungen.

Abbildung 6 zeigt die Geruchsimmission (Häufigkeit von Geruchsstunden) im Neusser Hafen mit einer Auflösung in 5 %-Schritten im Bereich zwischen 5 und 20 % Geruchshäufigkeit Hier hätte man sich eine detaillierte Auflösung im Bereich um den Immissionswert (10 %) gewünscht.

Abbildung 7 wiederum gibt nur die Werte für das Beurteilungsgebiet selbst an. Die Werte in an- grenzenden Zellen (bzw. Gradienten der Änderung) würden Schlüsse auf die "Genauigkeit" der Ergebnisse ermöglichen. Wenn z. B. in der "quellnäheren" nächsten Zelle der Immissionswert überschritten ist, ist die Aussage u. a. auch von der Präzision der georeferenzierten Karten und der Quell-Koordinaten abhängig.

Es liegen keine Rechenprotokolle vor. Es ist bekannt, dass die gewählte Qualitätsstufe q bei der Ausbreitungsrechnung die Ergebnisse signifikant beeinflussen kann.

Die Bezeichnung der Abbildungen lässt offen, ob hier die aktuelle Situation oder ein noch zu realisierender Planzustand dokumentiert ist.

Zu Seite 24 in [13] (Beurteilung der Ergebnisse)

> *„Über die Regelung in Nr. 4.4.1 [3] hinausgehend berücksichtigt die Festlegung der Immissionswerte Unsicherheiten, die aus der olfaktometrischen Emissionsmessung sowie der Berechnung der zu erwartenden Zusatzbelastung nach Nr. 4.5 [3] ergeben.“*

Welche Unsicherheiten sind das? Gerade die Frage nach der Berücksichtigung von Unsicherheiten bei der Festlegung der Eingangsdaten und Rechenverfahren wird im Gutachten nicht weiter behandelt.

Was steht in diesem Zusammenhang in der GIRL unter Nr. 4.4.1:
Zurückliegende Messungen oder Feststellungen über Immissionen und Emissionen dürfen nur herangezogen werden, wenn sich die für die Immissionssituation im Beurteilungsgebiet maß- geblichen Verhältnisse in der Zwischenzeit nicht erheblich verändert haben.

Was steht in diesem Zusammenhang iri der GIRL unter Nr. 4.5:
u. a.
Bei der olfaktometrischen Ermittlung der Emissionen als Eingangsgröße für die Ausbreitungsrechnung müssen die Anforderungen der DIN EN 13725 (2003) in Verbindung mit Anhang C dieser Richtlinie und die Anforderungen der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) an Messstellen für Geruchserhebungen im Rahmen der Bekanntgabe nach § 26 BlmSchG (Verweis auf jeweilige Landesregelung) beachtet werden.

Um dies zu überprüfen, müssen die Messberichte vorliegen.

> *„Die in Abbildung 5 dargestellte Geruchsimmissions-Gesamtbelastung in den Beurteilungsflächen beträgt 9 bis 10 % der Jahresstunden (gerundete Kenngröße: 0.09 bis 0.10). Verglichen mit den Immissionswerten der GIRL [3] lässt sich feststellen, dass die prognostizierte Gesamtbelastung die Immissionswerte der GIRL für Wohn-/Mischgebiete einhält, bzw. unterschreitet.“*

Die Bezeichnung "*prognostizierte Gesamtbelastung*“ lässt offen, ob hier die aktuelle Situation oder ein noch zu realisierender Planzustand prognostiziert und dokumentiert ist. Insofern kann die „Richtigkeit" oder Plausibilität des Ergebnisses nicht überprüft werden.

Anmerkung zur Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 119 Düsseldorfer Straße I Rheintorstraße I Hafenmole 1 (Stand März 2012)
In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 119 Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße / Hafenmole 1 (Stand März 2012) wird die Situation als "bundesweit einmalige Häufung von geruchsintensiven Anlagen" zutreffend beschrieben.

Bemerkenswert ist die Feststellung, dass die für das geplante Mischgebiet prognostizierten Geruchshäufigkeiten von 9 - 10 % für weite Teile der Neusser Innenstadt gelten bzw. charakteristisch sind, erwarten wir doch auf Grund der Verteilung der Geruchsquellen im Neusser und Düsseldorfer Hafen deutliche Unterschiede in der Geruchsimmissionsbelastung. Im Gutachten 080448 P kann man die Abnahme der Geruchsimmission mit wachsender Entfernung zu den Quellen noch aus der Übersichtsdarstellung (dort Abbildung 4) erahnen. Der geänderte Ausschnitt im aktuellen Gutachten (dort Abbildung 6) lässt das nicht mehr zu. Eine Differenzierung im Bereich von 5 - 10 % ist in beiden Fällen nicht möglich. Bei der Darstellung der Geruchsimmissionen im Beurteilungsgebiet (Abbildung 7 in Bericht 120055P vom 21.03.2012) werden gezielt nur die 21 Beurteilungsflächen im Plangebiet dargestellt, so dass der Gradient der Geruchsabnahme mit der Entfernung zu den Quellen nicht erkennbar ist.

Der in der Begründung formulierte Vergleich der Geruchsimmission im Plangebiet mit der Geruchsimmissionssituation in weiten Teilen der Neusser Innenstadt ist irreführend, weil er den Eindruck erweckt, die Geruchsimmission im Plangebiet unterscheide sich nicht von der Geruchsimmission in der Neusser Innenstadt.

Hätte die Ergebnisdarstellung (Abbildung 7 in Bericht 120055P vom 21.03.2012) sich nicht auf die 21 Beurteilungsflächen im Plangebiet beschränkt, sondern auch die übrigen Werte für das im Bild dargestellte Gebiet ausgewiesen und hätte man für die Übersichtsdarstellung der Geruchsimmission im Rechengebiet (Abbildung 6) eine den Bereich zwischen 5 und 10 % Geruchsstundenhäufigkeit auflösende Farbrasterdarstellung gewählt, dann wäre der direkte Vergleich zwischen Plangebiet und Neusser Innenstadt möglich gewesen.

Stellungnahme zum Schreiben von Rittershaus Rechtsanwälte, Postfach 10 27 55, 68027 Mannheim i. A. für die Raiffeisen Waren-Zentrale RheinMain eG, Altenberger Straße 1a, 50668 Köln vom 13.07.2012

Anmerkung: Die in der Stellungnahme aufgeführten Belange zum Flächennutzungsplan werden ausschließlich in die Abwägung zum Flächennutzungsplanverfahren eingestellt und werden demnach in diesem Dokument nicht eingestellt.

Zu der Gewichtung der Belange der im Neusser Hafen ansässigen Unternehmen und der Einstellung des Bebauungsplanverfahrens

Die industriellen und betrieblichen Belange der Unternehmen im Neusser Hafen wurden hinreichend berücksichtigt. Bei der Planung wurde der Maßstab herangezogen, dass die Betriebe im Hafen durch die geplante Entwicklung auf dem Werhahngelände am Westrand des Hafenbeckens I nicht über den Status quo, d. h. der bereits heute zu berücksichtigenden schutzwürdigen Nutzung des nahen Innenstadtrandes eingeschränkt werden. Die neue Bebauung hat keine zusätzlichen Einschränkungen zufolge. Dieses wird in den weiteren Ausführungen aufzuzeigen sein.

Die Gutachten sowie die Datengrundlage wurden mit den entsprechenden Behörden des Rhein-Kreises Neuss und der Bezirksregierung abgestimmt. In der Tat wurde ein komplexes Lärmschutzkonzept erstellt. Dieses ist aber aufgrund der bestehenden Belastung notwendig, um die bestehenden Betriebe nicht über das heutige Maß einzuschränken.

Der Anregung, die Planungsverfahren einzustellen, wird nicht gefolgt. Durch die neue Planung werden die bestehenden Betriebe nicht über den Status quo hinaus eingeschränkt. Für die Planung sprechen demgegenüber gewichtige Belange wie insbesondere die zentral in Neuss gelegenen und doch brachliegenden Grundstücke an der wichtigen Nahtstelle zwischen Innenstadt und Hafen einer neuen Nutzung zuzuführen und Innenentwicklung zu betreiben.

Zur Anregung Gewerbegebiet statt Mischgebiete festzusetzen

Grundanliegen der Bauleitplanung ist die behutsame Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Historisch überkommene Trennungslinien sollen überwunden werden, eine organische Innenstadtentwicklung bindet auch die benachbarte Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein. Angesichts wieder zunehmender Reurbanisierungs-Tendenzen stärkt die Planung neben gewerblichen Nutzungen auch das innerstädtische Wohnen und trägt damit entscheidend zu einer nachhaltigen Belebung der Neusser City bei. Die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen auf dem sog. „Werhahn- Gelände“ zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Quartieren ergänzt.

Die Binnenhäfen an Rhein und Ruhr stellen als leistungsfähige multimodale Logistikstandorte wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft dar. Ihnen kommt gerade unter dem Gesichtspunkt eines umweltverträglichen Massenguttransports auch eine ökologische Bedeutung zu. Der ca. 500 ha große Neuss-Düsseldorfer Hafen mit einer Jahresumschlagleistung (2010) von ca. 13,5 Mio. Tonnen leistet als traditionelles Bindeglied zwischen Industriegewerbe und Handel einen bedeutenden Beitrag zur wirtschaftlichen Anziehungskraft der gesamten Region. Die langfristige Sicherung einer innenstadtverträglichen Hafennutzung auf der Hafenmole 1 (ehemaliges Case-Gelände) ist daher ebenfalls ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung.

Das Plangebiet des Teilgeltungsbereiches West sowie die Festsetzungen zum Teilgeltungsbereich Ost wurden so konzipiert, dass durch die Ausweisungen bzw. neuen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen aus schalltechnischer Sicht für vorhandene Industriebetriebe (inklusive möglicher Erweiterungen) über das heutige schon vorhandene Maß hinaus vorliegen. Es ist durchaus möglich, dass losgelöst von dem hier gegenständlichen Planverfahren Immissionsschutz bezogene Minderungsmaßnahmen bei Anlagenänderungen erforderlich werden. Dies ist aber neben dem aktuellen Immissionsschutzrecht der vorhandenen Nutzung im Umfeld und deren Schutzwürdigkeit geschuldet. Die neue Bebauung hat auf solche Maßnahmen keine Auswirkungen.

Demnach wird der Anregung, ausschließlich Gewerbegebiete auszuweisen, nicht gefolgt. Die Ausweisung der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ermöglicht die Umsetzung der Zielsetzung (behutsame Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1), schränkt aber gleichzeitig die Industriebetriebe des Hafens nicht weiter ein. Dies wird insbesondere erreicht durch ein Lärmkonzept, gemäß dessen sich die ausgewiesenen Mischgebiete selbst vor dem Lärm aus dem Hafen schützen (nähere Erläuterung siehe später in der Abwägung dieser Einwendung).

Zum Planerfordernis
Den Bedenken, dass die städtische Zielsetzung zu unbestimmt sei, kann nicht gefolgt werden. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes ist wie dargestellt entlang des Hafenbeckens eine Promenade vorgesehen. Das Nutzungsspektrum zwischen Fußgängerbereich und Außengastronomie, das der Einwender vor Augen hat, ist von der Festsetzung einer Hafenpromenade umfasst, dabei aber nicht so weit, dass die Festsetzung unbestimmt wäre. Ob die Promenade Nutzungen wie zum Beispiel Außengastronomie erhalten wird, kann derzeit nicht abgesehen werden. Die Planung stellt ein Angebot dar, die Umsetzung erfolgt durch die nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Sollte zukünftig eine Außengastronomie im Bereich der Promenade vorgesehen werden, ist im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu prüfen, ob diese den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen entsprechen.

Entsprechendes gilt für die als „Bahnanlage“ festgesetzten „Betriebsgleise der Hafenbahn“. Es handelt sich insofern um eine Bestandsfestsetzung. In diesem Bereich bleiben die bestehenden Betriebsgleise solange erhalten, wie sie noch nicht von Bahnzwecken freigestellt sind. Inwiefern diese Festsetzung unbestimmt sein sollte, wird nicht ersichtlich.

Demnach wird mit der Planaufstellung eine nachhaltige Planungssicherheit erreicht: Bei Einhaltung der Festsetzungen ist mit keiner Verschlechterung der planungsrechtlichen Situation für die Betriebe im Neusser Hafen zu rechnen.

Zur Bestandsanmerkung
Der Einwender moniert, dass die Beschreibung des Bestandes unter der Überschrift „Umweltsituation“ (Seite 8 der Begründung) weder umfassend noch aktuell dargestellt sei. Weitere Ausführungen werden erst im weiteren Verlauf der Stellungnahme zu den einzelnen Fachthemen aufgeführt. Daher erfolgt auch die Abwägung jeweils bei den einzelnen Fachthemen.

Zum LEP NRW
Dem Ziel des Vorrangs der Innenentwicklung (C.I.2.3) wird mit der Umnutzung der gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen entsprochen. Die Festsetzung von Mischgebieten ist in der Tat nicht zwingend erforderlich, aber zulässig.

Es besteht die Zielsetzung, im Plangebiet neue Nutzungen anzusiedeln, die sowohl den Anforderungen und Interessen der bestehenden Betriebe im Neusser Hafen gerecht werden, gleichwohl jedoch einen Beitrag zur Heranführung, Öffnung und Attraktivierung des Neusser Hafens an die Innenstadt leisten können. Im Bezug auf das raumordnerische Ziel unter C.II.2.3 (Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte) eignen sich die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 nicht mehr für zeitgemäße hafenaffine Nutzungen, da diese andere Ansprüche an den Standort stellen. Auch die Bezirksregierung Düsseldorf teilt diese Einschätzung. Für moderne Umschlaganlagen, logistikorientierte Betriebe oder Betriebe mit hohem Frachtaufkommen, das über die Wasserwege abgewickelt werden muss, reicht heute der schmale Streifen zwischen dem Hafenbecken 1 und der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße nicht mehr aus. Aus diesem Grund kann auch das im LEP NRW formulierte Ziel von einem Ausbau der Häfen an dieser Stelle nicht verfolgt werden (D.I.2.2). Ein Ausbau des Hafens an diesem Standort ist aufgrund der genannten Gegebenheiten (Grundstückszuschnitt, angrenzende Immissionsorte, etc.) gegenwärtig nicht (mehr) möglich.

Daher erfolgt hier eine Sicherung der anderen Flächen, welche der Hafennutzung weiterhin zur Verfügung stehen können. Hierzu wird im Bebauungsplanverfahren die Bewältigung des immissionsschutzrechtlichen Konflikts weiter konkretisiert. Die Nutzung des bestehenden Hafens wird durch die bestehende Planung nicht weiter eingeschränkt.

Demnach widerspricht die Bauleitplanung mit der geplanten Revitalisierung der innerstädtischen Gewerbebrachen und der Sicherung der Hafennutzung nicht den Vorgaben des LEP.

Zum Regionalplan
Die Bedenken, dass durch die Planungen neue Belästigungen entstehen, werden nicht geteilt. Ziel 1.3 des Regionalplanes (Kapitel 1.3) ist es, wenn Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen und allgemeine Siedlungsbereiche aneinander grenzen, durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst verringert werden.

Der Einwender gibt richtigerweise wieder, dass Mischgebiete bzw. mischgebietstypische Wohnbebauungen ermöglicht werden sollen, welche an die gewerblichen Nutzungen angrenzen. Doch trägt das Planungskonzept und das System der Festsetzungen Sorge dafür, dass keine neuen Belästigungen entstehen. Dies betrifft sowohl die Themen Lärm wie auch Staub, Gerüche und Luftschadstoffe. Die Abwägung der einzelnen Belange zu diesem Thema erfolgt in einem separaten Kapitel dieses Dokuments.

Aufgabe einer nach Kriterien des Immissionsschutzes gestalteten Nutzungszonierung im Übergangsbereich City-Hafen ist es dabei, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine verträgliche Nachbarschaft von Wohnen und Arbeiten zu schaffen. Insofern wird der Forderung des Regionalplans im besonderen Maße Rechnung getragen, wonach an der Nahtstelle von Wohnen und Arbeiten „durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen ist, dass Belästigungen nicht neu entstehen und vorhandene Belästigungen möglichst verringert werden“ (Ziel 1.3 Konfliktbewältigung s.o.). Die Bewältigung des Nutzungskonfliktes Wohnen - Gewerbe bildet einen Schwerpunkt in der vorliegenden Bauleitplanung.

Der Regionalplan formuliert als Ziel des Weiteren den Vorrang der Stadtinnenentwicklung, umweltverträgliche Verdichtung und Abrundung der städtischen Innenbereiche, Sanierung und Mobilisierung von Brachflächen (Kap. 1.1: regionale Siedlungsstruktur, Ziel 2.1). Die geplante Revitalisierung von Gewerbebrachen im Herzen der Stadt Neuss zum Zwecke der Innenstadterweiterung bzw. -abrundung berücksichtigt in besondere Weise das Gebot der Innenentwicklung. Durch angemessene Nachverdichtung und innenstadttypische Funktionsmischung wird der vorhandene Siedlungsschwerpunkt weiter gestärkt.

Das Betriebsgleis der Neuss-Düsseldorfer Häfen im Verlauf der Rheintorstraße bleibt solange erhalten, bis es von Bahnzwecken freigestellt ist. Im Freistellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz ist zu entscheiden, ob das Gleis noch erforderlich ist, wobei im Bebauungsplanverfahren zu prognostizieren war, ob eine Freistellung zu erwarten ist. Dies ist der Fall, so dass eine bedingte Festsetzung getroffen und die Nachnutzung festgesetzt wurde. Bereits im Bestand liegen die Flächen im Plangebiet brach bzw. sind mindergenutzt. Demnach findet bereits heute keine Andienung der Flächen durch das Betriebsgleis statt. Benachbarte Flächen können durch die verbleibenden Gleise der Hafenbahn angedient werden.

Dem Vorwurf, dass die Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Konflikte nur darin bestehe, die bauliche Ausnutzbarkeit insoweit zu beschränken, dass keine maßgeblichen Immissionsorte in Richtung Industriehafen entstehen dürfen, wird widersprochen. In der Tat werden Immissionsorte in Richtung Industriehafen grundsätzlich ausgeschlossen. Eine Ausnahme greift nur dann, wenn die Einhaltung der Lärmwerte für ein Mischgebiet nachgewiesen werden kann. Durch diese Voraussetzung wird die Bewältigung des Lärmkonflikts einseitig von der Bebauung im neuen Plangebiet gefordert. In den geplanten Mischgebieten muss – insbesondere durch die Errichtung geschlossener Innenhöfe – dafür gesorgt werden, dass die Lärmwerte für ein Mischgebiet eingehalten werden. Wenn und solange dies nicht der Fall ist, sind auch keine Immissionsorte, also öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen zulässig. Zu den Innenhöfen werden Lärmschutzmaßnahmen (Gebäudestellung, geschlossene Innenhöfe, Lärmschutzwand, etc.) getroffen, die ein Wohnen in dem Planbereich ermöglichen, ohne die Betriebe des Neusser Hafens über den Status Quo hinaus zu beeinträchtigen. Es entsteht ein abgewogenes Nebeneinander, da sich die Mischgebiete selbst vor den bestehenden Beeinträchtigungen schützen und daher keine Maßnahmen der Hafenbetriebe erforderlich werden.

Zum Verfahren
Der Rahmenplan „Stadthafen Neuss“ wurde vom Rat der Stadt Neuss im Jahre 2006 verabschiedet und ist als „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Rahmenplan selbst muss, genauso wie z. B. der Regionalplan, der Flächennutzungsplan, angrenzende Bebauungspläne etc., nicht offengelegt werden. Der Rahmenplan ist auf Nachfrage bei der Stadt Neuss einzusehen.

Zum Städtebaulichen Konzept
Die in Kapitel 5.1 der Begründung beschrieben Baustruktur und Nutzung wird im Rahmen der zeichnerischen Festsetzungen hinreichend umgesetzt. Im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes werden selbstverständlich Spielräume gewährt, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht feststehen kann, in welchen Bereichen sich Wohnnutzungen bzw. gewerbliche Nutzungen entwickeln werden. Die Befürchtungen des Einwenders werden demnach nicht geteilt.

Das Verkehrskonzept sieht für die Tiefgarage des Gewerbegebiete GE 1 eine reine Rechts-rein, Rechts-raus Erschließung vor. Ausfahrer in Richtung Süden müssen daher beim Verlassen der Tiefgarage nach rechts, d. h. in Richtung Norden abbiegen. Für sie besteht eine Wendemöglichkeit über die Blockumfahrung Collingstraße – Salzstraße – Königstraße. Von der Königstraße können sie bequem nach rechts in die Rheintorstraße einbiegen und in südlicher Richtung weiterfahren. Die mit den Wendefahrten verbundenen Mehrwege beschränken sich auf wenige hundert Meter und sind für Kraftfahrer zumutbar. Durch die Blockumfahrten entstehen in der Spitzenstunde rund 25 zusätzliche Fahrten, außerhalb der Spitzenstunde deutlich weniger. Dabei handelt es sich ausschließlich um Pkw-Fahrten, da nur diese die Tiefgarage nutzen. Aus der sehr geringen Anzahl zusätzlicher Fahrzeuge resultieren keine nennenswerten verkehrsbedingten Beeinträchtigungen. In den besonders schutzbedürftigen Nachtstunden, in denen zusätzliche Fahrten nur vereinzelt stattfinden, ist eine Verschlechterung der derzeitigen Situation nicht zu befürchten. Die Belange der Anwohner sind in der vorgeschlagenen Verkehrsführung ausreichend berücksichtigt.

Zu den Planinhalten
Wie bereits unter der Abwägung zu den „Planerfordernissen“ aufgeführt, werden die Bedenken der Unbestimmtheit der Festsetzung „Hafenpromenade“ nicht geteilt. Gleiches gilt für die Festsetzung „Hafen“, die für den nördlichen Bereich entlang der Hafenkante getroffen wurde, wo Be- und Entladevorgänge und weiterer hafentypischer Betrieb stattfinden.

Der Anregung, eine Sichtschutzwand anstelle eines Sichtschutzwalls festzusetzen, wird nicht gefolgt. Mit der Festsetzung des Uferparks greift die Stadt die Planungskonzepte aus der Rahmenplanung zum Stadthafen Neuss auf. Allein aus der Nachbarschaft der Nahrungs- und Futtermittelindustrie zum geplanten Uferpark (Entfernung zum Uferpark mind. 300m) ist kein Konflikt für die Qualität der Erzeugnisse in der genannten Industrien abzuleiten. Es wäre kein angemessenes Abwägungsergebnis, wenn der Plangeber aus den vom Einwender genannten, wenig wahrscheinlichen Erwägungen heraus in dieser Entfernung von der städtebaulich erwünschten Durchgrünung absehen müsste.

Der Stellungnahme, dass die Voraussetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB nicht vorliegen (allseits umbaute Höfe) kann nicht gefolgt werden. Die Voraussetzungen des § 9 Abs. 2 BauGB sind gegeben. Nach der Rechtsprechung unterliegt die Anwendung des § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB spezifischen Bestimmtheitsanforderungen, weil der Zeitpunkt oder die Umstände, in denen eine Nutzung erst zulässig werden soll, unter Umständen schwer zu bestimmen sein können. Die Festsetzung einer Bedingung nach § 9 Abs. 2 BauGB bedarf einer außergewöhnlichen städtebaulichen Situation. Planerischer Immissionsschutz ist als besonderer Fall im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB in der Rechtsprechung anerkannt. Hier sind die allseits umschlossenen Höfe wichtiger Bestandteil der planerischen Konfliktbewältigung. Die lärmgeschützten Innenhöfe ermöglichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem Gebiet, das von beiden Seiten unterschiedlichen Lärmquellen ausgesetzt ist.

Die Festsetzung der Bedingung ist auch abwägungsgerecht, selbst wenn die entstehenden Gebäude vor Eintritt der Bedingung nur eingeschränkt nutzbar sind. Der Bedingungseintritt ist hinreichend wahrscheinlich. Derzeit gehören die Flächen der Mischgebiete einem einzigen Grundstückseigentümer, so dass der Bedingungseintritt vom Eigentümer selbst herbeigeführt werden kann. Findet eine Grundstücksteilung quer durch einen der Innenhöfe statt, sind die Grundstückseigentümer wechselseitig aufeinander angewiesen. Da jeder ein Interesse an der bestmöglichen Ausnutzung seines Grundeigentums und damit konkret an der Schaffung lärmgeschützter Innenhöfe haben wird, ist auch in diesem Fall der Bedingungseintritt hinreichend wahrscheinlich.

An welchen Stellen die Bedingung gilt, wird durch die Markierung der Innenhöfe (A) bis (E) deutlich. Demnach liegt ein bestimmter Umstand im Sinne von § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB vor.

Die allseitige Bebauung kann sich auf einen der Höfe isoliert beziehen. Dann beinhaltet die Bedingung, dass dieser Hof vierseitig und lückenlos mit Riegelbebauung umschlossen sein muss, bevor Wohnnutzung zulässig ist. Der Zusatz „einzeln oder gemeinsam mit anderen Innenhöfen“ ist der Tatsache geschuldet, dass lärmgeschützte Innenbereiche nicht nur bei allseitiger Umbauung eines einzelnen Hofes entstehen. Vielmehr können auch die Flächen mehrerer Höfe gemeinsam durch eine Ring-Bebauung umschlossen werden. Die Bedingung ist dann auch erfüllt, wenn einzelne Querriegel in Ost-West-Richtung fehlen.

Auch dem Einwand, dass der Erhalt der Voraussetzung nicht sichergestellt ist, kann nicht gefolgt werden. Sollte zukünftig ein Teil der allseitig geschlossenen Bebauung zurückgebaut werden, ist hierfür eine Abrissgenehmigung einzuholen. Liegen Tatbestände vor, die gegen einen Rückbau sprechen, z. B. geschützte Wohnnutzungen im Innenhof, ist die Abrissgenehmigung entweder zu verweigern bzw. sind entsprechende Maßnahmen zu treffen, welche die Einhaltung des Lärmschutzkonzeptes sicherstellen. Würde man vom Festsetzungssystem des Bebauungsplans erwarten, Regelungen für den Rückbau des Lärmschutzriegels zu treffen, wären die Anforderungen an die Ebene der Bauleitplanung überspannt. Stattdessen besteht die Möglichkeit, die Erhaltung der Lärmschutzbebauung oder die Errichtung eines gleichwertigen Ersatzes bei Abgang durch Baulast im Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Ob dies erforderlich ist, mag allerdings mit Hinweis darauf bezweifelt werden, dass solche Anforderungen etwa bei aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Wällen oder Wänden, von denen allenthalben zur Bewältigung von Lärmkonflikten Gebrauch gemacht wird, in der Regel nicht gestellt werden.

Zum Einwand, dass Betriebe auf den Bestand gesetzt würden

Das Planungskonzept beinhaltet, dass durch die Festsetzungen bzw. neuen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen aus schalltechnischer Sicht für vorhandene Industriebetriebe (inklusive möglicher Erweiterungen) über das heutige schon vorhandene Maß hinaus vorliegen. Auch in Zukunft werden gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen bzw. Änderungen im Neusser Hafen durch bestehende Immissionspunkte reglementiert. Eine zusätzliche Einschränkung durch die neu geplanten

Nutzungen erfolgt aufgrund des im Bebauungsplanverfahren gewählten worst-case-Ansatzes sowie den getroffenen Schallschutzmaßnahmen nicht.

Das neu entstehende Mischgebiet schützt sich selbst, da Immissionsorte, also öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen, nur dort entstehen dürfen, wo die Mischgebietswerte eingehalten werden. Bei der gegenwärtigen Lärmvorbelastung geht der Plangeber davon aus, dass diese Voraussetzung derzeit nur an den Innenseiten der geschlossenen Innenhöfe eingehalten werden kann, und gibt daher die allseitige Umbauung der Innenhöfe als Bedingung für Wohnnutzungen vor. Dies allseitige Umbauung der Innenhöfe ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. An den abgeschirmten Fassaden sind dann die MI-Werte eingehalten und daher Fenster zu schützenwerten Aufenthaltsräumen möglich.

Es ist durchaus möglich, dass - losgelöst von dem hier gegenständlichen Planverfahren - immissionsschutzbezogene Minderungsmaßnahmen bei Anlagenänderungen erforderlich werden. Dies ist aber neben dem aktuellen Immissionsschutzrecht der vorhandenen Nutzung im Umfeld und deren Schutzwürdigkeit geschuldet. Die neue Bebauung hat auf solche Maßnahmen keine Auswirkungen. Da die Schallsituation schon heute über dem einzuhaltendem Rahmen liegt, ist es, aufgrund zwangsläufig zu erteilender Auflagen in Genehmigungen, auch nicht wie in der Stellungnahme des TÜV Rheinland vom 13.07.2012 aufgeführt möglich, dass Erweiterungen zwangsläufig die Schallsituation erhöhen. Darüber hinaus verfolgen die Stadt Neuss und die Genehmigungsbehörden unabhängig von dem Bebauungsplan das Ziel einer Lärmsanierung. Demnach sieht die Genehmigungspraxis als Genehmigungsvoraussetzung für Anlagenänderungen bzw. für neue Anlagen die Einhaltung eines Wertes von 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort vor.

Wenn sich also die Befürchtung des Einwenders bewahrheiten sollte, dass beantragte Änderungen oder Erweiterungen nicht mehr genehmigt würden, so ist das nicht auf die neu geplanten Gebiete, sondern auf die Einschränkungen durch den schützenswerten Bestand zurückzuführen.

Zum Emissionskonflikt – Lärm

Die folgende Abwägung (zum Emissionskonflikt – Lärm – Bestandsaufnahme sowie zum Emissionskonflikt – Lärm – Gewerbelärm) bezieht sich auf die Ausführungen zum Lärmkonflikt in der Einwendung selbst und in deren Anlage 2 („Stellungnahme zu der ‚Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße in Neuss' von der Firma Peutz Consult vom 21.03.2012", Köln).

Zum Emissionskonflikt – Lärm – Bestandsaufnahme

Für die Bahnstrecke im Bereich des Hauptbahnhofes Neuss wurden die Zahlen für die zukünftige Prognose 2015 der Deutschen Bahn AG verwendet. Diese Zahlen sind Grundlage auch aktueller Planungen der Deutschen Bahn AG im Sinne der Lärmsanierungsplanung in Neuss und wurden deshalb auch für das gegenständliche Bauleitplanverfahren verwendet. Sowohl für diese Gleisanlagen als auch generell für die berücksichtigten Gleisstrecken als auch Straßen sind Schwankungen der Verkehrsmengen natürlich möglich. Grundlage für die schalltechnische Bewertung von Verkehrslärmimmissionen ist nicht der absolut auftretende worst-case-Fall, wie er an einzelnen Tagen auftreten kann.

Bei den Gleisanlagen im Hafen handelt es sich um eine öffentliche Infrastruktur, dessen Betreiber die Neuss-Düsseldorfer Häfen sind. Bei solchen Gleisanlagen erfolgt die Zustellung von Waggons für eine Vielzahl von Betrieben. Wenn es sich um betriebsbezogene Gleisanlagen handeln würde, wäre zudem eine Beurteilung gemäß TA Lärm im Hinblick auf eine Zuordnung der Geräusche zu einzelnen Betriebsgrundstücken schwierig. Daher fließen solche Geräusche auch nicht in schalltechnische Betrachtungen bei Genehmigungsverfahren von Betrieben ein.

Die Nutzungen der Gleise innerhalb des Plangebietes erfolgt heute bereits nur durch einzelne Fahrten. Durch die Überplanung des historischen Speichergebäudes ist zudem eine Verkürzung der Gleisnutzlänge geplant. Auch für die zukünftige Situation ist daher nicht davon auszugehen, dass hier eine Steigerung der Gleisbelegung in diesem Bereich auftritt.

Innerhalb der schalltechnischen Untersuchung wurden 16 Schifffahrten zum Tageszeitraum und 8 Schifffahrten zum Nachtzeitraum für jedes Hafenbecken berücksichtigt. Bezogen auf einen Querschnitt östlich des Hafenbeckens 3 beträgt die hier berücksichtigte Menge dann 48 Schifffahrten am Tag und 24 Schifffahrten in der Nacht, entsprechend 24 Schiffe, die den Hafen tags befahren und wieder verlassen bzw. analog 12 Schiffe in der Nacht. Hochgerechnet bei 250 Arbeitstagen im Jahr wäre das bereits eine Schiffsmenge von 9.000 Schiffen entsprechend 18.000 Fahrten im Jahr. Das gesamte Schiffsaufkommen der Neuss-Düsseldorfer Häfen in der Summe beider Häfen liegt gemäß Veröffentlichung der Neuss-Düsseldorfer Häfen bei 10.900 Schiffen. Die berücksichtigte Anzahl von Schiffen stellt daher einen worst-case-Ansatz dar.

In den schalltechnischen Betrachtungen wurde das Anlegen der Schiffe auch in dem Nahbereich zum Mischgebiet berücksichtigt. Welche Laufzeit zu kurz bei der Bemessung des Schallpegels ist, ist schwierig zu beurteilen. Bei den Berechnungen wurde während des gesamten Nachtzeitraums die Schallimmission eines liegenden Schiffes (Hilfsaggregat zur Stromerzeugung) berücksichtigt. Die auftretenden Schallpegel wurden letztlich in den durchgeführten Messungen mit erfasst. Die Messstelle befand sich unmittelbar an der Baugrenze im Bereich der heute vorhandenen Liegestelle an der westlichen Seite der Hafenmole 1. Diese Messungen ergaben grundsätzlich geringere Schallpegel für den Gesamtpegel aus Straßen-, Schienen-, Schiffs- und Gewerbelärm, als in die Betrachtung allein für den Gewerbelärm eingestellt wurden. Losgelöst von den rechnerischen Ansätzen zur Ermittlung der Verkehrslärmimmissionen sind daher ausreichend hohe Immissionen im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt worden.

Grundlage der Ermittlung der Emissionen aus dem Schienenverkehr und der Straßenbahn ist tatsächlich der gegenständliche Jahresfahrplan. Abweichende Entwicklungen, die als gefestigt gelten könnten und für die Beurteilung daher heranzuziehen wären, sind nicht absehbar. Zudem machen die Straßenbahnlärmimmissionen auch für die Fassaden zur Düsseldorfer Straße hin einen nachgeordneten Anteil des Gesamtpegels aus und würden auch bei einer Erhöhung der Verkehrsmengen nicht zu einer Erhöhung der Gesamtpegel beitragen.

Die Berücksichtigung von 800 m langen Güterzügen ist nicht erforderlich. Für die heute im Bereich der zukünftigen Hafenpromenade verlaufenden Gleise der Hafenbahn wurde von den angrenzenden Betrieben sowie von den Neuss-Düsseldorfer Häfen festgestellt, dass sie zukünftig nicht mehr benötigt werden, insbesondere nicht mehr für Güterzüge mit einer Gesamtlänge von 800 m. Daher ist eine Freistellung dieser Gleisbereiche von Bahnzwecken zu erwarten, und es konnte insofern eine bedingte Festsetzung getroffen werden.

Die Grundannahmen für die schalltechnische Untersuchung und die daraus resultierenden Schallpegel innerhalb des Plangebietes stellen einen worst-case-Ansatz dar. Rechnerische Prognosen liefern, wie auch die durchgeführten Messungen zeigen, einen Ansatz auf der sicheren Seite. In der tatsächlichen Situation werden sich erwartungsgemäß dann sogar geringere Schallpegel einstellen.

Insgesamt kann von einer unzureichenden Bestandsaufnahme demnach nicht gesprochen werden.

Zum Emissionskonflikt – Lärm – Gewerbelärm
Die durchgeführten Luftschalldauermessungen dienten in Ergänzung mit den durchgeführten Einzelmessungen der Einschätzung der vorhandenen Lärmsituation. Weder Lärmmessungen noch eine Recherche der genehmigten Lärmimmissionen ermöglichten, die Ist-Situation bezüglich des Lärms aus dem Neusser Hafen vollständig abzubilden. Der Einwand vom TÜV Rheinland in der Stellungnahme vom 13.07.2012 ist nachvollziehbar möglichst keine rechnerischen Werte nach DIN 18005 von L_{WA}=65dB(A)/m^2 zu berücksichtigen, sondern tatsächliche Messwerte einzustellen. Die alleinige messtechnische Bestandsaufnahme stößt bei solchen großen Industrieflächen an ihre Grenzen. Ergebnis gerechter Abwägung kann in dieser Situation dennoch nicht sein, über Flächen, die unter dem Einfluss der Immissionen aus dem Hafen stehen, eine Planungssperre wegen drohenden Ermittlungsdefizits zu verhängen.

Vielmehr ist anerkannt, Unsicherheiten bei der Ermittlung der Bestandssituation mit einer Betrachtung des „worst case“ zu begegnen. Diesen Weg ist der Plangeber gegangen. Daher wurden Berechnungen durchgeführt für den hypothetischen Fall einer gleichzeitigen Nutzung aller Gewerbe- und Industrieflächen im Hafen. Bei den Berechnungen wurde für das gesamte Hafengebiet ein Schallleistungspegel tags und nachts von L_{WA}=65dB(A)/m^2 berücksichtigt. Dieser Ansatz führt zu einer worst-case Betrachtung und Immissionswerten die bei keiner der Messungen erreicht wurden und zudem deutlich über den Richtwerten der TA Lärm an vorhandenen Gebäuden liegt.

Auf eine Prüfung der Genehmigungslage konnte daher verzichtet werden. Dieser Ansatz wäre auch nicht zielführend gewesen, da bei einer Vielzahl von Betriebsgenehmigungen der Aspekt des Schallimmissionsschutzes überhaupt nicht berücksichtigt wird. Ferner finden sich in einzelnen Genehmigungen Aussagen zu Schallimmissionen von Teilanlagen, allerdings nicht bezogen auf die Gesamtbetriebsnutzungen. Diese, sicherlich auch historisch bedingte Nicht-Berücksichtigung des Schallschutzaspektes bei vielen Betrieben, führt auch dazu, dass an bestehenden Wohnnutzungen die Richtwerte zum Teil deutlich überschritten werden. Vorhandene Bebauungen sind davon z. T. deutlich mehr betroffen als die geplanten Bebauungen innerhalb des Plangebietes. Die Vorgehensweise ist darüber hinaus mit den entsprechenden Behörden abgestimmt.

Die oben genannten Berechnungen ergaben mindestens 2 dB(A) höhere Schallimmissionen als die höchsten Messergebnisse. Gegenüber den "günstigsten" Messwerten liegt die angenommene Schallimmission an der Baugrenze zum Wasser gelegen mit 54 dB(A) nachts sogar ca. 8 dB(A) höher. Zudem liegt der hier angenommene Maximalwert von 54 dB(A) in der Nacht, da an der vorhandenen Bebauung gleich hohe Werte auftreten, schon 9 dB(A) oberhalb des Mischgebietwertes in der Nacht an der bestehenden Bebauung Rheintorstraße.

Innerhalb der Bewertung der Lärmsituation und des daraus entwickelten Lärmkonzeptes wurden ausreichende Sicherheiten berücksichtigt und eine Gewerbelärmsituation eingestellt, wie sie nur an einzelnen Tagen zu erwarten ist und zudem dann zu einer Situation führt, die die vorhandenen Nutzungen in einer unzulässigen Art und Weise beeinträchtigt.

Eine Lärmkontingentierung innerhalb des Bebauungsplanverfahrens hat genehmigungsrechtliche Konsequenzen, sofern Umnutzungen / Neugenehmigungen etc. erfolgen. Auf eine genehmigte Nutzung hat diese Kontingentierung zunächst keine direkte Auswirkung. Das in der Stellungnahme angesprochenen Gewerbegebiet GE 3 liegt brach, so dass von diesem Grundstück derzeit kein Gewerbelärm ausgeht.

Der Hinweis Nr. 3.4 der DIN 45691 ist dahingehend zu verstehen, dass bei der Beurteilung von städtebaulichen Planungen mit Ausweisung von Gewerbegebieten auch eine planerische Vorbelastung von ggf. noch nicht vorhandenen Nutzungen, die planungsrechtlich aber festgesetzt sind, zu berücksichtigen ist. Die Herangehensweise innerhalb der TA Lärm mag bei Genehmigungen von Einzelanlagen diesbezüglich anders sein, führt aber nicht zu einer anderen Betrachtung innerhalb des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens.

Eine Kontingentierung erfolgt für alle festgesetzten Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) sowie für das Sondergebiet Parkhaus. Innerhalb von Mischgebietsflächen ist eine Kontingentierung kein mögliches Gliederungsinstrument, das Anwendung findet. Hier ist, sofern Art und Umfang einer gewerblichen Nutzung feststehen, eine Betrachtung im Genehmigungsverfahren durchzuführen, und es sind generell nur nicht störende Nutzungen möglich.

Der Anregung, die Hafenbahn als Gewerbelärm zu betrachten, kann nicht gefolgt werden, da sie nach den gesetzlichen Vorgaben als öffentlicher Verkehrslärm einzustufen ist. Eine Beurteilung von Außengastronomie ist im Einzelfall im Genehmigungsverfahren durchzuführen.

Die durchgeführte Kontingentierung liefert entsprechende Emissionskontingente, die aus den Einschränkungen durch die vorhandenen schützenswerten Nutzungen im Bereich westlich des Hafens resultieren. Der Einwender befürchtet, wie auch in der Stellungnahme vom TÜV Rheinland unter Ziffer 3.1 aufgeführt, den Ausschluss von hafentypischen Betrieben mit Freiflächenverkehr und typischen Verladetätigkeiten zum Nachtzeitraum. Doch sind diese auch aus heutiger Sicht bereits an dieser Stelle nicht genehmigungsfähig. Die Kontingentierung trägt daher lediglich den bereits heute vorhandenen Gegebenheiten Rechnung. Zudem zeigen bereits durchgeführte Untersuchungen hinsichtlich einer Ansiedlung einer Gewerbenutzung auf der Hafenmole 1, dass diese durchaus auch bei den festgesetzten Kontingenten möglich ist. Die neu geplante Bebauung beeinträchtigt aufgrund des gewählten Lärmschutzkonzeptes die zukünftigen Nutzungen in den Gewerbegebieten nicht über das heutige Maß hinaus.

Die durchgeführten schalltechnischen Betrachtungen basieren auf worst-case- und Maximalansätzen. Die Befürchtung, dass aufgrund von Prognoseunsicherheiten eine Überschreitung der Mischgebietswerte zu erwarten ist, wird daher nicht geteilt.

Die Ausbreitungswinkel der Zusatzkontingente orientieren sich an den schützenswerten Immissionsorten, deren Schutzwürdigkeit der jeweiligen Gebietsausweisung entnommen wird. Eine Änderung bzw. auch eine Verlegung des Bezugspunktes der Windrose ist zwar möglich, führt aber nicht zu anderen Ergebnissen. Die Wahl des Mittelpunktes der Windrose zur Festlegung der Zusatz-Lärmimmissionskontingente orientierte sich an der Lage der Immissionsorte, um die Anzahl der Sektoren möglichst gering zu halten. Letztendlich ist dieser Punkt frei wählbar, ein anderer Punkt würde allerdings zu anderen Sektoren etc. führen. In der Anlage 13 der schalltechnischen Untersuchung sind die Vektoren und die damit verbundenen Sektoren / Immissionsorte eindeutig gekennzeichnet. Welche Vorteile eine andere Darstellung hätte, ist nicht nachvollziehbar.

Die Nutzung des Parkhauses im Sondergebiet (SO) ist durch die Lärmemissionskontingente reglementiert. Dies ist auch gerade Sinn einer entsprechenden Kontingentierung. Die Nutzung als Parkhaus ist auch bei den festgesetzten Emissionskontingenten möglich. Der An- und Abfahrtsverkehr zum Parkhaus auf der öffentlichen Straße geht in die allgemeine Verkehrsbelastung ein. Im Parkhaus selbst werden zur Einhaltung der Lärmemissionskontingente evtl. bautechnische Maßnahmen notwendig.

Der Lkw-Anlieferungsverkehr, welcher auf den Grundstücken der zukünftigen Gewerbegebiete entstehen wird, muss die festgesetzten Lärmemissionskontingente einhalten, da dieser ebenfalls nach der TA Lärm bewertet wird. Auf der öffentlichen Straße gelten die anfahrenden Lkw als öffentlicher Verkehrslärm. Beim Verkehrslärm ist der LKW-Anteil berücksichtigt. Im Genehmigungsverfahren zukünftiger Gewerbebetriebe ist ebenfalls der Nachweis der Einhaltung der festgesetzten Lärmemissionskontingente inklusive der Lkw-Bewegungen auf dem Betriebsgrundstück zu führen. Die Anmerkung, dass der Lkw-Anlieferungsverkehr nicht berücksichtigt sei, kann demnach nicht nachvollzogen werden.

Der Schiffslärm auf den öffentlichen Wasserwegen ist als öffentlicher Verkehrslärm zu werten und ist in der Lärmvorbelastung berücksichtigt. Das Löschen der Schiffe wiederum gilt als Gewerbelärm. Mit dem weiter oben genannten worst-case Ansatz zur Ermittlung der vorhandenen gewerblichen Lärmvorbelastung des Plangebietes nach TA Lärm (bei den Berechnungen wurde für das gesamte Hafengebiet ein Schallleistungspegel tags und nachts von L_{WA}=65 dB(A)/m² berücksichtigt) ist auch das Löschen der Schiffe berücksichtigt. Demnach kann auch diese Anmerkung nicht nachvollzogen werden, da die Belange sachgerecht berücksichtigt worden sind.

Die berücksichtigten Verkehrsmengen hinsichtlich der Schienenstrecke der Deutschen Bahn AG stellen Angaben für den Prognosezeitraum 2015 dar. Die aktuellen Verkehrsmengen sind der verkehrstechnischen Untersuchung entnommen. Hinsichtlich des Schiffverkehrs erfolgt eine Maximalabschätzung anhand einer Gesamtverkehrsmenge bezogen auf das Jahr 2011, veröffentlicht durch die Neuss-Düsseldorfer Häfen. Bei der Bewertung der Neuplanung wurden keine Sanierungszielwerte herangezogen, sondern die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Bei Überschreitung dieser Orientierungswerte wurden entsprechende Maßnahmen untersucht und im Bebauungsplan festgesetzt.

Entgegen den Anmerkungen wurde nicht ein alleiniger passiver Schallschutz festgesetzt, sondern durch eine abschirmende Riegelbebauung mit ergänzenden Schallschutzwänden auch ein umfangreicher aktiver Schallschutz vorgesehen. In der schalltechnischen Untersuchung wurde ferner nachgewiesen, dass mit dem gewählten Baukonzept einer abschirmenden Riegelbebauung an Fenstern zu schutzbedürftigen Räumen (wo diese zulässig sind) die Richtwerte eingehalten werden können. Bezogen auf Gewerbelärmimmissionen wurden keine passiven Schallschutzmaßnahmen zur Konfliktlösung berücksichtigt, sondern lediglich bezogen auf die auftretenden Verkehrslärmimmissionen.

Ein Nachweis für tieffrequente Geräusche innerhalb der Gebäude ist auf Basis von Prognoseberechnungen nicht möglich. Das getroffene bauliche Konzept führt aber auch zu einer Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Hinblick auf tieffrequente Geräusche, die innerhalb der Messergebnisse ebenfalls enthalten sind. Die Beurteilung der Schallsituation für die geplante Bebauung beruht zum Teil auf den durchgeführten Messungen. Während dieser Messungen fanden auch Schifffahrten statt. Zusätzlich wurden Messungen im Nahbereich der Liegestelle am Hafenbecken 1 durchgeführt. Bei den Berechnungen wurden auch Stromgeneratoren auf den Schiffen (Hilfsaggregate), wie sie zur Stromversorgung während des eigentlichen Liegevorgangs betrieben werden, berücksichtigt. Dabei wurde festgestellt, entgegen den Anmerkungen des TÜV Rheinland auch mittels Frequenzanalysen, dass in den auftretenden Geräuschen auch tieffrequente Anteile, wie es z. B. auch bei Bushaltestellen, Lkw-Verkehr, etc. auftritt, enthalten sind.

Eine sichere Prognose, welche Frequenzspektren aufgrund bestimmter tieffrequenter Außengeräusche innerhalb von Räumen auftreten, ist nicht möglich. Als erster Anhaltspunkt für tieffrequente Geräusche ist die Differenz zwischen den Werten L_{Ceq} - L_{Aeq} zu bilden. Ist dieser Wert > 20 dB, liegen deutliche tieffrequente Geräusche vor. Bei den Messungen lag dieser Wert in der Regel bei 12 bis 13 dB, also deutlich unter der genannten Grenze.

Im Vergleich zur Offenlage zum Bebauungsplan Nr. V 456 wurde für die nun zu bewertende Offenlage das Verfahren von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf einen reinen Angebotsbebauungsplan umgestellt. Daher obliegt es nun der Baugenehmigung sicherzustellen, dass ein angemessenes Verhältnis zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung erfolgt.

Bestimmend für die Schallsituation ist der Verkehrslärm. Richtung Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße treten durchaus Pegel größer 70 dB(A) am Tag auf. Für die Bereiche zum Hafengebiet hin ist dies nachweislich der schalltechnischen Untersuchung nicht der Fall. Die Erweiterungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe im Hafen werden nicht durch den nun aufgestellten Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Einschränkungen liegen allerdings bereits aufgrund vorhandener Nutzungen aus schalltechnischer Sicht vor. Entsprechende Aussagen werden in der Begründung ausführlich dargelegt.

In Bezug auf die Irrelevanzklausel der TA Lärm wird der Stellungnahme des Einwenders nicht gefolgt. Die Irrelevanzklausel gilt nur für die Flächen des Gewerbegebietes GE 4 und des Industriegebietes GI. Voraussetzung für die Anwendbarkeit der Ausnahmeregelung ist, dass ein Vorhaben eine Grundstücksfläche im Sinne von § 19 Abs. 1 BauNVO von mindestens 50.000 m² umfasst. Dadurch soll eine Summationswirkung aus mehreren Vorhaben, die jeweils die Relevanzgrenze von 10 dB(A) für sich in Anspruch nehmen können, unterbunden werden. Die beiden genannten Gebiete weisen eine Größe von zusammen 89.997 m² auf. Demnach kann die Irrelevanzklausel maximal für einen neuen Betrieb herangezogen werden. Zudem ist anzumerken, dass die durchgeführte Kontingentierung bei den wesentlichen Immissionsorten mit schützenswerten Nutzungen auf eine Unterschreitung der Richtwerte um 10 dB(A), und nicht wie in der TA Lärm Ziffer 3.2.1 um 6 dB(A), abzielt.

Zum Emissionskonflikt – Lärm – Grundlage für Lärmbeurteilung – Verkehrstechnischer Fachbeitrag

Im Gutachten Spiekermann ist für das Bezugsjahr das Jahr 2001 zugrunde gelegt und die Verkehrsstärke für das Prognosejahr 2015 errechnet. Die prognostizierten Verkehrsstärken liegen u. a. aufgrund städtebaulicher und infrastruktureller Maßnahmen etwas unterhalb der Verkehrsstärken im Bezugsjahr (Analysefall). Dieses Ergebnis ist plausibel, da im innerstädtischen Verkehr der Verkehrszuwachs beim MIV, wenn überhaupt vorhanden, vor allem durch die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte beschränkt ist. Dies spiegelt auch das Gutachten Spiekermann wider. Aus verkehrstechnischer Sicht sind die Daten des Gutachtens deshalb nicht veraltet und können zur Beschreibung der Verkehrssituation herangezogen werden.

Die angesprochenen Zählungen der Stadt Neuss im Bereich Rheintorstraße – Düsseldorfer Straße – Theodor-Heuss-Platz an den Jahren 2004 bis 2007 bestätigen für die Rheintorstraße die Ergebnisse der Untersuchung Spiekermann. Unterschiede zeigen sich allerdings für die Düsseldorfer Straße, für die nach den städtischen Zählungen 2004 und 2006 westlich der Rheintorstraße (Theodor-Heuss-Platz) deutlich geringere und östlich der Rheintorstraße etwas höhere Verkehrsstärken festgestellt wurden. Da sich die Werte nicht grundsätzlich verändert haben, wurde auf eine Aufführung der Daten verzichtet. Die Daten liegen bei der Stadt Neuss vor und können auf Anfrage eingesehen werden. Die im Fachbeitrag Verkehr verwendete Datenbasis wurde mit der Stadt Neuss diskutiert und von ihr als Berechnungsgrundlage akzeptiert. Die Befürchtungen des Einwenders sind auch deshalb unbegründet.

Es bleibt unklar, welche Annahmen im verkehrstechnischen Fachbeitrag der Einwender konkret für nicht ausreichend hält. Alle für die Beurteilung der Verkehrssituation wichtigen Annahmen sind im Fachbeitrag ausführlich dargestellt. Auf die in dieser Einwendung konkret angesprochenen Punkte wird nachfolgend eingegangen.

Angaben zur zeitlichen Verteilung sind im Gutachten aufgeführt. Für das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen sind die Verteilungskurven anhand vergleichbarer Vorhaben dargestellt (siehe Anhang 1 und 2 im Fachbeitrag). Für den Grundverkehr auf der Rheintorstraße und der Düsseldorfer Straße liegen keine entsprechenden Daten vor. Deshalb wurde die Spitzenstunde mit 10 % angenommen, einem gebräuchlichen Erfahrungswert in der Verkehrstechnik. Auch die Stadt Neuss setzt bei ihren internen Berechnungen die Spitzenstunde mit 10 % der Tagesbelastung an.

Diese Annahme deckt erfahrungsgemäß den verkehrskritischeren Fall ab, da alle Ströme mit 10 % angenommen werden, obwohl bekannt ist, dass in der Morgenspitze der Verkehr stärker stadteinwärts und in der Abendspitze stärker stadtauswärts gerichtet ist. D. h. die stadtein- und auswärtigen Ströme sind unterschiedlich stark.

Bei der Abschätzung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens wurde auf charakteristische Kenngrößen zurückgegriffen, die dem Stand der Technik entsprechen (vgl. dazu die Ausführungen im Fachbeitrag). Die Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird dadurch erschwert, dass die spätere Nutzungsintensität, und im Fall gewerblich genutzter Flächen die späteren, tatsächlichen Nutzungen nicht bekannt sind. Daher wird zunächst mit unteren und oberen Aufkommenswerten gerechnet und anschließend der Mittelwert den verkehrstechnischen Berechnungen zugrunde gelegt. Kunden und Besucher sind, anders als in der Einwendung dargestellt, im Verkehrsaufkommen berücksichtigt.

Die in der Stellungnahme der Rechtsanwälte Rittershaus genannten Werte von 432,14 bzw. 286,14 qm/Einwohner bzw. Beschäftigte sind nicht nachvollziehbar und werden auch nicht im Fachbeitrag genannt. Im Anhang 2 des Fachbeitrages „Abschätzung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens“ sind in der ersten Tabelle die maximalen und minimalen BGF/Einwohner bzw. Beschäftigten angegeben. Bei der gewerblichen Nutzung (50 %) sind es 80 bzw. 50 qm BGF/Beschäftigte, daraus resultieren 184 bis 295 Beschäftigte und bei der Wohnnutzung 60 bzw. 40 qm BGF/Einwohner. Das ergibt 245 bis 398 Einwohner. Alle Werte gelten für MI 1 und MI 2.2.

Die verwendeten MIV-Anteile sind detailliert begründet und hergeleitet (s. Seite 9 im Fachbeitrag). Sie sind anhand charakteristischer Kenngrößen nach Einwohner, Beschäftigte, Kunden und Besucher sowie Planungsgebiet (teil West, teil Ost) differenziert ermittelt wurden. In der Summe bestätigen sie die diesbezüglichen Aussagen des zitierten Verkehrsentwicklungsplans.

Der Einwender begründet oder belegt nicht, warum diese im Hinblick auf den Modalsplit veraltet sein sollen. Aufgrund der innenstadtnahen Lage des Vorhabens (Westteil) und der akzeptablen Anbindung an den ÖPNV (vgl. Fachbeitrag Kapitel 3.3) ist eher eine Über- als eine Unterschätzung des vorhabenbedingten MIV anzunehmen.

Bei der Ermittlung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens fließen die Kapazitäten der Tiefgaragen nicht ein, da hierfür die charakteristischen Kenngrößen genutzt wurden.

In der vom Einwender erwähnten Passage (Seite 39 des Fachbeitrages) wird von keiner Einschränkung für die Hafenbahn gesprochen. Der Verkehrsraum der Hafenbahn ist durchgängig vorhanden, so dass ein uneingeschränkter Verkehr gewährleistet ist. Die vom Einwender angesprochene Nichteinhaltung der Forderung eines 3,00 m breiten Raumes gilt nur für die Bahnüberübergänge bei nichtbundeseigenen Bahnen und betrifft lediglich den Standort eines Mastes der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Rheintorstraße – Collingstraße. Aus dieser Überschneidung resultieren für die Hafenbahn weder betriebliche noch verkehrliche Einschränkungen.

Zum Emissionskonflikt – Staub
Aus umwelttechnischer Sicht sind die verkehrsbedingten Luftschadstoffe der unmittelbar angrenzenden Straßen gemäß 39. BImSchV relevant. (Grob-)staub wurde in Abstimmung mit den Behörden aufgrund der Abstände als für das Vorhaben nicht relevant eingestuft.

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

Darüber hinaus reichen allein die Stellplatzanzahlen für eine Ermittlung der Luftschadstoffemissionen nicht aus. Hierzu müssten detailliertere Planungen und Angaben zu Verkehrsmengen je nach Nutzung vorliegen. Daher wurden die Stellplatzzahlen auch nicht übernommen. Die Begründung wird jedoch in Kapitel 6.10.1 klarstellend angepasst.

Der folgende Teil der Abwägung bezieht sich auf die „Stellungnahme zu den ausgelegten Unterlagen und Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße Flächennutzungsplan Nr. 119 Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße/Hafenmole 1 – Teilbereich Luftschadstoffe“ der Dr. Spona Umweltberatung vom 10.07.2012 als Anlage 3 der Einwendung von Rittershaus Rechtsanwälte i. A. für die Raiffeisen Waren-Zentrale RheinMain eG vom 13.07.2012.

Seit einigen Jahren ist es innerhalb von Luftschadstoffuntersuchungen üblich, nur noch den Nullfall und Planfall mit dem gleichen Bezugsjahr zu berechnen und zu vergleichen. Somit können direkt die Auswirkungen der Planungen dargestellt und beurteilt werden. Eine Beurteilung bzw. Nachberechnung der Ist-Situation erfolgt daher nicht mehr. Der Messwert des LANUV an der Batteriestraße bildet einen besonderen Hot-Spot, welcher mit der Situation 300 Meter weiter nicht unmittelbar vergleichbar ist. Daher wird auf eine Darstellung verzichtet. Der Messwert von 2010 und auch 2011 berücksichtigt dabei auch noch nicht die Umsetzung der Maßnahme M4/52 des Luftreinhalteplans.

Der Einwender bzw. die Dr. Spona Umweltberatung problematisiert weiter die Unterschiede zwischen dem Luftschadstoffgutachten und Umweltbericht von 2011 (Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 456) und dem Luftschadstoffgutachten und Umweltbericht von 2012. Die Ergebnisse des Luftschadstoffgutachten wurden für den Null- und Planfall 2015 unter Berücksichtigung der Umweltzone Neuss und die seit dem 09.05.2011 im Kraft getretene Umsetzung der Maßnahme M4/52 des Luftreinhalteplanes (Durchfahrtsverbot für Kfz mit einem zulässigen Gesamtgewicht von über 3,5t auf der Batteriestraße) ermittelt. Hierauf wird mehrfach im aktuellen Luftschadstoffgutachten eingegangen (z. B. Seite 17). Hierdurch ergibt sich im Nullfall 2015 nun eine Einhaltung des Jahresmittelwertes von Stickstoffdioxid, wo im Luftschadstoffgutachten von 2011 noch mit 41,3 µg/m³ eine Überschreitung vorhanden war.

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

Zum Emissionskonflikt – Geruch
Die folgende Abwägung bezieht sich auf die Ausführungen zum Geruchskonflikt in der Einwendung selbst und in deren Anlage 4 („Prüfung des Fachgutachtens „Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 – Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße in Neuss“ sowie weiterer Unterlagen“ des TÜV Rheinland Energie und Umwelt GmbH, Köln).

Die Erstellung eines Geruchsgutachtens erfolgt auf Basis der Vorgaben der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) sowie der einschlägigen VDI-Richtlinien (z. B. VDI 3783 Blatt 13). Dabei sollte nicht vergessen werden, dass die GIRL keine Rechtsnormqualität besitzt. Ausschlaggebend ist vielmehr, dass nicht mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gerüche zu rechnen ist. Hierfür gibt die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL einen Anhaltspunkt. Im Einzelfall kann sich eine gutachterliche Aussage jedoch nicht strikt an die Formalien der Richtlinien halten. Es sind je nach Sachlage verschiedene Anpassungen an das fachliche Vorgehen erforderlich. Diese Anpassungen sind eingehend zu begründen und müssen einer behördlichen Überprüfung standhalten.

Die Untersuchungen der Geruchssituation im Neusser Hafen hat eine ca. 15-jährige Historie. Vor Beginn eines umfangreichen Sanierungskonzepts durch die Stadt Neuss wurde die Geruchssituation messtechnisch erhoben. Es folgten umfangreiche olfaktometrische Emissionsmessungen mit der Folge, dass ein vollständiges Geruchsemissionskataster erarbeitet werden konnte. Dieses Kataster war Grundlage von Geruchsprognosen, deren Ergebnisse genutzt wurden, um Geruchsminderungsmaßnahmen zunächst in ihrer Auswirkung auf die Geruchsreduzierung in Neuss zu bewerten, um diese dann auch umzusetzen. Das Geruchsemissionskataster wurde fortlaufend in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden (Umweltamt der Stadt Neuss, Rhein-Kreis Neuss, Bezirksregierung Düsseldorf) gepflegt. Die Vorgehensweisen bei den Geruchsprognosen wurden eingehend abgestimmt. Bei der Erstellung von Geruchsprognosen musste auf Grund der besonderen Situation in Neuss (Gemengelage von unterschiedlichen Geruchsquellen in Verbindung mit der direkten Nähe zur Wohnbebauung) bei den Ausbreitungsrechnungen von einigen in den Richtlinien beschriebenen fachlichen Details abgewichen werden. Im Besonderen in der Anfangszeit der Untersuchungen wurden diese Abweichungen mit den zuständigen Behörden eingehend diskutiert und abgestimmt, so dass mit allen Beteiligten ein vollständig abgestimmtes Verfahren von Anbeginn der Untersuchungen vorhanden war. Von dieser abgestimmten Vorgehensweise wurde seitens des Gutachters auch im Bebauungsplan Nr. 456 nicht abgewichen.

Die trotz der Regelungen der Geruchsimmissions-Richtlinie gewählte Vorgehensweise, die Geruchsimmissionssituation mittels Ausbreitungsrechnung zu ermitteln und keine Geruchsimmissionsmessungen durchzuführen, ist im Gutachten zur Geruchsimmissionssituation „Bericht 12 0055 P“ eingehend begründet, in vielen vergleichbaren Verfahren in den letzten Jahren angewendet und bisher ausnahmslos von den zuständigen Behörden akzeptiert worden. Die Begründung für die Anwendung der Geruchsimmissionsprognose besteht darin, dass es vor dem Hintergrund der Planungs- und Ermittlungshistorie unverhältnismäßig ist, Geruchsmessungen durchzuführen. Die Gleichwertigkeit der Methoden Immissionsmessung und Immissionsprognose wurde intensiv untersucht und nachgewiesen. Dass die Ergebnisse von Modellrechnungen geeignet sind für die Beurteilung der Geruchsimmissionssituation, wurde mehrfach veröffentlicht und einem Fachpublikum zur Diskussion gestellt.

Der Einwender bzw. der TÜV Rheinland geht von der Voraussetzung aus, dass bei einer Geruchsbelastungssituation, die nach Schätzungen 70 % des zulässigen Immissionswertes beträgt, immer eine Geruchsmessung durchzuführen sei. Hierbei darf die o. g. Argumentation nicht außer Betracht gelassen werden. Sie geht nicht von der potentiellen Belastungsstruktur aus, sondern es werden alle in den letzten Jahren gewonnenen Erkenntnisse zu einem Ergebnis zusammengeführt.

Bei der Argumentation des Einwenders wird implizit davon ausgegangen, dass die Geruchsmessung sicherere Ergebnisse liefert. Die Geruchsmessung ist jedoch maßgeblich von den meteorologischen und vor allem Emissionsbedingungen abhängig. Diese sind a priori nicht bekannt und können in unterschiedlichen Zeiträumen zu erheblichen Ergebnisvariationen führen. Das Ergebnis der Geruchsmessung kann demnach nicht die zeitliche Repräsentativität aufweisen wie das Ergebnis der Ausbreitungsrechnung. Zum Beispiel würden die Messergebnisse erheblich verfälscht sein, wenn Begehungen während des nichtbestimmungsgemäßen Betriebs einer Ölmühle am Ende des letzten Jahres stattgefunden hätten. Die Messdaten könnten in diesem Fall für die Beurteilung nicht herangezogen werden, da sie eine nicht repräsentative Situation widerspiegelten.

Darüber hinaus ist es bei der sich ständig ändernden Emissionsdatenlage durch die Entwicklungen im Neusser Hafen jede Geruchsmessung nur eine Momentaufnahme. Um eine nach der Geruchsmessung veränderte Immissionssituation abzuschätzen, wären auch wieder Modellrechnungen erforderlich.

Vor dem Hintergrund, dass die Stellungnahme den Eindruck vermittelt, die Ergebnisse der Modellrechnung seien unsicher, ist anzumerken, dass im Rahmen des Bebauungsplan Nr. 456 der wohl am besten abgestimmte Datensatz bzgl. der Geruchsemission verwendet wurde. Alle Vorgehensweisen, die aufgrund der besonderen Situation in Neuss abweichend zu denen in den Richtlinie genannten gewählt wurden, sind mit den zuständigen Behörden vorab abgestimmt und wurden im Verfahren selbst noch einmal, auch unter Beteiligung des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, geprüft. Eine Prognose gemessener Geruchshäufigkeit unter geänderten Emissionsbedingungen ist belastbar nahezu unmöglich. In Bezug auf die Anmerkung, dass Daten des Geruchsgutachtens aufgrund einer Rasterbegehung von 1998 veraltet seien, liegt ein Missverständnis des Einwenders bzw. der TÜV Rheinlands vor. Die Validierung der Ausbreitungsrechnungen wurde für das Erhebungsjahr 1998 durchgeführt, d.h. seinerzeit wurden sowohl Ausbreitungsrechnung als auch Rasterbegehung durchgeführt und die Ergebnisse beider Methoden vergleichen. Die größtenteils sehr gute

Übereinstimmung der Begehungsergebnisse und der Ergebnisse von Ausbreitungsrechnungen hat die Gleichwertigkeit beider Methoden zur Ermittlung der Geruchssituation belegt. Die Ergebnisse dieser Validierung sind einem nationalen und internationalen Fachpublikum vorgestellt und zur Diskussion gestellt worden und sollten daher auch dem TÜV Rheinland bekannt sein. Vor diesem Hintergrund ist diese Vorgehensweise die einzige und die rechtssicherste, um verlässlich mit einem Prognosemodell auf eine Geruchssituation zu schließen. Die Begründung für die Anwendung eines Prognosemodells ist ausführlich im Bericht beschrieben.

Mit der Zuordnung zu den Geruchsquellen und der Auswertung der „sonstigen Gerüche“ werden erneut die Geruchsbegehungen von 1998 angesprochen. „Sonstige“ Gerüche gehen gemäß der GIRL nicht in die Auswertung ein, da sich das Beurteilungsverfahren der GIRL auf anlagenbezogene Geruchsqualitäten bezieht. In der Tat haben sich die Geruchsquellen seit 1998 grundlegend geändert. Umso wichtiger ist die sorgfältige Pflege des Geruchskatasters in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden, was, wie oben bereits aufgeführt, fortlaufend erfolgt ist.

Die Erkenntnis, die Geruchsqualitäten aus der Papierherstellung anders als die anderen Anlagengerüche zu behandeln, ist eine Folge der im Jahr 1998 durchgeführten Rasterbegehungen und den weitergehenden Erkenntnissen, die im Bericht 12 0055 P zitiert werden. Diese Vorgehensweise ist mit den Behörden abgestimmt und wird für den Neusser Hafen seit vielen Jahren akzeptiert. Vergleiche der Ergebnisse von Geruchsrasterbegehungen im Neusser Hafen mit den Ergebnissen der Ausbreitungsrechnungen im Rahmen der durch die Staatlichen Umweltämter Düsseldorf und Krefeld im Jahr 2002 veranlassten Geruchsprognosen für den Hafen Neuss/Düsseldorf ergaben Hinweise, dass die tatsächliche Überschreitungshäufigkeit der Geruchswahrnehmung durch Emissionen von Papierfabriken rechnerisch überschätzt wird. Weitergehende Untersuchungen (W. Grotz: Geruchsemissionen und -immissionen in der Papierindustrie PTS Symposium water and enviromental technology 2005, 08.11.2005 München und W. Grotz: Geruchsemissionen und -immissionen und Anwendung der GIRL in der Papierindustrie, Erfahrungsaustausch Umwelt NRW, Norske Skog Walsum, Duisburg, 20.06.2006) ergaben, dass bei Papierfabriken das Verhältnis zwischen prognostizierten und bei Begehungen ermittelten Überschreitungshäufigkeiten der Geruchswahrnehmung eher durch einen Spitzen / Mittelwertfaktor von 1 charakterisiert werden kann. Diesen Erkenntnissen Rechnung tragend, wurden die Ausbreitungsrechnungen unter Verwendung des regelkonform hinterlegten Spitzen / Mittelwertfaktors von 4 sowie für einen Spitzen / Mittelwertfaktor von 1 ausschließlich für die Emissionsquellen mit Papiergeruch durchgeführt. Diese bekannte Tatsache ist seit Jahren (s. o.) mit den Behörden abgestimmt und wird für Geruchsimmissionsprognosen in Neuss akzeptiert. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen wurden einem breiten Fachpublikum vorgestellt. Wie den veröffentlichten Fachbeiträgen zu entnehmen ist, führt die Berücksichtigung der Geruchsemissionen aus der Papierherstellung trotz des Spitzen / Mittelwertfaktors von 1 z. B. im Nahbereich der Fa. FS Karton dazu, dass auf einer Beurteilungsfläche eine leichte Unterschätzung der gemessenen Geruchsstundenhäufigkeit durch die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung ermittelt wird. Auf zwei Beurteilungsflächen sind hingegen die Ergebnisse der Ausbreitungsrechnung höher als die durch die Rasterbegehungen gemessenen Werte. Daher kann, auch unter Berücksichtigung der in Fachzeitschriften veröffentlichten Beiträge, der Behauptung, dass durch die gewählte Vergehensweise Unterschätzungen bei der Ermittlung der Geruchssituation entstehen, nicht gefolgt werden.

Die Geruchsimmissionsprognose lag dem Rhein-Kreis Neuss, der Bezirksregierung Düsseldorf und dem Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz vor. Nicht nachvollziehbare Beschreibungen und nicht GIRL-konformes Vorgehen bei der Geruchsimmissionsprognose wurden von den Behörden nicht kritisiert. Alle Informationen konnten der schriftlichen Ausführung und den bereitgestellten Datendateien entnommen werden.
Wie im Bericht und in den Ausführungen dargelegt, gibt es keine nachvollziehbare Begründung für eine Unterschätzung der Geruchssituation. Es ist sehr wichtig für die Interpretation der Geruchsprognose, dass die derzeit tatsächliche Geruchssituation auf Grundlage verfügbarer Geruchsemissionen berechnet werden sollte.

Die Anregung, im Plangebiet keine Mischgebiete festzusetzen, wenn die Geruchsemissionen nicht über die Irrelevanzgrenze der GIRL hinaus begrenzt werden sollen, ist nicht verständlich. Das Irrelevanzkriterium gibt es, um Anlagengenehmigungen in Gebieten zuzulassen, in der die Immissionswerte der GIRL überschritten werden. Entgegen dem Charakter der Immissionswerte, die für die Nutzungsstrukturen „Wohn-/Mischgebiet“, „Gewerbe-/Industriegebiet“ und „Dorfgebiet“ differenziert angegeben werden, wird bei Anwendung der Irrelevanzgrenze keine Unterscheidung bezüglich der Gebietsnutzung gemacht.

Die in der Stellungnahme angesprochenen meteorologischen Einflüsse auf die Höhe und auf die räumliche Verteilung von Immissionen sind unumstritten. Umso wichtiger ist es im vorliegenden Fall, repräsentative meteorologische Daten für eine Prognose zu verwenden, um repräsentative Daten über die Geruchsbelastung zu erhalten.

Das gewählte Verfahren, das seit mehreren Jahren für Geruchsprognosen angewendet wird, sah als Verifizierungsschritt den Vergleich der Ergebnisse von Modellrechnungen mit denen von Rasterbegehungen vor. Hieraus ergaben sich verschiedene Einstellungen (z. B. Vernachlässigung des Gebäudeeffekts, Behandlung der Geruchsqualitäten aus der Papierherstellung). Als Ergebnis wurde ein Modell erstellt, das die Ergebnisse der Rasterbegehung hinreichend genau wiedergibt. Damit ist die Gleichwertigkeit beider Methoden gezeigt. Es ist nachgewiesen, dass die Ergebnisse von Modellrechnungen für Aussagen der Auswirkungen nach Änderung von Geruchsemissionen (Sanierung) belastbar sind. Der Vorteil an diesem Verfahren ist, dass zu jeder Zeit alle Randbedingungen mit den Behörden abgestimmt wurden. Die Verfahrensweise stellt sicher, dass belastbare Daten in Zusammenarbeit mit den zuständigen Behörden erarbeitet wurden und werden. Der Verifizierungsschritt stellt die Belastbarkeit der Modellergebnisse sicher.

In Bezug auf die Befürchtung, dass durch die geplanten Baublöcke in den Mischgebieten in den Innenhöfen austauscharme Wetterlagen entstehen werden, ist anzumerken, dass austauscharme Wetterlagen durch die großräumige Wetterlage und nicht durch Gebäude entstehen. Während dieser Wetterlagen sammeln sich Luftbeimengungen an und können, je nach Quellbedingungen, zu erhöhten, aber auch deutlich geringeren Immissionen führen. So schirmt eine blockförmige Bebauung Geruchstofffahnen von dahinter liegenden Immissionsorten ab. Insofern beleuchtet diese Anmerkung nur einen Teilaspekt dieses Phänomens. Die Geruchsbeurteilung findet darüber hinaus für definierte Beurteilungsflächen statt. Einzelne, besondere Standortgegebenheiten werden i. d. R. nicht betrachtet. Der Anregung, auf eine Blockbebauung mit Innenhöfen zu verzichten, wird demnach nicht gefolgt, da diese Bebauung für das Lärmkonzept unabdingbar ist und keine negativen Folgen aufgrund der Gerüche entstehen.

Stellungnahme zum Schreiben von Rittershaus Rechtsanwälte, Postfach 10 27 55, 68027 Mannheim i. A. für die Raiffeisen Waren-Zentrale RheinMain eG, Altenberger Straße 1a, 50668 Köln vom 11.07.2011 zur Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 456

In der vorliegenden Stellungnahme vom 13.07.2012 wird auf die Stellungnahme vom 11.07.2011 im Rahmen der Offenlage zum Bebauungsplan Nr. V 456 verwiesen. Aus diesem Grund werden nachfolgend die Anregungen und Bedenken in die Abwägung eingestellt, welche zusätzlich zum Schreiben vom 13.07.2012 genannt werden. Um Dopplungen und Wiederholungen zu vermeiden, beschränkt sich die Abwägung auf die Punkte, welche im Schreiben vom 13.07.2012 nicht aufgeführt werden.

Der Anregung, die Instrumente des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des (normalen) Bebauungsplanes nicht zu kombinieren, wurde zu dem nun offengelegten Bebauungsplan Nr. 456 gefolgt. Die Planung wurde auf einen reinen Angebotsbebauungsplan umgestellt.

Bezüglich des Lärmkonzeptes wurde insbesondere moniert, dass nur eine temporäre Lärmmessung zur Ermittlung der Vorbelastung durchgeführt wurde. Das Lärmgutachten wurde grundlegend verändert. Das Gutachten verfolgt nun den Ansatz, dass für das gesamte Hafengebiet ein Schallleistungspegel tags und nachts von L_{WA}=65 dB(A) angesetzt wird (worst-case Betrachtung). Das innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Grundstück der Hafenmole 1 wird mit den kontingentierten flächenbezogenen Schallleistungspegeln berücksichtigt.

Daneben wurde auch das gesamte Lärmkonzept überarbeitet, auf die in der Stellungnahme vom 11.07.2011 angesprochenen Wintergärten bzw. –balkone zum Immissionsschutz wurde komplett verzichtet. Aus diesem Grund sind die vorgetragenen Anmerkungen nicht mehr von Belang.

Darüber hinaus wird in der Stellungnahme vom 11.07.2011 die Bestandssituation der RWZ im Neusser Hafen dargestellt. Diese soll hinsichtlich des Emissionsverhaltens berücksichtigt werden. Mit dem oben genannten Ansatz der worst-case Betrachtung sind diese Belange hinreichend berücksichtigt. Des Weiteren geht dieser Ansatz (worst-case Betrachtung) von einer freien Schallausbreitung aus. Demnach ist es für das Bebauungsplangebiet nicht von Belang, ob auf dem ehemaligen Case-Gelände Gebäude (zur Lärmabschirmung) aufstehen oder nicht.

Die Stellungnahme vom 11.07.2011 weist in Bezug auf die Anmerkungen zu den Gerüchen keine grundlegend anderen Anregungen und Bedenken auf, als in der Stellungnahme vom 13.07.2012 vorgetragen werden. Hierzu ist anzumerken, dass das Geruchsgutachten zur Offenlage zum Bebauungsplan Nr. 456 überarbeitet wurde. Demnach wird diesbezüglich auf die vorstehenden Ausführungen zur Stellungnahme vom 13.07.2012 verwiesen.

Bezüglich der Anregung zum Staub ist anzumerken, dass aus umwelttechnischer Sicht die verkehrsbedingten Luftschadstoffe der unmittelbar angrenzenden Straßen gemäß 39. BImSchV relevant sind. (Grob-)staub wurde in Abstimmung mit den Behörden aufgrund der Abstände als für das Vorhaben nicht relevant eingestuft. Demnach ist keine Untersuchung für die Stäube aus dem Neusser Hafen notwendig.

In der Stellungnahme vom 11.07.2011 wird noch eine Überschreitung der KfZ-bedingten Luftschadstoffe angesprochen. Im Planstand Januar 2012 liegen laut der Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan „Nr. 456 – Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult GmbH keine Überschreitungen mehr vor, so dass die Einwendung insofern gegenstandslos ist.

In der Stellungnahme vom 11.07.2011 wird ebenfalls die Befürchtung aufgegriffen, dass die Betriebe auf den Bestand gesetzt werden. Das Planungskonzept beinhaltet, dass durch die Festsetzungen bzw. neuen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen aus schalltechnischer Sicht für vorhandene Industriebetriebe (inklusive möglicher Erweiterungen) über das heutige schon vorhandene Maß hinaus vorliegen. Auch in Zukunft werden gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen bzw. Änderungen im Neusser Hafen durch bestehende Immissionspunkte reglementiert. Eine zusätzliche Einschränkung durch die neu geplanten Nutzungen erfolgt aufgrund des im Bebauungsplanverfahren gewählten worst-case-Ansatzes sowie den getroffenen Schallschutzmaßnahmen nicht.

Das neu entstehende Mischgebiet schützt sich selbst, da Immissionsorte, also öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen, nur dort entstehen dürfen, wo die Mischgebietswerte eingehalten werden. Bei der gegenwärtigen Lärmvorbelastung geht der Plangeber davon aus, dass diese Voraussetzung derzeit nur an den Innenseiten der geschlossenen Innenhöfe eingehalten werden kann, und gibt daher die allseitige Umbauung der Innenhöfe als Bedingung für Wohnnutzungen vor. Dies allseitige Umbauung der Innenhöfe ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. An den abgeschirmten Fassaden sind dann die MI-Werte eingehalten und daher Fenster zu schützenwerten Aufenthaltsräumen möglich.

Es ist durchaus möglich, dass - losgelöst von dem hier gegenständlichen Planverfahren - immissionsschutzbezogene Minderungsmaßnahmen bei Anlagenänderungen erforderlich werden. Dies ist aber neben dem aktuellen Immissionsschutzrecht der vorhandenen Nutzung im Umfeld und deren Schutzwürdigkeit geschuldet. Die neue Bebauung hat auf solche Maßnahmen keine Auswirkungen. Darüber hinaus verfolgen die Stadt Neuss und die Genehmigungsbehörden unabhängig von dem

Bebauungsplan das Ziel einer Lärmsanierung. Demnach sieht die Genehmigungspraxis als Genehmigungsvoraussetzung für Anlagenänderungen bzw. für neue Anlagen die Einhaltung eines Wertes von 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort vor.

In diesem Zusammenhang ist auch die Erweiterungsabsicht der RWZ (Kraftfutterwerk Erweiterung der Produktion von 200.000 t pro Jahr auf 300.0000 t pro Jahr) zu bewerten, die zur Kenntnis genommen wird.

Stellungnahme der Georg Plange GmbH & Co. KG, Hansastraße 6-8, 41460 Neuss vom 13.07.2012

Wir beziehen uns ausschließlich auf die Flächennutzung der Hafeninsel und haben Bedenken, künftig durch die auf der westlichen Seite vorgesehene Nutzung als GE-Gebiet (GE4) in der Nutzung unseres Industriestandortes eingeschränkt zu werden. Die geplante Neubebauung an der Rheintor Straße/Düsseldorfer Straße halten wir für unkritisch. Hier nun unsere Fragen:

1. Ist der Abstandserlass 500 m zu unserem BImSchG Betrieb, unserem Getreidelöschturm, unserer Pelletverladeanlage beachtet worden?
2. Unser Betrieb kann auf Nachtschichten nicht verzichten. Nachts müssen wir produzieren, gelegentlich Schiffe löschen und beladen. Auch nachts müssen wir LKW beladen um Groß- Kunden im Nahbereich "just in time" für deren Nachtproduktion beliefern zu können. Hierdurch entsteht zwangsläufig Lärm, vor allem Verkehrslärm am Schiff und durch LKW. Ist das berücksichtigt worden?
3. Als dem BImSchG unterliegender Betrieb müssen wir alle unsere Investitionen an unseren Gebäuden und an Maschinen außerhalb und innerhalb unseres Unternehmens genehmigen lassen. Wir wissen, dass wir mit bestehenden Anlagen Bestandsschutz genießen. Geänderte Maschinen, nicht nur bei Erweiterungs- und Änderungsinvestitionen- selbst bei Ersatzinvestitionen unterliegen der Genehmigungspflicht. Wir befürchten, dass selbst bei einer kleinen Ersatzinvestition innerhalb des Gebäudes Auflagen bezüglich Lärm oder Staub für andere als die in Frage kommende Anlage gemacht werden. Diese Auflagen könnten uns das Leben sehr schwer machen und evtl. nicht erfüllbar sein. (z.B. Löschturm, LKW Verkehr). Wie sehen Sie das mit eventuellen Folge-Auflagen? Sehen wir das richtig, dass bei einer Industriegebietsnachbarschaft keine Probleme entstehen würden? - Können Sie uns zu dieser Fragestellung eine eindeutige Antwort geben?

4. Bei der Beladung von Schiffen mit Pellets entsteht unvermeidbar auch Getreide-Staub. Dieser schlägt sich zwar bei normalen Windverhältnissen in unmittelbarer Umgebung meist im Laderaum des Schiffes nieder. Abdrifte sind jedoch nicht immer vermeidbar. Die Stäube sind jedoch nicht wassergefährdend, nicht umweltgefährdend oder reizend, sie weisen auch keinen besonderen Geruch auf. In der Natur werden sie rasch wie Kompost umgesetzt. Auf PKW Lack ist Getreidestaub unschädlich, aber unschön. Der Schiffstransport von Getreide und der Abtransport von Kleiepellets per Schiff ist als "umweltgünstig" zu bewerten, da diese Transporte, pro Tonne und Entfernungskilometer gerechnet, deutlich weniger Energie benötigen und weniger C02,verursachen als LKW oder auch Bahn Transporte. Zudem werden die Straßen deutlich entlastet, pro Schiff um ca.56 LKW x 2 Fahrten.
5. Die Umwidmung eines Teils des ehemaligen "Case Geländes" von Industriegebiet in Gewerbegebiet könnte nach unserer Meinung jedoch Probleme bereiten, wenn von dortigen Neu-Anliegern wegen nächtlichen Lärms aus dem Industriegebiet des Hafens Beschwerden angemeldet werden. In der Begründung des Bebauungsplanentwurfes wird auf einen bereits heute vorliegenden nächtlichen Lärmpegel von 52 dba aus dem Hafengebiet hingewiesen. Besteht in einem Gewerbegebiet nicht ein nächtlicher Lärmschutzanspruch von 50 dba? Wurde der Lärm auch bei Gelegenheiten der nächtlichen Schiffslöschung und nächtlichen Verladung gemessen?
6. Wenn durch die Gebietsausweisung GE 4 auf der Hafenmahle 1die vorhandenen Industriebetriebe in Bezug auf die nächtlichen Lärmimmissionen, mehr als durch die bereits vorhandene Bebauung an der Rheintorstraße/Batteriestraße eingeschränkt werden, regen wir an, das gesamte "Case Gelände" wie bisher - mit Ausnahme des Lärmwalles und dem "Ufer-Park"- als In-

dustriegebiet auszuweisen. Trotzdem kann Gewerbebetrieben die Ansiedlung im vorgesehenen GE Gebiet gestattet werden, wenn ihnen zum Schutz der bereits bestehenden Bebauung an der Rheintorstraße/Batteriestraße entsprechende Immissionsschutzauflagen gemacht werden. Dann gäbe es nach unserem Verständnis keine Probleme für die Industriebetriebe des verbleibenden Hafens.

Stellungnahme zum Schreiben von der Georg Plange GmbH & Co. KG, Hansastraße 6-8, 41460 Neuss vom 13.07.2012

Die Stellungnahme bezieht sich auf die parallel aufzustellende Flächennutzungsplanänderung. Da zum Teil jedoch auch Bebauungsplanrelevante Punkte vorgetragen werden, wird die Stellungnahme auch in das Bebauungsplanverfahren eingestellt.

Zum Abstandserlass

Das Betriebsgelände der George Plange GmbH § Co. KG, Hansastraße 6, 41460 Neuss liegt ca. 550 m vom nächstgelegenen festgesetzten Mischgebiet entfernt. Demnach ist der Abstandserlass hinsichtlich eines Abstandes von 500 m zum BImSchG-Betrieb, zum Getreidelöschturm und zur Pelletverladeanlage berücksichtigt. Darüber hinaus befinden sich in einem Abstand von ca. 460 m bereits im Bestand Wohngebäude.

Zu den Nachtschichten

Zum einen fanden in den durchgeführten Messsituationen Tätigkeiten zum Nachtzeitraum auch in Form von Beladen von Schiffen und Lkw statt und wurden insofern berücksichtigt. Zum anderen werden solche Tätigkeiten als Gewerbelärm von dem worst-case-Ansatz umfasst. Bei den Berechnungen wurde für das gesamte Hafengebiet ein Schallleistungspegel tags und nachts von L_{WA}=65dB(A)/m^2 berücksichtigt. Auch beim Verkehrslärm wurden Schiffs- und LKW-Bewegungen berücksichtigt. Entsprechende Tätigkeiten sind innerhalb des schalltechnischen Konzeptes daher berücksichtigt worden (hinsichtlich des Schutzanspruchs des GE 4 zur Nachtzeit siehe unten „Zur Umwidmung des ehemaligen Case-Geländes/Festsetzung von GI statt GE 4“).

Zu möglichen Auflagen bei Erweiterungs- und Änderungsinvestitionen

Das Planungskonzept beinhaltet, dass durch die Festsetzungen bzw. neuen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen aus schalltechnischer Sicht für vorhandene Industriebetriebe (inklusive möglicher Erweiterungen) über das heutige schon vorhandene Maß hinaus vorliegen. Auch in Zukunft werden gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen bzw. Änderungen im Neusser Hafen durch bestehende Immissionspunkte reglementiert. Eine zusätzliche Einschränkung durch die neu geplanten Nutzungen erfolgt aufgrund des im Bebauungsplanverfahren gewählten worst-case-Ansatzes sowie den getroffenen Schallschutzmaßnahmen nicht.

Das neu entstehende Mischgebiet schützt sich selbst, da Immissionsorte, also öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen, nur dort entstehen dürfen, wo die Mischgebietswerte eingehalten werden. Bei der gegenwärtigen Lärmvorbelastung geht der Plangeber davon aus, dass diese Voraussetzung derzeit nur an den Innenseiten der geschlossenen Innenhöfe eingehalten werden kann, und gibt daher die allseitige Umbauung der Innenhöfe als Bedingung für Wohnnutzungen vor. Dies allseitige Umbauung der Innenhöfe ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. An den abgeschirmten Fassaden sind dann die MI-Werte eingehalten und daher Fenster zu schützenwerten Aufenthaltsräumen möglich.

Es ist durchaus möglich, dass - losgelöst von dem hier gegenständlichen Planverfahren - immissionsschutzbezogene Minderungsmaßnahmen bei Anlagenänderungen erforderlich werden. Dies ist aber neben dem aktuellen Immissionsschutzrecht der vorhandenen Nutzung im Umfeld und deren Schutzwürdigkeit geschuldet. Die neue Bebauung hat auf solche Maßnahmen keine Auswirkungen. Darüber hinaus verfolgen die Stadt Neuss und die Genehmigungsbehörden unabhängig von dem Bebauungsplan das Ziel einer Lärmsanierung. Demnach sieht die Genehmigungspraxis als Genehmigungsvoraussetzung für Anlagenänderungen bzw. für neue Anlagen die Einhaltung eines Wertes von 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort vor.

Auch in Bezug auf das Thema Gerüche sind im Bestand keine Maßnahmen erforderlich, da die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten werden. Eine Grundlage für weitere Sanierungsmaßnahmen ist derzeit nicht vorhanden. Die neue Wohnbebauung bewirkt aufgrund der derzeitigen Bebauungssituation keine zusätzlichen Auflagen bei Änderungsgenehmigungen.

Zum Getreide-Staub
Der Hinweis zu der unvermeidbaren Entstehung von Getreide-Staub bei der Beladung von Schiffen mit Pellets wird zur Kenntnis genommen. Ebenso wird zur Kenntnis genommen, dass diese nicht wassergefährdend, nicht umweltgefährdend oder reizend sind, keinen besonderen Geruch aufweisen und auf PKW-Lack unschädlich, aber „unschön“ sind. Aus den Hinweisen ergibt sich jedoch kein Festsetzungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanungen.

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

Zur Umwidmung des ehemaligen Case-Geländes/Festsetzung von GI statt GE 4
Die gewerblich / industrielle Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände wird entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil der Hafenmole orientiert sich dabei an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z. B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das unabhängig von seiner Größe einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z. B. Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzauflagen hier nicht angesiedelt werden.

Dies ist allerdings nicht den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Die immer stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der Logistikbranche führt u. a. dazu, dass zunehmend auch weniger stark emittierende Betriebe Hafenflächen nachfragen.

In der Historie der Planung erfolgte seinerzeit die Integration des Teilgeltungsbereiches Ost in das Plangebiet, um eine Nutzungszonierung vornehmen zu können. Der Plangeber griff damals eine diesbezügliche Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf auf und konnte so das planerische Konzept zur Bewältigung des Immissionskonflikts an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und Hafen um ein weiteres Instrument ergänzen. Dabei handelt es sich nicht um einen durch die vorliegende Planung entstehenden oder verschärften, sondern einen vorgefundenen Lärmkonflikt. An das Industriegebiet im Hafen grenzt nun das GE 4 an, bevor jenseits der Hafenmole 1 die bestehende Wohnbebauung anschließt. Die neu geplanten Mischgebiete fügen sich zwangslos in diese Nutzungszonierung ein, die der Bewältigung des bereits bestehenden Lärmkonflikts dient.

Es besteht die Zielsetzung, im Plangebiet neue Nutzungen anzusiedeln, die sowohl den Anforderungen und Interessen der bestehenden Betriebe im Neusser Hafen gerecht werden, gleichwohl jedoch einen Beitrag zur Heranführung, Öffnung und Attraktivierung des Neusser Hafens an die Innenstadt leisten können. Im Bezug auf das raumordnerische Ziel unter C.II.2.3 (Arrondierung vorhandener

Gewerbe- und Industriestandorte) eignen sich die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 nicht mehr für zeitgemäße hafenaffine Nutzungen, da diese andere Ansprüche an den Standort stellen. Auch die Bezirksregierung Düsseldorf teilt diese Einschätzung. Für moderne Umschlaganlagen, logistikorientierte Betriebe oder Betriebe mit hohem Frachtaufkommen, das über die Wasserwege abgewickelt werden muss, reicht heute der schmale Streifen zwischen dem Hafenbecken 1 und der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße nicht mehr aus. Aus diesem Grund kann auch das im LEP NRW formulierte Ziel von einem Ausbau der Häfen an dieser Stelle nicht verfolgt werden (D.I.2.2). Ein Ausbau des Hafens an diesem Standort ist aufgrund der genannten Gegebenheiten (Grundstückszuschnitt, angrenzende Immissionsorte, etc.) gegenwärtig nicht (mehr) möglich.

Daher erfolgt hier eine Sicherung der anderen Flächen, welche der Hafennutzung weiterhin zur Verfügung stehen können. Hierzu wird im Bebauungsplanverfahren die Bewältigung des immissionsschutzrechtlichen Konflikts weiter konkretisiert. Die Nutzung des bestehenden Hafens wird durch die bestehende Planung nicht weiter eingeschränkt.

Daneben erfahren auch die angrenzenden bestehenden Betriebe keine Einschränkung durch die Festsetzung eines Gewerbe- statt eines Industriegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 wurde jegliche Wohnnutzung auch von Betriebspersonal ausgeschlossen. Wohn- und Gewerbenutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solchen Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25). Für den Nachtzeitraum liegt daher im Gewerbegebiet GE 4 sowie im angrenzenden Industriegebiet keine höhere Schutzwürdigkeit als zum Tageszeitraum vor.

Für die angrenzenden Firmen stellen andere vorhandene Bebauungen aufgrund der deutlich strengeren Immissionsrichtwerte die relevanten Immissionsorte dar. Der Bestand an schutzwürdiger Wohnbebauung beschränkt Änderungs- und Erweiterungsbestrebungen im Neusser Hafen also bereits heute. Ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht durch die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 4 stellt daher keine zusätzliche Einschränkung für Industriebetriebe im Umfeld dar.

Für das Gewerbegebiet GE 4 wurde mit der pauschalen Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III auch ein passiver Schallschutz festgesetzt.

Für das Grundstück der Plange Mühle liegen die Immissionen an den Baugrenzen des GE 4 ca. 7 dB(A) niedriger als an der vorhandenen Bebauung Rheintorstraße / Königstraße. Da der Unterschied in den Immissionsrichtwerten 20 dB(A) beträgt, zeigt diese Betrachtung, dass die Ausweisung des GE 4 mit einem Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht keine zusätzliche Einschränkung darstellt.

Der Anregung, die Festsetzung des Gewerbegebietes GE 4 in ein Industriegebiet zu ändern, wird aus den dargelegten Gründen nicht gefolgt.

Stellungnahme der O. & L. Sels GmbH & Co. KG, Düsseldorfer Str. 99 – 101, 41460 Neuss vom 29.06.2012

Zu der oben angegebenen 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

Grundsätzlich ist auszuführen, dass es nicht für sinnvoll erachtet wird, das ureigene Hafengebiet direkt am Wasser in ein Gebiet umzuwandeln, in dem auch Wohnbebauung möglich ist.

Im Vergleich zu anderen Städten, die ebenfalls Wohnbebauung in Hafennähe durchgeführt haben, ist darauf hinzuweisen, dass der Neusser Hafen im Verhältnis zu diesen Städten sehr aktiv und florierend ist. In dieser Situation eine schutzbedürftige Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe zum Hafen und der dort ansässigen Industrie anzustreben bzw. zuzulassen, wird die Unternehmen eher vor Erweiterungsinvestitionen abhalten und neue Investoren abschrecken. In der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird bereits angeführt, dass der Bereich Düsseldorfer Straße/ Rheintorstraße auch wegen der "in den letzten Jahren gestiegenen Anforderungen des Immissionsschutzes" nicht mehr als klassisches Hafengelände genutzt werden kann. Wieso man trotz dieser Erkenntnis die Innenstadt weiter an das Hafengelände heranrücken lässt, ist nicht nachvollziehbar und langfristig nicht zielführend.

Folgende Stellungnahmen bzw. Einwendungen geben wir hiermit ab:

- Die vorgesehenen, rund 150 Wohneinheiten führen zu über 300 neuen Anwohnern. Trotz der vorgenommenen Änderungen werden die Industriebetriebe durch den Bebauungsplan nicht davor geschützt, dass es zu Beschwerden von Anwohnern wg. Lärmbelästigung kommt. Gleiches gilt auch für das Thema Geruch.
- Der Wechsel des Case-Geländes von einem GI-Gebiet in GE-Gebiet ist ein weiterer Schritt bei der Entwertung des Hafengeländes. Indirekt werden hierdurch auch die dahinterliegenden Hafenbecken und -gelände entwertet. Auch wenn sich eine Lösung für das Case-Gelände andeutet, zeigt dieser Vorgang, dass das Hafengelände Schritt für Schritt entwertet wird. Daher wird die langfristige Beibehaltung des GI-Gebietes als Ganzes gefordert.
- Die Verminderung der angebotenen GI-Flächen im Neusser Hafen laufen den aktuellen Untersuchungen entgegen, dass zukünftig der Güterumschlag zunehmen wird, mehr Flächen für logistische Dienstleitungen benötigt werden und mehr Verkehr von der Straße auf Schienen- und Wasserwege gebracht werden soll.
- Eine vernünftige Raumordnungsplanung sollte das Ziel haben, Konflikte zu vermeiden. Die Schaffung von Wohnraum im Neusser Hafen wird zum genauen Gegenteil führen, dies lässt sich schon seit Jahren in Düsseldorf und Köln beobachten. Erst kommt es zu Konflikten zwischen den involvierten Genehmigungsbehörden auf allen Ebenen und den Industrieunternehmen und anschließend zu Konflikten mit den Anv1ohnern. Selbst wenn die Industrieunternehmen jahrelange Prozesse am Ende gewinnen, so ist dies trotzdem mit erheblichen Kosten und Zeitaufwand verbunden.

Stellungnahme zum Schreiben von der O. & L. Sels GmbH & Co. KG, Düsseldorfer Str. 99 – 101, 41460 Neuss vom 29.06.2012

Zur Eignung des Gebietes für Wohnbebauung

Grundanliegen der Bauleitplanung ist die behutsame Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Historisch überkommene Trennungslinien sollen überwunden werden, eine organische Innenstadtentwicklung bindet auch die benachbarte Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein. Angesichts wieder zunehmender Reurbanisierungs-Tendenzen stärkt die Planung neben gewerblichen Nutzungen auch das innerstädtische Wohnen und trägt damit entscheidend zu einer nachhaltigen Belebung der Neusser City bei. Die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen auf dem sog.

„Werhahn- Gelände“ zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Quartieren ergänzt.

Die Binnenhäfen an Rhein und Ruhr stellen als leistungsfähige multimodale Logistikstandorte wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft dar. Ihnen kommt gerade unter dem Gesichtspunkt eines umweltverträglichen Massenguttransports auch eine ökologische Bedeutung zu. Der ca. 500 ha große Neuss-Düsseldorfer Hafen mit einer Jahresumschlagleistung (2010) von ca. 13,5 Mio. Tonnen leistet als traditionelles Bindeglied zwischen Industriegewerbe und Handel einen bedeutenden Beitrag zur wirtschaftlichen Anziehungskraft der gesamten Region. Die langfristige Sicherung einer innenstadtverträglichen Hafennutzung auf der Hafenmole 1 (ehemaliges Case-Gelände) ist daher ebenfalls ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung.

Das Planungskonzept beinhaltet, dass durch die Festsetzungen bzw. neuen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen aus schalltechnischer Sicht für vorhandene Industriebetriebe (inklusive möglicher Erweiterungen) über das heutige schon vorhandene Maß hinaus vorliegen. Auch in Zukunft werden gewerbliche bzw. industrielle Ansiedlungen bzw. Änderungen im Neusser Hafen durch bestehende Immissionspunkte reglementiert. Eine zusätzliche Einschränkung durch die neu geplanten Nutzungen erfolgt aufgrund des im Bebauungsplanverfahren gewählten worst-case-Ansatzes sowie den getroffenen Schallschutzmaßnahmen nicht.

Das neu entstehende Mischgebiet schützt sich selbst, da Immissionsorte, also öffenbare Fenster vor schutzbedürftigen Räumen, nur dort entstehen dürfen, wo die Mischgebietswerte eingehalten werden. Bei der gegenwärtigen Lärmvorbelastung geht der Plangeber davon aus, dass diese Voraussetzung derzeit nur an den Innenseiten der geschlossenen Innenhöfe eingehalten werden kann, und gibt daher die allseitige Umbauung der Innenhöfe als Bedingung für Wohnnutzungen vor. Dies allseitige Umbauung der Innenhöfe ergänzt um Schallschutzwände bewirkt eine Abschirmfunktion zur Schaffung ruhiger Innenbereiche. An den abgeschirmten Fassaden sind dann die MI-Werte eingehalten und daher Fenster zu schützenwerten Aufenthaltsräumen möglich.

Es ist durchaus möglich, dass - losgelöst von dem hier gegenständlichen Planverfahren - immissionsschutzbezogene Minderungsmaßnahmen bei Anlagenänderungen erforderlich werden. Dies ist aber neben dem aktuellen Immissionsschutzrecht der vorhandenen Nutzung im Umfeld und deren Schutzwürdigkeit geschuldet. Die neue Bebauung hat auf solche Maßnahmen keine Auswirkungen. Darüber hinaus verfolgen die Stadt Neuss und die Genehmigungsbehörden unabhängig von dem Bebauungsplan das Ziel einer Lärmsanierung. Demnach sieht die Genehmigungspraxis als Genehmigungsvoraussetzung für Anlagenänderungen bzw. für neue Anlagen die Einhaltung eines Wertes von 10 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert am maßgeblichen Immissionsort vor.

Auch in Bezug auf das Thema Gerüche sind im Bestand keine Maßnahmen erforderlich, da die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten werden. Eine Grundlage für weitere Sanierungsmaßnahmen ist derzeit nicht vorhanden. Die neue Wohnbebauung bewirkt aufgrund der derzeitigen Bebauungssituation keine zusätzlichen Auflagen bei Änderungsgenehmigungen.

Demnach wird der Einwand, dass die Unternehmen von Erweiterungsinvestitionen abgehalten bzw. neue Investoren gänzlich abgeschreckt werden, nicht geteilt. Daneben führt die Planung wie dargelegt zu keinen neuen Einschränkungen bei den Industriebetrieben, so dass keine Gründe vorliegen, die gegen das Heranrücken der Innenstadt an das Hafengelände sprechen.

Zu möglichen Beschwerden von Anwohnern

Die bestehende Konfliktsituation zwischen den Hafenbetrieben und den schon vorhandenen schutzbedürftigen Wohnnutzungen wird nicht weiter verschärft. Des Weiteren hat die Planung ihr Ziel erreicht, die Einhaltung des materiellen Immissionsschutzrechtes sicherzustellen. Sollten sich, wie der Einwender befürchtet, Bewohner wegen des Lärms und der Gerüche aus dem Hafen beschweren, obwohl die Immissionswerte eingehalten sind und daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen vorliegen, ist dies kein Szenario, das die Abwägung auf der Ebene des Bebauungsplans bewältigen muss.

Zum Wechsel des Case-Geländes von einem GI-Gebiet in ein GE-Gebiet
Der Anregung, die Festsetzung des Gewerbegebietes GE 4 in ein Industriegebiet zu ändern, wird nicht gefolgt.

Die gewerblich / industrielle Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände wird entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil der Hafenmole orientiert sich dabei an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z. B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das unabhängig von seiner Größe einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Viele der in der Tiefe des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z. B. Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) können aufgrund der besonderen Anforderungen an der Nahtstelle zur Innenstadt und den erhöhten Immissionsschutzauflagen hier nicht angesiedelt werden.

Dies ist allerdings nicht den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Die immer stärkere Ausdifferenzierung innerhalb der Logistikbranche führt u. a. dazu, dass zunehmend auch weniger stark emittierende Betriebe Hafenflächen nachfragen.

In der Historie der Planung erfolgte seinerzeit die Integration des Teilgeltungsbereiches Ost in das Plangebiet, um eine Nutzungszonierung vornehmen zu können. Der Plangeber griff damals eine diesbezügliche Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf auf und konnte so das planerische Konzept zur Bewältigung des Immissionskonflikts an der Nahtstelle zwischen Innenstadt und Hafen um ein weiteres Instrument ergänzen. Dabei handelt es sich nicht um einen durch die vorliegende Planung entstehenden oder verschärften, sondern einen vorgefundenen Lärmkonflikt. An das Industriegebiet im Hafen grenzt nun das GE 4 an, bevor jenseits der Hafenmole 1 die bestehende Wohnbebauung anschließt. Die neu geplanten Mischgebiete fügen sich zwangslos in diese Nutzungszonierung ein, die der Bewältigung des bereits bestehenden Lärmkonflikts dient.

Daneben erfahren auch die angrenzenden bestehenden Betriebe keine Einschränkung durch die Festsetzung eines Gewerbe- statt eines Industriegebietes. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 4 wurde jegliche Wohnnutzung auch von Betriebspersonal ausgeschlossen. Wohn- und Gewerbenutzungen unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit gegen Lärm tags/nachts grundlegend. Wohnnutzungen sind nachts gegenüber Lärmeinwirkungen empfindlicher als tagsüber, da nachts gesunder Schlaf möglich sein muss. Die Nutzung gewerblicher Räume findet demgegenüber ohnehin primär tagsüber statt. Wenn gewerbliche Nutzungen nachts ausgeübt werden, schlafen die Nutzer nicht. Vielmehr entspricht die Nutzung derjenigen tagsüber. Folglich lässt sich ein höheres nächtliches Schutzbedürfnis der gewerblichen Nutzungen vor Lärmimmissionen städtebaulich nicht begründen. Dem Schutzbedürfnis ist in solchen Fällen ausreichend Rechnung getragen, wenn die höheren Tages-Werte eingehalten werden (hierzu Feldhaus/Tegeder, Bundesimmissionsschutzrecht, B 3.6, TA Lärm, Nr. 6, Rn. 25). Für den Nachtzeitraum liegt daher im Gewerbegebiet GE 4 sowie im angrenzenden Industriegebiet keine höhere Schutzwürdigkeit als zum Tageszeitraum vor.

Für die angrenzenden Firmen stellen andere vorhandene Bebauungen aufgrund der deutlich strengeren Immissionsrichtwerte die relevanten Immissionsorte dar. Der Bestand an schutzwürdiger Wohnbebauung beschränkt Änderungs- und Erweiterungsbestrebungen im Neusser Hafen also bereits heute. Ein Immissionsrichtwert von 65 dB(A) am Tag und in der Nacht durch die Ausweisung des Gewerbegebietes GE 4 stellt daher keine zusätzliche Einschränkung für Industriebetriebe im Umfeld dar.

Für das Gewerbegebiet GE 4 wurde mit der pauschalen Festsetzung der Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III auch ein passiver Schallschutz festgesetzt.

Zur Raumordnung und der möglichen Verminderung der angebotenen GI-Flächen
Teile des ehemaligen Case-Geländes bleiben als Industriegebiet erhalten. Großteile des Plangebietes werden in der Tat als Gewerbegebiet festgesetzt, da die gewerblich / industrielle Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert werden muss (s.o.).

Darüber hinaus erfolgt für den Teilgeltungsbereich West die Festsetzung von weiteren Gewerbegebieten sowie von Mischgebieten. Demnach handelt es sich insgesamt um eine Innenentwicklung auch und gerade für gewerbliche Zwecke.

Es besteht die Zielsetzung, im Plangebiet neue Nutzungen anzusiedeln, die sowohl den Anforderungen und Interessen der bestehenden Betriebe im Neusser Hafen gerecht werden, gleichwohl jedoch einen Beitrag zur Heranführung, Öffnung und Attraktivierung des Neusser Hafens an die Innenstadt leisten können. Im Bezug auf das raumordnerische Ziel unter C.II.2.3 (Arrondierung vorhandener Gewerbe- und Industriestandorte) eignen sich die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 nicht mehr für zeitgemäße hafenaffine Nutzungen, da diese andere Ansprüche an den Standort stellen. Auch die Bezirksregierung Düsseldorf teilt diese Einschätzung. Für moderne Umschlaganlagen, logistikorientierte Betriebe oder Betriebe mit hohem Frachtaufkommen, das über die Wasserwege abgewickelt werden muss, reicht heute der schmale Streifen zwischen dem Hafenbecken 1 und der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße nicht mehr aus. Aus diesem Grund kann auch das im LEP NRW formulierte Ziel von einem Ausbau der Häfen an dieser Stelle nicht verfolgt werden (D.I.2.2). Ein Ausbau des Hafens an diesem Standort ist aufgrund der genannten Gegebenheiten (Grundstückszuschnitt, angrenzende Immissionsorte, etc.) gegenwärtig nicht (mehr) möglich.

Daher erfolgt hier eine Sicherung der anderen Flächen, welche der Hafennutzung weiterhin zur Verfügung stehen können. Hierzu wird im Bebauungsplanverfahren die Bewältigung des immissionsschutzrechtlichen Konflikts weiter konkretisiert. Die Nutzung des bestehenden Hafens wird durch die bestehende Planung nicht weiter eingeschränkt.

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 456
„Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“

Zusammenfassende Erklärung
§ 10 Abs. 4 BauGB

Stand: 16. November 2012

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Erstellt von:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln
im Auftrag der Wilh. Werhahn KG, Neuss

1. Anlass und Zielsetzung des Verfahrens

Das ca. 17,7 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neusser Innenstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neusser Hafen. Das Plangebiet umfasst die brachliegenden bzw. mindergenutzten Fläche auf beiden Seiten des Hafenbeckens 1.

Grundanliegen der Bauleitplanung ist die behutsame Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Historisch überkommene Trennungslinien werden überwunden, eine organische Innenstadtentwicklung bindet auch die benachbarte Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein. Angesichts wieder zunehmender Reurbanisierungs-Tendenzen stärkt die Planung neben gewerblichen Nutzungen auch das innerstädtische Wohnen und trägt damit entscheidend zu einer nachhaltigen Belebung der Neusser City bei. Die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen auf dem sog. „Werhahn- Gelände" zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Quartieren ergänzt. Die Binnenhäfen an Rhein und Ruhr stellen als leistungsfähige multimodale Logistikstandorte wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft dar. Die langfristige Sicherung einer innenstadtverträglichen Hafennutzung auf der Hafenmole 1 (ehemaliges Case-Gelände) ist daher ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung. Die Bauleitplanung nimmt beide Seiten des Hafenbeckens 1 in den Blick. Bislang treffen an der Rheintorstraße / Batteriestraße zwei über viele Jahrzehnte gewachsene Stadtbausteine unvermittelt aufeinander, deren unterschiedliche Anforderungen an den umgebenden Stadtraum durchaus Konfliktstoff in sich bergen. Auf der einen Seite der Rand der historischen Altstadt und auf der anderen Seite der Binnenhafen mit seinen großmaßstäblichen Industriebetrieben, Umschlagplätzen und Verkehrsanlagen.

Angesichts der Größe und gesamtstädtischen Bedeutung des Vorhabens, seiner besonders schwierigen städtebaulichen und immissionschutzrechtlichen Rahmenbedingungen sowie wegen der zu erwartenden Auswirkungen auf den innerstädtischen Verkehr und die umgebende Bebauung ist die Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption und die Aufstellung eines Bebauungsplanes zur sachgerechten Umsetzung der kommunalen Entwicklungsziele zwingend erforderlich. Nur so lassen sich die im Zuge der Planung zu Tage tretenden Konfliktsituationen unter angemessener Würdigung widerstreitenden Interessen sachgerecht im Wege der Abwägung bereinigen.

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In der als Maßstab beachtlichen Umgebung liegt gegenwärtig eine überwiegend gewerbliche Prägung vor. Eine gemischte Nutzung mit einem Wohnanteil von ca. 50 % ist auf der Grundlage des § 34 BauGB hier gegenwärtig nicht zu realisieren. Kleinere Flächen an der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße liegen darüber hinaus im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne (GE, GI, Verkehrsflächen), deren Festsetzungen der Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entgegenstehen. Die Aufstellung der vorliegenden Planung ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

2. Verfahrensablauf und Umgang mit den eingegangenen Stellungnahmen

Rahmenplan

Schon lange besteht das Ziel der Stadt Neuss, den Grenzbereich zwischen Innenstadt und Hafen einer städtebaulichen Konfliktbewältigung zuzuführen. Dabei war es stets und ist es bis heute planerischer Wille der Stadt, eine Gesamtkonzeption für den Bereich zu erarbeiten. Die verschiedenen Hafenanrainer mit ihren teilweise widersprüchlichen Nutzungsinteressen sollen umfassend berücksichtigt und möglichst alle für die Konfliktbewältigung maßgeblichen Flächen in den Planungsprozess einbezogen werden. Nur auf diesem Wege kann eine Lösung für die vorbelastete Ausgangssituation gefunden werden, die von den zahlreichen Betroffenen mitgetragen wird. Erster wichtiger Schritt zur Umsetzung dieser Intention war der im Jahre 2006 vom Rat der Stadt als städtebauliches Entwicklungskonzept verabschiedete Rahmenplan „Stadthafen Neuss". Auch in der vorliegenden Bebauungsplanung soll dieses Ziel der städtebaulichen „Gesamtkonzeption aus einem Guss" weiterverfolgt werden.

Grundsatzbeschluss

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 04.04.2008 dem städtebaulichen Konzept für den Bereich nördlich des UCI Kinos entlang des Hafenbeckens 1 bis zum Grundstück Fa. Zietzschmann im Grundsatz zugestimmt. Die Beratung im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung erfolgte am 04.03.2008. Die Verwaltung wurde beauftragt, eine informelle Unterrichtung der Öffentlichkeit durchzuführen und die Träger öffentlicher Belange, die Informationen zur Umweltprüfung geben können, zu beteiligen.

Erste frühzeitige/informelle Beteiligung
Insgesamt 24 Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 07.05.2008 gebeten, ihre Stellungnahmen bis zum 06.06.2008 abzugeben (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 Sätze 2 und 4 BauGB, Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße). 12 Behörden und TÖB haben sich zu dem Verfahren geäußert. Die überwiegende Zahl der Anregungen und Hinweise wurden aus den Bereichen Denkmalpflege, Einzelhandel und Immissionsschutz vorgetragen.

Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 06.05.2008 wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentlichen Aushang vom 14.05.2008 bis einschließlich 21.05.2008 im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss hingewiesen. (Rechtsgrundlage: analog § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB, Informelle Unterrichtung der Öffentlichkeit zu einem Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße). Lediglich die Firma Zietzschmann, deren Logistikbetrieb sich unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet, hat sich zum Verfahren geäußert. Die Hinweise und Anregungen zum Erhalt der Gleisanlagen im unmittelbaren Umfeld der Firma wurden in Abstimmung mit dem Betrieb und den Neuss-Düsseldorfer Häfen in der Planung berücksichtigt.

Einleitungsbeschluss
Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 25.09.2009 dem Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. V456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße mit ergänzenden Maßgaben zur verkehrlichen Anbindung zugestimmt und die Einleitung des o. g. Planes gemäß § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen (Bekanntmachung: 10.11.2009). Die Verwaltung wurde beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorzunehmen und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen. In der gleichen Sitzung hat der Rat der Stadt Neuss auch die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 119 als parallel laufendes Verfahren beschlossen (Düsseldorfer Straße/Rheintorstraße/Hafenmole 1).

Zweite frühzeitige Beteiligung
Insgesamt 22 Behörden und Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 29.10.2009 gebeten, ihre Stellungnahmen bis zum 04.12.2009 abzugeben (Rechtsgrundlage: § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB. 6 Behörden und TÖB haben sich zu dem Verfahren geäußert.

Das Amt für Denkmalpflege mahnt die Unterschutzstellung der denkmalwerten Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft an (mittlerweile abgeschlossen, 2010). Die Industrie- und Handelskammer, die Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH und der Rhein-Kreis Neuss tragen grundsätzliche Bedenken gegen die heranrückende schutzwürdige Bebauung vor.

Zweite frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit
Mit der amtlichen Bekanntmachung vom 10.11.2009 wurde auf die Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit durch öffentlichen Aushang vom 16.11.2009 bis einschließlich 20.11.2009 im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss hingewiesen. (Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Insgesamt gingen drei Stellungnahmen ein.

Öffentliche Auslegung - 2011
Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des damaligen „Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 456 der Stadt Neuss einschließlich des Vorhaben- und Erschließungsplans Hafenquartier“ fand in der Zeit vom 01.06.2011 bis 11.07.2011 statt, gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB über die öffentliche Auslegung in Kenntnis gesetzt und um Stellungnahme gebeten. Im Zuge der oben genannten Beteiligungsverfahren gingen umfangreiche Stellungnahmen von der Planung betroffener Hafenbetriebe, den Immissionsschutzbehörden, der Industrie und Handelskammer sowie von der Neuss-Düsseldorfer-Häfen GmbH & Co. KG ein. Die eingegangenen Stellungnahmen setzen sich mit folgenden Hauptthemen kritisch auseinander:

- Festsetzung eines Mischgebietes als Grundlage für die Errichtung einer gem. Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Wohnbebauung,

- Trennungsgrundsatz und Befürchtung von Einschränkungen der betrieblichen Nutzungen und Entwicklungsmöglichkeiten der Hafenbetriebe,
- Abstandserlass sowie regelkonforme Anwendung der TA-Lärm,
- Ermittlung und Bewertung der Immissionen Schall und Geruch auch unter dem Blick betrieblicher Erweiterungsmöglichkeiten,
- Verlust an Flächen für hafenaffine Nutzungen,
- Integriertes Immissionsschutzkonzept und Lärmschutz in Form „architektonischer Selbsthilfe" (baulicher Immissionsschutz),
- Ziele der Raumordnung.

Um insbesondere den Vorwurf eines Etikettenschwindels bezüglich des geplanten Mischgebietes zu entkräften, wird für den Teilbereich des früheren VEP nun im Angebots-Bebauungsplan ein Mischgebiet festgesetzt. In der Umsetzung der Mischgebietsfestsetzung im Angebotsbebauungsplan regelt sich das Verhältnis der einzelnen Nutzungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Im Rahmen der Diskussionen über die Lärmproblematik hat der Grundstückseigentümer das Planungskonzept auch aus Vermarktungsgründen (Vermarktung in Abschnitten) überarbeitet. Dieses sieht nun eine Schließung der Kammstruktur durch geschlossene Höfe vor. Die Kopfgebäude sollen nun mit einer Lärmschutzwand sowie einer eingeschossigen Bebauung im 3. Obergeschoss verbunden werden, wodurch allseits umschlossene Innenhöfe entstehen. Hiermit wird sichergestellt, dass die im Mischgebiet zulässigen Wohnungen öffenbare Fenster zum Hof erhalten können ohne Immissionsorte zur Hafenseite hin zu schaffen. Um eine Erlebbarkeit des Wassers bzw. des Hafen zu ermöglichen sowie eine Belichtung der Höfe sicherzustellen, wird darüber hinaus festgesetzt, dass die Lärmschutzwand nur aus transparenten und durchsichtigen Materialien zu erstellen ist. In der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wird aufgezeigt, dass das Planungskonzept der geschlossenen Höfe selbst bei der höchstzulässigen Lärmbelastung aus dem Hafen funktioniert („Worst-Case-Szenario"). Insgesamt ermöglicht dieses Konzept trotzdem eine abschnittsweise Errichtung der Gebäude.

Dabei bleibt der Maßstab erhalten, dass die Betriebe im Hafen durch die geplante Entwicklung auf dem Werhahngelände am Westrand des Hafenbeckens I nicht über den Status quo, d. h. der bereits heute zu berücksichtigenden schutzwürdigen Nutzung des nahen Innenstadtrandes eingeschränkt werden. Hieraus und nicht aus der vorliegenden Planung ergeben sich bisher schon die Entwicklungsansprüche / Einschränkungen der Hafenbetriebe.

Das Thema der Geruchsimmissionen wurde dahingehend abgearbeitet, dass die Immissionsschutzbehörden betriebliche Nacherhebungen durchgeführt haben, deren Ergebnisse nunmehr in das Geruchsgutachten eingehen.

Die Freihaltung der Flächen auf der westlichen Seite des Hafenbecken I für hafenaffine industrielle Nutzungen kann schon alleine aus der Nähe zum angrenzenden Innenstadtrand nicht in Betracht kommen. Eine Verletzung der Ziele der Landesplanung und Raumordnung besteht nicht. Für das im Parallelverfahren geführte Flächennutzungsplanänderungsverfahren wurde bereits die landesplanerische Abstimmung durchgeführt, in deren Rahmen keine Verletzung der Ziele der Raumordnung geltend gemacht wurde. Von Seiten der Landesplanung wurde vielmehr empfohlen als Basis einer in den Bauleitplanverfahren durchzuführenden Konfliktbewältigung die Flächen der Hafenmole 1 sowohl in den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wie auch in die Flächennutzugsplanänderung einzubeziehen und sie hinsichtlich der zulässigen Nutzungen vom eingeschränkten Industriegebiet zum eingeschränkten Gewerbegebiet abzustufen. Dieser Empfehlung wurde gefolgt.

Aufgrund der vielfältigen Änderungen der Planung und des Wechsels von einem vorhabenbezogenen zu einem Angebots-Bebauungsplan wurde das ursprüngliche Aufstellungsverfahren eingestellt. Es wurde ein Aufstellungs- und Offenlagebeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan gefasst.

Öffentliche Auslegung - 2012
Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 14.06.2012 bis zum 16.07.2012 statt. Auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die Einwendungen befassten sich primär mit dem Lärmschutzkonzept, der Geruchsbelastung und mit den Vorgaben des § 50 BImSchG im Hinblick auf die Festsetzung von Mischgebieten im Teilgeltungsbereich West und eines Gewerbegebiets (GE 4) auf der Hafenmole 1. Generell wird von einem Teil der Einwender die Gefahr gesehen, dass die ansässigen Betriebe in ihrem Bestand gefährdet wären bzw. in ihren zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt werden. Hierzu ist anzumerken, dass das Plangebiet so konzipiert wurde, dass durch die Ausweisungen bzw. neuen Nutzungen keine zusätzlichen Einschränkungen für vorhandene Industriebetriebe (inklusive möglicher Erweiterungen) über das heutige schon vorhandene Maß hinaus vorliegen. Im Folgenden werden die oben genannten wesentlichen Anregungen bzw. Kritikpunkte zusammenfassend wiedergegeben:

Lärmschutzkonzept: Im Rahmen der Offenlage wurde die Änderungen des Lärmkonzeptes im Vergleich zum Konzept des vorherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 456 größtenteils positiv bewertet. Nachstehende Anregungen bezüglich des Lärmkonzeptes wurden jedoch vorgetragen. Es wurde dargelegt, dass aus Sicht einiger Stellungnehmer der Begriff der schutzbedürftigen Räume zu unbestimmt sei und dass z. B. Regelungen in Bezug auf die Wohnküchen in den Bebauungsplan aufgenommen werden sollten. Eine Nachweisführung im Baugenehmigungsverfahren wurde zum Teil kritisch gesehen. Ebenso wurde angeregt, die Ausnahmeregelungen zu den öffenbaren Fenstern und zu den Lärmschutzwänden zu überarbeiten bzw. entfallen zu lassen. Darüber hinaus wurden teilweise Bedenken gegen die Festsetzung der öffenbaren Fenster bei den zulässigen Geschäfts- und Bürogebäuden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen geäußert. Des Weiteren wurde befürchtet, dass die Lärmimmissionen von Schiffen, die geplante NE-Schmelzerei / -Gießerei und die tieffrequenten Geräusche nicht ausreichend berücksichtigt seien. Weiterhin erfolgte die Anregung, eine Festsetzung zu den schutzwürdigen Außenbereichsnutzungen zu treffen. Generell wurde von der Raiffeisen Waren-Zentrale RheinMain eG das Lärmgutachten in seiner Gänze bemängelt.

Geruchsbelastung: Neben den Lärmthemen wurde in der Offenlage schwerpunktmäßig das Thema Geruch aufgegriffen. Diesbezüglich wurde angemerkt, dass die zulässigen Geruchsstundenhäufigkeiten für Wohngebiete von 10 % der Jahresstunden (gemäß der GIRL) nur so gerade eingehalten wurden und in diesem Zusammenhang die Betriebe in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt würden, da den Betrieben ein wichtiger Puffer genommen werden würde. Auch bezüglich der Geruchsbelastung wurde von der Raiffeisen Waren-Zentrale RheinMain eG das entsprechende Gutachten in seiner Gänze bemängelt.

Festsetzung von Mischgebieten im Teilgeltungsbereich West und eines Gewerbegebietes auf der Hafenmole 1: Die Stellungnehmer gingen teilweise darauf ein, dass eine Bewertung, ob der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG beachtet wurde, nicht möglich sei, bzw. wurde die Beachtung des Trennungsgrundsatzes bezweifelt. Zum Teil wird ein Konflikt zwischen den in den Mischgebieten zulässigen Wohnnutzungen und dem Industrieareal des Hafens gesehen. Darüber hinaus folgte die Forderung, das ehemalige Case-Gelände komplett als Industriegebiet festzusetzen und nicht zum Teil als Gewerbegebiet festzusetzen, da das Gebiet derzeit ein faktisches Industriegebiet darstellen würde bzw. da sich Betriebe durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beschränkt sähen.

Umgang mit den Stellungnahmen: Der Plangeber kam den Einwendungen überwiegend durch Ergänzungen und zusätzlichen Erläuterungen in der Begründung sowie durch nachfolgende Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen nach:

- Änderung der textlichen Festsetzung 1.1.1:

  Alt: „Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit ‚Wohnausschluss 2' gekennzeichneten Teilbereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig"
  Neu: „Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit ‚Wohnausschluss 2' gekennzeichneten Teilbereich Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig."

- Änderung der textlichen Festsetzung 8.2, Unterkapitel „Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2" sowie „Lärmschutzwände im MI 1 und MI 2"

  Alt: „…wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann,…"
  Neu: „…wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann,…"

Die Änderungen der textlichen Festsetzungen haben ausschließlich Klarstellungsfunktion und entsprechen inhaltlich dem mit dem offen gelegten Entwurf gewollten. Sie lösen daher nach der diesbezüglich vorliegenden Rechtsprechung und Literatur fußenden Rechtsauffassung nicht das Erfordernis einer erneuten Offenlage aus.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes und seine Umgebung wurde nach den Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Diese wurde in einem Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 BauGB dokumentiert.

Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt ist aufgrund der teilweise gewerblichen Nutzung nicht besonders hoch ausgeprägt. Dennoch stellen das Plangebiet und die nähere Umgebung vor allem westlich des Plangebietes für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar.

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

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

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

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

Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden, da durch die Eintragung der schutzwürdigen Speichergebäude in die Denkmalliste die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

Insgesamt werden unter Beachtung aller Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht.

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

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Unwirksamer Satzungsbeschluss

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 456 (Angebots-Bebauungsplan)

2. Planfassung

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land NordrheinWestfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom13.03.2007 (GV NRW S.133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Maßstab 1 : 1000

Stand: 08. November 2012

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben

BESTANDSANGABEN

- ▨ Wohngebäude
- ▥ Wirtschaftsgebäude / Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- Gemarkung
- Flurgrenze
- 135 Flurstücksgrenze / Nummer

BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE

- Baulinie
- Baugrenze
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

- LEK = 58/43 Lärmemissionskontingent Tags / Nachts
- BG/BL Baugrenze / Baulinie
- (A) Hofbezeichnungen (siehe textl. Festsetzung 8.3)
- GH: Gebäudehöhe minimal / maximal
- St / Tg Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) bzw. Tiefgaragen (Tg)
- Wohnausschluss 1 / 2
- Freizustellende Gleise der Hafenbahn (Festsetzung einer Bedingung)
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) bzw. nur Gehrecht (G)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
- GE* eingeschränktes Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)
- GI* eingeschränktes Industriegebiet
- SO Sondergebiet Parkhaus

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat)
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- HP H Hafenpromenade / Hafen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhen, geplant
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bahnanlagen
- Gleisquerung
- F Fußgängerbereich
- D Denkmal, historische Speichergebäude (nachrichtlich)
- Altlasten
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - - Abgrenzung GFZ
  - - Abgrenzung zwischen MI 1 - MI 2
  - - Abgrenzung OK GEL
  - - Abgrenzung zwingender Gebäudehöhen
  - - Abgrenzung LEK

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ=0,7 Grundflächenzahl
- GFZ=1,2 Geschossflächenzahl
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Ⓥ Zahl der Vollgeschosse zwingend
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt
- UK / OK Unterkante / Oberkante der baulichen Anlage
- OK GEL Geländehöhe

VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlage
- Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
- Parkanlage
- FD Flachdach
- Fläche für Aufschüttungen (Wall)
- Stützwand (Hinweis)
- LSW Lärmschutzwand

Darstellungen ohne Festsetzungscharakter :

- - Gestaltung des Straßenraums (außerhalb des Geltungsbereiches)
- - beispielhafte Wegeführung im Park
- - beispielhafte Gestaltung des Straßenraums innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

Für den Entwurf:

Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister
I.V. I.A.

Beigeordneter Ltd. Stadtbaudirektor

Angefertigt:

Prof. Ulrich Coersmeier GmbH
Rosenstraße 46
50678 Köln
Tel.: 0221-931895-0

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linder Straße 31
50939 Köln
Tel.: 0221-411011-0

Köln, den
Prof. Ulrich Coersmeier

Köln, den
Dipl.-Ing. Hubertus Zimmermann

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

Andreas Mühlhans, ÖbVI, Hammfelddamm 6, 41460 Neuss

Neuss, den
Dipl. Ing.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom .... aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am.............. ortsüblich bekanntgemacht.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom .... bis .... Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte am ....

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am.......... die Auslegung dieses Planes beschlossen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .... bis .... einschließlich, öffentlich ausgelegen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss der Rates der Stadt Neuss vom ....geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ....hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom .... bis ....einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am .... als Satzung beschlossen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am .... ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Unwirksamer Bebauungsplan

GE 3*
GRZ = 0,8
GFZ = 1,2
LEK = 57/43
OK = 50,6 m ü NN
OK GEL = 37,5 m üNN
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.3 (Abstandsklassen, Störfallverordnung)
öffentliche Verkehrsfläche
SO PARKHAUS
H
GE 2*
GRZ = 0,8
GFZ = 3,6
LEK = 46/33
HP
öffentliche Verkehrsfläche
MI2
GRZ = 0,8
GFZ = 2,1
a FD
(A)
MI2
GRZ = 0,8
GFZ = 2,0
a FD
(B)
(C)
(D)
MI1
(E)
Fläche für Abwasserbeseitigung
Grundwassermessstelle Nr. 655595
Grundwassermessstelle Nr. 655221
HP
GE 1*
Überbauung von Verkehrsflächen
ÖG 1 "Uferpark / Naherholung"
ÖG 2 "Uferpark / Sichtschutzwall"
TF GE 4* b LEK 57/42
GE 4*
GRZ = 0,8
OK = 54 m üNN
OK GEL = 37,50 m üNN
TF GE 4* a LEK 58/43
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.2 (Abstandsklassen, Störfallverordnung)
GI*
GRZ = 0,8
OK = 64 m üNN
OK GEL = 37,50 m üNN
TF GI* a LEK 61/46
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.3 (Abstandsklassen, Störfallverordnung)
Restbelastung eines sanierten Mineralölschadens innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 ab 31,4 m üNN
Restbelastung eines sanierten Mineralölschadens innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 ab ca. 32,0 m üNN
Restbelastung zweier sanierter Mineralölschäden innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 ab 29,5 m üNN
GI*
GRZ = 0,8
OK = 64 m üNN
OK GEL = 37,50 m üNN
TF GI* b LEK 59/44
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.3 (Abstandsklassen, Störfallverordnung)
ab 24,0 m üNN
Restbelastung eines sanierten Teerölschadens innerhalb des Altstandortes Ne 333,01
ab 24,0 m üNN
ab 31,0 m - 32,9 m üNN
ab 24,0 m üNN
öffentliche Verkehrsfläche
Geh- und Radweg (öff)
Dyckhofstraße
Rheintorstraße
Königstraße
5 10 20 30 40 50 100

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 456 (Angebots-Bebauungsplan)

2. Planfassung

Blatt 1 I 4 Teilgeltungsbereich West

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) in Verbindung, mit der Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekannimachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land NordrheinWestfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom13.03.2007 (GV NRW S.133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand: 08. November 2012

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben

BESTANDSANGABEN

- ▨ Wohngebäude
- ▥ Wirtschaftsgebäude / Garage
- IV Anzahl der Vollgeschosse
- Böschung
- —·· — Gemarkung
- —···— Flurgrenze
- —135 Flurstücksgrenze / Nummer

BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE

- Baulinie
- Baugrenze
- g geschlossene Bauweise
- a abweichende Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

- LEK = 58/43 Lärmemissionskontingent Tags / Nachts
- BG/BL Baugrenze / Baulinie
- (A) Hofbezeichnungen (siehe textl. Festsetzung 8.3)
- GH: Gebäudehöhe minimal / maximal
- St Tg Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) bzw. Tiefgaragen (Tg)
- Wohnausschluss 1 / 2
- - - - Freizustellende Gleise der Hafenbahn (Festsetzung einer Bedingung)
- GFL G1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) bzw. nur Gehrecht (G)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- MI Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
- GE Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
- GE* eingeschränktes Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)
- GI* eingeschränktes Industriegebiet
- SO Sondergebiet Parkhaus

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat)
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- HP H Hafenpromenade / Hafen
- Straßenbegrenzungslinie
- 40,5 m 0 + 020,00 (1) Straßenhöhen, geplant
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bahnanlagen
- Gleisquerung
- F Fußgängerbereich
- D Denkmal, historische Speichergebäude (nachrichtlich)
- ✕ ✕ Altlasten
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
  - - Abgrenzung GFZ
  - - Abgrenzung zwischen MI 1 - MI 2
  - - Abgrenzung OK GEL
  - - Abgrenzung zwingender Gebäudehöhen
  - - Abgrenzung LEK

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- GRZ=0,7 Grundflächenzahl
- GFZ=1,2 Geschossflächenzahl
- V Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Ⓥ Zahl der Vollgeschosse zwingend
- LH Lichte Höhe der Durchfahrt
- UK / OK Unterkante / Oberkante der baulichen Anlage
- OK GEL Geländehöhe

VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlage
- Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche
- —○—○— Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
- Parkanlage
- FD Flachdach
- ▼▼▼▼ Fläche für Aufschüttungen (Wall)
- Stützwand (Hinweis)
- LSW Lärmschutzwand
- Darstellungen ohne Festsetzungscharakter :
  - - Gestaltung des Straßenraums (außerhalb des Geltungsbereiches)
  - - beispielhafte Wegeführung im Park
  - - beispielhafte Gestaltung des Straßenraums innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

---

Für den Entwurf:

Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister

i.V. i.A.

Beigeordneter Amtsleiter

Angefertigt:

Prof. Ulrich Coersmeier GmbH
Rosenstraße 46
50678 Köln
Tel.: 0221-931895-0

Köln, den 9-11-2012
Prof. Ulrich Coersmeier

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln
Tel.: 0221-411011-0

H. Zimmermann
Köln, den 30.11.2012
Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann

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

Andreas Mühlhans, ÖbVI, Hammfelddamm 6, 41460 Neuss

Neuss, den 25.04.2012
Dipl. Ing.

Dipl.-Ing. A. Mühlhans

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 22.05.12 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 07.06.12 ortsüblich bekanntgemacht.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 16.11.2009 bis 20.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte am 10.11.2009.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am 22.05.12 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.06.12 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 16.07.2012 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss der Rates der Stadt Neuss vom 14.12.12 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 14.01.2013
Der Bürgermeister

go

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ....hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom .... bis ....einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 14.12.2012. als Satzung beschlossen.

Neuss, den 14.01.2013
Der Bürgermeister

go

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 05.09.2013 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den 14.10.2013
Der Bürgermeister

go

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Mischgebiete

1.1.1 Mischgebiet MI 1

Wohnen
Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnausschluss 2" gekennzeichneten Teilbereich Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

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

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

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

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

Einzelhandel
Im Mischgebiet MI 1 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m2).

1.1.2 Mischgebiet MI 2

Wohnen
Im Mischgebiet MI 2 sind in dem mit „Wohnausschluss 1" gekennzeichneten Teilbereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig. In dem mit „Wohnausschluss 2" gekennzeichneten Teilbereich sind Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

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

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

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

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

Einzelhandel
Im Mischgebiet MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*

1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete

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

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

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

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

Einzelhandel
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind im GE 1*, GE 2* und GE 3* Betriebe des Handels mit Kraftwagen (Nr. 45.1 gemäß der „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008" des Statistischen Bundesamtes).

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

Des Weiteren sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* Kioske ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*

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

1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*

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

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

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

1.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*

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

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, lfd. Nrn. 81 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

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

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI*

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

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

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

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

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

1.4 Sondergebiet Parkhaus

Zweckbestimmung und Art der Nutzung
Das Sondergebiet Parkhaus dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, den die Nutzungen in umliegenden Baugebieten, insbesondere in GE 2*, verursachen. Zulässig sind Gebäude zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung
Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern (Hauptgesimshöhe, HGH).

2.2 Grundflächenzahl

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

2.3 Geländehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe (OK GEL) darf um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten sowie im Vorbereich von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

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

2.5 Technische Aufbauten

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

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Baulinien

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

3.2 Foyer, Windfang

Eingeschossige Eingangsbauteile im Erdgeschoß (z. B. Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Kellerabgang) bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m² dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien/Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten [§ 23 Abs. 2 und 3 BauNV0].

3.3 Abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für die die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, werden die Gebäude ohne seitlichen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand errichtet.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

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

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

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für den mit GFL 1 (innere Erschließung des Mischgebietes) gekennzeichneten Bereich gilt:
- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit GFL 2 gekennzeichneten Bereich gilt:
- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie des Gewerbegebietes GE 2*,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit G1 gekennzeichneten Bereich (GE1*, südliches Plangebiet) gilt:
- Gehrecht für die Allgemeinheit;

6. Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.1 Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet

Je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, Stammdurchmesser min. 18/20 cm in 1 m Höhe). Die Einfriedungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sind als Laubhecken auszubilden. Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder befestigten Außenanlagen überbaut werden, mit im Mittel 0,5 m Bodensubstrat und mindestens 0,3 m zu überdecken.

HINWEIS: Die o. g. textlichen Festsetzungen gelten für die Blätter 1 bis 4. Auf Blatt 2 werden die textlichen Festsetzungen fortgeführt. Die dort aufgeführten textlichen Festsetzungen geltenen ebenfalls für die Blätter 1 - 4. Auf Blatt 3 und 4 (Teilgeltungsbereich Ost) werden die textlichen Festsetzungen von Blatt 1 und 2 wiederholt.

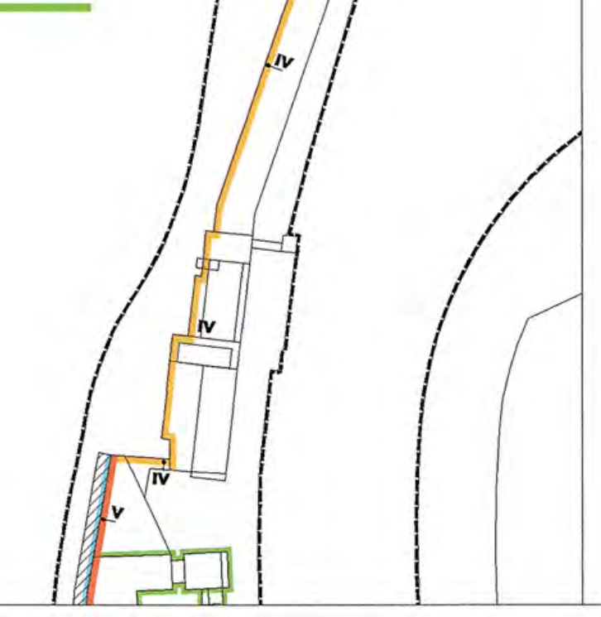
Immissionsschutz (M 1:3500)

a) **Lärmpegelbereiche (Mindestanforderung LPB III)**
- LPB IV
- LPB V

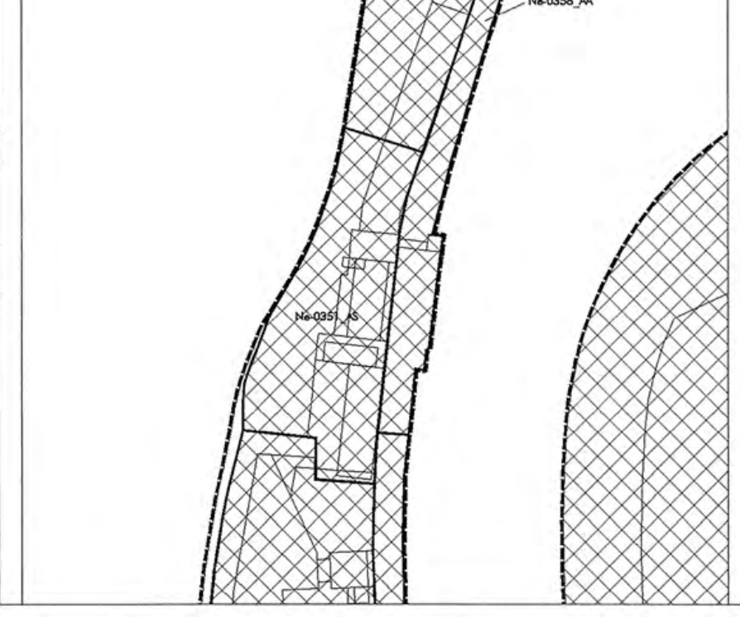
b) **keine Außenwohnbereiche zulässig**

c) **schallgedämmte Lüftung**

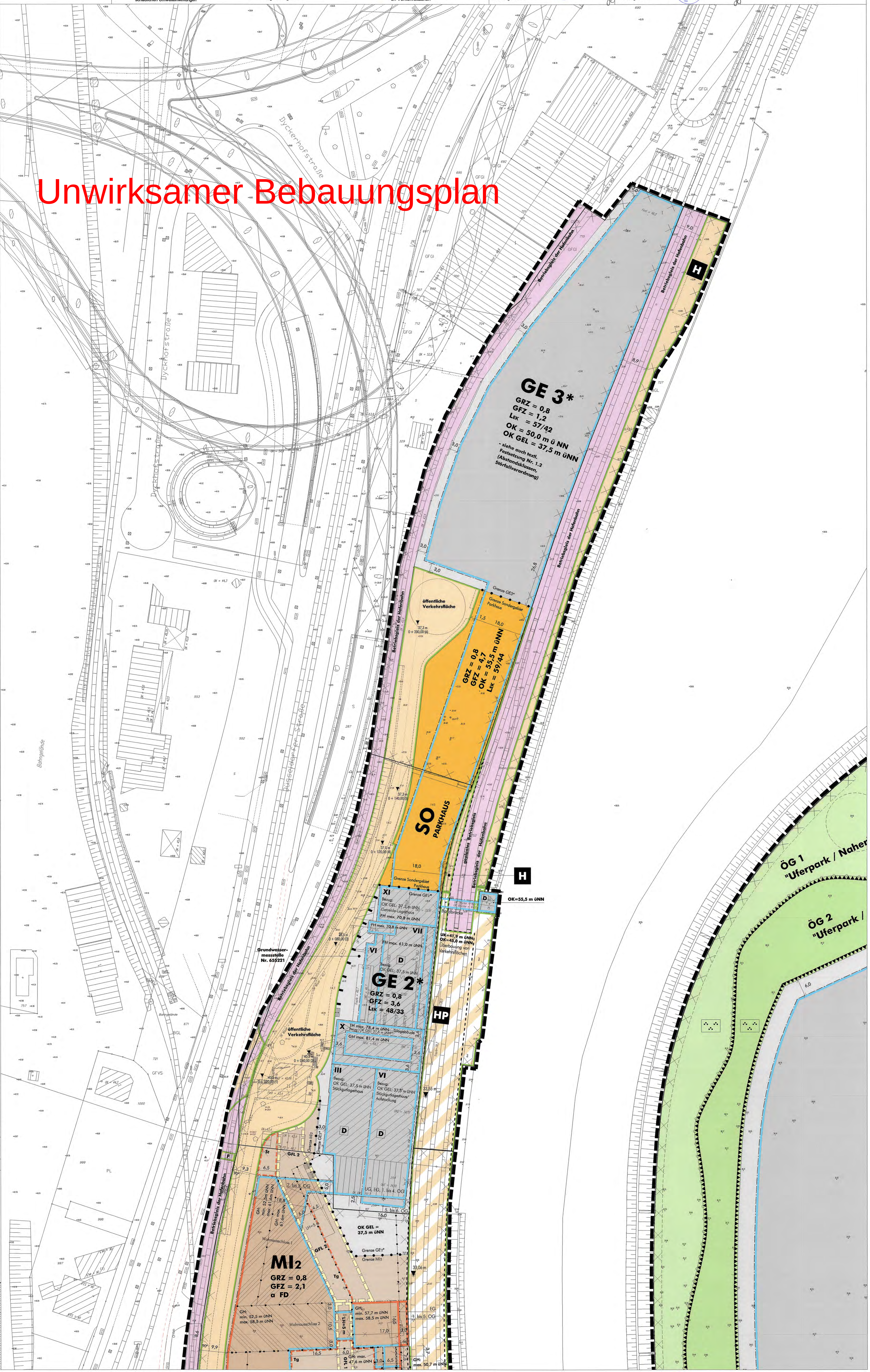
d) **keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume**



Altlasten / Altlastenverdachtsfläche (M 1:3500)



Unwirksamer Bebauungsplan



STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 456 (Angebots-Bebauungsplan)

2. Planfassung

Blatt 2 I 4 Teilgeltungsbereich West

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) in Verbindung, mit der Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekannimachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land NordrheinWestfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom13.03.2007 (GV NRW S.133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand: 08. November 2012

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben

BESTANDSANGABEN

▨	Wohngebäude
▥	Wirtschaftsgebäude / Garage
IV	Anzahl der Vollgeschosse
╨╨	Böschung
— · · —	Gemarkung
— · · · —	Flurgrenze
—*135*	Flurstücksgrenze / Nummer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
GE*	eingeschränktes Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)
GI*	eingeschränktes Industriegebiet
SO	Sondergebiet Parkhaus

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ=0,7	Grundflächenzahl
GFZ=1,2	Geschossflächenzahl
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ⓥ	Zahl der Vollgeschosse zwingend
LH	Lichte Höhe der Durchfahrt
UK / OK	Unterkante / Oberkante der baulichen Anlage
OK GEL	Geländehöhe

BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE

🟥	Baulinie
🟦	Baugrenze
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

🟧	Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat)
▨	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
HP H	Hafenpromenade / Hafen
🟩	Straßenbegrenzungslinie
▼ 40,5 m 0 + 020,00 (1)	Straßenhöhen, geplant
	Ein- und Ausfahrtsbereich
🟪	Bahnanlagen
▨	Gleisquerung

VERSORGUNGSANLAGEN

🟨	Fläche für Versorgungsanlage
◓	Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

🟩	Öffentliche Grünfläche
○——○	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
⁘	Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

L_{EK} = 58/43	Lärmemissionskontingent Tags / Nachts
BG/BL	Baugrenze / Baulinie
(A)	Hofbezeichnungen (siehe textl. Festsetzung 8.3)
GH:	Gebäudehöhe minimal / maximal
St Tg	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) bzw. Tiefgaragen (Tg)
▨	Wohnausschluss 1 / 2
- - - -	Freizustellende Gleise der Hafenbahn (Festsetzung einer Bedingung)
GFL G1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) bzw. nur Gehrecht (G)
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

F	Fußgängerbereich
D	Denkmal, historische Speichergebäude (nachrichtlich)
✕ ✕	Altlasten
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
■——■	- Abgrenzung GFZ
●——●	- Abgrenzung zwischen MI 1 - MI 2
●—●—●	- Abgrenzung OK GEL
●——●	- Abgrenzung zwingender Gebäudehöhen
——●——	- Abgrenzung LEK

FD	Flachdach
▼▼▼▼	Fläche für Aufschüttungen (Wall)
┳ ┳	Stützwand (Hinweis)
LSW	Lärmschutzwand
	Darstellungen ohne Festsetzungscharakter :
🟥	- Gestaltung des Straßenraums (außerhalb des Geltungsbereiches)
🟩	- beispielhafte Wegeführung im Park
🟧	- beispielhafte Gestaltung des Straßenraums innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

Für den Entwurf:

Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister

i.V. i.A.

Beigeordneter Amtsleiter

Angefertigt:

Prof. Ulrich Coersmeier GmbH
Rosenstraße 46
50678 Köln
Tel.: 0221-931895-0

Köln, den 9-11-2012
Prof. Ulrich Coersmeier

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln
Tel.: 0221-411011-0

H. Zimmermann
Köln, den 30. 11. 2012
Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann

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

Andreas Mühlhans, ÖbVI, Hammfelddamm 6, 41460 Neuss

Neuss, den 25.04.2012
Dipl. Ing.

Dipl.-Ing. A. Mühlhans

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 22.05.12 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 07.06.12 ortsüblich bekanntgemacht.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 16.11.2009 bis 20.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte am 10.11.2009.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am 22.05.12 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.06.12 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 16.07.2012 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss der Rates der Stadt Neuss vom 14.12.12 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 14.01.2013
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ....hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom .... bis ....einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 14.12.2012 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 14.01.2013
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 05.09.2013 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den 14.10.2013
Der Bürgermeister

HINWEIS: Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind die Fortsetzung von Blatt 1. Die textlichen Festsetzungen von Blatt 1 gelten ebenfalls für Blatt 2. Auf Blatt 3 und 4 (TGB Ost) werden die textlichen Festsetzungen von Blatt 1 und 2 wiederholt.

6.2 Öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost - Uferpark

Entlang des Hafenbeckens 1 ist ein im Mittel 30 m breiter Geländestreifen als öffentliche Parkanlage anzulegen.

Öffentliche Grünfläche 1 - Naherholung
Innerhalb der ca. 1,1 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sind Wiesen, befestigte Wege und Platzflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der Fläche liegt zwischen 36,0 und 36,5 m üNN (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Öffentliche Grünfläche 2 - Sichtschutzpflanzung, Wall
Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche ist ein landschaftlich gestalteter und bepflanzter Sichtschutzwall anzulegen. Durch geeignete Geländemodellierung ist dieser Wall mit einer mittleren Höhe von 40,0 m üNN zu errichten. Die Höhen können zwischen 38,0 m und 42,0 m üNN liegen. Mindestens 70% der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, die überwiegend der potentiell natürlichen Vegetation zuzurechnen sind (Bäume und Sträucher, Unterpflanzung), zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Abgrenzung der Öffentlichen Grünflächen 1 und 2
Die in der Planzeichnung markierte Abgrenzung der beiden Grünflächen zueinander kann um bis zu 3 m verschoben werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen" (H) im Norden des Plangebietes dienen dem Betrieb des Neuss-Düsseldorfer Hafens (u. a. Be- und Entladen von Binnenschiffen, Bahnbetrieb, KFZ-Verkehr etc.).
Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „ Hafenpromenade" (HP) sind folgende Nutzungen zulässig:

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

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

8.1 Verkehrslärm, passiver Schallschutz

Nutzung der Außenanlagen im Mischgebiet
Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 können die straßenzugewandten Außenanlagen entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße aufgrund des Straßenverkehrslärms nicht für Wohngärten/Außenwohnbereiche genutzt werden. Hier sind lediglich Verkehrsanlagen, Stellplätze sowie allgemeine Pflanzflächen zulässig (Straßenbegleitgrün, Zier- und Schmuckanlagen etc.). Der maßgebliche Bereich ist der Beikarte „Immissionsschutz" zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche
Bei den mit LPB IV und LPB V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu treffen. Bei allen anderen Fassaden im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu treffen. Die jeweiligen Lärmpegel sind der Beikarte „Immissionsschutz" zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R`wres der Außenbauteile für Büroräume in dB	erforderlich R`wres der Außenbauteile für Wohnräume in dB
III	61 bis 65	30	35
IV	66 bis 70	35	40
V	71 bis 75	40	45

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.

Schallgedämmte Lüftung
Die Lüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen im MI 1 und MI 2 ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Die maßgeblichen Fassaden sind der Beikarte „Immissionsschutz" zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmte Lüftungseinrichtung in den Mischgebieten kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 50 dB(A) in den Mischgebieten im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

8.2 Gewerbelärm

Lärm-Emissionskontingente (LEK)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*, im eingeschränkten Industriegebiet GI* sowie im Sondergebiet Parkhaus sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geräusche tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) die folgenden Emissionskontingente (LEK) überschreiten:

Baugebietskategorie	Teilfläche (TF)	Flächengröße	Emissionskontingente LEK in dB pro m² (Tag/Nacht)
GE 1*	-	4.805 m²	51/36
GE 2*	-	4.171 m²	48/33
GE 3*	-	5.940 m²	57/42
GE 4*	GE 4* a	58.226 m²	58/43
GE 4*	GE 4* b	5.969 m²	57/42
Sondergebiet Parkhaus	-	2.497 m²	59/44
GI*	GI* a	11.501 m²	61/46
GI*	GI* b	20.270 m²	59/44

Ausgehend vom in der Planzeichnung gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose (Gauß-Krüger Koordinaten: 25.48.426 // 56.74.767) sind folgende Zusatzkontingente zulässig.

Nr.	Winkel	Zusatzkontingent (LEK,zus.k Tag)	Zusatzkontingent (LEK,zus.k Nacht)
1	0° - 11°	6	6
2	11° - 161°	8	23
3	161° - 192°	6	6
4	192° - 198°	0	0
5	198° - 216°	2	2
6	216° - 283°	3	4
7	283° - 360° / 0°	4	4

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006). Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691, Abschnitt 5, wird für die Gebiete GE 1*, GE 2* und GE 3* sowie für das Sondergebiet „Parkhaus" ausgeschlossen.

Im GE 4* und im GI* ist ein Vorhaben ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn es eine Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs.1 BauNVO von mindestens 50.000 m² umfasst und der Beurteilungspegel Lr sämtlicher emittierender Anlagen den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2
In den Fassaden, die in der Beikarte „Immissionsschutz" entsprechend gekennzeichnet sind (grüner Begleitstrich) sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 sind in den gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind bei Beurteilungspegeln < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig.

Lärmschutzwände im MI 1 und MI 2
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB haben müssen. Die nicht zu unterschreitende Höhe der Lärmschutzwände wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 1 oder MI 2 entsteht.

8.3 Allseits umbaute Höfe (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist in den Gebäuden, die die gekennzeichneten Innenhöfe A-E umgeben, erst zulässig, sofern und soweit der Innenhof, an dem das jeweilige Gebäude liegt, einzeln oder gemeinsam mit anderen Innenhöfen, von allseitig geschlossener Riegelbebauung in der festgesetzten Mindesthöhe sowie der erforderlichen Lärmschutzwand umgeben ist.

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

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

10. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000

10.1 Mischgebiet im Teilgeltungsbereich West

Lärmschutzwand
Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzte Lärmschutzwand ist ausschließlich mit transparenten und durchsichtigen Materialien zulässig.

Fassade
Für die äußere Gestaltung der Hauptbaukörper der Höfe A - D sind ausschließlich zulässig:
- Ziegel, Putz- und Sichtbetonflächen in roten, rot-braunen, erdfarbenen (z. B. Sand, Ocker) und weiß bis warm-grauen Farbtönen.

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

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

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

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

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

II Kennzeichnungen

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

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Teilgeltungsbereich West:
Im Teilgeltungsbereich West sind folgende Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten"):

- Ne-0351_AS: Neusser Lagehausgesellschaft
- Ne-0352_AS: Sägewerk
- Ne-0353_AA: Gleisanlage zwischen Werhahn und Rheinhafen
- Ne-0354_AA: Hafenzufahrt von Rheintorstraße und Fläche des Regenklärbeckens
- Ne-0355_AA: Lagerfläche im Süden
- Ne-0358_AA: Gleisanlage zwischen Rheinhafen und Nummern 351 und 359
- Ne-0359_AS: Lagerfläche im Norden

Teilgeltungsbereich Ost:
Im Teilgeltungsbereich Ost sind innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 in größerer Tiefe verbliebene Restbelastungen von 4 Mineralölschäden und eines Teerölschadens gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten").

III Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

1. Flächen für Bahnanlagen
Die Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH) wurden nachrichtlich übernommen.

IV Hinweise

1. Lärm
Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße sowie durch Gewerbelärm aus dem Neusser Hafen vorbelastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten gemäß DIN 18005 werden an der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm in Misch- und Gewerbegebieten gemäß DIN 18005 werden zur Nachtzeit überschritten. Nähere Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Peutz Consult vom 21.03.2012 (Bericht VE 6550-1) zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Geruch
Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) werden für Misch-/Gewerbegebiete eingehalten. Nähere Einzelheiten sind dem Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation vom 16.02.2012 (ANECO, 2012, Bericht 12 0055 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Kampfmittel
Die Auswertung des Planungsbereiches war wegen Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie Beobachtungen des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen.
Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefendetektion empfohlen.

4. Grundwassermessstelle
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Grundwassermessstelle 655221 (GE 2*, westlich des Speichers). Westlich des Plangebietes befindet sich die Messstelle Nr. 655395 (südwestlich MI1, Stadtwerke). Die genaue Lage der Grundwassermessstellen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Altlasten
Im gesamten Plangebiet besteht der Untergrund im oberen Bereich zunächst aus Altablagerungen. Zudem befinden sich im Bereich der Hafenmole im tieferen Untergrund nach durchgeführten Sanierungen Restbelastungen mit Mineralöl und Teeröl.
Alle künftigen Eingriffe in die Altablagerungen sind durch einen Gutachter zu begleiten, der den ggf. erforderlichen Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung / Entsorgung des anfallenden Aushubes sicherstellen muss. Bei größeren Tiefbaumaßnahmen ist vorab ein Aushub- und Verwertungskonzept zu erstellen, das mit dem Bauantrag einzureichen ist.

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

7. Größe der Baugebiete
Teilgeltungsbereich West:

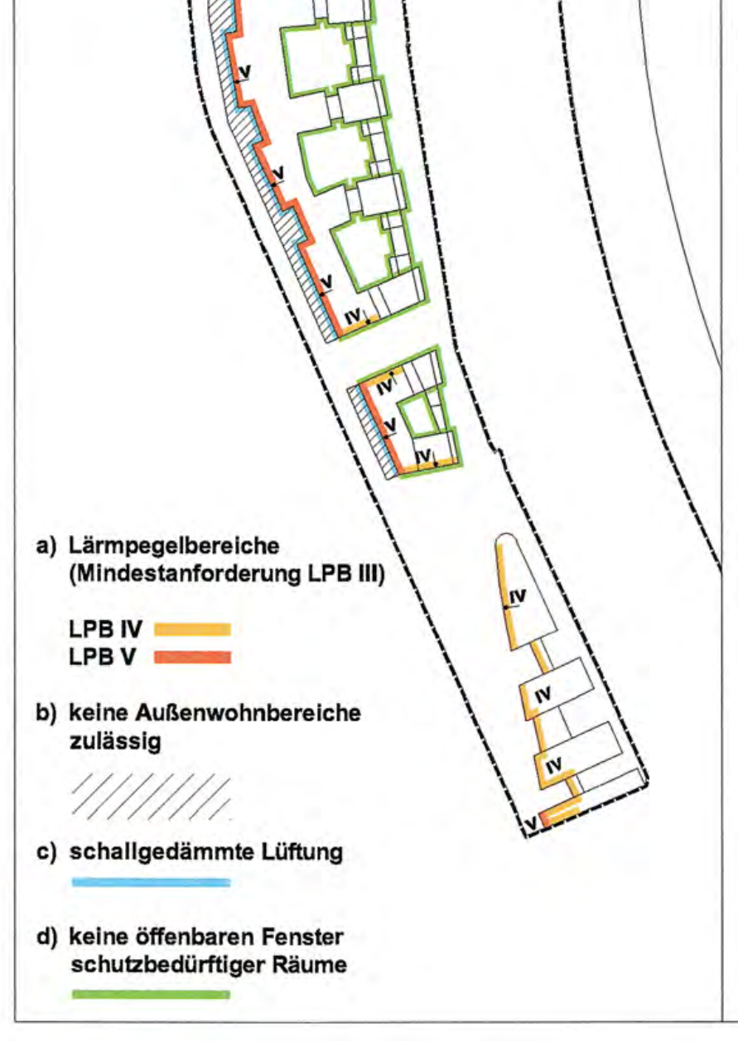
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1*	4.805 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2*	4.171 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*	5.940 m²
- MI1	3.957 m²
- MI2	14.003 m²
- Sondergebiet Parkhaus	2.497 m²

Teilgeltungsbereich Ost

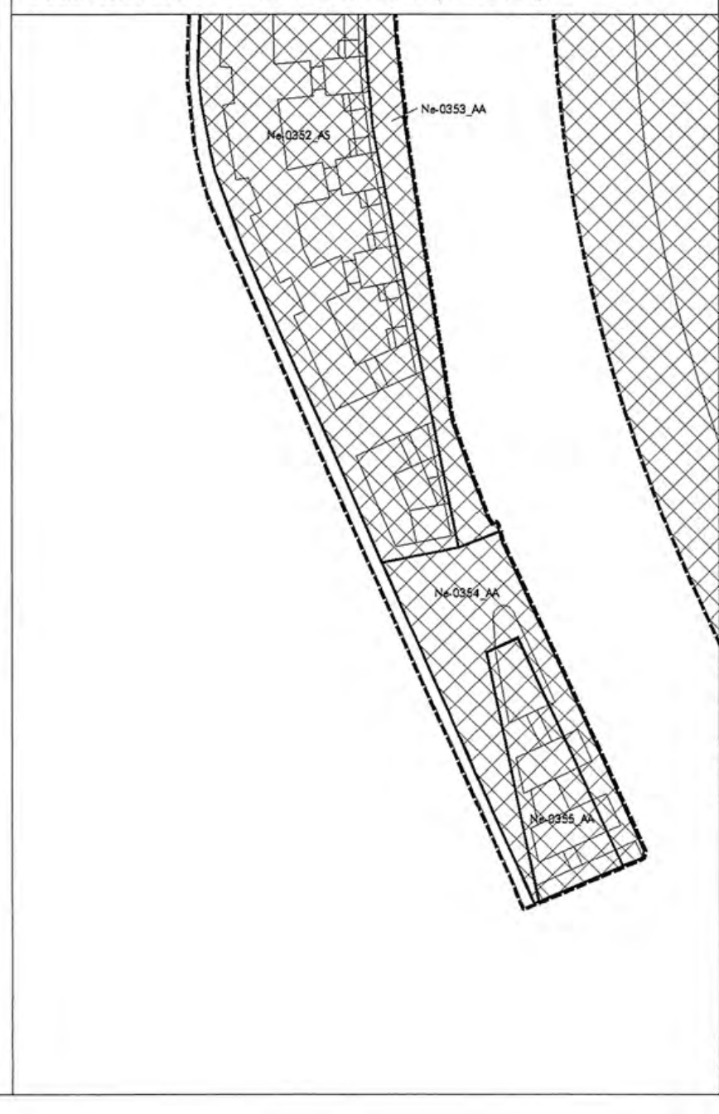
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*	58.226 m²
- eingeschränktes Industriegebiet GI*	31.771 m²

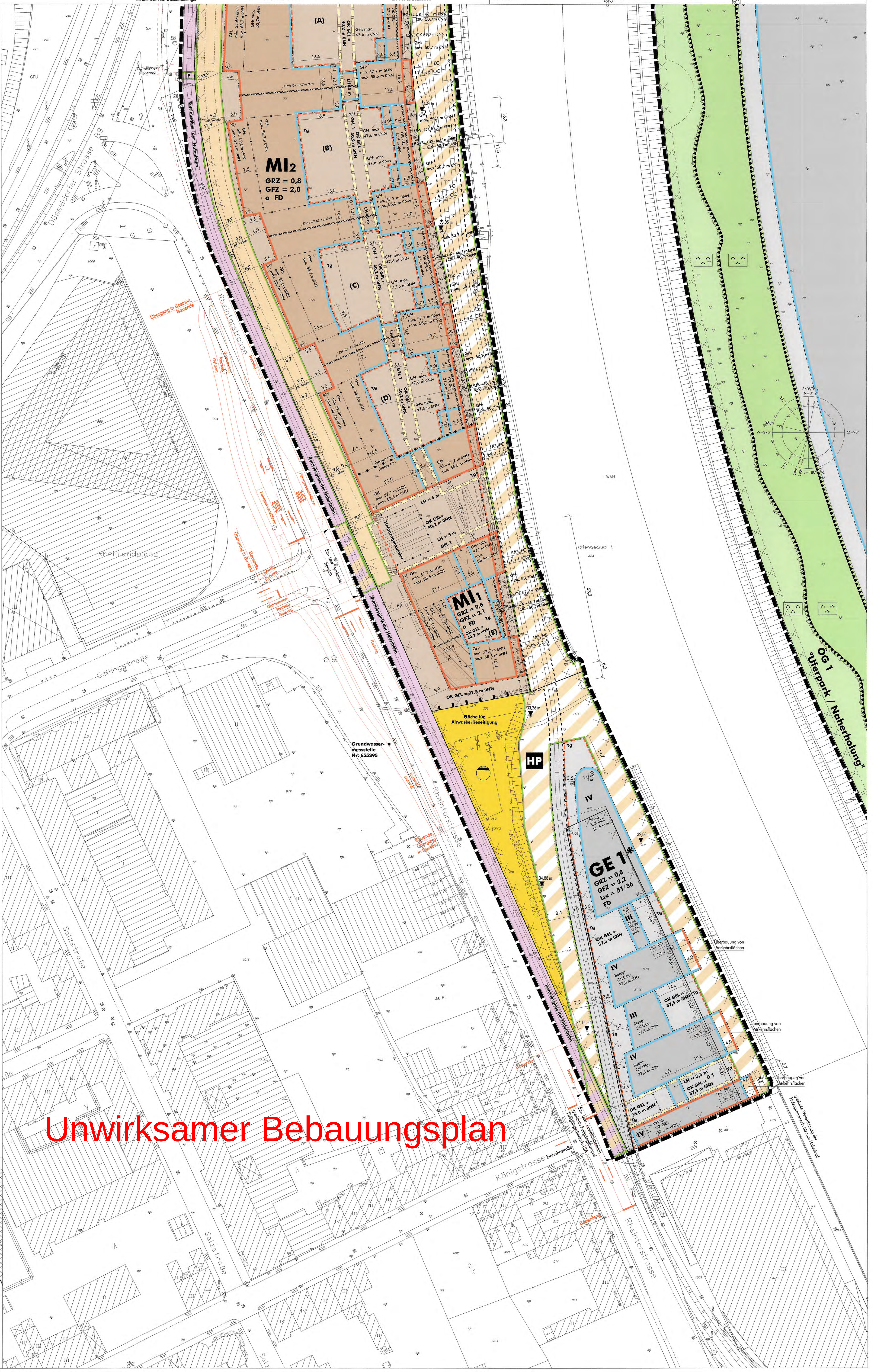
8. Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt im sog. „hochwassergefährdeten Bereich" gemäß § 31 c WHG (alt), d.h. das Gebiet wird teilweise überflutet, wenn die Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein versagen (z. B. bis zu einem Wasserstand von ca. 37,2 m üNN = HQ100).

Immissionsschutz (M 1:3500)


V
IV
a) Lärmpegelbereiche (Mindestanforderung LPB III)
LPB IV
LPB V
b) keine Außenwohnbereiche zulässig
c) schallgedämmte Lüftung
d) keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume

Altlasten / Altlastenverdachtsfläche (M 1:3500)





Unwirksamer Bebauungsplan

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 456 (Angebots-Bebauungsplan)

2. Planfassung

Blatt 3 I 4 Teilgeltungsbereich Ost

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466) in Verbindung, mit der Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekannimachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), der Bauordnung für das Land NordrheinWestfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom13.03.2007 (GV NRW S.133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand: 08. November 2012

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben

BESTANDSANGABEN

▨	Wohngebäude
▥	Wirtschaftsgebäude / Garage
IV	Anzahl der Vollgeschosse
┬┬┬	Böschung
—·· —	Gemarkung
—···—	Flurgrenze
—*135*	Flurstücksgrenze / Nummer

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
GE*	eingeschränktes Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)
GI*	eingeschränktes Industriegebiet
SO	Sondergebiet Parkhaus

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ=0,7	Grundflächenzahl
GFZ=1,2	Geschossflächenzahl
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
ⓥ	Zahl der Vollgeschosse zwingend
LH	Lichte Höhe der Durchfahrt
UK / OK	Unterkante / Oberkante der baulichen Anlage
OK GEL	Geländehöhe

BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE

🟥	Baulinie
🟦	Baugrenze
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise

VERKEHRSFLÄCHEN

🟧	Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat)
▨	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
HP H	Hafenpromenade / Hafen
🟩	Straßenbegrenzungslinie
40,5 m 0 + 020,00 (1)	Straßenhöhen, geplant
◤ ◥	Ein- und Ausfahrtsbereich
🟪	Bahnanlagen
▨	Gleisquerung

VERSORGUNGSANLAGEN

🟨	Fläche für Versorgungsanlage
◓	Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

🟩	Öffentliche Grünfläche
○—○	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
⁖	Parkanlage

SONSTIGE PLANZEICHEN

Lᴇᴋ = 58/43	Lärmemissionskontingent Tags / Nachts
BG/BL	Baugrenze / Baulinie
(A)	Hofbezeichnungen (siehe textl. Festsetzung 8.3)
GH:	Gebäudehöhe minimal / maximal
St Tg	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) bzw. Tiefgaragen (Tg)
▨	Wohnausschluss 1 / 2
- - - -	Freizustellende Gleise der Hafenbahn (Festsetzung einer Bedingung)
GFL G1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) bzw. nur Gehrecht (G)
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
⋀⋀⋀⋀	Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

F	Fußgängerbereich
D	Denkmal, historische Speichergebäude (nachrichtlich)
✕ ✕	Altlasten
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
■—■	- Abgrenzung GFZ
●—●	- Abgrenzung zwischen MI 1 - MI 2
•—•—•	- Abgrenzung OK GEL
•——•	- Abgrenzung zwingender Gebäudehöhen
—•—	- Abgrenzung LEK

FD	Flachdach
▼▼▼▼	Fläche für Aufschüttungen (Wall)
┳ ┳	Stützwand (Hinweis)
LSW	Lärmschutzwand
	Darstellungen ohne Festsetzungscharakter :
🟥	- Gestaltung des Straßenraums (außerhalb des Geltungsbereiches)
🟩	- beispielhafte Wegeführung im Park
🟧	- beispielhafte Gestaltung des Straßenraums innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

Für den Entwurf:

Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister

i.V. i.A.

Beigeordneter Amtsleiter

Angefertigt:

Prof. Ulrich Coersmeier GmbH
Rosenstraße 46
50678 Köln
Tel.: 0221-931895-0

Köln, den 9-11-2012
Prof. Ulrich Coersmeier

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln
Tel.: 0221-411011-0

H. Zimmermann
Köln, den 30.11.2012
Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann

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

Andreas Mühlhans, ÖbVI, Hammfelddamm 6, 41460 Neuss

Neuss, den 25. 04. 2012
Dipl. Ing.

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 22.05.12 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 07.06.12 ortsüblich bekanntgemacht.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 16.11.2009 bis 20.11.2009 Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte am 10.11.2009.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am 22.05.12 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.06.12 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 16.07.2012 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss der Rates der Stadt Neuss vom 14.12.12 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 14.01.2013
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ....hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom .... bis ....einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 14.12.2012 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 14.01.2013
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 05.09.2013 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den [illegible]2013
Der Bürgermeister

Unwirksamer Bebauungsplan

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6 und 8 BauNVO

1.1 Mischgebiete

1.1.1 Mischgebiet MI 1

Wohnen
Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

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

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

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

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

Einzelhandel
Im Mischgebiet MI 1 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m2).

1.1.2 Mischgebiet MI 2

Wohnen
Im Mischgebiet MI 2 sind in dem mit „Wohnausschluss 1“ gekennzeichneten Teilbereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig. In dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich sind Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

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

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

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

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

Einzelhandel
Im Mischgebiet MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*

1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete

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

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

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

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

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

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

Des Weiteren sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* Kioske ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*

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

1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*

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

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

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

1.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*

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

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, lfd. Nrn. 81 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

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

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI*

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

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

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

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

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

1.4 Sondergebiet Parkhaus

Zweckbestimmung und Art der Nutzung
Das Sondergebiet Parkhaus dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, den die Nutzungen in umliegenden Baugebieten, insbesondere in GE 2*, verursachen. Zulässig sind Gebäude zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, §§ 16, 18, 19 und 20 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung
Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern (Hauptgesimshöhe, HGH).

2.2 Grundflächenzahl

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

2.3 Geländehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe (OK GEL) darf um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten sowie im Vorbereich von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

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

2.5 Technische Aufbauten

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

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Baulinien

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

3.2 Foyer, Windfang

Eingeschossige Eingangsbauteile im Erdgeschoß (z. B. Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Kellerabgang) bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m² dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien/Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten [§ 23 Abs. 2 und 3 BauNV0].

3.3 Abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für die die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, werden die Gebäude ohne seitlichen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand errichtet.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

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

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

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für den mit GFL 1 (innere Erschließung des Mischgebietes) gekennzeichneten Bereich gilt:
- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit GFL 2 gekennzeichneten Bereich gilt:
- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie des Gewerbegebietes GE 2*,
- Fahr- und Leitungsrecht für die Versorgungsträger;

Für den mit G1 gekennzeichneten Bereich (GE1*, südliches Plangebiet) gilt:
- Gehrecht für die Allgemeinheit;

6. Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

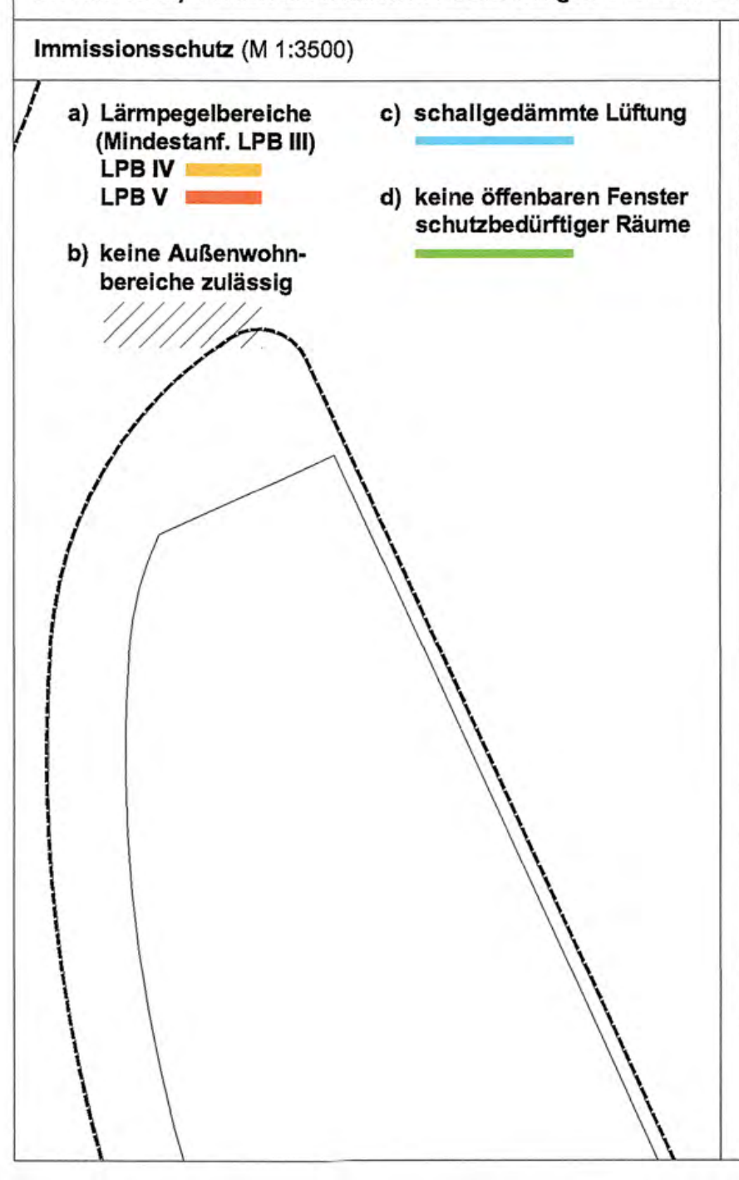
Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.1 Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet

Je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, Stammdurchmesser min. 18/20 cm in 1 m Höhe). Die Einfriedungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sind als Laubhecken auszubilden. Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder befestigten Außenanlagen überbaut werden, mit im Mittel 0,5 m Bodensubstrat und mindestens 0,3 m zu überdecken.

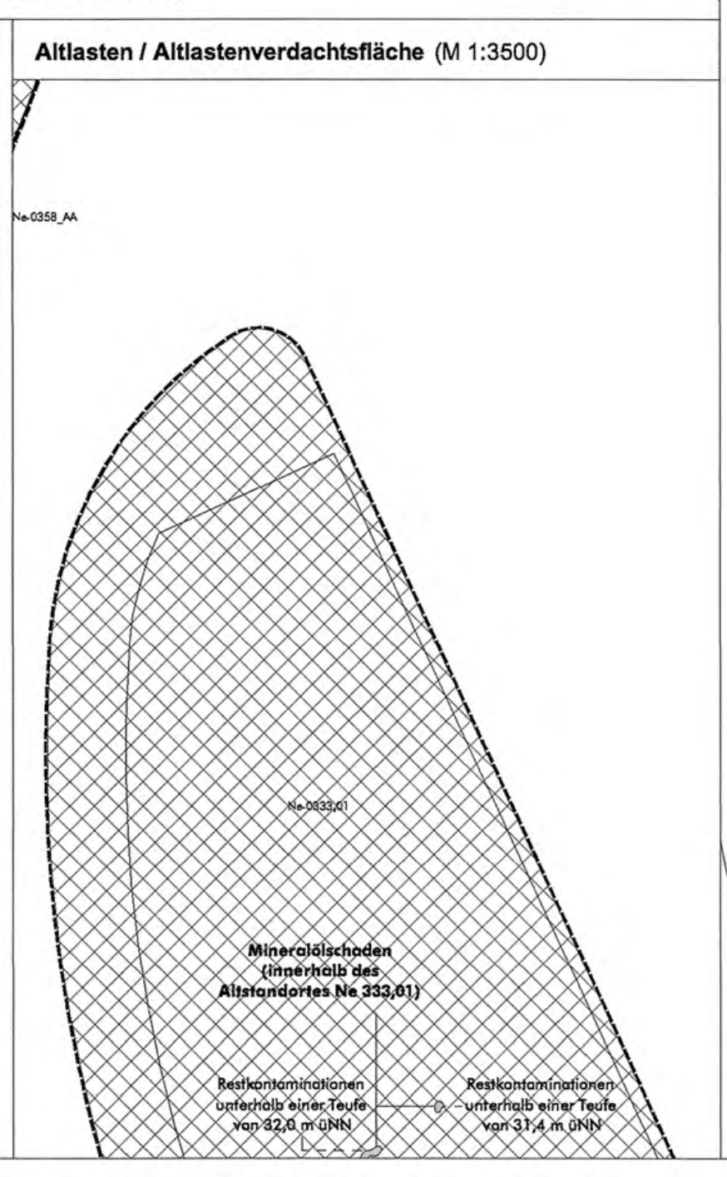
HINWEIS: Die o. g. textlichen Festsetzungen gelten für die Blätter 1 bis 4. Auf Blatt 4 werden die textlichen Festsetzungen fortgeführt. Die dort aufgeführten textlichen Festsetzungen geltenen ebenfalls für die Blätter 1 - 4. Auf Blatt 1 und 2 (Teilgeltungsbereich West) werden die textlichen Festsetzungen von Blatt 1 und 2 wiederholt.

Immissionsschutz (M 1:3500)

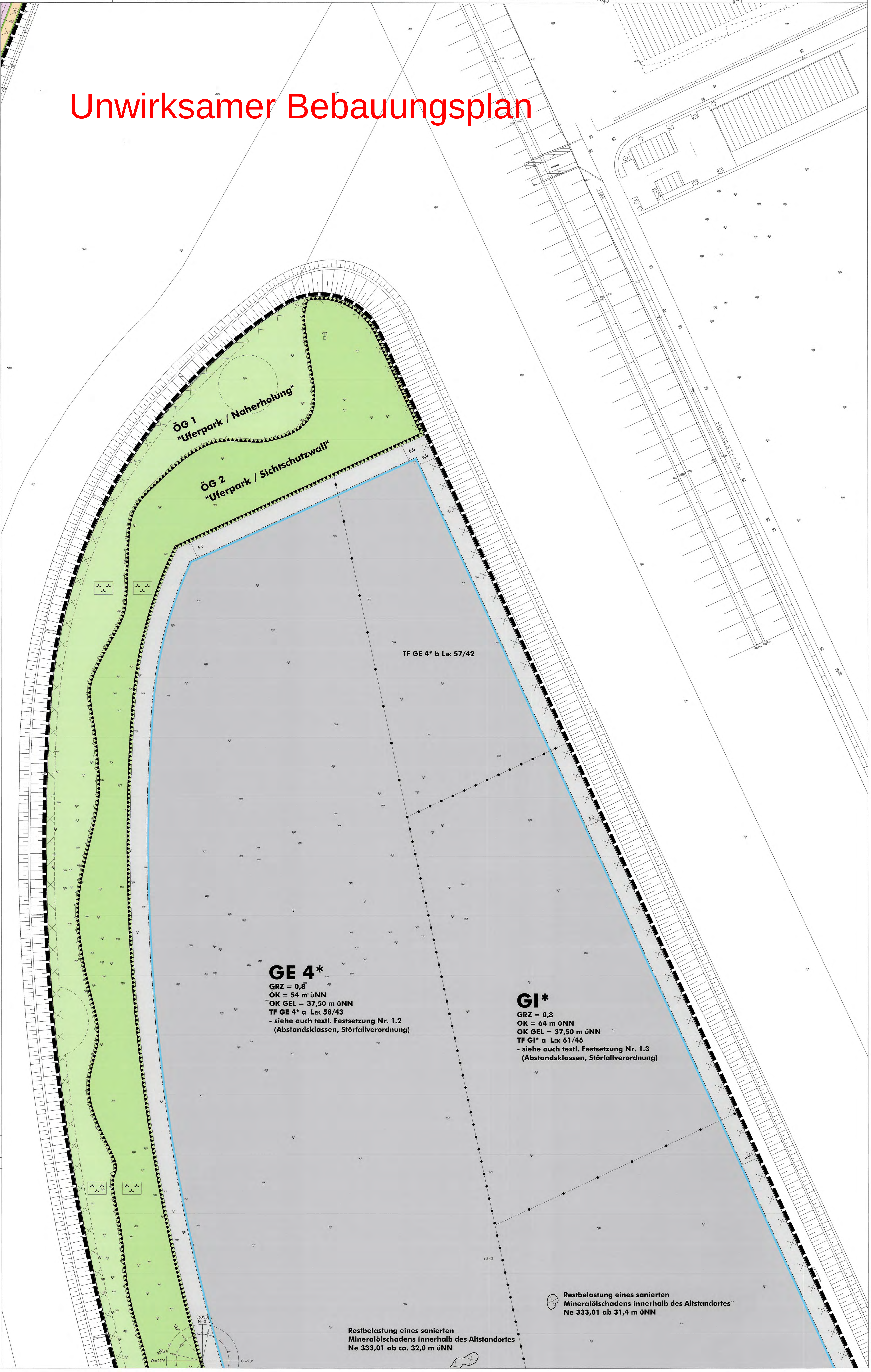


a) Lärmpegelbereiche (Mindestanf. LPB III)
LPB IV
LPB V
b) keine Außenwohnbereiche zulässig
c) schallgedämmte Lüftung
d) keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume

Altlasten / Altlastenverdachtsfläche (M 1:3500)



Ne-0358_AA
Ne-0333,01
Mineralölschaden (innerhalb des Altstandortes Ne 333,01)
Restkontaminationen unterhalb einer Teufe von 32,0 m üNN
Restkontaminationen unterhalb einer Teufe von 31,4 m üNN



ÖG 1 "Uferpark / Naherholung"
ÖG 2 "Uferpark / Sichtschutzwall"
6,0
TF GE 4* b Lᴇᴋ 57/42
GE 4*
GRZ = 0,8
OK = 54 m üNN
OK GEL = 37,50 m üNN
TF GE 4* a Lᴇᴋ 58/43
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.2 (Abstandsklassen, Störfallverordnung)
GI*
GRZ = 0,8
OK = 64 m üNN
OK GEL = 37,50 m üNN
TF GI* a Lᴇᴋ 61/46
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.3 (Abstandsklassen, Störfallverordnung)
Hansastraße
GFGI
766
Restbelastung eines sanierten Mineralölschadens innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 ab 31,4 m üNN
Restbelastung eines sanierten Mineralölschadens innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 ab ca. 32,0 m üNN
W=270°
O=90°

STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 456 (Angebots-Bebauungsplan)

2. Planfassung

Blatt 4 I 4 Teilgeltungsbereich Ost

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBI. I S. 3316), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI.I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S.466) in Verbindung, mit der Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekannimachung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58), der Bauordnung für das Land NordrheinWestfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom13.03.2007 (GV NRW S.133) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380).

- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Maßstab 1 : 500

Stand: 08. November 2012

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplans sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben

BESTANDSANGABEN

▨	Wohngebäude
▥	Wirtschaftsgebäude / Garage
IV	Anzahl der Vollgeschosse
┬┬┬	Böschung
— · · —	Gemarkung
— · · · —	Flurgrenze
—135	Flurstücksgrenze / Nummer

BAUWEISE; BAULINIE; BAUGRENZE

🟥	Baulinie
🟦	Baugrenze
g	geschlossene Bauweise
a	abweichende Bauweise

SONSTIGE PLANZEICHEN

LEK = 58/43	Lärmemissionskontingent Tags / Nachts
BG/BL	Baugrenze / Baulinie
(A)	Hofbezeichnungen (siehe textl. Festsetzung 8.3)
GH:	Gebäudehöhe minimal / maximal
St Tg	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St) bzw. Tiefgaragen (Tg)
▨	Wohnausschluss 1 / 2
- - - -	Freizustellende Gleise der Hafenbahn (Festsetzung einer Bedingung)
GFL G1	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) bzw. nur Gehrecht (G)
▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
^^^^	Umgrenzung der Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI	Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)
GE*	eingeschränktes Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet (§ 9 Bau NVO)
GI*	eingeschränktes Industriegebiet
SO	Sondergebiet Parkhaus

VERKEHRSFLÄCHEN

🟧	Straßenverkehrsfläche (öffentlich/privat)
▨	Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
HP H	Hafenpromenade / Hafen
🟩	Straßenbegrenzungslinie
▼ 40,5 m 0 + 020,00 (1)	Straßenhöhen, geplant
◤- - -◥	Ein- und Ausfahrtsbereich
🟪	Bahnanlagen
▨	Gleisquerung
F	Fußgängerbereich
D	Denkmal, historische Speichergebäude (nachrichtlich)
✕ ✕	Altlasten
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
■—■	- Abgrenzung GFZ
●—●	- Abgrenzung zwischen MI 1 - MI 2
•—•—•	- Abgrenzung OK GEL
•—•	- Abgrenzung zwingender Gebäudehöhen
—•—	- Abgrenzung LEK

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ=0,7	Grundflächenzahl
GFZ=1,2	Geschossflächenzahl
V	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
ⓥ	Zahl der Vollgeschosse zwingend
LH	Lichte Höhe der Durchfahrt
UK / OK	Unterkante / Oberkante der baulichen Anlage
OK GEL	Geländehöhe

VERSORGUNGSANLAGEN

🟨	Fläche für Versorgungsanlage
◓	Abwasser

GRÜNFLÄCHEN

🟩	Öffentliche Grünfläche
—○—○—	Abgrenzung unterschiedlicher Grünflächen
⁂	Parkanlage
FD	Flachdach
▼▼▼▼	Fläche für Aufschüttungen (Wall)
┳ ┳	Stützwand (Hinweis)
LSW	Lärmschutzwand
	Darstellungen ohne Festsetzungscharakter :
▨	- Gestaltung des Straßenraums (außerhalb des Geltungsbereiches)
🟩	- beispielhafte Wegeführung im Park
🟧	- beispielhafte Gestaltung des Straßenraums innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen

Für den Entwurf:

Amt für Stadtplanung Neuss, den
Der Bürgermeister

i.V. i.A.

Beigeordneter Amtsleiter

Angefertigt:

Prof. Ulrich Coersmeier GmbH
Rosenstraße 46
50678 Köln
Tel.: 0221-931895-0

Köln, den 9-11-2012
Prof. Ulrich Coersmeier

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln
Tel.: 0221-411011-0

H. Zimmermann
Köln, den 30.11.2012
Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann

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

Andreas Mühlhans, ÖbVI, Hammfelddamm 6, 41460 Neuss

Neuss, den 25.04.2012
Dipl. Ing.

Dipl.-Ing. A. Mühlhans

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt Neuss vom 22.05.12 aufgestellt worden. Die Aufstellung wurde am 07.06.12 ortsüblich bekanntgemacht.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Die öffentliche Darlegung und Anhörung zum Planentwurf erfolgte gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 16.11.2009 bis 20.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentliche Darlegung und Anhörung erfolgte am 10.11.2009

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt Neuss hat gemäß § 3 (2) BauGB am 22.05.12 die Auslegung dieses Planes beschlossen.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.06.12 hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.06.2012 bis 16.07.12 einschließlich, öffentlich ausgelegen.

nachrichtlich

Neuss, den
Der Bürgermeister

Dieser Plan ist auf Grund der vorgebrachten Anregungen gemäß § 4a (3) BauGB durch Beschluss der Rates der Stadt Neuss vom 14.12.12 geändert worden. Die gegenüber der 1. Planfassung beschlossenen Änderungen sind in dieser Planfassung enthalten.

Neuss, den 14.01.2014
Der Bürgermeister

~~Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ....hat dieser Plan mit Begründung gemäß § 4a (3) BauGB in der Zeit vom .... bis ....einschließlich, erneut öffentlich ausgelegen.~~

~~Neuss, den~~
~~Der Bürgermeister~~

Der Rat der Stadt Neuss hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB i.V. mit § 7 und § 41 GO NW am 14.12.2012 als Satzung beschlossen.

Neuss, den 14.01.2013
Der Bürgermeister

Gemäß § 10 (3) BauGB ist dieser Bebauungsplan am 05.09.2013 ortsüblich bekanntgegeben worden.

Neuss, den 14.10.2013
Der Bürgermeister

HINWEIS: **Die nachfolgenden textlichen Festsetzungen sind die Fortsetzung von Blatt 3. Die textlichen Festsetzungen von Blatt 3 gelten ebenfalls für Blatt 4. Auf Blatt 1 und 2 (TGB West) werden die textlichen Festsetzungen von Blatt 3 und 4 wiederholt.**

6.2 Öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost - Uferpark

Entlang des Hafenbeckens 1 ist ein im Mittel 30 m breiter Geländestreifen als öffentliche Parkanlage anzulegen.

Öffentliche Grünfläche 1 - Naherholung
Innerhalb der ca. 1,1 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sind Wiesen, befestigte Wege und Platzflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der Fläche liegt zwischen 36,0 und 36,5 m üNN (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Öffentliche Grünfläche 2 - Sichtschutzpflanzung, Wall
Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche ist ein landschaftlich gestalteter und bepflanzter Sichtschutzwall anzulegen. Durch geeignete Geländemodellierung ist dieser Wall mit einer mittleren Höhe von 40,0 m üNN zu errichten. Die Höhen können zwischen 38,0 m und 42,0 m üNN liegen. Mindestens 70% der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, die überwiegend der potentiell natürlichen Vegetation zuzurechnen sind (Bäume und Sträucher, Unterpflanzung), zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Abgrenzung der Öffentlichen Grünflächen 1 und 2
Die in der Planzeichnung markierte Abgrenzung der beiden Grünflächen zueinander kann um bis zu 3 m verschoben werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen" (H) im Norden des Plangebietes dienen dem Betrieb des Neuss-Düsseldorfer Hafens (u. a. Be- und Entladen von Binnenschiffen, Bahnbetrieb, KFZ-Verkehr etc.).
Auf der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „ Hafenpromenade" (HP) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Fußgänger- und Fahrradverkehr,
- Ver- und Entsorgungsverkehr,
- Verkehre der nördlich angrenzenden Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Hafen",
- Spiel - und Aufenthaltsbereiche,

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

8.1 Verkehrslärm, passiver Schallschutz

Nutzung der Außenanlagen im Mischgebiet
Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 können die straßenzugewandten Außenanlagen entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße aufgrund des Straßenverkehrslärms nicht für Wohngärten/Außenwohnbereiche genutzt werden. Hier sind lediglich Verkehrsanlagen, Stellplätze sowie allgemeine Pflanzflächen zulässig (Straßenbegleitgrün, Zier- und Schmuckanlagen etc.). Der maßgebliche Bereich ist der Beikarte „Immissionsschutz" zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche
Bei den mit LPB IV und LPB V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu treffen. Bei allen anderen Fassaden im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu treffen. Die jeweiligen Lärmpegel sind der Beikarte „Immissionsschutz" zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R`wres der Außenbauteile für Büroräume in dB	erforderlich R`wres der Außenbauteile für Wohnräume in dB
III	61 bis 65	30	35
IV	66 bis 70	35	40
V	71 bis 75	40	45

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.

Schallgedämmte Lüftung
Die Lüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen im MI 1 und MI 2 ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Die maßgeblichen Fassaden sind der Beikarte „Immissionsschutz" zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmte Lüftungseinrichtung in den Mischgebieten kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 50 dB(A) in den Mischgebieten im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

8.2 Gewerbelärm

Lärm-Emissionskontingente (LEK)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*, im eingeschränkten Industriegebiet GI* sowie im Sondergebiet Parkhaus sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geräusche tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) die folgenden Emissionskontingente (LEK) überschreiten:

Baugebiets-kategorie	Teilfläche (TF)	Flächengröße	Emissionskontingente LEK in dB pro m² (Tag/Nacht)
GE 1*	-	4.805 m²	51/36
GE 2*	-	4.171 m²	48/33
GE 3*	-	5.940 m²	57/42
GE 4*	GE 4* a	58.226 m²	58/43
GE 4*	GE 4* b	5.969 m²	57/42
Sondergebiet Parkhaus	-	2.497 m²	59/44
GI*	GI* a	11.501 m²	61/46
GI*	GI* b	20.270 m²	59/44

Ausgehend vom in der Planzeichnung gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose (Gauß-Krüger Koordinaten: 25.48.426 // 56.74.767) sind folgende Zusatzkontingente zulässig.

Nr.	Winkel	Zusatzkontingent (LEK,zus.k Tag)	Zusatzkontingent (LEK,zus.k Nacht)
1	0° - 11°	6	6
2	11° - 161°	8	23
3	161° - 192°	6	6
4	192° - 198°	0	0
5	198° - 216°	2	2
6	216° - 283°	3	4
7	283° - 360° / 0°	4	4

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006). Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691, Abschnitt 5, wird für die Gebiete GE 1*, GE 2* und GE 3* sowie für das Sondergebiet „Parkhaus" ausgeschlossen.

Im GE 4* und im GI* ist ein Vorhaben ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn es eine Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs.1 BauNVO von mindestens 50.000 m² umfasst und der Beurteilungspegel Lr sämtlicher emittierender Anlagen den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2
In den Fassaden, die in der Beikarte „Immissionsschutz" entsprechend gekennzeichnet sind (grüner Begleitstrich) sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 sind in den gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind bei Beurteilungspegeln < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig.

Lärmschutzwände im MI 1 und MI 2
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB haben müssen. Die nicht zu unterschreitende Höhe der Lärmschutzwände wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 1 oder MI 2 entsteht.

8.3 Allseits umbaute Höfe (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist in den Gebäuden, die die gekennzeichneten Innenhöfe A-E umgeben, erst zulässig, sofern und soweit der Innenhof, an dem das jeweilige Gebäude liegt, einzeln oder gemeinsam mit anderen Innenhöfen, von allseitig geschlossener Riegelbebauung in der festgesetzten Mindesthöhe sowie der erforderlichen Lärmschutzwand umgeben ist.

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

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

10. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000

10.1 Mischgebiet im Teilgeltungsbereich West

Lärmschutzwand
Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzte Lärmschutzwand ist ausschließlich mit transparenten und durchsichtigen Materialien zulässig.

Fassade
Für die äußere Gestaltung der Hauptbaukörper der Höfe A - D sind ausschließlich zulässig:
- Ziegel, Putz- und Sichtbetonflächen in roten, rot-braunen, erdfarbenen (z. B. Sand, Ocker) und weiß bis warm-grauen Farbtönen.

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

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

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

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

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

II Kennzeichnungen

1. Erdbeben

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

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Teilgeltungsbereich West:
Im Teilgeltungsbereich West sind folgende Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten"):

- Ne-0351_AS: Neusser Lagehausgesellschaft
- Ne-0352_AS: Sägewerk
- Ne-0353_AA: Gleisanlage zwischen Werhahn und Rheinhafen
- Ne-0354_AA: Hafenzufahrt von Rheintorstraße und Fläche des Regenklärbeckens
- Ne-0355_AA: Lagerfläche im Süden
- Ne-0358_AA: Gleisanlage zwischen Rheinhafen und Nummern 351 und 359
- Ne-0359_AS: Lagerfläche im Norden

Teilgeltungsbereich Ost:
Im Teilgeltungsbereich Ost sind innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 in größerer Tiefe verbliebene Restbelastungen von 4 Mineralölschäden und eines Teerölschadens gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten").

III Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

1. Flächen für Bahnanlagen

Die Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH) wurden nachrichtlich übernommen.

IV Hinweise

1. Lärm

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße sowie durch Gewerbelärm aus dem Neusser Hafen vorbelastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten gemäß DIN 18005 werden an der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm in Misch- und Gewerbegebieten gemäß DIN 18005 werden zur Nachtzeit überschritten. Nähere Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Peutz Consult vom 21.03.2012 (Bericht VE 6550-1) zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) werden für Misch-/Gewerbegebiete eingehalten. Nähere Einzelheiten sind dem Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation vom 16.02.2012 (ANECO, 2012, Bericht 12 0055 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Kampfmittel

Die Auswertung des Planungsbereiches war wegen Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie Beobachtungen des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen.
Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefendetektion empfohlen.

4. Grundwassermessstelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Grundwassermessstelle 655221 (GE 2*, westlich des Speichers). Westlich des Plangebietes befindet sich die Messstelle Nr. 655395 (südwestlich MI1, Stadtwerke). Die genaue Lage der Grundwassermessstellen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Altlasten

Im gesamten Plangebiet besteht der Untergrund im oberen Bereich zunächst aus Altablagerungen. Zudem befinden sich im Bereich der Hafenmole im tieferen Untergrund nach durchgeführten Sanierungen Restbelastungen mit Mineralöl und Teeröl.
Alle künftigen Eingriffe in die Altablagerungen sind durch einen Gutachter zu begleiten, der den ggf. erforderlichen Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung / Entsorgung des anfallenden Aushubes sicherstellen muss. Bei größeren Tiefbaumaßnahmen ist vorab ein Aushub- und Verwertungskonzept zu erstellen, das mit dem Bauantrag einzureichen ist.

6. DIN Normen

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

7. Größe der Baugebiete

Teilgeltungsbereich West:

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1*	4.805 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2*	4.171 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*	5.940 m²
- MI1	3.957 m²
- MI2	14.003 m²
- Sondergebiet Parkhaus	2.497 m²

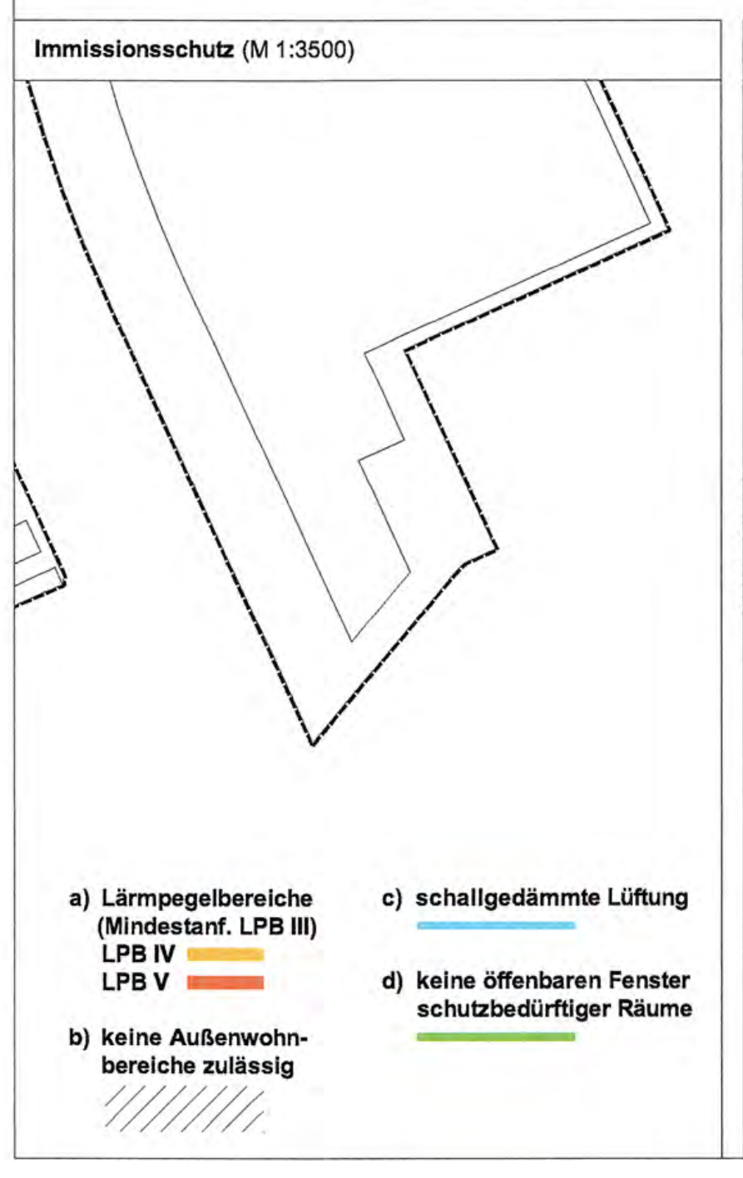
Teilgeltungsbereich Ost:

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*	58.226 m²
- eingeschränktes Industriegebiet GI*	31.771 m²

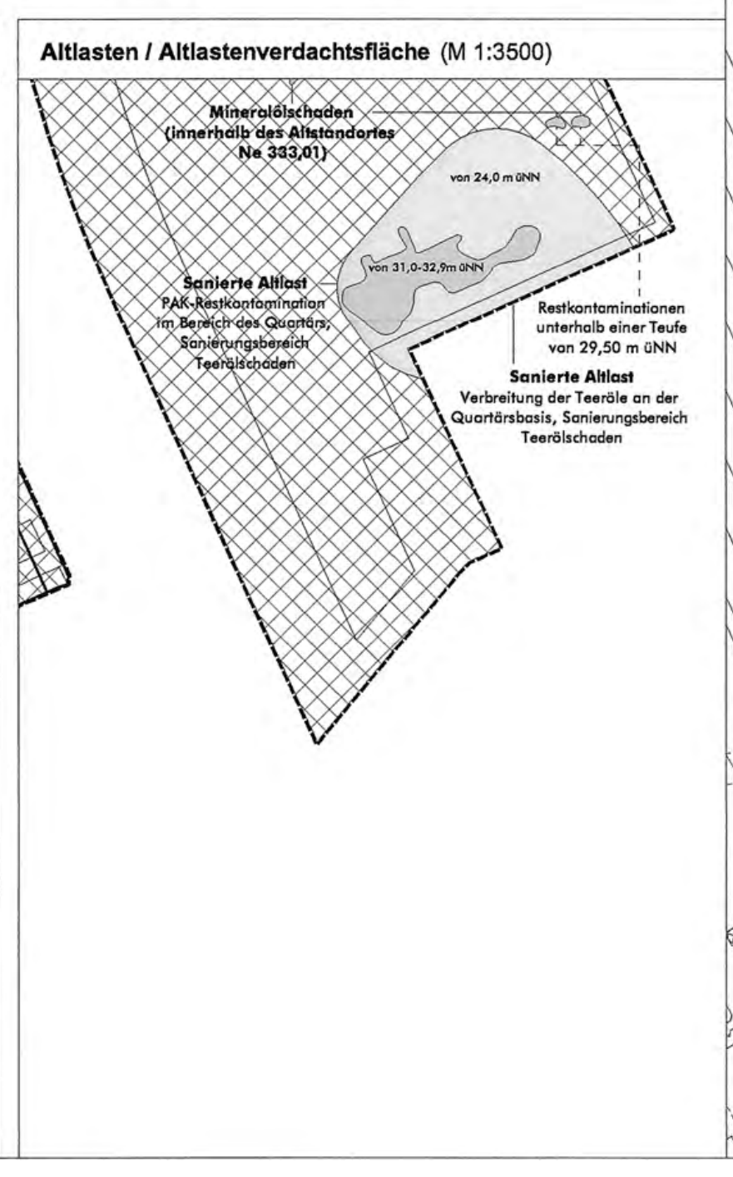
8. Hochwasserschutz

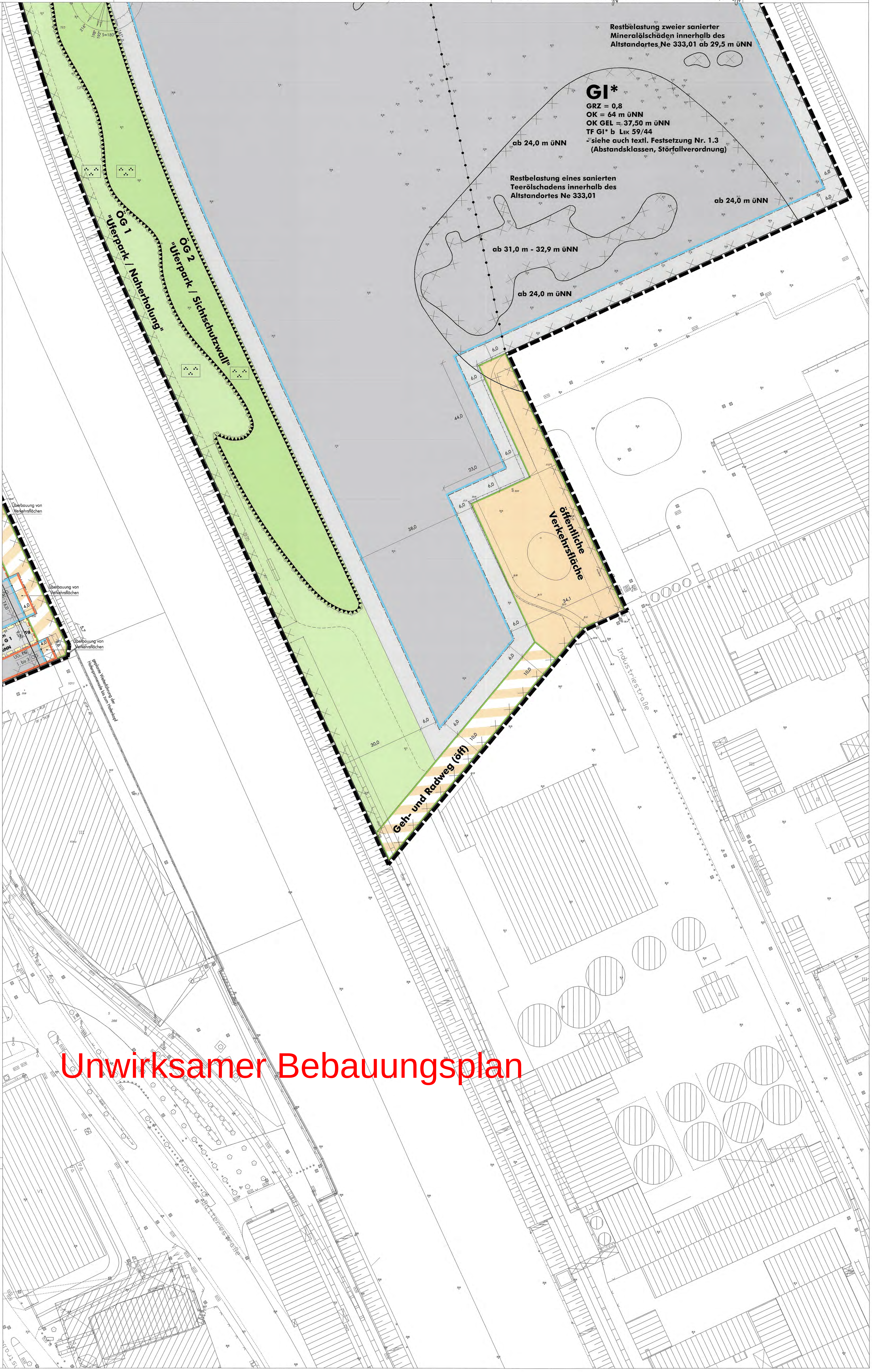
Das Plangebiet liegt im sog. „hochwassergefährdeten Bereich" gemäß § 31 c WHG (alt), d.h. das Gebiet wird teilweise überflutet, wenn die Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein versagen (z. B. bis zu einem Wasserstand von ca. 37,2 m üNN = HQ100).

Immissionsschutz (M 1:3500)


a) Lärmpegelbereiche (Mindestanf. LPB III)
LPB IV
LPB V
b) keine Außenwohnbereiche zulässig
c) schallgedämmte Lüftung
d) keine öffenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume

Altlasten / Altlastenverdachtsfläche (M 1:3500)


Mineralölschaden (innerhalb des Altstandortes Ne 333,01)
von 24,0 m üNN
von 31,0-32,9m üNN
Sanierte Altlast
PAK-Restkontamination im Bereich des Quartärs, Sanierungsbereich Teerölschaden
Restkontaminationen unterhalb einer Teufe von 29,50 m üNN
Sanierte Altlast
Verbreitung der Teeröle an der Quartärsbasis, Sanierungsbereich Teerölschaden


Restbelastung zweier sanierter Mineralölschäden innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 ab 29,5 m üNN
GI*
GRZ = 0,8
OK = 64 m üNN
OK GEL = 37,50 m üNN
TF GI* b LEK 59/44
- siehe auch textl. Festsetzung Nr. 1.3 (Abstandsklassen, Störfallverordnung)
ab 24,0 m üNN
Restbelastung eines sanierten Teerölschadens innerhalb des Altstandortes Ne 333,01
ab 24,0 m üNN
ab 31,0 m - 32,9 m üNN
ab 24,0 m üNN
ÖG 2 "Uferpark / Sichtschutzwall"
ÖG 1 "Uferpark / Naherholung"
216°
198°
192°
S=180°
161°
765
öffentliche Verkehrsfläche
Geh- und Radweg (öff)
Industriestraße
Überbauung von Verkehrsflächen
6,0
44,0
23,0
38,0
34,1
30,0
10,0

Unwirksamer Bebauungsplan

Unwirksamer Bebauungsplan

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 456
- Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße -

Redaktionelle Anmerkung: *Rechtskraft 05.09.2013* *Es gilt die BauNVO 1990*

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Mischgebiete

1.1.1 Mischgebiet MI 1

Wohnen
Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnausschluss 2" gekennzeichneten Teilbereich Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

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

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

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

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

Einzelhandel
Im Mischgebiet MI 1 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetrieb mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m²).

1.1.2 Mischgebiet MI 2

Wohnen
Im Mischgebiet MI 2 sind in dem mit ,,Wohnausschluss 1" gekennzeichneten Teilbereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig. In dem mit „Wohnausschluss 2" gekennzeichneten Teilbereich sind Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.

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

Unwirksamer Bebauungsplan

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

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

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

Einzelhandel
Im Mischgebiet MI 2 sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*

1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete

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

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

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

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

Einzelhandel
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind im GE 1*, GE 2* und GE 3* Betriebe des Handels mit Kraftwagen (Nr. 45.1 gemäß der „Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008" des Statistischen Bundesamtes).

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

Des Weiteren sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* Kioske ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*

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

Unwirksamer Bebauungsplan

1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*

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

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

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

1.2.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*

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

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, lfd. Nm. 81 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und / oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorlegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen [§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO].

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

1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI*

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

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

Unwirksamer Bebauungsplan

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

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

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

1.4 Sondergebiet Parkhaus

Zweckbestimmung und Art der Nutzung
Das Sondergebiet Parkhaus dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs, den die Nutzungen in umliegenden Baugebieten, insbesondere in GE 2*, verursachen. Zulässig sind Gebäude zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung
Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern (Hauptgesimshöhe, HGH).

2.2 Grundflächenzahl

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

2.3 Geländehöhe

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe (OK GEL) darf um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten sowie im Vorbereich von Wohnungen um bis zu 0,8 m überschritten werden.

2.4 Zahl der Vollgeschosse

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

Unwirksamer Bebauungsplan

2.5 Technische Aufbauten

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

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen und Baulinien

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

3.1 Baulinien

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

3.2 Foyer, Windfang

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

3.3 Abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für die die abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, werden die Gebäude ohne seitlichen, rückwärtigen oder vorderen Grenzabstand errichtet.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

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

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

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

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

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

Unwirksamer Bebauungsplan

Für den mit GFL 2 gekennzeichneten Bereich gilt

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

Für den mit G1 gekennzeichneten Bereich (GE1*, südliches Plangebiet) gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit;

6. Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

6.1 Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet

Je 350 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen (Hochstamm, Stammdurchmesser min. 18/20 cm in 1 m Höhe). Die Einfriedungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sind als Laubhecken auszubilden. Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen. Tiefgaragen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden oder befestigten Außenanlagen überbaut werden, mit im Mittel 0,5 m Bodensubstrat und mindestens 0,3 m zu überdecken.

6.2 öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost - Uferpark

Entlang des Hafenbeckens 1 ist ein im Mittel 30 m breiter Geländestreifen als öffentliche Parkanlage anzulegen.

Öffentliche Grünfläche 1 - Naherholung
Innerhalb der ca. 1,1 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sind Wiesen, befestigte Wege und Platzflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der Fläche liegt zwischen 36,0 und 36,5 m üNN (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Öffentliche Grünfläche 2 - Sichtschutzpflanzung, Wall
Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche ist ein landschaftlich gestalteter und bepflanzter Sichtschutzwall anzulegen. Durch geeignete Geländemodellierung ist dieser Wall mit einer mittleren Höhe von 40,0 m üNN zu errichten. Die Höhen können zwischen 38,0 m und 42,0 m üNN liegen. Mindestens 70% der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, die überwiegend der potentiell natürlichen Vegetation zuzurechnen sind (Bäume und Sträucher, Unterpflanzung), zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen (genaue Lage und Ausstattung der einzelnen Parkbestandteile nach Maßgabe der Ausbauplanung).

Abgrenzung der Öffentlichen Grünflächen 1 und 2
Die in der Planzeichnung markierte Abgrenzung der beiden Grünflächen zueinander kann um bis zu 3 m verschoben werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

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

Unwirksamer Bebauungsplan

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

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

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 BauNVO

8.1 Verkehrslärm, passiver Schallschutz

Nutzung der Außenanlagen im Mischgebiet
Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 können die straßenzugewandten Außenanlagen entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße aufgrund des Straßenverkehrslärms nicht für Wohngärten / Außenwohnbereiche genutzt werden. Hier sind lediglich Verkehrsanlagen, Stellplätze sowie allgemeine Pflanzflächen zulässig (Straßenbegleitgrün, Zier- und Schmuckanlagen etc.). Der maßgebliche Bereich ist der Beikarte „Immissionsrichtwert" zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Lärmpegelbereiche
Bei den mit LPB IV und LPB V gekennzeichneten Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den Lärmpegelbereichen IV und V gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu treffen. Bei allen anderen Fassaden im Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu treffen. Die jeweiligen Lärmpegel sind der Beikarte „Immissionsrichtwert" zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich R'wres der Außenbauteile für Büroräume in dB	erforderlich R'wres der Außenbauteile für Wohnräume in dB
III	61 bis 65	30	35
IV	66 bis 70	35	40
V	71 bis 75	40	45

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.

Schallgedämmte Lüftung
Die Lüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen im MI 1 und MI 2 ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Die maßgeblichen Fassaden sind der Beikarte „Immissionsrichtwert' zu entnehmen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmte Lüftungseinrichtung in den Mischgebieten kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 50 dB(A) in den Mischgebieten im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

8.2 Gewerbelärm

Lärm-Emissionskontingente (LEK)
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*, im eingeschränkten Industriegebiet GI* sowie im Sondergebiet Parkhaus sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geräusche tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) bzw. nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) die folgenden Emissionskontingente (LEK) überschreiten:

Unwirksamer Bebauungsplan

Baugebiets-kategorie	Teilfläche (TF)	Flächengröße	Emissionskontingente LEK in dB pro m^2 (Tag/Nacht)
GE 1*	-	4.805 m^2	51/36
GE 2*	-	4.171 m^2	48/33
GE 3*	-	5.940 m^2	57/42
GE 4*	Ge 4* a	58.226 m^2	58/43
GE 4*	GE 4* b	5.969 m^2	57/42
Sondergebiet Parkhaus	-	2.497 m^2	59/44
GI*	GI* a	11.501 m^2	61/46
GI*	GI* b	20.270 m^2	59/44

Ausgehend vom in der Planzeichnung gekennzeichneten Mittelpunkt der Windrose (Gauß-Krüger Koordinaten: 25.48.426 // 56.74.767) sind folgende Zusatzkontingente zulässig.

Nr.	Winkel	Zusatzkontingent (LEK, zus.k Tag)	Zusatzkontingent (LEK, zus.k Tag)
1	0° - 11°-	6	6
2	11° - 161°-	8	23
3	161° - 192°	6	6
4	192° - 198°	0	0
5	198° - 216°	2	2
6	216° - 283°	3	4
7	283° - 360° / 0°	4	4

Die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen erfolgt im jeweiligen Genehmigungsverfahren gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Dezember 2006). Die Anwendung der Relevanzgrenze nach DIN 45691, Abschnitt 5, wird für die Gebiete GE 1*, GE 2* und GE 3* sowie für das Sondergebiet „Parkhaus" ausgeschlossen.

Im GE 4* und im GI* ist ein Vorhaben ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn es eine Grundstücksfläche gemäß § 19 Abs.1 BauNVO von mindestens 50.000 m^2umfasst und der Beurteilungspegel Lr sämtlicher emittierender Anlagen den jeweiligen Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

In den Fassaden, die in der Beikarte „Immissionsrichtwert" entsprechend gekennzeichnet sind (grüner Begleitstrich) sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 unzulässig. Öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 sind in den gekennzeichneten Fassaden zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Für die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind bei Beurteilungspegeln < 60 dB(A) tags öffenbare Fenster zulässig.

Lärmschutzwände im MI 1 und MI 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB haben müssen. Die nicht zu unterschreitende Höhe der Lärmschutzwände wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass ein Außenpegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) in den Mischgebieten eingehalten wird.

Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 1 oder MI 2 entsteht.

Unwirksamer Bebauungsplan

8.3 Allseits umbaute Höfe (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohnnutzung in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist in den Gebäuden, die die gekennzeichneten Innenhöfe A-E umgeben, erst zulässig, sofem und soweit der Innenhof, an dem das jeweilige Gebäude liegt, einzeln oder gemeinsam mit anderen Innenhöfen, von allseitig geschlossener Riegelbebauung in der festgesetzten Mindesthöhe sowie der erforderlichen Lärmschutzwand umgeben ist.

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

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

10. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000

10.1 Mischgebiet im Teilgeltungsbereich West

Lärmschutzwand
Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzte Lärmschutzwand ist ausschließlich mit transparenten und durchsichtigen Materialien zulässig.

Fassade
Für die äußere Gestaltung der Hauptbaukörper der Höfe A - D sind ausschließlich zulässig:
- Ziegel, Putz- und Sichtbetonflächen in roten, rot-braunen, erdfarbenen (z. B. Sand, Ocker) und weiß bis warm-grauen Farbtönen.

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

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

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

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

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

Unwirksamer Bebauungsplan

II Kennzeichnungen

1. Erdbeben

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

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Teilgeltungsbereich West:
Im Teilgeltungsbereich West sind folgende Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten"):

- Ne-0351_AS: Neusser Lagehausgesellschaft
- Ne-0352_AS: Sägewerk
- Ne-0353_AA: Gleisanlage zwischen Werhahn und Rheinhafen
- Ne-0354_AA: Hafenzufahrt von Rheintorstraße und Fläche des Regenklärbeckens
- Ne-0355_AA: Lagerfläche im Süden
- Ne-0358_AA: Gleisanlage zwischen Rheinhafen und Nummern 351 und 359
- Ne-0359_AS: Lagerfläche im Norden

Teilgeltungsbereich Ost
Im Teilgeltungsbereich Ost sind innerhalb des Altstandortes Ne 333,01 in größerer Tiefe verbliebene Restbelastungen von 4 Mineralölschäden und eines Teerölschadens gekennzeichnet (siehe Planzeichnung und Beikarte „Altlasten").

III Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

1. Flächen für Bahnanlagen

Die Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH) wurden nachrichtlich übernommen.

IV Hinweise

1. Lärm

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße sowie durch Gewerbelärm aus dem Neusser Hafen vorbelastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten gemäß DIN 18005 werden an der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße sowohl tags als auch nachts überschritten. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm in Misch- und Gewerbegebieten gemäß DIN 18005 werden zur Nachtzeit überschritten. Nähere Einzelheiten sind der schalltechnischen Untersuchung der Beratenden Ingenieure Peutz Consult vom 21.03.2012 (Bericht VE 6550-1) zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

2. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) werden für Misch- / Gewerbegebiete eingehalten. Nähere Einzelheiten sind dem Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation vom 16.02.2012 (ANECO, 2012, Bericht 12 0055 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Unwirksamer Bebauungsplan

3. Kampfmittel

Die Auswertung des Planungsbereiches war wegen Trümmerschutt und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Im ausgewerteten Bereich liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie Beobachtungen des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen.
Generell sind die Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. Die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist dann unverzüglich zu verständigen. Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Tiefendetektion empfohlen.

4. Grundwassermessstelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Grundwassermessstelle 655221 (GE 2*, westlich des Speichers). Westlich des Plangebietes befindet sich die Messstelle Nr. 655395 (südwestlich MI 1, Stadtwerke). Die genaue Lage der Grundwassermessstellen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Altlasten

Im gesamten Plangebiet besteht der Untergrund im oberen Bereich zunächst aus Altablagerungen. Zudem befinden sich im Bereich der Hafenmole im tieferen Untergrund nach durchgeführten Sanierungen Restbelastungen mit Mineralöl und Teeröl.
Alle künftigen Eingriffe in die Altablagerungen sind durch einen Gutachter zu begleiten, der den ggf. erforderlichen Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung / Entsorgung des anfallenden Aushubes sicherstellen muss. Bei größeren Tiefbaumaßnahmen ist vorab ein Aushub- und Verwertungskonzept zu erstellen, das mit dem Bauantrag einzureichen ist.

6. DIN Normen

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

7. Größe der Baugebiete

Teilgeltungsbereich West

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1*	4.805 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2*	4.171 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*	5.940 m²
- MI 1	3.957 m²
- MI 2	14.003 m²
- Sondergebiet Parkhaus	2.497 m²

Teilgeltungsbereich Ost

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*	58.226 m²
- eingeschränktes Industriegebiet GI*	31.771 m²

Unwirksamer Bebauungsplan

8. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im sog. „hochwassergefährdeten Bereich" gemäß § 31 c WHG (alt), d.h. das Gebiet wird teilweise überflutet, wenn die Hochwasserschutzeinrichtungen am Rhein versagen (z. B. bis zu einem Wasserstand von ca. 37,2 m üNN = HQ100).