
 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 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - Auslegungsbeschluss im ergänzenden Verfahren gem. § 214 IV BauGB

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)	ABSTIMMUNGSERGEBNIS
26.09.2019 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	
27.09.2019 Rat der Stadt Neuss	

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	AUFWAND / AUSZAHLUNGEN IN EURO			ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO		
	GESAMTAUFWAND / -AUSZAHLUNGEN	IM HH VERANSCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTERTRÄGE / -EINZAHLUNGEN	IM HH VERANSCHLAGT	DIFFERENZ
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

 FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)
 0,00 €

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

BESCHLUSSEMPFEHLUNG

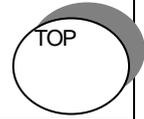
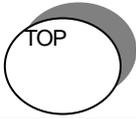
Die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - in der Fassung vom 24.09.2019 wird gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha und gliedert sich auf in den Teilgeltungsbereich West, welcher im Stadtbezirk 22 (Babaraviertel) liegt und den Teilgeltungsbereich Ost, der im Stadtbezirk 03 (Hafengebiet) liegt. Der Teilgeltungsbereich Ost (ca. 11,7 ha) umfasst die nördliche Hafenmole 1 bis ungefähr zur Industriestraße. Der Teilgeltungsbereich West (ca. 6 ha) wird im Osten durch das Hafenbecken 1 und im Westen durch die Düsseldorfer Straße sowie die Rheintorstraße, begrenzt. Im Norden reicht der Bereich bis zum Betriebsgelände der M. Zietzschmann GmbH & Co.KG. Im Süden endet er vor der UCI Kinowelt Neuss. Die genaue Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.

SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Städtebauliches Konzept

In der Sitzung des APS am 31.01.2018 berichtete die Verwaltung über das Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - und kündigte an den Bebauungsplan (Satzungsbeschluss im Rat am 14.12.2012 (APS 80-2012) / Bekanntmachung am 05.09.2013) bei Bedarf in einem ergänzenden



Verfahren heilen zu wollen, da die mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Ziele weiterhin gelten.

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 Flächen auf beiden Seiten des Hafenbeckens 1.

Grundanliegen der vorliegenden 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. 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 gewerblichen Nutzung (Neuansiedlung Pierburg bereits erfolgreich realisiert) ist daher ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes sind:

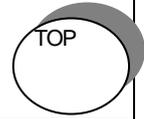
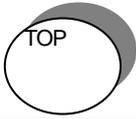
- Entwicklung eines Mischgebietes (ca. 1,8 ha), welches sich durch seine städtebauliche Form (kammartige Hofstruktur) einen klaren Rahmen für gewerbliche und wohnbauliche Zwecke vorgibt (Der damals mit dem Grundstückseigentümer geschlossene Vertrag sah eine Regelung vor, dass 10 % der Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten sind, wenn es die Rahmenbedingungen zulassen.),
- Sicherung von gewerblichen Flächen (ca. 4,7 ha) südlich und nördlich (i.a. Nachnutzung der denkmalgeschützten Objekte) des Mischgebietes für vorrangig tertiäre Nutzungen,
- Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur und der Erlebbarkeit des Hafenbeckens für die Öffentlichkeit,
- Sicherung der gewerblichen Nutzung (ca. 9 ha) auf der Hafentmole sowie des bereits realisierten Insel- und Uferparks (ca. 2,4 ha).

Normenkontrollantrag / Entscheidung des OVG Münster

Am 25.08.2014 (und damit innerhalb der dafür geltenden Jahresfrist) stellte ein im Neusser Hafen ansässiges Unternehmen einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan. Das Oberverwaltungsgericht Münster verkündete sein Urteil am 30.01.2018 und erklärte den Bebauungsplan für unwirksam. Die Beschwerden der Stadt Neuss und der Wilhelm Werhahn KG gegen die Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts wurden durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. Dezember 2018 zurückgewiesen, so dass das Urteil Rechtskraft erlangte.

Das Oberverwaltungsgericht hat sich mit der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit des Plans umfassend (das Urteil umfasst 76 Seiten) auseinandergesetzt. Das Gericht hat Mängel festgestellt, zugleich aber die Grundkonzeption des Bebauungsplans anerkannt. Die Stadtverwaltung Neuss und der private Grundstückseigentümer haben daher keinen Anlass von den städtebaulichen Zielen abzuweichen und haben auf Basis der Hinweise des Gerichtes den Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht überarbeitet und für ein ergänzendes Verfahren (sog. Heilungsverfahren) aufbereitet. Die Hinweise in Hinblick auf das (nunmehr ja tatsächlich einzuleitende) „Heilungsverfahren“ sind:

- In formeller Hinsicht ist der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen § 3 Abs. 2 S. 2 Halbsatz 1 BauGB als unwirksam erachtet worden. Die Auslegungsbekanntmachung vom 07.06.2012 genüge nicht den Anforderungen, die in Bezug auf den Hinweis auf vorliegende Umweltinformationen zu beachten seien. Damit sei die



Auslegungsbekanntmachung ihrer gesetzlich gewollten „Anstoßfunktion“ nicht gerecht geworden.

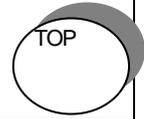
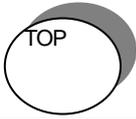
Mit seinem diesbezüglichen Judiz folgte das Oberverwaltungsgericht einer Reihe von Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts. Dieses hatte – beginnend mit dem Urteil vom 18. Juli 2013 – die Anforderungen an die Darstellung der verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung sukzessive verschärft. Das erste dieser Urteile datiert vom 18. Juli 2013 (4 CN 3.12) und erging folglich zeitlich deutlich nach Abschluss des (ursprünglichen) Bauleitplanverfahrens; die verschärften Anforderungen waren folglich der Stadt Neuss bei Verfassung der Auslegungsbekanntmachung vom 7. Juni 2012 (noch) unbekannt.

- In materieller Hinsicht erkannte das Gericht zunächst die städtebauliche Erforderlichkeit der Grundkonzeption des Bebauungsplans. Das Gericht bestätigte somit die von der Stadt mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele. Diese sind eine Innenstadterweiterung bis an das Hafenbecken 1, die Sicherung der Hafennutzung auf der Hafenmole 1 und die planerische Bewältigung des Konflikts, der sich aus unmittelbarer Nachbarschaft von Innenstadt und Hafen ergibt.

Weder sei erkennbar, dass die vorgestellte Planung mit der Eröffnung einer Wohnnutzung im Bereich der Mischgebietsfestsetzung von vornherein nicht realisierbar sei, noch bestünden Anhaltspunkte für die Vorliegen eines „Etikettenschwindels“. Es sei auch nicht grundsätzlich zu beanstanden, zur Lösung des Immissionskonfliktes und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse „auf die Anordnung von Maßnahmen des passiven und aktiven Schallschutzes, auf weitere Vorgaben zur akustischen Selbsthilfe einschließlich Regelungen zu feststehenden Fenstern sowie auf das instrumentenbasierte Festschließen und der Lärmkontingentierung zu setzen“.

Jedoch erachtete das Oberverwaltungsgericht das verfolgte Lärmschutzkonzepts in zwei Punkten für unwirksam:

- Die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten seien „in ihrer jetzigen Form rechtswidrig“. Insbesondere fehle es an einer ausreichenden städtebaulichen Begründung für die festgesetzten Lärmschutzkontingente in den geplanten Gewerbegebieten und Industriegebieten. Des Weiteren fehle es an Teilbereichen in den zuvor genannten Baugebieten, in denen das zugewiesene Kontingent so groß ist, dass sämtliche Betriebe zulässig gewesen wären. Der Bebauungsplan erhielt auch keinen Hinweis darauf, dass vom Plangeber eine sog. „baugebietsübergreifende Gliederung“ (Berücksichtigung anderer Gewerbe-Industriegebiete im Gemeindegebiet, welche keine Geräuschkontingentierung aufweisen) beabsichtigt war. Die Lärmkontingentierung im Sondergebiet war nicht von der Rechtsgrundlage des § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO gedeckt.
 - Daneben beanstandete das Gericht die Regelung über die Zulassung öffentlicher Fenster Die getroffenen Ausnahmemöglichkeiten für öffentliche Fenster (auch zur Hafenseite hin (Nachweis der Einhaltung der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren), seien zu unbestimmt. Zudem sei bei der Abwägung nicht berücksichtigt worden, dass gewerbliche Nutzungen auch im MI selbst zulässig sind und (zusätzliche) Immissionen verursachen könnten. Es sei zudem nicht zulässig, für gewerbliche Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen (namentlich Büroräume und Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben) ausschließlich auf die Einhaltung der für den Tageszeitraum geltenden Richtwerte der TA Lärm abzustellen.
- „Im Hinblick auf eine möglicherweise beabsichtigte Neuplanung“ gab das Oberverwaltungsgericht der Stadt Neuss ferner eine Reihe von Hinweisen auf den Weg,



die sich u.a. auf die Plandarstellung, eine (infolge der Änderung der raumordnungsrechtlichen Vorgaben) gebotene erneute Prüfung des Anpassungsgebots und die Dokumentation der Fortschreibung der Ergebnisse der Geruchsprognose beziehen.

Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Zur Vorbereitung des ergänzenden Verfahrens wurden zunächst die Schalltechnische Untersuchung, die Luftschadstoffuntersuchung, der Verkehrstechnische Fachbeitrag, die Ermittlung der Geruchsimmissionssituation und die Artenschutzrechtliche Prüfung überarbeitet und an die veränderten Rahmenbedingungen (z.B. neue Regelwerke, veränderte Datensätze usw.) angepasst.

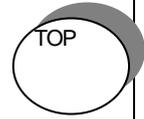
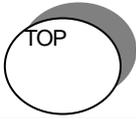
Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus den Gutachten und der vom Gericht gerügten Fehler wurden die Planurkunde, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht an die veränderte Sach- und Rechtslage angepasst.

Folgende wesentliche Anpassungen im Hinblick auf das Layout wurden vorgenommen:

- Aktualisierung Kartengrundlage im Koordinatensystem (ETRS89/UTM), insbesondere Aktualisierung im Bereich des Brückenbauwerks, der Kaistraße, der Neubebauung auf der Hafemole 1
- Entfall verkleinerter Planausschnitte für Teilbereiche zu den Themen „Immissionsschutz“, „Altlasten / Altlastenverdachtsflächen“ zugunsten von das gesamte Plangebiet umfassenden Blättern im Maßstab 1:1000
- Keine rote Eintragungen für Straßenplanung außerhalb des Plangebietes mehr
- Keine nachrichtlichen Darstellungen von Treppen und Rampen mehr
- Keine Höhenangaben / Vermessung in öffentlichen Verkehrsflächen
- Entfall von Grundwassermessstellen in der Planzeichnung

Folgende wesentlichen inhaltlichen Anpassungen wurden vorgenommen:

- Wegfall des Sondergebietes im Teilgeltungsbereich West zugunsten einer Vergrößerung des eingeschränkten Gewerbegebietes GE2*
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. Höhe baulicher Anlagen entsprechend erteilter Baugenehmigungen im GE2*
- Festsetzung von Auskragungen im GE2 *
- Höhenfestsetzungen in den Mischgebieten (keine Festsetzung von Vollgeschossen)
- Anpassung der Lärmemissionskontingente / Zusatzkontingente im gesamten Plangebiet / im GE4*/GI* unter Berücksichtigung erteilter Genehmigungen auf der Hafemole 1
- Anpassung der Abgrenzung GE4*/GI* entsprechend erteilter Baugenehmigungen bzw. realisierter Vorhaben auf der Hafemole 1
- Entfall Wohnausschluss in den festgesetzten Mischgebieten
- Ausschluss öffentlicher Fenster in allen Baugebieten für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 / davon ausgenommen sind im MI Teilbereiche entlang der Düsseldorfer Straße und Reintorstraße und die allseits umbauten Innenhöfe / Verzicht auf vom Gericht gerügter Ausnahmetatbestände
- Verzicht auf Ausnahmetatbestände im Hinblick auf das Erfordernis von schallgedämmte Lüftungen
- Nachrichtliche Übernahme gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete



Die jetzt vorliegende Schallschutzkonzeption trägt den Belangen der Hafenerindustrie noch weitergehend Rechnung als dies bereits im ursprünglichen Bebauungsplan intendiert war. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer (und deren Rechtsnachfolgern) hat sich die Stadt bei der Verarbeitung des Urteils des Oberverwaltungsgerichts jeweils für diejenigen von mehreren Lösungsansätzen entschieden, welcher der Industrie mehr Sicherheit vermittelt. Namentlich durch die Erweiterung des Konzepts der nicht-öffentlichen Fenstern auf das gesamte Plangebiet (insbesondere für Büronutzungen und Hotels relevant) und den Verzicht auf Ausnahmeregelungen („doch öffentliche Fenster“ bei Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren) wird den Anregungen der gewerblichen Anrainer entsprochen.

Die Stadtverwaltung hat ihre Planungen in zwei Unternehmergesprächen bei bzw. mit der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein vorgestellt und erläutert. Am 6. September 2018 wurde die Unternehmerschaft über die Absicht der Stadt, in ein ergänzendes Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans informiert. Die Unternehmen wurden eingeladen, für die Überarbeitung der Gutachten zu Lärm und Geruch relevante Angaben zu tätigen; dieser Einladung wurde teilweise gefolgt. Am 12. September 2019 hat die Stadt Neuss den Unternehmen die beabsichtigten Planinhalte in einem weiteren Unternehmergespräch vor Fassung des Offenlagebeschlusses vorgestellt.

Nach Anpassung des Bebauungsplanes an die veränderte Sach- und Rechtslage wird das Bebauungsplanverfahren ab dem Verfahrensschritt „öffentliche Auslegung“ gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB wieder aufgenommen.

Aus dem oben Ausgeführten ergibt sich, dass die Auslegungsbekanntmachung an die insoweit verschärften Anforderungen angepasst wird und folglich alle umweltbezogenen Informationen den gesetzlichen Vorschriften entsprechend tabellarisch, den jeweiligen Schutzgütern zugeordnet, mit Schlagworten versehen und unter Angabe der Datenquelle bekannt gemacht werden.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans übernahm ein durch den privaten Grundstückseigentümer (Firma Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund bzw. deren Rechtsnachfolger) beauftragtes Planungsbüro in Kooperation mit einem Büro für Landschaftsarchitektur.

Der private Grundstückseigentümer 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 dem damaligen Satzungsbeschluss wurde mit dem privaten Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag abgeschlossen. Sollten hier Ergänzungen notwendig sein, werden die beiden Verträge vor einem erneuten Satzungsbeschluss nachverhandelt.

ANLAGENUMMER	BEZEICHNUNG
APS 72-2019 – 1	Lageplan
APS 72-2019 – 2	Begründung zur Auslegung (Teil 1)
APS 72-2019 – 3	Begründung zur Auslegung (Teil 2: Umweltbericht)
APS 72-2019 – 4	Textliche Festsetzungen
APS 72-2019 – 5	Bebauungsplanentwurf
APS 72-2019 – 6	Bericht über die Beteiligung – Ursprungsverfahren



Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 456
„Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“

Begründung
§ 9 Abs. 8 BauGB

Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

zur Auslegung - Stand: 29.05.2020

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

Erstellt von:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

und

Cornelius Bartenbach Haesemann & Partner
Partnerschaft von Rechtsanwälten mbB
Bismarckstraße 11-13
50672 Köln

1	CHRONOLOGIE	4
1.1	EINORDNUNG IN DAS PLANUNGSGESCHEHEN	4
1.2	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG, PLANUNGSERFORDERNIS	6
2	BESTAND.....	9
2.1	TEILGELTUNGSBEREICH WEST (INNENSTADTRAND).....	9
2.2	TEILGELTUNGSBEREICH OST (HAFENMOLE 1)	15
3	ÜBERGEORDNETE PLANUNG, VORHANDENES PLANUNGSRECHT, FACHPLANUNGEN	19
3.1	LANDESENTWICKLUNGSPLAN (LEP 2017)	19
3.2	WASSERSTRABEN-, HAFEN- UND LOGISTIKKONZEPT	19
3.3	REGIONALPLAN(2018).....	20
3.4	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER STADT NEUSS.....	22
3.5	RAHMENPLANUNG „STADTHAFEN NEUSS“ – STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	22
3.6	BEBAUUNGSPLÄNE IM PLANGEBIET UND IN DER UMGEBUNG	23
3.7	SANIERUNGSGEBIET „ÖSTLICHER INNENSTADTRAND“	25
3.8	EINZELHANDLSKONZEPT	26
3.9	LANDSCHAFTSPLAN	26
4	VERFAHREN UND BETEILIGUNG.....	27
4.1	STÄDTEBAULICHE GESAMTLÖSUNG ALS VORRANGIGES PLANUNGSZIEL	27
4.2	GRUNDSATZBESCHLUSS - 2008 (NUR WERHAHN-GELÄNDE).....	27
4.3	ERSTE FRÜHZEITIGE/INFORMELLE BETEILIGUNG - 2008	27
4.4	EINLEITUNGSBESCHLUSS - 2009 (INKL. HAFENMOLE 1)	28
4.5	ZWEITE FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG - 2009	28
4.6	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - 2011	30
4.7	ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - 2012	31
4.8	SATZUNGSBESCHLUSS	31
4.9	NORMENKONTROLLVERFAHREN UND ERNEUTER AUSLEGUNGSBESCHLUSS	31
5	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	33
5.1	BAUSTRUKTUR UND NUTZUNG.....	33
5.1.1	TEILGELTUNGSBEREICH WEST - INNENSTADTERWEITERUNG AUF DEM WERHAHN-GELÄNDE	33
5.1.2	TEILGELTUNGSBEREICH OST – PIERBURG- GELÄNDE.....	37
5.2	VERKEHR	38
5.2.1	TEILGELTUNGSBEREICH WEST.....	38
5.2.2	TEILGELTUNGSBEREICH OST	40
6	BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE.....	41

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

6.1	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	41
6.1.1	MISCHGEBIETE	41
6.1.2	EINGESCHRÄNKTE GEWERBEGEBIETE GE 1*, GE 2*, GE 3* UND GE 4*	45
6.1.3	EINGESCHRÄNKTES INDUSTRIEGEBIET GI* AUF DER OSTSEITE DER HAFENMOLE 1	54
6.2	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	54
6.2.1	HÖHE BAULICHER ANLAGEN.....	54
6.2.2	GRUNDFLÄCHENZAHL	56
6.2.3	GESCHOßFLÄCHENZAHL.....	57
6.2.4	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, FESTSETZUNG DER GELÄNDEOBERFLÄCHE	60
6.2.5	TECHNISCHE AUFBAUTEN	61
6.3	BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, BAUGRENZEN UND BAULINIEN	61
6.4	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN, TIEFGARAGEN SOWIE NEBENANLAGEN	63
6.5	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE	63
6.6	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN UND PFLANZMAßNAHMEN IN DEN BAUGEBIETEN SOWIE FÜR TEILE BAULICHER ANLAGEN ..	64
6.7	VERKEHRSFLÄCHEN	64
6.8	SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN.....	68
6.8.1	LUFTSCHADSTOFFE	68
6.8.2	LÄRM.....	69
6.8.3	GERUCH	82
6.9	GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN IM MISCHGEBIET	88
6.10	HAFENVERORDNUNG	88
7	<u>KENNZEICHNUNGEN</u>	<u>88</u>
7.1	FLÄCHEN, BEI DENEN BESONDERE BAULICHE SICHERUNGSMABNAHMEN GEGEN NATURGEWALTEN ERFORDERLICH SIND ..	88
7.2	FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND.....	88
8	<u>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</u>	<u>88</u>
8.1	BAUDENKMALE	88
8.2	ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIETE	89
9	<u>UMSETZUNG DER PLANUNG</u>	<u>90</u>
9.1	KOSTEN.....	90
9.2	BODENORDNUNG	90
9.3	(EXTERNE) NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN.....	90
9.4	ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE	90

Anlagen zu Teil A

Anlage A.1 Gutachten und Fachbeiträge im Rahmen der Bauleitplanung

B Umweltbericht

Separates Dokument

A Städtebaulicher Teil

1 Chronologie

Ein kurzer Abriss des langjährigen Planungsprozesses soll zunächst den Einstieg in das komplexe Vorhaben erleichtern. Die zugrundeliegende Planungsabsicht und die Rolle im Rahmen der übergeordneten gesamtstädtischen Planung werden aufgezeigt. In den Kapiteln 5 und 6 wird die Planung dann im Detail vorgestellt und begründet.

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 (städt. bauliches 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 Streichern 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. Mittlerweile nutzt das Unternehmen Pierburg die Flächen.

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 vorhabenbezogenen 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 ehe-

malige Case-Gelände auf der Hafentmole 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 Hafentmole entwickelt werden. Das ehemalige Case-Gelände auf der Hafentmole 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 Hafentmole 1 ist ein öffentlicher Park vorgesehen (Uferpark), der als grüner Puffer zwischen dem Innenstadtrand und dem Hafengebiet 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 Hafentmole 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 erarbeitet 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 Immissions-schutzbehörden, 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 umfangreiche Änderungen und Anpassungen der Planung sowie der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere in Bezug auf die Lärmproblematik notwendig.

Erneuter Aufstellungsbeschluss, öffentliche Auslegung 2012 und Satzungsbeschluss

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. Der Satzungsbeschluss erfolgte im Rat der Stadt Neuss am 14.12.2012. Öffentlich bekannt gemacht und damit rechtskräftig wurde der Bebauungsplan am 05.09.2013.

Normenkontrollverfahren

Am 25.08.2014 stellte ein im Neusser Hafen ansässiges Unternehmen einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan. Das Oberverwaltungsgericht Münster verkündigte sein Urteil am 30.01.2018 und erklärte den Bebauungsplan für unwirksam. Gerügt wurden formelle und materielle Gesichtspunkte. Das Gericht machte aber auch ausdrücklich deutlich, dass der Bebauungsplan in seiner Grundkonzeption nach städtebaulich erforderlich ist und die gerügten Fehler in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden können.

Das Bebauungsplanverfahren wird deshalb ab dem Verfahrensschritt „öffentliche Auslegung“ wieder aufgenommen.

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 der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Historisch überkommene Trennungslinien werden überwunden, eine organische Innenstädtenwicklung findet auch die benachbarte Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein. Angesichts zunehmender Reurbanisierungstendenzen stärkt die Planung neben gewerblichen Nutzungen auch das innerstädtische Wohnen und trägt damit entscheidend zu einer nachhaltigen Bestimmung der Neusser City bei. Auf den gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen auf dem sog. „Veihahn- Gelände“ zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 sollen gemischt genutzte Quartiere entstehen. Attraktive Stadtplätze und eine geplante Promenade am Hafenbecken 1 bereichern das Freiraumangebot der Innenstadt und verknüpfen den Hafen mit der Innenstadt. Die Stadt wächst durch eine Innenentwicklung.

Sicherung der Hafennutzung auf der Hafemole 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 (2014) von ca. 18,4 Mio. Tonnen (Hafenbetrieb) 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 Hafemole 1 (ehemaliges Case-Gelände) ist daher ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung. Auf einer ca. 7 ha großen Fläche ist hier eine Niederlassung des Unternehmens Pierburg entstanden. Nur der nördliche Molenkopf ist bisher noch unbebaut.

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 ande-

ren 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 mit Rücksicht auf schutzbedürftige Nutzungen 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, innenstadtypische 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 eine der letzten zusammenhängenden und verfügbaren Flächenreserven in dieser großstädtischen Umgebung dar, die ein zusätzliches Potenzial für Verdichtung 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 (Bauückenschließung, Sanierung des Gebäudebestandes, Wohnumfeldverbesserung etc.).

Nicht zuletzt trägt diese Maßnahme der Innenentwicklung zur Schonung des Freiraums im Außenbereich 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 immissionsschutzrechtlichen 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 Siedlungszusammenhangs. 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 Geltungsbe-

reich 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.

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

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 Flächen auf beiden Seiten des Hafenbeckens 1. Der Bestand wird mit Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. Zur besseren Orientierung wird im Folgenden das Areal an der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße als „Teilgeltungsbereich West“ angesprochen (sog. „Werhahn Gelände“), die Flächen auf der Hafemole 1 wird „Teilgeltungsbereich Ost“ genannt (ehemaliges „Case- Gelände“ - Traktorenfabrik Case, heute überwiegend durch das Unternehmen Pierburg genutzt).

2.1 Teilgeltungsbereich West (Innenstadtrand)

Städtebauliche Situation

Der ca. 6 ha große Teilgeltungsbereich West liegt am östlichen Rand der Neusser Innenstadt, unmittelbar am Hafenbecken 1 des Neusser Hafens, 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 eines Logistikunternehmens. Das Plangebiet ist geprägt durch Brachflächen und historische Speichergebäude. Ehemals leerstehende 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 (t/v) im Geltungsbereich von Süden nach Norden, alle Flurstücke Gemarkung Neuss):

Flur	Fl. St. Nr.	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung (Juli 2019)	
9	1109 1110 1954	Umzäunter unbefestigter Lagerplatz (ehem. Freilager Werhahn Holz) im Anschluss an das UCI-Kino	
	1111 1114 1955 1956 1957	Hafenrampe auf Höhe der Königstraße, Zufahrt von der Rheintorstraße zum Hafenbecken 1, Kaianlagen am Hafenbecken 1 bis zur Krone der Kaimauer Bahnanlagen	
	259 260	Umzäunter Standort eines unterirdischen Regenklärbeckens der Stadtwerke Neuss, Stadtentwässerung	
	1958 1960 1961 1963 1964 1965 1966 1967 1968	umzäunte Gewerbebrache, Abbruch 2010/11 ehem. Säge- und Hobelwerk Werhahn Holz, Gebäude 1 – 9 (Sägewerk, Hobelwerk, Lager- und Verladehallen, Schlosserei, Kesselhaus etc.), Kaistraße	
	54	144 817 820 822 825 826 830	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.)

	831	
	832	
	833	
	858	
	141	Befestigte Wegefläche
	816	Grundstückszufahrt von der Düsseldorfer Straße abzweigend
	819	nach Norden
	821	
	823	
	827	
	828	
	859	
	702	Bahnfläche, Hafenbahn, Anschluss der Firma Zietzschmann
	703	(Logistik)
	715	
	818	
	829	Kaianlagen am Hafenbecken 1 (bis zur Krone der Kaimauer)
	834	inkl. Getreideverladeanlage
	750	
	751	
	815	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 40 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 Einzelhandelsbereich der Neusser Bürgern und Bürgern hier zur Verfügung. Die City verfügt über attraktive öffentliche Räume und ist hervorragend an den ÖPNV angeschlossen. Ca. 12.045 (2018) 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, Westnetz- Gelände (Hochhaus, Werkstätten, Trafo etc.), Betriebshof des Tiefbauamtes der Stadt Neuss, Gastronomie, Dienstleistung, ca. 120 Wohnungen,
- Block 3 zwischen Düsseldorfer Straße, Theodor-Heuss-Platz, Collingstraße und Rheintorstraße:
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),
- KFZ-Werkstatt, 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, 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 (Baufachhandel, Werkzeug- und Systemtechnik, Rohrleitungs-, Apparate- und Industrieanlagenbau, Fleischwaren, Fleischer Ein- und Verkaufsgemeinschaft FEG, Fleischerbedarf, Druckerei, Schreiner, Reisemobil- und Caravan Service, Autohaus). 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 der ca. 15 ha großen Neusser Güterbahnhöfe. 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 Fitnesscenter und 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 (SSP, Januar 2019)

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 nördlich gelegenen Landeshauptstadt Düsseldorf (Stadtteil Heerdt). Die Rheintorstraße ist zweistreifig ausgebaut, verfügt über einen markierten Fahrradstreifen am östlichen Fahrbahnrand und einen separaten Rad-/Gehweg am westlichen Straßenrand.

Im Vergleich zu Querschnittszählungen der Stadt Neuss aus dem Jahr 2006 ist die Rheintorstraße nördlich der Collingstraße (Verkehrsaufkommen von ca. 16.400 KFZ DTV) im Ergebnis von Querschnittszählungen aus den Jahren 2014 (15.760 Kfz/24h) und 2017 (14.730 Kfz/24h) weniger stark belastet, südlich der Königstraße (Verkehrsaufkommen von ca. 16.000 KFZ DTV im Jahr 2006) allerdings stärker belastet (17.480 Kfz/24h – 17.560 Kfz/24h). Da wegen der Einbahnstraßenregelung aus der Königstraße nur in die Rheintorstraße ausgefahren werden darf, gilt diese Verkehrsbelastung in etwa auch für den Abschnitt bis zur Collingstraße.

Im Vergleich zu Querschnittszählungen der Stadt Neuss aus dem Jahr 2006 ist die Düsseldorfer Straße östlich der Abzweigung Rheintorstraße (Verkehrsaufkommen von ca. 20.100 KFZ DTV) in den Jahren 2014 und 2017 weniger stark belastet (18.890 Kfz/24h – 19.630 Kfz/24h), westlich der Rheintorstraße bleibt die Belastung ungefähr gleich (10.700 Kfz/24h).

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.

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 hafeneninternen Güterverkehr befinden sich auf der Hafenrampe und an den tiefer gelegenen Kaianlagen am Hafenbecken 1.

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 mit 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.

Alte Auslegungsunterlagen

Umweltfratation
siehe auch Umweltbericht, Fachbeiträge zum Umweltschutz

a) Verkehrslärm und Gewerbelärm

Das Plangebiet ist erheblichen Belastungen durch verkehrslärm ausgesetzt (siehe oben „Verkehr“ und Kapitel 6.9.2.1).

Zusätzlich wirkt auf das Plangebiet Gewerbelärm ein (siehe Kapitel 6.9.2.2).

b) Gerüche

Für die Immissionsprognose werden die Geruchsemissionen von geruchsemitierenden Unternehmen im Neuss-Düsseldorfer Hafen und im nördlich angrenzenden Umfeld berücksichtigt. Darüber hinaus werden eine Privatkaffeerösterei und ein Tierhaltungsbetrieb, der sich im Bereich der Rennbahn befindet, berücksichtigt.

c) KFZ-bedingte Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet sowie der Auswirkung der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung wurde eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult, 23.03.2020).

Die Berechnungsergebnisse für den Progenosenufall zeigen eine Einhaltung der relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV.

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 III 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 (Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss mit den benachbarten Betriebsbereichen, TÜV Nord 2009/2011). Drei Betriebe (zwei Mineralöltanklager und ein Pflanzenschutzmittellager) sind 600 bis 1.300 m vom Teilgeltungsbereich West entfernt und somit weit außerhalb der sog. Achtungsabstände gemäß KAS-18, innerhalb derer mit Schäden und Gesundheitsgefahren grundsätzlich zu rechnen wäre (200 bis 500 m Abstand).

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes auf der Hafemole 2 befindet sich ein ehemaliger Störfallbetrieb, bei dem zurzeit die Mengenschwellen der gelagerten störfallrelevanten Stoffe unterschritten werden. Sollte von Seiten des Unternehmens beabsichtigt sein in Zukunft die Mengenschwellen von störfallrelevanten Stoffen wieder zu erhöhen und der Betrieb dadurch potenziell wieder zu einem Störfallbetrieb werden, wäre der Betrieb durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht schlechter gestellt, da bereits heute mit dem realisierten Uferpark eine schützenswerte Nutzung vorhanden ist, auf die Rücksicht genommen werden muss. Der Betrieb wird daher nicht weiter berücksichtigt.

f) Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf im Jahr 2017 festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins, rechtes Ufer von Rheinstrom-km 707,0 bis 857,7 und linkes Ufer von Rhein-km 711,2 bis 865,5. Zu der Verordnung gehört eine Kartendarstellung.

Die tiefliegenden Kaianlagen am Hafenbecken 1 liegen auf ca. 33,0 m ü. NN und werden regelmäßig bei starken Hochwasserereignissen überflutet. Im Dezember 1993 z. B. erreichte der Wasserstand 35,75 m ü. NN, zwei Jahre darauf, im Januar 1995 waren es 35,81 m ü. NN. Der höchste bekannte Wasserstand wurde im Januar 1926 mit 36,34 m ü. NN gemessen. Damals stand die Kaianlage ca. 3 m unter Wasser. Der für den Hochwasserschutz maßgebliche Bemessungshochwasserstand (BHW 100) liegt bei 37,2 m ü. NN.

Der höchste schiffbare Wasserstand des Rheins - gemessen im Bereich der Hafenzufahrt - liegt bei 34,29 m ü. NN. Der mittlere Wasserstand liegt bei 28,63 m ü. NN (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.

Fast der gesamte Bereich ist im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte des Rhein-Kreises Neuss erfasst. Die einzelnen Altablagerungen bzw. Altstandorte sind im Blatt 7 „Altlastenverdachtsflächen“ gekennzeichnet. Die Einstufung beruht dabei zum einen auf der industriellen Nutzung zum anderen auf den zu vermutenden künstlichen Anschüttungen im gesamten Hafenbereich. Ein bekannter Mineralöl Schaden 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 ü. NN
- 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 ü. NN. 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

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 erhaltenen Bausubstanz und den damit einhergehenden Bodenbewegungen noch einmal stark verändert.

Der westliche Teilgeltungsbereich besteht derzeit überwiegend aus versiegelten Flächen und Schotterflächen mit initialer Krautflur. Lokal kommen in den Randbereichen des Geltungsbereiches sowie zwischen den versiegelten Flächen und den Schotterflächen vereinzelte Brombeergebüsche vor. Junge Gehölzbestände kommen nur sehr vereinzelt als Straßenbegleitgrün entlang der Rheintorstraße und Düsseldorfer Straße vor.

Im Randbereich des Versickerungsbeckens befindet sich eine lineare Baumgruppe aus Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn, von denen nach den vorliegenden Vermessungsdaten einzelne mehrstämmige Bäume einen Stammumfang von 80 cm erreichen und somit unter die Baumschutzsatzung fallen.

2.2 Teilgeltungsbereich Ost (Hafenmole 1)

Städtebauliche Situation im Plangebiet

Der ca. 11,7 ha große Teilgeltungsbereich Ost umfasst das heute durch das Unternehmen Pierburg genutzte Gelände auf der Hafenmole 1 einschließlich einer baulich noch nicht genutzten Fläche am Molenkopf.

Von 1908 bis 1997 produzierte der amerikanische Landmaschinenhersteller Case (vormals International Harvester) in seinem Neusser Werk mit mehreren Tausend Mitarbeitern vor allem Traktoren, Mährescher 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 auf Grundlage des Rahmenplans „Stadthafen Neuss“ aus dem Jahre 2006 einer neuen Nutzung zugeführt (Vetten Krane & Service GmbH, Thywissen).

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). Die Industriestraße wurde verkehrlich ertüchtigt und an ihrem nördlichen Ende mit einem Wendepplatz versehen (28 m Durchmesser).

Grundstücke im Geltungsbereich

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

Flur	Fl.-St. Nr.	Erläuterungen zur gegenwärtigen Nutzung (Juli 2019)
4	829	Unternehmen Pierburg
	856	Optionsfläche Pierburg
	890	Uferpark
	830	Wendehammer, Erschließungsflächen (Privatstraße)
	835	
	833	
	834	
	857	
	887	Ruderverein

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).

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 Hafenumole 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. Jhd.,
- Maschinenfabrik Reinartz (Nr. 14), Herstellung von Ölpresen, Filtrations- und Fördererlemente, 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, kleinteilige 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 (Küchenservice, Möbel nach Maß, Ausstellungsräume),
- Verwaltungsgebäude (Stadt Neuss, Neuss-Düsseldorfer Hafen), 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 in der Straße bzw. entlang der Hafenecken 1 und 2. Die Industriestraße endet im Norden an einem neu angelegten großzügigen Wendepunkt 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. 16.400 KFZ DTV (2016) angesetzt.

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens zur vorliegenden Bauleitplanung wurde für die Industriestraße ein Verkehrsaufkommen von ca. 3.350 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 Wendepunkt der Industriestraße). Hier sind schon aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens von ca. 3.350 KFZ/24d (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.

Zusätzlich wirkt auf das Plangebiet Gewerbelärm ein. Bei den Berechnungen wurde für das gesamte Hafengebiet ein Schalleistungspegel tags und nachts von $L_{WA}=65\text{dB(A)}/\text{m}^2$ berücksichtigt. Der innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Bereich auf der Hafensemole 1 wurde mit den festgesetzten kontingentierte flächenbezogenen Schalleistungspegeln berücksichtigt. Zusätzlich sind weitere Gewerbebetriebe westlich bzw. nördlich des Plangebietes zu berücksichtigen.

b) Gerüche

Die Hafensemole 1 ist erkennbar durch Gerüche aus den umgebenden Industriebetrieben belastet. 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

Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet sowie der Auswirkung der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung wurde eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt (Peutz Consult, 23.03.2020)

Die Berechnungsergebnisse für den Progenosenullfall zeigen eine Einhaltung der relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV.

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 III 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 (Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss mit den benachbarten Betriebsbereichen, TÜV Nord 2009/2011). Drei Betriebe (zwei Mineralöltanklager und ein Pflanzenschutzmittellager) sind 600 bis 1.300 m vom Teilgeltungsbereich West entfernt und somit weit außerhalb der sog. Achtungsabstände gemäß KAS-18, innerhalb derer mit Schäden und Gesundheitsgefahren grundsätzlich zu rechnen wäre (200 bis 500 m Abstand).

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes auf der Hafensemole 2 befindet sich ein ehemaliger Störfallbetrieb, bei dem zurzeit die Mengenschwelle der gelagerten störfallrelevanten Stoffe unterschritten werden. Sollte von Seiten des Unternehmens beabsichtigt sein in Zukunft die Mengenschwelle von störfallrelevanten Stoffen wieder zu erhöhen und der Betrieb dadurch potenziell wieder zu einem Störfallbetrieb werden, wäre der Betrieb durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht schlechter gestellt, da bereits heute mit dem realisierten Uferpark eine schützenswerte Nutzung vorhanden ist, auf die Rücksicht genommen werden muss. Der Betrieb wird daher nicht weiter berücksichtigt.

f) Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt überwiegend außerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf im Jahr 2017 festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins, rechtes Ufer von Rheinstrom-km 707,0 bis 857,7 und linkes Ufer von Rhein-km 711,2 bis 865,5. Zu der Verordnung gehört eine Kartendarstellung.

Für die Baugebiete ist eine Geländehöhe von 37,5 m ü. NN festgesetzt, die oberhalb des hundertjährigen Bemessungshochwassers HQ 100 liegt. Der für den Hochwasserschutz maßgebliche Bemessungshochwasserstand (BHW 100) liegt bei 37,2 m ü. NHN. Der Uferpark bzw. die Böschungsf Flächen zu den Hafenbecken 1 und 2 liegen im Überschwemmungsgebiet.

g) Altlasten

Das ehemalige Case-Gelände ist im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte 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, Kraffuttermühle, Kohlenlager, Fabrikation von Schlaucharmaturen etc.).

Nach der Stilllegung des Betriebes im Jahre 1996 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.

h) Denkmalschutz, Baudenkmalpflege

Sämtliche Gebäude der ehemaligen Traktorenfabrik wurden nach Stilllegung des Betriebes im Jahre 1903 abgebrochen. Darunter befanden sich neben anderen grundsätzlich erhaltenswerten Gebäuden auch drei Geschößbauten 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).

i) Natur und Landschaft

Das ehemalige Case-Gelände auf der Hafemole 1 ist Teil des im 20. Jahrhundert durch Auffüllung künstlich angelegten Hafengebietes. Die Flächen werden überwiegend durch das Unternehmen Pierburg genutzt.

Im Bereich des Uferparks sind Grünflächen aus Sträuchern und jungen Bäumen vorhanden. Die verbliebene Brach-/Schotterfläche nördlich des Pierburg-Geländes weist eine ruderale Krautflur u. a. mit Weideröschchen-Arten und Nachtkerzen auf. Der begrünte Sichtschutzwall im Uferpark bietet insbesondere Vögeln, Insekten und Schmetterlingen Nahrung und Unterschlupf. Dies trägt zur biologischen Vielfalt bei.

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

3 Übergeordnete Planung, vorhandenes Planungsrecht, Fachplanungen

3.1 Landesentwicklungsplan (LEP 2017)

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsraums des Mittelzentrums Neuss. Der Siedlungsraum ist entsprechend dem Stand der Regionalplanung am 01.01.2016 in der Plandarstellung des Landesentwicklungsplans nachrichtlich dargestellt (siehe Fußnote in der Legende zum LEP). Der Neuss-Düsseldorfer Hafen ist als landesbedeutsamer Hafen mit den Standorten in Neuss und Düsseldorf als Vorranggebiet festgelegt.

Im Textteil des Landesentwicklungsplanes wird unter Punkt „8.1-9 Ziel Landesbedeutsame Häfen und Wasserstraßen“ als Ziel der Raumordnung formuliert:

„In diesen landesbedeutsamen Häfen sind zur Ansiedlung von hafenorientierten Wirtschaftsbetrieben die erforderlichen Standortpotenziale zu sichern und von der Regionalplanung in bedarfsgerechtem Umfang Hafenflächen und Flächen für hafenaffines Gewerbe festzulegen.

Die landesbedeutsamen Häfen sind als multimodale Güterverkehrszentren zu entwickeln und sollen ihre Flächen für hafenaffines Gewerbe vorbehalten. Sie sind vor dem Heranrücken von Nutzungen zu schützen, die geeignet sind, die Hafennutzung einzuschränken.

Die Wasserstraßen und mit ihnen in funktionalem Zusammenhang stehende Flächen sind so zu entwickeln, dass sie die ihnen zugeordneten Funktionen im multimodalen Güterverkehr (Wasser, Schiene, Straße) angemessen erfüllen können.“

Das 8.1-9 Ziel ist im Regionalplan sowie der Bauleitplanung zu beachten.

Mit Blick auf den Regionalplan wird im LEP erläutert:

„Für die landesbedeutsamen Häfen und für hafenaffines Gewerbe ausweichende Flächen ohne Nutzungsrestriktionen zur Verfügung stehen, sofern die Regionalpläne an den Hafenstandorten bedarfsgerecht Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zweckbindung zeichnerisch festlegen (unter Berücksichtigung der Gebietskürisse, der Handlungsempfehlungen und Restriktionen gemäß Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes Nordrhein-Westfalen). Außerdem müssen Einschränkungen der Hafenentwicklung durch das Näherücken benachbarter Nutzungen mit erhöhten Ansprüchen an den Immissionsschutz vermieden werden.“

Unter Beachtung des 8.1-9 Ziel des LEP ist das Hafengebiet östlich des Hafenbeckens 1 (im Bebauungsplan: Teilgeltungsbereich Ost) als gewerblich-industrieller Bereich (GIB) mit der Zweckbindung „Standorte des kombinierten Güterverkehrs - Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe“ im Regionalplan festgelegt.

Die Beachtung des 8.1-9 Ziel des LEP wird daher im Kapitel „3.3 Regionalplan (2018)“ dieser Begründung gemeinsam mit der Prüfung der Beachtung der Ziele des Regionalplans erläutert.

3.2 Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept

Das Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes Nordrhein-Westfalen in der jeweils aktuellen Fassung ist für die zukünftige Entwicklung der Häfen und ihres Flächenbedarfs zu berücksichtigen. „Das neue Konzept bildet einen strategischen Leitfaden für die nordrhein-westfälische Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikpolitik. Zugleich bietet es einen Rahmen für das abgestimmte Vorgehen der Beteiligten. Die Umsetzung des Konzepts erfordert weiterhin das Zusammenwirken vieler Akteure. Dazu setzt die Landesregierung ihren Ansatz fort, einen Rahmen für die Abstimmung der betroffenen privaten und öffentlichen Akteure bereit zu stellen.“ (Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept 2016, Seite 1)

In dem Konzept aus dem Jahre 2016 wird für den Neuss-Düsseldorfer Hafen ein aktueller Flächenbedarf von 10 ha für umschlagsnahe Logistikflächen angesetzt. Ein Bedarf für Containerumschlagsflächen besteht nicht. Zudem wird in den Handlungsempfehlungen ein weiteres Vordringen konkurrierender Nutzungen in die Hafenbereiche abgelehnt.

Die momentan brachliegenden Flächen entlang des Hafenbeckens 1 würden sich als Umschlagsflächen für Container eignen, wenn man nur ihre unmittelbare Nähe zum Wasser betrachtet. Solche werden

aber vom Hafen nicht benötigt und aufgrund der geringen Tiefe der zur Verfügung stehenden Flächen ist eine Eignung für eine solche flächenintensive Nutzung (Lagerplätze für Container) vom Grundsatz eher abwegig. Ebenso verhält es sich bei den flächenintensiven umschlagsnahen Logistikflächen. Auch hier sind die zur Verfügung stehenden Flächen in ihrer Tiefe nicht ausreichend.

Das Konzept wurde im Jahr 2016 aufgestellt. Zu diesem Zeitpunkt war dieser Bebauungsplan in der Fassung, in der er zur Überprüfung durch das OVG vorlag, bereits bekannt gemacht. Das vorliegende ergänzende Verfahren stellt also lediglich den Zustand wieder her, wie er bei der Aufstellung des Konzeptes bereits bestand. Er ermöglicht kein weiteres Heranrücken von konkurrierenden Nutzungen über das Maß hinaus, mit dem bei der Erarbeitung des Konzeptes bereits kalkuliert wurde.

Der Bebauungsplan läuft der Intention des Wasserstraßen-, Hafen- und Logistikkonzept des Landes Nordrhein-Westfalen somit nicht entgegen.

3.3 Regionalplan(2018)

Unter Beachtung des 8.1-9 Ziel des Landesentwicklungsplans ist das Hafengebiet östlich des Hafenbeckens 1 (Teilgeltungsbereich Ost) als gewerblich-industrieller Bereich (GIB) mit der Zweckbindung „Standorte des kombinierten Güterverkehrs - Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe“ zeichnerisch festgelegt (siehe Kapitel 3.3.2 Regionalplan). Die gleiche Festlegung hat der nördliche Teil des Teilgeltungsbereiches West (ca. bis zur Mitte des GE 2) erfahren. Südlich davon ist ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die geplanten Mischgebiete und das geplante Gewerbegebiet GE1 liegen somit im ASB.

Insoweit ist das Planungsziel der Stadt Neuss, Innenstadtnutzungen bis an das Hafenbecken I zu entwickeln, regionalplanerisch nachvollzogen worden. Im davor rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan (GEP99) waren sämtliche Flächen zwischen Rheintorstraße und Hafenbecken I als GIB festgelegt.

Textlich legt Ziel 1 (Z1) für GE mit der Zweckbindung „Standorte des kombinierten Güterverkehrs - Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe“ u. a. fest:

„Innerhalb der mit Zweckbindung als Standort des kombinierten Güterverkehrs dargestellten Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen mit Zugang zu einer Wasserstraße und Anbindung an das Schienennetz sind mit Mitteln der Bauleitplanung Flächen für die innergebietliche Anbindung der Einrichtungen für den Güterumschlag zwischen See- und Landweg an das übergeordnete Schienennetz vorzuhalten.“

In den Bauleitplänen dürfen neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und Sonderbauflächen oder die darin zulässigen Baugebiete nur in einem Abstand von mehr als 300 m von den Grenzen der GIB mit Zweckbindung Standorte des kombinierten Güterverkehrs – Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe – ausgewiesen werden. Ausnahmsweise sind solche Planungen in einem Abstand von weniger als 300 m möglich, wenn hierdurch kein neues Abstandserfordernis zu einem Hafenstandort ausgelöst wird.“

Der Regionalplan schafft so die räumlichen Voraussetzungen für eine positive Entwicklung der Häfen und eine Steigerung der Leistungsfähigkeit des umweltfreundlichen Verkehrsträgers Wasserstraße.

Auf Ebene des Bebauungsplans wird Ziel 1 des Regionalplans mit der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten (GE 2 (teilweise) und GE 3 im Teilgeltungsbereich West, GE 4 und GI im Teilgeltungsbereich Ost) beachtet, in denen zumindest teilweise Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe möglich sind und die kein neues Abstandserfordernis auslösen. Die Nutzung vorhandener Betriebsgleise und die Nutzung der Wasserstraße durch Betriebe im Hafen bleiben gewährleistet.

Der genannte Abstand von mehr als 300 m von den Grenzen des festgelegten GIB mit der Zweckbindung „Standorte des kombinierten Güterverkehrs - Hafennutzungen und hafenaffines Gewerbe“ ist vorliegend im Verhältnis zum festgelegten Hafengebiet ungefähr im Verlauf der Salzstraße erreicht. Die Flächen östlich der Salzstraße und insbesondere zwischen Rheintorstraße und Batteriestraße mit schutzbedürftigen (geplanten) Nutzungen liegen also näher am Hafengebiet.

Durch die Planung wird dennoch kein neues Abstandserfordernis ausgelöst:

Gutachterlich konnte nachgewiesen werden, dass im Hinblick auf Gerüche Betriebe im Hafen durch die Planung keine zusätzlichen Einschränkungen erfahren (siehe Kap. 6.8.3). Auch die Lärmentwicklung im Hafen ist durch die Planung nicht beschränkt:

Das integrierte Immissionsschutzkonzept (siehe Kapitel 6.8.2) basiert im Wesentlichen darauf, sämtliche Immissionsorte gemäß TA Lärm zur Hafenseite hin zu vermeiden. Deshalb sind grundsätzlich öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 nicht zulässig. Lediglich in den allseitig umbauten Innenhöfen und in den Fassadenbereichen des Mischgebietes entlang der Düsseldorfer Straße und Rheintorstraße sind öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 unter bestimmten Bedingungen, die in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 8.4 beschrieben sind, zulässig. In der schallschutztechnischen Untersuchung konnte nachgewiesen werden, dass die relevanten Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete bei Eintritt dieser Bedingungen im Hinblick auf den Gewerbelärm eingehalten werden.

Das integrierte Immissionsschutzkonzept führt dazu, dass sich das Mischgebiet durch eigene Abschirmung vor den Gewerbelärmimmissionen der Hafенbetriebe schützt. Dadurch, dass keine neuen Immissionsorte auf der Hafenseite des Mischgebiets entstehen, werden die Hafенbetriebe in ihrer jetzigen Nutzung und bei zukünftigen Erweiterungen nicht stärker beeinträchtigt, als sie dies bereits jetzt durch die bestehenden Wohnnutzungen in Hafennähe sind. Das Z1 des Regionalplans wurde somit beachtet. Insofern ist auch das 8.1-9 Ziel des LEP beachtet, das vorgibt, das Näherrücken benachbarter Nutzungen mit erhöhten Ansprüchen an den Immissionsschutz zu vermeiden.

Das integrierte Immissionsschutzkonzept berücksichtigt gleichermaßen Grundsatz 1 (G1) für GIB mit der Zweckbindung „Standorte des kombinierten Güterverkehrs - Hafennutzungen und hafenaффines Gewerbe“:

„Grenzt ein GIB mit Zweckbindung an einen ASB oder ASB-GE, dann soll durch Bauleitplanung oder andere geeignete Maßnahmen verhindert werden, dass durch heranrückende Wohnbebauung oder heranrückende andere schutzbedürftige Nutzungen der Betrieb bereits ansässiger emittierender Gewerbe- und Industriebetriebe in diesem GIB gefährdet wird. Es soll durch die Bauleitplanung oder andere geeignete Maßnahmen auch verhindert werden, dass aufgrund heranrückender schutzbedürftiger Nutzungen Betriebsenerweiterungsflächen und freie Bauflächen (Reserven) in diesen GIB nicht mehr für die Erweiterung oder Ansiedlung von emittierenden Gewerbebetrieben genutzt werden können.“

Dem Grundsatz 1 ist dadurch Genüge getan, dass das integrierte Immissionsschutzkonzept, das im Rahmen dieses Bebauungsplans gesichert wird, dazu führt, dass sich die geplanten Mischgebiete durch eigene Abschirmung vor den Gewerbelärmimmissionen der Hafенbetriebe schützen, wodurch wiederum die Hafенbetriebe vor einer Beeinträchtigung durch die Mischnutzung geschützt sind, da keine neuen Immissionsorte entstehen.

3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Der Flächennutzungsplan wurde im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans im Parallelverfahren durch die 119. Änderung geändert. Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Darstellungen:

- 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 Hafemole 1 (entspricht dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4*).

Der zum Hafenbecken 2 orientierte Bereich wurde aus dem Änderungsbereich der 119. FNP-Änderung entlassen, da hier die auch heute schon geltende Darstellung GI (Industriegebiet) beibehalten werden soll. Der Bereich des im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebietes GE 1* ist als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die Fläche ist kleiner als 0,5 ha und unterschreitet somit die Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplanes. Entsprechend ist auch die Abgrenzung zwischen dem festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* und dem eingeschränkten Industriegebiets GI im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf. Der Bebauungsplan Nr. 456 entspricht damit in allen Punkten den Darstellungen der 119. Flächennutzungsplanänderung.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss wird zurzeit neu aufgestellt. Der aktuelle Planentwurf (Juni 2017) übernimmt die Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplans für den Bereich dieses Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan Nr. 456 entspricht damit in allen Punkten den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplans.

3.5 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 eingeschränkte Gewerbe- und Industrienutzung auf der Hafemole 1 (ehemaliges Case-Gelände).

Die mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen zwischen der Batteriestraße / Rheintorstraße und dem Hafenbecken 1 werden 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“). Mittlerweile hat sich hier das Unternehmen Pierburg niedergelassen. Eine neue Straßenbrücke soll die Hafemole 1 an die westlich angrenzende Innenstadt anschließen. Statt einer Straßenbrücke wurde auf Höhe der Collingstraße mittlerweile eine Fußgängerbrücke realisiert. Auf der zur Innenstadt gewandten Seite der Hafemole 1 bietet ein mittlerweile realisierte, öffentlicher „Uferpark“ zusätzliche Möglichkeiten für eine innerstädtische Naherholung.

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 Haupteinfahrt, Stichstraßen),
- hochwertige Gewerbenutzung an der Hafenspitze (Hochhaus, GE7),
- Ergänzung der vorhandenen industriellen Nutzung (GI1) an der Industriestraße gegenüber dem Thommy-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),
- neue offene Industrieflächen auf der Ostseite der Hafenmole (GE2),
- Berücksichtigung einer möglichen Trasse für die sog. „Osttangente“.

Berücksichtigung des städtebaulichen Entwicklungsprozesses 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 Sichtkontakt 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 und zum Hafen, Hafenpromenade, kompakte, kerngebietstypische Baukörper am UCI Kino, Erhalt der Hafenrampe, Sichtverbindung in Verlängerung der Königstraße).

3.6 Bebauungspläne im Plangebiet und in der Umgebung

Bebauungsplan Nr. 139 aus dem Jahre 1974

(nach Rechtskraft Bebauungsplan Nr. 456 Überlagerung, 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 Neutrassieren 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 Hafenanlage, 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 bzw. durch die neuen Festsetzungen überlagert.

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 Hafengebiet 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. Es 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 Überlagerung 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 überlagert und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Bebauungsplan Nr. 149/2 aus dem Jahre 1974

(nach Rechtskraft Bebauungsplan Nr. 456 Überlagerung, 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 („Stützpfiler 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 Bahntasse (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 Brückenpfiler 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 überlagert und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

3.7 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 Hafepromenade,
- Nutzungsvielfalt und Aufenthaltsqualität der Neusser Innenstadt fördern,
- Schaffung eines repräsentativen Stadteingangs.

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

3.8 Einzelhandelskonzept

Die Fortschreibung des Einzel- und Zentrenkonzepts für die Stadt Neuss (Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, Juni 20015) beschreibt einen zentralen Versorgungsbereich und zwei Standortlagen mit hoher Nahversorgungs- und Zentrenrelevanz, 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 Handelseinrichtungen und Dienstleistungen 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.

Alte Auslegungsunterlagen

~~Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt~~
Die Abgrenzung des Hauptzentrums Innenstadt (ca. 260 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 53.000 m² Verkaufsfläche, 195 Komplexnutzungen (9 Leerstände)) 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).

Standort Römerstraße / Normannenstraße

Der Standort mit ca. 31.000 m² Verkaufsfläche, befindet sich etwa 800 m nordwestlich des Plangebietes (erreichbar über die Düsseldorfer Straße und Fesserstraße).

Standort Rheinpark-Center-Hammfeld

Ca. 2 km östlich des Plangebietes (erreichbar über die Hammer Landstraße) befindet sich der ehemalige HUMA-Einkaufspark mit ca. 34.000 m² Verkaufsfläche. Das Einkaufszentrum entfaltet trotz seiner solitären Lage am Willy-Brandt-Ring zwischen Gewerbegebieten und Verkehrsstrassen eine starke Anziehungskraft (Konzentration der Verkaufsflächen, einheitliches Management, gute Erreichbarkeit mit dem PKW etc.).

3.9 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Kreises-Neuss enthält für das Plangebiet keine Festsetzungen. Etwa 1,8 km nordöstlich des Plangebiets befindet sich das Naturschutzgebiet Ölganginsel (N-6.2.1.1) bzw. das Landschaftsschutzgebiet „Nördliche Rheinaue zwischen Grimlinghausen und Ölganginsel“ (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 städtebaulich neu zu ordnen. 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 Hafenviertel weitere Flächen im Norden und Süden. Dies diente der planerischen Bewältigung der immissionsschutzrechtlichen Vorbelastung, da man auf diese Weise die unmittelbar dem Hafenviertel benachbarten Nutzungen steuern konnte. Auf Hinweis der Bezirksregierung erweiterte man in der Folge den zu überplanenden Bereich um den Teilgeltungsbereich Ost auf der Hafemole 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 Hafendockens 1 bis zum Grundstück P. 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 schutzbedürftige 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 Bewältigung des aus der räumlichen Nähe Wohnen-Gewerbe resultierenden Konflikts 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 geforderten Gutachten zur Geruchsbelastung und zur Luftschadstoffsituation wurden erstellt.

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. Hafemole 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/Hafemole 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 schutzbedürftige 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 Hafentypen regelmäßig einhergehen (Einschränkung des Hafentyps, 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 Hafensbetriebs befürchtet.

Abwägungsvorschlag:

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 Hafensbetriebes, - 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 näher liegende schutzvulnerable Nutzung – müsste die ggf. aus der verschärften Konfliktsituation resultierenden Aufwendungen der Betriebe tragen. Die Behörde bezweifelt, dass die gewählte Baugebietskategorie „Gewerbegebiet“ im Westteil der Hafemole 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.

Abwägungsvorschlag:

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 Hafemole 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.

Abwägungsvorschlag:

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 Hafen 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 hafenauffine 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 allseitig umschlossene Innenhöfe entstehen. Hiermit wird sichergestellt, dass die im Mischgebiet zulässigen Wohnungen offenbare Fenster zum Hof erhalten können ohne Immissionsorte zur Hafenseite hin zu schaffen. Um eine Erlebarkeit des Wassers bzw. des Hafens 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 die Maßgabe 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, schutzbedürftigen Nutzungen des nahen Innenstadtrandes eingeschränkt werden. Hieraus und nicht aus der vorliegenden Planung ergeben sich bisher schon die Entwicklungsmöglichkeiten / 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 Hafenbeckens I für hafenauffine 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 Hafentmole 1 sowohl in den Planbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wie auch in die Flächennutzungsplanänderung 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 Bebauungsplans erfolgte gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 14.06.2012 bis zum 16.07.2012. 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 Hafentmole 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.

4.8 Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss erfolgte im Rat der Stadt Neuss am 14.12.2012. Öffentlich bekannt gemacht und damit rechtskräftig wurde der Bebauungsplan am 05.09.2013.

4.9 Normenkontrollverfahren und erneuter Auslegungsbeschluss

Am 25.08.2014 stellte ein im Neusser Hafen ansässiges Unternehmen einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan. Das Oberverwaltungsgericht Münster verkündigte sein Urteil am 30.01.2018 und erklärte den Bebauungsplan für unwirksam. Gerügt wurden formelle und materielle Gesichtspunkte.

In formeller Hinsicht ist der Bebauungsplan vor allem wegen einem Verstoß gegen § 3 Abs. 2 Satz 2 Hs. 1 BauGB unwirksam. Die Auslegungsbekanntmachung vom 07.06.2012 genügte nicht den Anforderungen, die in Bezug auf den Hinweis auf vorliegende Umweltinformationen zu beachten sind. Bei der erneuten Bekanntmachung ist daher darauf zu achten, dass alle umweltbezogene Informationen den gesetzlichen Vorschriften entsprechend tabellarisch, den jeweiligen Schutzgütern zugeordnet, mit Schlagworten versehen und unter Angabe der Datenquelle bekannt gemacht werden.

Neben diesen formellen Fehler war der Bebauungsplan auch in materieller Hinsicht fehlerhaft. Das Gericht rügte vor allem, dass das Lärmschutzkonzept im Hinblick auf den Gewerbelärm Mängel aufwies. So fehlte es z.B. an einer ausreichenden städtebaulichen Begründung für die festgesetzten Lärm-

schutzkontingente in den festgesetzten Gewerbegebieten und Industriegebieten. Des Weiteren fehlte es an Teilbereichen in den zuvor genannten Baugebieten, in denen das zugewiesene Kontingent so groß gewesen ist, dass sämtliche Betriebe zulässig gewesen wären. Alternativ hätte eine gemeindeübergreifende Gliederung gem. § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO stattfinden können. Der Bebauungsplan erhielt aber keinen Hinweis darauf, dass dies vom Plangeber beabsichtigt war. Die Lärmkontingentierung im Sondergebiet ist nicht von der Rechtsgrundlage des § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO gedeckt.

Das Lärmschutzkonzept stellte sich darüber hinaus als fehlerhaft dar, da die festgesetzten Regelungen zu offenbaren Fenstern für schutzbedürftige Räume im Sinn der DIN 4109 in Wohneinheiten in den Mischgebieten fehlerhaft waren. Die getroffenen Ausnahmemöglichkeiten für offenbare Fenster zur Hafenseite hin, waren zu unbestimmt. Zudem wurde bei der Abwägung nicht berücksichtigt, dass gewerbliche Nutzungen auch im MI selbst zulässig sind. Dies könnte zu einem möglichen Immissionskonflikt in den Innenhöfen führen, der den Eintritt der gutachterlich festgestellten Lärmentlastung in den Innenhöfen und damit die Voraussetzung für die Zulassung offener Fenster in den Höfen hindert.

Bei den festgesetzten Regelungen zu offenbaren Fenstern für schutzbedürftige Räume in Gewerbebereichen in den Mischgebieten wurde der nächtliche Beurteilungspegel der TA Lärm nicht berücksichtigt. Dies kann insbesondere bei Beherbergungsstätten in der Nachtzeit zu Konflikten führen.

In den Gewerbegebieten wurden überhaupt keine Regelungen zu offenbaren Fenstern für schutzbedürftige Räume getroffen, obwohl dort Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen regelmäßig zulässig sind (z.B. Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten).

Im Hinblick auf die schalltechnische Untersuchung und die Ermittlung der Geruchsimmissionssituation wurden zum Teil Fehler bei der Ermittlung der verwendeten Daten gerügt. Beide Gutachten beschreiben zudem nicht mehr die gegenwärtige Bestandsituation im Hafen (Zeitablauf + Veränderung aufgrund von Neuansiedelungen / Modernisierungen / Schließungen) und sollten daher aktualisiert werden.

Neben diesen und weiteren Fehlern machte das Oberverwaltungsgericht aber auch ausdrücklich deutlich, dass der Bebauungsplan in seiner Grundkonzeption nach städtebaulich erforderlich ist und die gerügten Fehler in einem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB geheilt werden können.

Die Schalltechnische Untersuchung, die Luftschadstoffuntersuchung, der Verkehrstechnische Fachbeitrag, die Ermittlung der Geruchsimmissionssituation und die Artenschutzrechtliche Prüfung wurden daraufhin überarbeitet und an die veränderten Rahmenbedingungen (z.B. neue Regelwerke, veränderte Datensätze usw.) angepasst.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus den Gutachten und der vom Gericht gerügten Fehler wurden die Planurkunde, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht überarbeitet. Nachdem dieser Prozess nun abgeschlossen ist, wird das Bebauungsplanverfahren ab dem Verfahrensschritt „öffentliche Auslegung“ wieder aufgenommen.

5 Städtebauliches Konzept

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

5.1 Baustruktur und Nutzung

5.1.1 Teilgeltungsbereich West - Innenstadterweiterung auf dem Werhahn-Gelände

Städtebaulicher Entwurf für den östlichen Altstadtrand

Das Plangebiet 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),
- Hochwasser / Überschwemmungsgebiet.

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

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

Eingeschränktes Gewerbegebiet nördlich des UCI Kinos
rd. 4.780 m² Baugebiet, III - IV; GRZ = 0,8, GFZ = 2,2

Der Bebauungsplan sieht an dieser städtebaulich besonderen Stelle gewerblich genutzte Baukörper vor, die auf einem hochwassergeschützten Plateau errichtet werden (37,5 m ü. NN):

- „Königsplatzpassagen“:

Aus der Königstraße, d. h. aus der Perspektive der Innenstadt, entsteht ganz im Süden eine durch maximal viergeschossige Baukörper begleitete Gasse zum Hafen (Gehrecht G), die auf einem kleinen Teilabschnitt überbaut werden kann. Aus der Gasse sind Blickbeziehungen bis zur Hafentmole 1 bzw. in die Königstraße möglich. Die insgesamt drei festgesetzten, viergeschossigen Ost-West-Zeilen überragen mit ihren „Köpfen“ die Hafentmole. Dieses stadträumliche Gestaltungsmerkmal wiederholt sich weiter nördlich in den festgesetzten Mischgebieten. Die Zwischengebäude sind maximal dreigeschossig.

- „Bug“:

Den nördlichen Abschluss des eingeschränkten Gewerbegebietes GE1* bildet, dem heutigen Grundstücksverlauf folgend, ein nach Norden spitz zulaufender, viergeschossiger Baukörper, der sich stadträumlich in die Hafentmole (Geländeniveau ca. 33,3 m ü. NN) schiebt.

Großzügige Treppenanlagen sollen zwischen dem hochwassergeschützten Plateau (37,5 m ü. NN), auf dem die Baukörper errichtet werden müssen, und der ca. 4 m tiefer gelegenen Hafentmole vermitteln.

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 Tiefgarage untergebracht (ca. 100 Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage). Damit Fußgänger an dieser Stelle die stark befahrene Straße sicher überqueren können, wird eine Fußgängerampel in-

stalliert. 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: Hermann-Straaten-Platz - Hafenuartier

Mischgebiete, insgesamt rd. 17.980 m² Baugebiet,
GRZ = 0,8, GFZ = 2,1 (MI 1); GFZ = 2,0 bzw. 2,1 (MI 2)

Angesichts der schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen formuliert der Bebauungsplan für das Herzstück der Innenstadterweiterung eine städtebauliche Großform von insgesamt rd. 330 m Länge, um ein stadträumliches vis-a-vis zur großmaßstäblichen Baustruktur der Umgebung und gleichzeitig eine eigene Identität auszubilden.

Die Mischgebiete erstrecken 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, Übergänge zur Hafensperrmauer etc.). Die gewählte Gebäudeanordnung sieht eine geschlossene Blockbebauung vor. Diese erlaubt es, zu schützende Nutzungen (insbesondere Wohnnutzung) von dem stark befahrenen Straßenzug Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße als auch von Immissionen aus dem Hafen in den geschützten Innenräumen / Innenhöfen abzuschirmen. Durch eine Staffelung der Gebäudehöhen und transparente Lärmschutzwände zum Hafenbecken, bleibt die Wasserlage trotzdem erlebbar. Zur Hafenseite sind auskragende Kopfgebäude festgesetzt, um die lange Hafenfront zu rhythmisieren. Richtung der stark befahrenen Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße rücken die festgesetzten Mischgebiete ca. 15 m ab. Durch die Festsetzung von Baulinien ist auch Richtung Westen eine Rhythmisierung der Fassade durch regelmäßige Vor- und Rücksprünge festgesetzt. In Verlängerung der Collingstraße ist eine deutliche Öffnung in der Blockbebauung vorgesehen, um den Sichtbezug zwischen der Innenstadt und dem Hafenbecken zu gewährleisten. Von diesem Platz aus (Arbeitsstr.: Hermann-Straaten-Platz) wird das Quartier über eine öffentliche Wegeverbindung durch die Blockinnenbereiche erschlossen.

Wegen der schwierigen Umweltbedingungen (Lärm, Geruch, Luftschadstoffe) muss die 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. Errichtung allseitig umbauter Innenhöfe, erhöhter baulicher Schallschutz, Einsatz von schallgedämmten Lüftungsanlagen, grundsätzlich keine offenbaren Fenster schutzbedürftiger Räume in Richtung Hafen).

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 (Nachbarschaftsläden) analog § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig sind, während im MI 2 Einzelhandel grundsätzlich nicht zulässig ist.

Die Erschließung erfolgt von der zukünftig ausgebauten Einmündung der Collingstraße in die Rheintorstraße (siehe Verkehr). Von hier erfolgt die Ein- und Ausfahrt in die zentrale Tiefgarage. Die erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich in einer zentralen Tiefgarage untergebracht. Die zentrale Tiefgarage liegt hochwassergeschützt auf ca. 37,5 m ü. NN. Parallel zur Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße ist eine neue Planstraße (Breite ca. 9 m) festgesetzt, zu der sich die geplante Bebauung orientiert.

Der Straßenraum (außerhalb des Plangebiets) muss nach Westen aufgeweitet werden, um zusätzliche Linksabbiegespuren anzuordnen. Eine Lichtsignalanlage ist vorgesehen (LSA). 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.

Mischgebiet MI 1

Mischgebiet, insgesamt rd. 3.970 m² Baugebiet,
GRZ = 0,8, GFZ = 2,1

In Verlängerung der Collingstraße entsteht der zentrale Anknüpfungspunkt des Quartiers. Der geplante Platz ist Teil des übergeordneten städtischen Raumgefüges. Die bezogen auf die Platzfläche rd. 18 m hohen Gebäude nördlich bzw. südlich des Hermann-Straaten-Platzes fassen den öffentlichen Raum und rahmen den Blick in Richtung Hafen bzw. Innenstadt. Die tieferliegende Hafensperrmauer am Wasser soll über eine großzügige Treppen- und Rampenanlage an den Platz angeschlossen werden.

Im Bereich des „Hermann-Straaten-Platzes“ sind gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, wie Büros und Praxen für Freiberufler, sowie Wohnungen allgemein zulässig. Des Weiteren sind im MI 1 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden analog § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Mischgebiet MI 2

Mischgebiet, insgesamt rd. 14.020 m² Baugebiet,
GRZ = 0,8, GFZ = 2,0 bzw. 2,1

Der mit Baulinien zur Rheintor-/Düsseldorfer Straße bzw. zum Hafen festgesetzte Großblock ist durch verbindende Bauwerke in Ost-West-Richtung in vier Blockinnenbereiche (A – D) gegliedert. Ausgehend vom geplanten Platz sind diese Blockinnenbereiche öffentlich zugänglich und miteinander verbunden. Hier soll ein großzügig begrüntes und weitgehend verkehrsfreies Wohnumfeld mit unterschiedlichen Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten entstehen.

Alle geplanten Gebäude werden auf einem gegenüber dem Straßenraum leicht angehobenen, hochwassergeschützten Plateau errichtet (ca. 40,2 m üNN). Das Plateau ist für Anlieger der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie für Versorgungsstraße und Rettungsarbeitsfläche nutzbar (Tiefdurchfahrten). 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.

Das „Kranmotiv“, das bereits durch die übergreifenden Kopfbauten in den Königsplatzpassagen (GE 1*) als wichtiges stadträumliches Motiv festgesetzt ist, wiederholt sich entlang der Kaimante im Bereich des Mischgebietes. Die Kopfgebäude sind mit niedrigeren Zwischengebäude verbunden, die teilweise über dem Erschließungsniveau „schweben“ sollen. Um trotzdem den erforderlichen Lärmschutz zu gewährleisten, muss eine Lärmschutzwand in gleicher Höhe wie die Kopfbauten errichtet werden (mindestens 57,7 m ü NN), die die Fassade ober- bzw. teilweise auch unterhalb der Verbindungsbauwerke zu einer geschlossenen Wand ergänzt. Während die zu ergänzende Lärmschutzwand unterhalb des Verbindungsbauwerks auf den Geländesprung zwischen 40,2 m und 37,5 m zurückspringen soll, soll sie oberhalb der Verbindungsbauwerke möglichst weit Richtung Hafenfassade rücken. So können die dahinter liegenden 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.

Zum Hafenbecken entsteht durch die festgesetzten Geländehöhen eine ca. 4 m hohe, neue Kaimauer, die die leicht geschwungene Hafensperrmauer (ca. 33,3 m üNN) begrenzt. Auf diesem ersten Niveau (ca. 37,5 m üNN) werden die Verbindungsbauwerke zwischen den Kopfgebäuden errichtet. Hier sind alternativ auch geschützte Kleinkinderspielplätze vorstellbar. Das obere, 40,2 m hohe Geländeniveau vermittelt zum westlich angrenzenden Straßenniveau. Der Niveauunterschied zwischen oberem und unterem Niveau wird als Tiefgaragenebene genutzt.

Im nördlichen Teilbereich des MI 2 ist die abschirmende Wirkung zu einem allseitig umschlossenen Innenhof planungsrechtlich nicht gesichert. Eine Nutzung schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 ist deshalb nur zulässig, wenn die Fenster zu diesen Räumen nicht offenbar sind.

Abschnitt 3: Speichergebäude mit nördlicher Erweiterung
Gewerbegebiet GE 2*, insgesamt rd. 6.730 m² Baugebiet,
bis zu XIII; GRZ = 0,8, GFZ = 4,1 bzw. 4,8

Der Altbestand der Neusser Lagerhaus Gesellschaft bietet die Chance, die industrielle Historie des Ortes auch nach der Umgestaltung des Werhahn-Geländes ablesbar zu machen und an die Neusser Hafen-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 Speichergebäude umzunutzen und das Ensemble an seiner zur Innenstadt, d. h. zum Münster hin orientierten Schmalseite in seiner stadträumlichen Bedeutung noch zu überhöhen. Die geplante Hafensperrmauer erhält einen stadträumlich angemessenen Abschluss. In Ergänzung des Altbaubestandes ist eine abschirmende Blockrandbebauung an der Düsseldorfer Straße vorgesehen, die in den Obergeschoss an die historischen Speicher angebaut werden kann. Unmittelbar angrenzend an das denkmalgeschützte Getreide-Lagerhaus, wird zukünftig ein bis zu sechsgeschossiges Parkhaus errichtet. Hier sollen in erster Linie die erforderlichen Stellplätze für die Nutzungen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 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. Für den Bereich ist eine Baugenehmigung für eine Hotel- und Kongressnutzung erteilt worden.

Das Gelände wird über die vorhandene bzw. ertüchtigte Zufahrt von der Düsseldorfer Straße aus erschlossen. In diesem Zusammenhang muss das zweigeschossige Verwaltungsgebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft an der Düsseldorfer Straße (1b) zurückgebaut werden, um ausreichend Platz für eine leistungsfähige und verkehrssichere Einmündung zu gewinnen. Dies erfolgte in enger Abstimmung mit der Denkmalbehörde.

Abschnitt 4: Gewerbegebiet nördlich der historischen Speichergebäude
GE 3*, Handwerkerhof, ca. 5.950 m² Baugebiet, GRZ = 0,8, GFZ = 1,2

Im Norden des Plangebiets, eingerahmt von zwei Betriebsgleisen der Hafenbahn schließt sich das eingeschränkte Gewerbegebiet GE 3* an. Die Hafensperrmauer endet an der denkmalgeschützten Verladeanlage, hier setzt die eigentliche Hafennutzung wieder ein (Zaun, Ausziehgleise, Rangierflächen).

Das verbleibende Gelände im Norden, bis zur nördlich angrenzenden Fläche eines Logistikers, ist zukünftig als „Handwerkerhof“ vorgesehen. Hier können sich z. B. kleine und mittlere, hafenauffine 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 m ² (gerundet)	% des TGB West (gerundet)
Teilgeltungsbereich West	59.740 m ²	100 %
GE 1*	4.780 m ²	
GE 2* inkl. 80 m ² Kran	6.730 m ²	
GE 3*	5.950 m ²	
MI 1	3.970 m ²	
MI 2	14.020 m ²	
Baugebiete Gesamt	35.450 m²	60 %
Fläche für Abwasserbeseitigung	1.520 m ²	
Flächen für Bahnanlagen	7.140 m ²	
Öffentliche Verkehrsflächen	5.880 m ²	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung	9.750 m ²	
sonstige Gebiet Gesamt	24.290 m²	40 %

5.1.2 Teilgeltungsbereich Ost – Pierburg- Gelände

Gewerblich-industrielle Entwicklung auf der Hafenumole 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 ausgebaut und ertüchtigt wurde.

Nutzungszonierung 1: Öffentliche Grünfläche „Uferpark“
ÖG1 und ÖG2, rd. 24.040 m²

Die öffentliche Grünfläche „Uferpark“ im Westen der Hafenumole 1 stellt ein wichtiges gestalterisches Element dar. Sie schafft eine räumliche und visuelle Trennung zwischen Innenstadt und Hafen und gleichzeitig innenstadtnahe Naherholungsflächen. Im Übergang zu den festgesetzten, eingeschränkten Gewerbe- bzw. Industriegebieten ist ein 3 - 5 m hoher, begrünter Sichtschutzwall festgesetzt. Der Uferpark ist über eine neue Fußgängerbrücke an die Hafenumole auf Höhe der Collingstraße angeschlossen.

Nutzungszonierung 2: eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4*
Eingeschränkte gewerbliche Hafennutzung im Übergang zur Innenstadt, rd. 57.000 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 (EL) dienen diesem Zweck. Verordnungen und Betriebe des Betriebungsgewerbes sind hier nicht zulässig.

Nutzungszonierung 3: eingeschränktes Industriegebiet GI*
Eingeschränkte industrielle Hafennutzung, 33.000 m²

Entsprechend des Konzeptes des nach Osten hin zunehmenden Störgrades der anzusiedelnden Anlagen sind in den stadtabgewandten Bereichen am Hafenbecken 2 auch Betriebe und Anlagen mit höheren Emissionen zulässig. Hierfür setzt der Bebauungsplan, dem im Jahre 2006 beschlossenen Rahmenplan folgend, ein ca. 3,3 ha großes eingeschränktes Industriegebiet fest. Im 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 m ² (gerundet)	% des TGB Ost (gerundet)
Teilgeltungsbereich Ost	117.430 m ²	100 %
GE 4*	57.000 m ²	
GI*	33.000 m ²	
Baugebiete gesamt	90.000 m²	77 %
Öffentliche Grünflächen ÖG1 und ÖG2	24.040 m ²	
öffentliche Verkehrsfläche	2.480 m ²	
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	910 m ²	
sonstige Gebiete gesamt	27.430 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. Das Verkehrskonzept wurde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens verifiziert (SSP Consult, Januar 2018).

Die vorhandenen Verkehrsanlagen sollen weitgehend in ihrer heutigen Form erhalten bleiben. Änderungen ergeben sich grundsätzlich nur 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 Lichtsignalanlage, die nur auf Anforderung von Fußgängern den Verkehrsfluss auf der Rheintorstraße unterbricht, angeordnet. Die Fußgängerfurt wird über den Gleiskörper der Hafentramlinie hinweggezogen und mündet in die heutige Rampe zum Hafenbecken 1. Von hier aus kann der nicht-motorisierte Verkehr die Hafentramlinie erreichen.

Die Hafentramlinie 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 Hafentramlinie wird stillgelegt, sobald die Hafentramlinie entlang des Hafenbeckens 1 entsteht.

Erschließung Mitte - in Alternativen

Für die zentrale Hauptzufahrt des Hafentramlinienquartiers 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 Linksabbiegespuren 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 Erschließungsvariante „Kreuzung“ wurde einvernehmlich nach ausführlicher Diskussion mit den zuständigen Fachbehörden wegen ihrer verkehrstechnischen Vorteile bei der weiteren Planung zugrunde gelegt. 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.

Grundsätzlich wird am Verkehrskonzept festgehalten. Gleichzeitig wird Folgendes vereinbart:

- Dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert, wird eine erneute Verkehrszählung vorgenommen.
- Der vorliegende verkehrstechnische Entwurf wird darauf aufbauend ggf. überarbeitet.
- Der Ausbau erfolgt auf der Grundlage des überarbeiteten Entwurfs.
- Der Investor verpflichtet sich zur Tragung der daraus resultierenden (Mehr-)Kosten.

Die privaten PKW (Anwohner, Besucher) fahren von Norden oder Süden auf das Gelände, und tauchen sofort über die unter dem Hermann-Straaten-Platz, angelegte Rampe in eine zentrale Tiefgarage ab (auf ca. 37,50 m ü. NN, hochwassergeschützt). Für die Anlieferung am Hermann-Straaten-Platz 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 Hafenviertels erreicht (40,20 m ü. NN). Das Innere des Viertels, 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 Hafenviertels und entlang der Hafenvorpromenade 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 am östlichen Fahrbahnrand der Düsseldorfer Straße bleibt erhalten. Eine untergeordnete Quermöglichkeit 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 Hafenviertel 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 betahren wird, kann das Hafenviertel 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 wurde das zweigeschossige Verwaltungsgebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft an der Düsseldorfer Straße (1b) abgerissen, um ausreichend Platz für eine leistungsfähige und verkehrssichere Einmündung zu gewinnen. Die Rampe erhält hafenseitig einen Fußweg, so dass Fußgänger ungehindert vom motorisierten Verkehr gehen können. Der die Rampe begleitende Fußweg wird mit dem Fußweg der Düsseldorfer Straße verbunden und führt auch in die festgesetzten Mischgebiete.

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 m und einen Gehweg von 2,5 m vor. Im Norden wird die neue Erschließungsstraße südlich der Zuwegung zum Parkhaus um das dort geplante 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 geplanten Hotel, gekennzeichnete Bereich) angedacht. Ansonsten sind Stellplätze in den Mischgebieten nur unterirdisch zulässig.

5.2.2 Teilgeltungsbereich Ost

Auf der Hafenterrasse 1 vollzieht der Bebauungsplan zunächst den bereits abgeschlossenen Aus- und Umbau der Industriestraße nach (neuer Wendepunkt, 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 verbindet.

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

6 Begründung der Planinhalte

Im Rahmen des Heilungsverfahrens erfolgten aufgrund materieller Mängel des für unwirksam erklärten Bebauungsplans sowie aufgrund einer veränderten Sach- und Rechtslage folgende wesentliche Anpassungen:

- Aktualisierung Kartengrundlage im Koordinatensystem (ETRS89/UTM), insbesondere Aktualisierung im Bereich des Brückenbauwerks, der Kaistraße, der Neubebauung auf der Hafemole 1 u. a. m.)
- Entfall verkleinerter Planausschnitte für Teilbereiche zu den Themen „Immissionsschutz“, „Altlasten / Altlastenverdachtsflächen“ zugunsten von das gesamte Plangebiet umfassenden Blättern im Maßstab 1:1000
- Wegfall des Sondergebietes im TGW zugunsten einer Vergrößerung des eingeschränkten Gewerbegebietes GE2*
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. Höhe baulicher Anlagen entsprechend erteilter Baugenehmigungen im GE2*
- Anpassung der Festsetzung von Auskragungen im Teilgeltungsbereich West
- Höhenfestsetzungen in den Mischgebieten (keine Festsetzung von Vollgeschossen)
- Anpassung der Lärmemissionskontingente / Zusatzkontingente, unter Berücksichtigung erteilter Genehmigungen auf der Hafemole 1 (GE4*/GI*)
- Anpassung der Abgrenzung GE4*/GI* entsprechend erteilter Baugenehmigungen bzw. realisierter Vorhaben auf der Hafemole 1
- Entfall Wohnausschluss in den festgesetzten Mischgebieten
- Ausschluss öffentlicher Fenster in allen Baugebieten mit eindeutig definierten Ausnahmen in den Mischgebieten
- Nachrichtliche Übernahme gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete
- Keine Roteintragungen für Straßenplanung außerhalb des Plangebietes
- Keine Darstellungen von geplanten Treppen und Rampen
- Keine Höhenangaben / Vermessung in öffentlichen Verkehrsflächen
- Entfall von Grundwassermeßstellen im Plangebiet

Alle Auslegungsunterlagen

6.1 Art der baulichen Nutzung

6.1.1 Mischgebiete

Stand 2020

Die Festsetzung von Mischgebieten folgt der planerischen Leitvorstellung, westlich des Hafenbeckens 1 ein kleinteiliges Nutzungsgefüge aus dem Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben und Wohnen als Erweiterung der Innenstadt vorzusehen. Nur der Nutzungskatalog eines Mischgebiets ist geeignet, insbesondere neue Bürostandorte zu schaffen und gleichzeitig durch zusätzliche innerstädtische Wohnangebote 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 keine weitere zur Entwicklung bereit stehende Brachfläche, 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. Schon die städtebauliche Rahmenplanung, die diesen Bebauungsplan 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 das Hafenbecken 1 ausgedehnt werden kann.

Dem steht eine erhebliche Vorbelastung des Plangebiets durch Immissionen gegenüber. Im Osten schließt der Neuss-Düsseldorfer Hafen, einer der größten Binnenhäfen Deutschlands, an, und im Westen verläuft die verkehrlich stark belastete Rheintor- bzw. Düsseldorfer Straße. 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 im weiteren erläuterten Wege zur Konfliktlösung, um ihr vorrangiges Planungsziel zu verwirklichen, an diesem zentral gelegenen Standort neue Angebote innenstadtnahen Wohnens und Arbeitens (im Mischgebiet) planungsrechtlich vorzubereiten. 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 stellt für den südlichen Bereich westlich des Hafenbeckens 1 bis zu den historischen Lagerhäusern eine gemischte Baufläche dar. Die historischen Lagerflächen und der daran nördlich anschließende Bereich sind als Gewerbegebiet dargestellt. Die Hafentmole 1 ist stadtseitig durch eine Grünfläche eingegast. Der Molenkopf sowie die westliche Teilfläche der Hafentmole 1 ist als Gewerbegebiet, der östliche Teil ist als Industriegebiet dargestellt. Eine der wichtigsten Planungsprämissen der vorliegenden Bebauungsplanung ist die Lösung des vorgefundenen Immissionskonflikts an der Nahtstelle der Innenstadt mit dem Neusser Hafen. Die Planung nimmt sich selbst des Konflikts an und löst ihn durch ein integriertes Lärmschutzkonzept (siehe 6.8.2).

c) Planerischer Immissionsschutz nach § 50 BImSchG

Die Planung berücksichtigt den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Die in Abstimmung mit den zuständigen Immissionsschutzbehörden des Rhein-Kreises Neuss sowie der Bezirksregierung Düsseldorf im vorlaufenden Verfahren entwickelte Lösung trägt dem ausdrücklichen Anliegen der Planung nach einer Bestandssicherung und Entwicklung 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 Bebauungsplans werden Maßnahmen festgesetzt, mit denen insbesondere die Belange des Lärmschutzes bewältigt werden (näher dazu unter 6.8.2.2 „Gewerbebelärm“). Wenn der Lärmkonflikt durch ein Zusammenspiel aus Nutzungszonierung und dem aus planerischen 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. 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 innenstadtypische Nutzungsmischung aus Gewerbe, Dienstleistung, Kultur- Bildungs- und Freizeitangeboten und Wohnen erscheint langfristig geeignet, die Attraktivität des Standortes „Innenstadt“ auf Dauer zu sichern. Die Planung greift aktuelle Reurbanisierungstendenzen 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 des Hermann-Straaten-Platzes

Im Mischgebiet MI 1 im Bereich des „Hermann-Straaten-Platzes“ sind innenstadtypische gewerbliche Nutzungen, beispielsweise Nachbarschaftsläden sowie Büros / Praxen für Freiberufler und Wohnungen zulässig. Der kompakte Block südlich des „Hermann-Straaten-Platzes“ wäre aufgrund seiner exponierten Lage im Stadtgrundriss auch für ein kleineres Büro-/Ärztelhaus geeignet.

Mischgebiet MI 2 nördlich des Hermann-Straaten-Platzes

Das Mischgebiet MI 2 nördlich des „Hermann-Straaten-Platzes“ unterscheidet sich ausschließlich durch den kompletten Ausschluss des Einzelhandels vom Mischgebiet MI 1. Im MI 2 sind keine Nachbarschaftsläden vorgesehen.

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

In den festgesetzten Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie dem zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Eine Ansiedlung derartig großflächiger Betriebe ist nirgendwo im Plangebiet realisierbar, ohne dass für künftige im gestaltliche 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 Tankstelle an der Müsseldorfer Straße gedeckt.

Die Errichtung von E-Ladesäulen ist vom Ausschluss von Tankstellen nicht betroffen, da hier deutlich geringere Frequenzen an den Ladesäulen durch Zu- und Abfahrten zu erwarten sind.

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

In den Mischgebieten werden die nach Baunutzungsverordnung 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 Lotteriegesezt, vermitteln zum Schutz der Wohnnutzung im Plangebiet und der angrenzenden Wohnbebauung vor Störungen der Wohnruhe vor allem im Nachtzeitraum ausgeschlossen.

Die Rechtsprechung sieht eine Vergleichbarkeit von Sportwettbüros und Spielhallen. Demgegenüber sind sie jedoch nicht vergleichbar mit z. B. Lotto-Toto-Aannahmestellen. 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-Aannahmestellen, 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 Einzelausschlusses sind zum einen der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zum anderen die Sicherung der Flächen für andere 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 Einzelausschluss bildet die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neuss aus Juni 2015. 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 ausufernd.

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 Zentrenordnung.

Ausgenommen von dem Einzelausschluss sind im Mischgebiet MI 1 nur die Nachbarschaftsläden. In den textlichen Festsetzungen wurde die Bezeichnung „Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m²)“ gewählt, da dieser Anlagentyp in ständiger höchstgerichtlicher Rechtsprechung als festsetzungsfähig anerkannt ist (BVerwG, Beschl. v. 8.11.2004 – 4 BN 31/04; BVerwG, Beschl. v. 13.2.2009 – 4 B 54/08; OVG NRW, Urteil v. 06.12.2008 – 7 A 2379/16). Die Formulierung dient insoweit 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 höchststrichterlich 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 unstrittig 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, abwägt 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 „Hermann-Straaten-Platzes“ 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, in denen von ansiedlungswilligen Unternehmen erhöhte Anstrengungen beim betrieblichen Emissionschutz (Lärmemissionskontingente) verlangt werden bzw. bestimmte Nutzungen aufgrund ihres Emissionsverhaltens und der Umgang mit gefährlichen Stoffen (Störfallbetriebe) ausgeschlossen sind.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1* und GE 2* sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und aufgrund dieses Emissionsverhaltens auch in einem Mischgebiet allgemein zulässig wären. Damit ist insbesondere der Schutzanspruch der nördlich bzw. südlich angrenzenden Mischgebiete sowie weiterer maßgebender Immissionsorte im weiteren Umfeld sichergestellt. Auch in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE3* und GE4* ist das Emissionsverhalten gewerblicher Betriebe durch die getroffenen Festsetzungen eingeschränkt. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 3* und GE 4* erfolgt eine Gliederung nach Abstandsklassen, die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten und eine Beschränkung von Störfallbetrieben.

Diese durchaus beachtliche Einschränkung der gewerblichen Grundstücksnutzung wird abgeleitet aus der besonderen städtebaulichen Lage an der Nahtstelle zwischen der Innenstadt mit immissionsempfindlichen Nutzungen, der Entwicklung einer neuen Stadtseite am Wasser mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Gewerbe und Wohnen und dem Hafen mit gewerblich-industriellen Nutzungen ohne Einschränkung des Emissionsverhaltens. Gem. § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO werden mehrere Gewerbegebiete bzw. Industriegebiete plangebietsübergreifend im Verhältnis zueinander gegliedert (siehe Hinweise, Punkt 7). Diese Regelung wird hier im Sinne des § 50 BImSchG eingesetzt. Im angrenzenden Hafengebiet sind faktische Gewerbe- bzw. Industriegebiete gemäß § 34 Abs. 2 BauGB vorhanden. In diesen besteht planungsrechtlich keine Einschränkung des Immissionsverhaltens der Betriebe, so dass dort im Hinblick auf sämtliche Gewerbe- und Industriebetriebe planungsrechtlich zulässig sind. Daneben befinden sich nördlich des Plangebietes im städtischen Bezirk 22 „Barbaraviertel“ im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 161 (Rechtskraft 09.10.1970) festgesetzte Gewerbegebiete und ein festgesetztes Industriegebiet. In diesen Baugebieten sind gewerblich-industrielle Nutzungen ohne Einschränkungen im Hinblick auf ihr Immissionsverhalten zulässig.

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexgewerbe

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten sowie Betriebe des Sexgewerbes aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet 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 sind sogenannte "Trading-Down-Effekte" zu erwarten, 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 § 8 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich zu steuern und diese in den sensiblen Bereichen in direkter Nähe zur Innenstadt auszuschließen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind auch privilegierte Wohnungen ausgeschlossen, um die hier schon sowieso eingeschränkt zulässigen gewerblichen Nutzungen in ihrer Entwicklung nicht weiter zu beschränken. In unmittelbarer Umgebung bzw. im Bereich der geplanten Mischgebiete ist Wohnnutzung vorhanden bzw. kann Wohnnutzung auf Grundlage des Bebauungsplans errichtet werden. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1* und GE2* sind deshalb nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören und grundsätzlich auch in einem Mischgebiet zulässig wären.

Einzelhandel

In den eingeschränkten Gewerbegebieten ist der Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Ziele des Einzelhandelsausschlusses sind zum einen der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und zum anderen die Sicherung der Flächen für produzierende 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 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neuss aus Juni 2015. 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 sich im Nahbereich der zentralen Versorgungsbereiche keine Einzelhandelsnutzungen ansiedeln. Für Gewerbegebiete wird im Einzelhandelskonzept (S. 151) empfohlen, von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch zu machen, um keine bodenrechtlichen Spannungen hervorzurufen. Entsprechend den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Neuss sind im Plangebiet grundsätzlich Einzelhandelsbetriebe sowohl mit zentrenrelevanten als auch mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten nach § 1 Abs. 5 BauNVO 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 Zentrenreignung.

Der Einzelhandelsausschluss dient jedoch nicht nur dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der Sicherung von Flächen für Gewerbebetriebe. Der Neusser Hafen stellt einen überragend wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Stadt Neuss dar. Die Flächen auf der Hafenanlage 1 haben durch ihren Zugang zum Wasser einen besonderen Standortvorteil, so dass sie insbesondere für produzierendes, hafenauffines Gewerbe gesichert werden sollten.

Vom Einzelhandelsausschluss setzt der Bebauungsplan 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 maximal 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 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. maximal 100 m² durchaus restriktiv gewählt, da die Rechtsprechung gerade bei diesbezüglich großzügigeren

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

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 in Bezug zur Gesamtgeschossfläche erforderlich.

Eine weitere Einschränkung des Einzelhandelsausschlusses besteht darin, dass Einzelhandelsbetriebe des Handels mit Kraftwagen im GE 1*, GE 2* und GE 3* 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 (Atypik) ein, die eine besondere Behandlung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO städtebaulich rechtfertigt.

Der Autohandel weist wegen der Nähe zur Produktion und des besonderen Flächenbedarfs Merkmale auf, 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 Industriegebietes 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.

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

Der Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz solcher Betriebe verdeutlicht vielmehr, dass speziell Autohäuser auch und gerade wegen ihrer regelmäßig mit werkstattdozogenen 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 GE1*, GE2*, GE3* 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 Hafemole 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 Ausnahme vom Einzelhandelsausschluss besteht darin, dass in den eingeschränkten Gewerbegebieten Kioske ausnahmsweise zulässig sind. Ebenso wie mit der Zulässigkeit des Annexhandels kommt die Stadt Neuss auch hiermit einer Empfehlung des Einzelhandelskonzeptes 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 so genannten „Arbeiter“ 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 verkaufsstächenbeschränkung 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.

Lärm-Emissionskontingente (L_{EK})

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind die festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete sowie das eingeschränkte Industriegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (hier Emissionsverhalten) gegliedert.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete sowie das eingeschränkte Industriegebiet werden in insgesamt 13 Teilflächen gegliedert, wobei jedes Baugebiet mindestens aus zwei Teilflächen besteht, da dem Tatbestandsmerkmal des Gliederns nur Rechnung getragen wird, wenn das Baugebiet in einzelne Teilgebiete mit verschiedenen hohen Emissionskontingenten zerlegt wird (vgl. BVerwG, Beschluss vom 9. März 2015 – 4 BN 26.14, BVerwG, Urteil vom 07.12.2017 – 4 CN 7/16). Die Unterteilung orientiert sich an den festgesetzten Baugebieten. Im Bereich GE4* und GI* orientiert sich die Unterteilung der einzelnen Gebiete in Teilflächen an den bestehenden Gebäuden der Gießerei des Automobilzulieferers; die nördliche, noch unbebaute Teilfläche (GE 4* Teilfläche 4.4) ergibt sich aus der Zufahrtssituation.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist eine Lärmkontingentierung gemäß DIN 45691 der im Plangebiet festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3*, GE 4* sowie für das eingeschränkte 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.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergang zwischen dem Industriegebiet des Neuss-Düsseldorfer Hafens und der Neusser Innenstadt können nach Osten deutlich höhere Zusatzkontingente vergeben werden. In Richtung Hafen können nachts um bis zu 24 dB höhere Emissionskontingente als Richtung Innenstadt zugrunde gelegt werden. So ergeben sich beispielsweise für die beiden Teilflächen im eingeschränkten Industriegebiet Emissionskontingente L_{EK} von 69 dB(A)/m² bzw. 70 dB(A)/m² tags und 70 dB(A)/m² bzw. 71 dB(A)/m² nachts. Bei entsprechender Planung der Betriebe (Schallabschirmung nach Westen, schallintensive Tätigkeiten Richtung Osten) ist die Ansiedlung von Industriebetrieben möglich bzw. bereits erfolgt. Die genehmigten Geräuschimmissionen aus der bestehenden Gießerei unterschreiten die sich nach der durchgeführten Kontingentierung ergebenden Immissionskontingente.

Die gewerblichen Schallemissionen der zu betrachtenden Flächen wurden so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 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 in den festgesetzten Mischgebieten sieht eine geschlossene Bebauung mit Ausschluss öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Räumen vor. Davon ausgenommen sind Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu den Innenhöfen und zur Rheintor-/Düsseldorfer Straße unter festgesetzten Bedingungen. Die relevanten Immissionsorte für die Kontingentierung stellen deshalb die allseitig umbauten Innenhöfe sowie die festgesetzten Fassaden zur Rheintor-/Düsseldorferstraße mit öffentlicher Fenstern dar. Bei einer Kontingentierung nach DIN 45691 wird die Abschirmwirkung der baulichen Anlagen verfahrensbedingt aber nicht berücksichtigt.

Die ermittelten Lärm-Emissionskontingente sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Im jeweiligen Genehmigungsverfahren muss die schalltechnische Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen gemäß DIN 45691:2016-11, Schritt 5 erfolgen.

Relevanzkriterium der DIN 45691

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Städtebauliche Begründung für die Lärmimmissionskontingente

Aus städtebaulicher Sicht spielten bei der Verteilung der Lärmimmissionskontingente folgende Aspekte eine Rolle.

Grundsätzlich wurden die höchsten Kontingente in Richtung Hafen und auf den festgesetzten Gewerbegebieten und Industriegebieten festgesetzt (Prinzip 1). Je näher man an eine schützenswerte Nutzung rückt, sei es die Innenstadt oder das neu festgesetzte Mischgebiet, desto mehr wurde versucht geringer Kontingente zuzulassen. Gegenüber dem neuen Mischgebiet ist dies in einem Teilbereich allerdings nicht gelungen. Das dort festgesetzte Kontingent ist höher als das südlich angrenzende Kontingent, obwohl dies mehr von unempfindlicheren Nutzungen umgeben ist. Erklärbar ist dies dadurch, dass auf der Hafenseite 1 die bereits bestehende Bestandsbebauung berücksichtigt und mit ihrem Emissionsverhalten abgebildet werden musste (Prinzip 2). Die Festsetzung ist aber dadurch gerechtfertigt, dass es keine öffentlichen Fenster im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 im Mischgebiet und damit keine Immissionsorte an der Hafenseite des Mischgebietes geben wird.

Beide Prinzipien kamen auch bei der Verteilung der Kontingent für das GE 2* zum Einsatz. So wurde die bereits genehmigte Hotelnutzung und Parknutzung aufgrund ihrer unterschiedlich hohen Emissionen durch unterschiedlich hohe Kontingente abgebildet. Dies korrespondiert damit, dass die Hotelnutzung mit dem geringeren Kontingent gegenüber dem Mischgebiet liegt und die Parknutzung mit dem höheren Kontingent gegenüber dem GE 3*, wodurch wieder das Prinzip geringere Kontingente gegenüber schützenswerterer Nutzung nachvollzogen wurde.

In Gemengelage, also wo schützenswertere und weniger schützenswertere Nutzungen gleich weit vom festgesetzten Baugebiet entfernt lagen, wurden die geringeren Kontingente in der Nähe des Immissionsortes für die schützenswertere Nutzung angeordnet (Prinzip 3).

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1* im Anschluss an das UCI Kino

Im Süden des Teilgeltungsbereiches West wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1* mit zwei unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten festgesetzt. Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE 1* bildet einen funktionalen wie baulich-räumlichen Übergang zwischen den emittierenden Industriebetrieben auf der Hafemole 1 (z. B. Pierburg, 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. Der kleineren Teilfläche 1.1 (Lärmemissionskontingent – Teilfläche 1.1 von 51 dB(A) pro m² tags und 20 dB(A) pro m² nachts) wird aufgrund ihrer Nähe zum maßgebenden Immissionsort 2 (Hafenstraße 76/ Paracelsus Klinik) ein geringfügig niedrigeres Lärmemissionskontingent zugeordnet als der Teilfläche 1.2 (Lärmemissionskontingent - Teilfläche 1.2 von 52 dB(A) pro m² tags und 21 dB(A) pro m² nachts).

Zusätzlich können die festgesetzten, richtungsabhängigen Zusatzkontingente in Anspruch genommen werden (siehe 6.8.2.2).

Alternativ kann für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen im jeweiligen Genehmigungsverfahren das Relevanzkriterium der DIN 45691 (siehe 6.8.2.2) angewandt werden.

Durch die ausschließliche Zulässigkeit von das Wohnen nicht wesentlich störenden Betrieben, also von gewerblichen Nutzungen, wie sie auch grundsätzlich in einem Mischgebiet anzutreffen wären, zusammen mit der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten wird erreicht, dass planbedingt nicht mit einer zusätzlichen Verschärfung der Lärmsituation im Plangebiet gerechnet werden muss.

Durch Baulinien und Baugrenzen sind zur Hafenseite Auskragungen festgesetzt (siehe auch 6.3). Die Hafensperrmauer wird durch das wiederkehrende Motiv auskragender „Köpfe“ (Kranmotiv), die in die Hafensperrmauer hineinragen, städtebaulich gegliedert. Die durchgängige Nutzung der Hafensperrmauer wird durch diese Überbauung nicht beeinträchtigt, was durch die durchgängige Festsetzung der Hafensperrmauer deutlich gemacht wird.

Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB werden im Bereich festgesetzter Auskragungen für übereinander liegende Ebenen unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

- unterhalb der Auskragung: die in der Planzeichnung festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafensperrmauer“,
- im Bereich der festgesetzten Auskragung: die für das unmittelbar angrenzende Baugebiet getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (einschließlich festgesetzter Lärmemissionskontingente).

Durch die Differenzierung der Festsetzungen für unterschiedliche Ebenen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird sichergestellt, dass die für die Baugebiete getroffenen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (einschließlich festgesetzter Lärmemissionskontingente) auch für die Auskragungen gelten.

Mit den getroffenen Festsetzungen muss die Schallleistung, die die Baukörper mit Auskragungen abstrahlen, im Vergleich zu einer ausschließlichen Überbauung innerhalb des jeweiligen Baugebiets, identisch sein.

In der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, 09.05.19) sind bei der Berechnung der Lärmemissionskontingente als schallabstrahlende Flächen die Baugebiete plus die Flächen der Auskragungen in der Horizontalprojektion berücksichtigt worden. Die DIN 45691 lässt eine vertikale Gliederung nicht zu.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2* im Bereich der historischen Speichergebäude und der nördlich angrenzenden Erweiterung

Die denkmalgeschützten Getreide- und Stückgutspeicher sollen durch hochwertige gewerbliche Nutzungen neu belebt und baulich ergänzt werden. Geplant ist die Errichtung eines Hotels mit Kongressnutzung.

Aufgrund der Nähe zu den südlich festgesetzten Mischgebieten ist das Lärmemissionskontingent in der Teilfläche 2.1 (Lärmemissionskontingent - Teilfläche 2.1 von 49 dB(A) pro m² tags und 20 dB(A) pro m² nachts) geringer als in den Teilflächen 2.2 und 2.3.

In Ergänzung des Bestandes bzw. der geplanten Nutzung (Teilfläche 2.2) ist eine Neubebauung an der Kaistraße vorgesehen, die an die historischen Speicher angebaut werden kann. In den Obergeschossen sind Parkdecks vorgesehen, die den Stellplatzbedarf des Vorhabens „Hotel und Kongressnutzung“ aufnehmen. Der Teilfläche 2.2 ist ein höheres Lärmemissionskontingent von 60 dB(A) pro m² tags und 22 dB(A) pro m² nachts zugeordnet. Dieser Bereich ist überwiegend von wenig empfindlichen Verkehrs- und Hafentflächen sowie von Gewerbegebieten umgeben.

Dem historischen Hafenkran ist ein eigenes Lärmemissionskontingent (Teilfläche 2.3) von 60 dB(A) pro m² tags und 24 dB(A) pro m² nachts zugeordnet, da diese Fläche durch die Hafentpromenade bzw. Bahnflächen vom Hauptbaukörper getrennt liegt – auch wenn er baulich verbunden werden kann - und räumlich näher am Hafenbecken liegt.

Zusätzlich können die festgesetzten, richtungsabhängigen Zusatzkontingente in Anspruch genommen werden (siehe 6.8.2.2).

Alternativ kann für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen im jeweiligen Genehmigungsverfahren das Relevanzkriterium der DIN 45691 (6.8.2.2) angewandt werden.

Durch Baugrenzen sind sowohl zur Hafenseite als auch zur Kaistraße Auskragungen außerhalb des Baugebiets festgesetzt (siehe auch 6.3), die teilweise den historischen Bestand abbilden und teilweise bauliche Erweiterungen zulassen.

Gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB werden im Bereich festgesetzter Auskragungen für übereinander liegende Ebenen unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

- unterhalb der Auskragung: die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Hafentpromenade“,
- im Bereich der festgesetzten Auskragung: die für das unmittelbar angrenzende Baugebiet getroffenen Festsetzungen, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (einschließlich festgesetzter Lärmemissionskontingente).

Durch die Differenzierung der Festsetzungen für unterschiedliche Ebenen gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB wird sichergestellt, dass die für die Baugebiets getroffenen Festsetzungen insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung (einschließlich festgesetzter Lärmemissionskontingente) auch für die Auskragungen gelten.

Mit den getroffenen Festsetzungen muss die Schalleistung, die die Baukörper mit Auskragungen abstrahlen, im Vergleich zu einer ausschließlichen Überbauung innerhalb des jeweiligen Baugebiets, identisch sein.

In der schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult, 09.05.19) sind bei der Berechnung der Lärmemissionskontingente als schallabstrahlende Flächen die Baugebiets plus die Flächen der Auskragungen in der Horizontalprojektion berücksichtigt worden. Die DIN 45691 lässt eine vertikale Gliederung nicht zu.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3* im Norden

Das eingeschränkte Gewerbegebiet GE 3* im Norden des Plangebietes dient als „Puffer“ zwischen dem nördlich angrenzenden Logistikunternehmen und der geplanten Umnutzung und Erweiterung der denkmalgeschützten Speichergebäude in ein Hotel mit Kongressnutzung.

Die Flächen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE 3* können von Süden (Wendehammer Kaistraße) erschlossen werden. Die Flächen eignen sich insbesondere für kleinere und mittlere Gewerbebetriebs, beispielsweise organisiert als Handwerkerhöfe. Daneben wäre die Fläche zwischen den Gleisen der Hafentbahn und der Kaianlage am Hafenbecken 1 auch geeignet für hafentaffine Nutzungen.

Gewerbebetriebs der Abstandsklassen I bis VI des Abstandserlasses NRW und Anlagen mit vergleichbarem Störgrad sind unzulässig. Zusätzlich ist für die südliche Teilfläche 3.1 ein Lärmemissionskontingent von 63 dB(A) pro m² tags und 24 dB(A) pro m² nachts festgesetzt. Für die nördliche Teilfläche 3.2

ist ein höheres Lärmemissionskontingent festgesetzt, da die nördlich angrenzende Nutzung (Logistikunternehmen) ein geringeres Schutzniveau als die südlich angrenzende Nutzung (Hotel- und Kongressnutzung) hat.

Zusätzlich können die festgesetzten, richtungsabhängigen Zusatzkontingente in Anspruch genommen werden (siehe 6.8.2.2).

Alternativ kann für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen im jeweiligen Genehmigungsverfahren das Relevanzkriterium der DIN 45691 (siehe 6.8.2.2) angewandt werden.

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 Festsetzung dient dem Schutz der Wohnbevölkerung und schafft bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Planungssicherheit für ansiedlungswillige Unternehmen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4* auf der Westseite der Hafentmole 1

Die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes GE 4* im westlichen Teil der Hafentmole ist grundsätzlich bereits aufgrund der bestehenden Konfliktsituation zwischen Nutzungen mit Schutzanspruch und emittierenden Gewerbe- bzw. Industriebetrieben erforderlich. Angesichts der Nähe zur Innenstadt sind gewerblich-industrielle Nutzungen auf der Hafentmole 1 in jedem Fall mit besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz verbunden (siehe auch eingeschränktes Industriegebiet). Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z. B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich auf der Hafentmole 1 nicht entfalten. „Erheblich belästigende Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet (ohne Einschränkungen) zulässig. Viele der an den weiter östlich gelegenen Hafenbecken des Neusser Hafens ansässigen Betriebe (z. B. Recycling, Großbetriebe der Lebensmittelindustrie etc.) könnten aufgrund ihres Emissionsverhaltens auf der Hafentmole 1 nicht angesiedelt werden.

In der Historie der Planung erfolgte die Integration des Teilgeltungsbereiches Ost in das Plangebiet, um eine Nutzungszonierung vornehmen zu können. Der Planentwurf griff damals eine diesbezügliche Anregung der Bezirksregierung Düsseldorf auf und konnte so das planerische Konzept zur Bewältigung des Immissionskonflikts um ein weiteres Instrument ergänzen. Dabei handelt es sich nicht um einen durch die vorliegende Planung entstehenden oder verschärften, sondern einen vorgefundenen Immissionskonflikt. An das (uneingeschränkte) Industriegebiet im Hafen grenzt nun das eingeschränkte Industriegebiet GI* sowie das eingeschränkte Gewerbegebiet GE 4* an. Der Teilgeltungsbereich West bildet einen neuen Stadtbaustein mit einer gemischten Nutzungsstruktur aus Gewerbe und Wohnen. Westlich der Rheintor- und Batteriestraße schließt die Neusser Innenstadt mit bestehender Wohnbebauung an. Daneben erfahren auch die südlich angrenzenden bestehenden Betriebe auf der Hafentmole 1 keine zusätzlichen Einschränkungen durch die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbe- statt eines Industriegebietes. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GE 4* ist jegliche Wohnnutzung, auch von Betriebspersonal, ausgeschlossen.

Für ansässige Betriebe stellen vorhandene Nutzungen mit höherem Schutzanspruch die relevanten Immissionsorte dar. Der Bestand an schutzbedürftiger Wohnbebauung beschränkt Änderungs- und Erweiterungsbestrebungen im Neusser Hafen also bereits heute.

Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis V des Abstandserlasses NRW und Anlagen mit vergleichbarem Störgrad sind unzulässig.

Die gewerblich-industrielle Nutzung auf dem Pierburg-Gelände wird entsprechend den erteilten Baugenehmigungen bzw. errichteten Hallen für die Teilflächen 4.1. bis 4.3 mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten gegliedert, wobei die zulässigen Emissionen je m² Richtung Norden zunehmen. Das höhere Kontingent gegenüber der Mischgebietsfläche ist dadurch gerechtfertigt, dass entlang der Hafenseite keine offenbaren Fenster für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 und somit keinen neuen Immissionsorte entstehen. Die noch unbebaute Teilfläche 4.4 ist mit dem geringsten Lärmemissionskontingent von 56 dB(A) pro m² tags und 19 dB(A) pro m² nachts festgesetzt.

Die vom vorhandenen Betrieb ausgehenden Gewerbelärmimmissionen halten die sich durch die genannten Lärmemissionskontingente unter Beachtung der Zusatzkontingente ergebende Anforderung ein und bleiben daher zulässig. Sie sind auf die nördliche Teilfläche 4.4 erweiterbar.

Alternativ kann für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben und Anlagen im jeweiligen Genehmigungsverfahren das Relevanzkriterium der DIN 45691 (siehe oben und 6.8.2.2) angewandt werden.

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 Festsetzung dient dem Schutz der Wohnbevölkerung und schafft bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Planungssicherheit für ansiedlungswillige Unternehmen.

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

6.1.3 Eingeschränktes Industriegebiet GI* auf der Ostseite der Hafemole 1

Gewerbebetriebe der Abstandsklassen I bis IV des Abstandserlasses NRW und Anlagen mit vergleichbarem Störgrad sind unzulässig. Die gewerblich-industrielle Nutzung auf dem Pierburg-Gelände wird entsprechend den erteilten Baugenehmigungen bzw. errichteten Hallen für die Teilflächen 5.1. und 5.2 mit unterschiedlichen Lärmemissionskontingenten gegliedert. Die vom vorhandenen Betrieb ausgehenden Gewerbelärmimmissionen halten die sich durch die festgesetzten Lärmemissionskontingente unter Beachtung der Zusatzkontingente ergebenden Anforderung ein und bleiben daher zulässig. Im Teilgelungsbereich Ost bleibt die genehmigte Betriebsituation der vorhandenen Gießerei einschließlich einer Kapazitätserhöhung in der Schmelzerei auf > 20t/d unter Ausnutzung der Zusatzkontingente zulässig (Peutz Consult, Seite 36f)

Für das eingeschränkte Industriegebiet GI* bestehen nur noch geringe Einschränkungen der gewerblich-industriellen Tätigkeit im Vergleich zum unbeplanten Innenbereich auf der industriell geprägten Hafemole 2. Gleichwohl gilt auch für das festgesetzte eingeschränkte Industriegebiet GI* die Regelung gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO, nach der mehrere Gewerbe- bzw. Industriegebiete im Verhältnis zueinander gegliedert werden können (siehe Hinweis, Punkt 7 und 6.1.2)

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 Festsetzung dient dem Schutz der Wohnbevölkerung vor Gewerbelärm und schafft bereits auf der Ebene der Bauleitplanung Planungssicherheit für die ansiedlungswilligen Unternehmen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

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

6.2.1 Höhe baulicher Anlagen

Der Bebauungsplan setzt in den festgesetzten Baugebieten Mindest- und/oder Maximalhöhen der baulichen Anlagen fest, in denen diese aus Lärmschutzgründen notwendig sind oder aufgrund unterschiedlicher Geländehöhen bzw. der Baustruktur eine alternativ ebenfalls mögliche Steuerung der Höhenentwicklung über die Zahl der Vollgeschosse nicht zu einem befriedigenden Ergebnis führt. In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die Festsetzung von Mindest- und Maximalhöhen als Lärmschutzmaßnahme notwendig. Im Gewerbegebiet GE 1* reicht dagegen die Zahl der Vollgeschosse zur Sicherstellung stadtgestalterischer Absichten aus. Die Höhe baulicher Anlagen gewerblich-industrieller Nutzungen in den Baugebieten GE 4* und GI* lassen sich dagegen besser durch maximale Gebäudehöhen (GH max) regeln, da die Geschosshöhen in der Regel deutlich von anderen Nutzungen abweichen. Die Festsetzungen im Einzelnen:

Mischgebiete MI 1 und MI 2

Die festgesetzten Mischgebiete sind insbesondere von der Rheintorstraße durch Verkehrslärm und vom Hafen durch Gewerbelärm vorbelastet. Das städtebauliche Konzept sieht eine geschlossene Blockbebauung mit mehreren Innenhöfen vor, die allseitig von den vorhandenen Lärmimmissionen abgeschirmt sind. Die Errichtung schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern sowie von Außenwohnbereichen ist erst zulässig, wenn der Innenhof, an den schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern angrenzen, baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut ist sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt sind. (siehe Begründung zu „allseitig umbaute Höfe - Bedingung“).

Die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen dient hier – neben ihrer städtebaulichen Bedeutung – dem Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. 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“).

Durch die Festsetzung der Mindesthöhe von:

- 57,7 m ü NN entlang der Hafenkante (Kopfgebäude in Verbindung mit Lärmschutzwänden unter bzw. über den Zwischenbauwerken) sowie für die Querriegel in Verbindung mit in Ost-West-Richtung ergänzenden Lärmschutzwänden und
- 53,7 m ü NN zur Düsseldorfer bzw. Rheintorstraße

ist sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den innenliegenden Fassaden (Innenhöfe (A) – (E)) eingehalten werden. Die im Vergleich zur hafenseitigen Bebauung mindestens ein Geschoss niedrigere Bebauung entlang der Rheintorstraße ist durch die Mindesthöhen baulicher Anlagen vor Gewerbelärm aus dem Hafen abgeschirmt. Die zusätzlich festgesetzten Maximal- bzw. Mindesthöhen ermöglichen einen Spielraum im Rahmen des Angebotsbebauungsplanes, welcher mit dem Lärmkonzept vereinbar ist.

Der nördliche Kopf im festgesetzten MI2 kann eine bauliche Höhe von bis zu 61,6 m ü. NN erreichen, das sind rund 24 m über Gelände bzw. sechs Vollgeschosse.

Im Rahmen des Angebotsbebauungsplans kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass alle zulässigen baulichen Anlagen zeitgleich errichtet werden. Bei einer abschnittweisen Realisierung können Außenfassaden nicht ausreichend vor Gewerbelärm geschützt sein.

Auf den in Ost-West-Richtung verlaufenden Gebäuderiegeln sind Lärmschutzwände mit einer Höhe von 57,7 m ü. NN festgesetzt. Diese Lärmschutzwände übernehmen im Fall der abschnittweisen Realisierung den Lärmschutz, der im Fall einer zeitgleichen Realisierung aller Baublöcke durch den mindestens 57,7 m hohen Gebäuderiegel entlang der Hafenkante erfolgt. Zusätzlich ist für eine abschnittsweise Baurealisierung durch eine Bedingung gem. § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die Blöcke (B) (D) gemeinsam errichtet werden müssen, um offenbare Fenster zu den Innenhöfen bzw. in den gekennzeichneten Fassadenbereichen zur Rheintor-/Düsseldorfer Straße zu ermöglichen.

Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2* - Speichergebäude und Erweiterung nach Norden

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.

Die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe (GH max = 55,5 m ü NN) für die Erweiterung nach Norden 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 ü NN) 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

Die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe (GH max = 50 m ü. NN) ermöglicht – bezogen auf eine Geländehöhe von 37,5 m ü. NN - bis zu 12,5 m hohe bauliche Anlagen, z. B. Gewerbehallen mit 10 m lichter Höhe unter Binder oder bis zu dreigeschossige Verwaltungsgebäude. Die geplante Gebäudehöhe beeinträchtigt nicht die benachbarte Hochstraße (Spaghetti-Knoten) 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

Die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe (GH max = 54,0 m ü. NN) ermöglicht – bezogen auf eine Geländehöhe von 37,5 m ü. NN - bis zu 16,5 m hohe bauliche Anlagen. Das entspricht in etwa der Höhe der Bebauung 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*

Die festgesetzte, maximale Gebäudehöhe (GH max = 64 m ü. NN) ermöglicht – bezogen auf eine Geländehöhe von 37,5 m ü. NN - bis zu 26,5 m hohe bauliche Anlagen. Das entspricht in etwa der Höhe des südlich angrenzenden Thomy Gebäudes (First: 66 m ü. NN). In ca. 200 m Entfernung vom zukünftigen Innenstadtrand sind negative gestalterische Auswirkungen auf das Hafenviertel 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
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 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 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, städtebauliche 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 angrenzende Straßennetz ist 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, Kfz- Emissionen, etc.) werden durch städtebauliche Maßnahmen (nahezu verkehrsfreie Blockinnenbereiche, vollständiger Stellplatznachweis in Tiefgaragen) und grünordnerische Festsetzungen (Anpflanzen von Bäumen und Hecken etc.) gemindert. Daneben stehen zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsflächen auf der angrenzenden Hafenvorpromenade und dem geplanten Uferpark zur Verfügung. Das anfallende Niederschlagswasser wird ortsnahe 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 ü. NN), 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 Hafensrampe im Westen und der Hafensperrmauer 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 Hafensrampe 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 Hafensrampe 1 gelingt es darüber hinaus, die unversiegelten Flächen an einer städtebaulich 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 Hafensrampe 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*	4,1 bzw. 4,8	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 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 aus dem städtebaulichen Gefüge der angrenzenden Innenstadt abgeleiteten Stadtbausteinen 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. Das neue Quartier soll sich anhand der Kriterien Bauhöhe, Baudichte und Gebäudetypologie nahtlos in den Bestand einfügen.

b) Schaffung einer prägnanten städtebaulichen Großform am Hafensrand

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) Abschirmung vom Straßen- und Gewerbelärm

Die Planung sieht sowohl entlang des stark befahrenen Straßenzuges Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße als auch zum Hafen eine geschlossene Bebauung vor, um das Hafenviertel vom Verkehrs- und Gewerbelärm abzuschirmen. Daraus resultiert eine hohe städtebauliche Dichte. Die allseitig umschlossenen Innenhöfe in den festgesetzten Mischgebieten sind wesentlicher Bestandteil des Immissionschutzkonzepts.

d) außergewöhnlicher Grundstückszuschnitt

Im festgesetzten Mischgebiet MI 1 (Hermann-Straaten-Platz) und im festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebiet GE2* nördlich der denkmalgeschützten Speicher der Neusser Lagerhausgesellschaft führt der außergewöhnliche Grundstückszuschnitt bzw. die geringe Grundstückstiefe zwischen angrenzenden Verkehrsflächen zu einer Überschreitung der Obergrenzen des § 17 BauNVO, wenn auch an diesen exponierten Stellen innenstadttypische markante Baukörper errichtet werden sollen.

e) 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 die geplante Nutzung notwendigen Erweiterung bzw. Erhöhung zu einer deutlich überhöhten Grundstücksausnutzung.

f) außergewöhnliche technische Rahmenbedingungen

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

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

a) MI 1

Im festgesetzten Mischgebiet MI 1, im Bereich des Hermann-Straaten-Platzes, führt die beengte Grundstückssituation, der Zwang zu einer geschlossenen Straßenrandbebauung (Immissionschutz) und die beabsichtigte stadträumliche Betonung (Überhöhung) der Platzrandbebauung 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 „Hermann-Straaten-Platzes“). 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 Hafenvorstadt 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 festgesetzten 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). Auf-

grund 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, Kfz- Emissionen, etc.) sind durch städtebauliche Maßnahmen (nahezu verkehrsfreier Blockinnenbereich, vollständiger Stellplatznachweis in Tiefgaragen) und grünordnerische Festsetzungen (Vegetationsanteil der Freiflächen, Anpflanzen von Bäumen und Hecken etc.) gemindert. Daneben stehen zusätzliche Spiel- und Aufenthaltsflächen auf der angrenzenden Hafepromenade 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*

Die denkmalgeschützten Speichergebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft liegen in einem schmalen Grundstücksstreifen zwischen der Hafepromenade im Osten und diversen Verkehrsanlagen im Westen (Düsseldorfer Straße, Kaistraße, ansteigende Rampe zur Hochstraße, Bahngleise) und verfügen bis auf einen kleinen Wirtschaftshof 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 Obergrenze der BauNVO (4,1 statt 2,4) führt.

Unmittelbar nördlich der denkmalgeschützten Speicher schließt sich ein Erweiterungsbau mit einer Hochgarage an, die die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen (Hotel- und Kongressnutzung, Fitnesscenter) aufnimmt. 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 4,8 statt 2,4). 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 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 das Maß 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 das Maß der baulichen Nutzung deutlich verringert (GFZ 1,2). Die im Fachbeitrag 2012 konzipierte bauliche Gestaltung der nördlichen Anbindung (Düsseldorfer Straße – Zu-/Ausfahrt GE2* und GE3*) wurde im Verkehrsgutachten des Büros Schüßler Plan zum genehmigten Vorhaben im GE2* übernommen und als leistungsfähig eingestuft. Die Kaistraße ist in diesem Abschnitt bereits hergestellt. Eine erneute Überprüfung des Knotenpunkts ist deshalb nicht erforderlich (SSP Consult:2019, Seite 10).

6.2.4 Zahl der Vollgeschosse, Festsetzung der Geländeoberfläche

Der Bebauungsplan setzt in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1* und GE 2* die Zahl der Vollgeschosse wie folgt fest:

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse	Höhe der maßgeblichen Geländeoberfläche m ü. NN
GE 1*	III - IV	37,5
GE 2*	III - XIII	37,5

Festsetzung der Geländehöhe

Die Festsetzung der Geländehöhen erfolgt u. a. aus Gründen des Hochwasserschutzes. Mit der Festsetzung einer Geländeoberfläche von 37,5 m ü. NN werden hochwasserfreie Ebenen geschaffen. Darüber hinaus ist die Festsetzung im Interesse der Eindeutigkeit und Bestimmtheit der Festsetzungen zur Geschosßflächenzahl und zur Zahl der Vollgeschosse unverzichtbar. Der westlich angrenzende Straßenzug Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße steigt kontinuierlich von Süden (38,5 m ü. NN) nach Norden (40,2 m ü. NN) an.

Durch die festgesetzte Geländeoberfläche ist darüber hinaus eine eindeutige Bezugsgröße zur Bestimmung der Abstandflächen gegeben.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen dürfen in allen Baugebieten um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden. Dadurch sind insbesondere notwendige Geländeanpassungen, beispielsweise im Übergang von der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) in den Erdgeschoss und dem Niveau des angrenzenden Außengeländes zulässig, um ein für die Entwässerung notwendiges Gefälle zu ermöglichen. In den festgesetzten Mischgebieten dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen zur Ausbildung von Terrassen oder Ländungsflächen von Wohnungen sogar um bis zu 0,8 m überschritten werden. Diese Ausnahmeregelung ermöglicht, durch eine Anhebung der Außenwohnbereiche eine gewisse Zonierung zwischen öffentlichen und privaten Bereichen.

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 Baukörperprototypologie (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 ü. NN (vier Vollgeschosse à 3,5 m Geschosshöhe über 37,50 m ü. NN Geländehöhe) und liegen daher geringfügig höher als die benachbarte Wohnbebauung (z. B. Eckhaus Königstraße 84 (Traufhöhe 49,7 m ü. NN)). Wird auf dem obersten Vollgeschoss noch ein zurückgesetztes oberstes Nichtvollgeschoss errichtet, erreicht das Gebäude eine Gesamthöhe von ca. 55 m ü. NN. Damit werden die geplanten Gebäude in etwa genauso hoch wie das benachbarte UCI Kino (OK 54,59 m ü. NN).

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

Geschlossene Bauweise

In den festgesetzten Mischgebieten erfolgt die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise in Kombination mit der Festsetzung von Baulinien einerseits um die im Rahmenplan definierte, städtebauliche Figur planungsrechtlich zu sichern (siehe unten) und andererseits, um das integrierte Lärmschutzkonzept (siehe 6.8.2) umzusetzen. 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.

Die geschlossene Bauweise stellt sicher, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden müssen. In Kombination mit den zu den Außenfassaden festgesetzten Baulinien entstehen so allseitig umschlossene Höfe mit zwingend festgesetzten Mindesthöhen baulicher Anlagen, die die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen von den umschlossenen Blockinnenbereichen abschirmen. Die geplanten lärmgeschützten Innenhöfe sind in der Planzeichnung mit (A) bis (E) gekennzeichnet (siehe insbesondere Blatt 5 und Blatt 6).

Nur an sind 2 Grundstücke in den festgesetzten Mischgebieten vorhanden, die durch einen Investor entwickelt werden sollen. Grundstücksteilungen sind theoretisch gleichwohl möglich. Sollte eine Grundstücksgrenze gezogen werden, die einen der Innenhöfe teilt, ist durch die Festsetzung der geschlossenen Bauweise planungsrechtlich gesichert, dass innerhalb der Baulinien bzw. Baugrenzen stets an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut wird (an der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks unmittelbar an das Nachbargebäude anbauen und die Blockbebauung damit fortsetzen bzw. schließen kann, so dass allseitig umschlossene Innenhöfe entstehen können).

Die Festsetzung zur geschlossenen Bauweise korrespondiert mit der Festsetzung der „allseitig umbauten Innenhöfe“ bzw. der festgesetzten Bauabschnitte als Bedingung nach § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB für die Zulässigkeit offener Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (siehe 6.8.2).

Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinie, Baugrenze

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 an 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 eine 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. einhäufige, 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 kann nach wie vor von Norden wahrgenommen

werden (Werbung). Im Falle einer Erweiterung könnte das Kino bis an die Brandwand der geplanten Bebauung auf der Grundstücksgrenze ausgedehnt werden, ohne seinerseits Abstandsflächen einhalten zu müssen.

Durch Baulinien und Baugrenzen sind sowohl zur Hafenseite Auskragungen außerhalb der Baugebiete festgesetzt. Das wiederkehrende Motiv der „Hafenköpfen“ soll sicherstellen, dass die beiden Baukörper beiderseits der Hafengasse von der Hafenpromenade aus als Ensemble wahrgenommen werden (Überbauung der Hafenpromenade, Kranmotiv). Die durchgängige Nutzung der Hafenpromenade wird dadurch nicht eingeschränkt.

b) MI 1 und MI 2

Der Bebauungsplan setzt in den Mischgebieten für die Außenfassaden der geplanten Baukörper überwiegend Baulinien fest, um die im Rahmenplan definierte, städtebauliche Baustruktur planungsrechtlich zu sichern (siehe unten). Es soll insgesamt ein geschlossener Großblock entstehen, der zur Hafenseite mit auskragenden „Hafenköpfen“, die zur Ensemblewirkung des Hafenquartiers beitragen sollen, und zur Rheintor-/Düsseldorfer Straße mit Einschnitten rhythmisiert wird. In Verlängerung der Collingstraße wird der Hermann-Straatenplatz durch die geplante Baustruktur gefasst.

Im Zusammenspiel mit der Festsetzung zur geschlossenen Bauweise sind die festgesetzten Baulinien zusätzlich ein Baustein des integrierten Lärmschutzkonzeptes. Sollte eine Grundstücksgrenze gezogen werden, die einen der Innenhöfe teilt, ist planungsrechtlich gesichert, dass auf den festgesetzten Baulinien bis an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden muss. Der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks muss unmittelbar an das Nachbargebäude anbauen und die geschlossene Blockbebauung damit fortsetzen bzw. schließen, so dass allseitig umschlossene Innenhöfe mit zwingend festgesetzten Mindesthöhen baulicher Anlagen entstehen können.

**Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020**

Trotzdem könnte die Situation entstehen, dass ein Grundstückseigentümer entsprechend der Festsetzungen baut, andere Grundstückseigentümer, deren Grundstücke denselben Innenhof bilden bzw. zu den Innenhöfen (B) – (D) gehören, aber noch keine Bebauung errichtet haben. Solange die gemäß § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB festgesetzten Bedingungen „Zulassung umlauter Innenhöfe“ bzw. der festgesetzten Baureihenfolge für die Umbauung der Innenhöfe (B) – (D) nicht erfüllt sind, sind die Voraussetzungen für die Zulässigkeit öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu den Innenhöfen und in Fassaden an den gekennzeichneten Baulinien nicht erfüllt. Diese Möglichkeit sieht der Plangeber und nimmt sie in Kauf. In einem Angebots-Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben geregelt, eine Bauverpflichtung zur Errichtung der Innenhöfe ist auf der Ebene des Angebotsplanes nicht möglich.

Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen werden dagegen lediglich mit Baugrenzen konkretisiert, um einen größeren Spielraum bei der baukörperlichen Durchformung der Gebäude zuzulassen, ohne stadträumliche Ziele in Frage zu stellen oder nachbarliche Belange zu gefährden. Die Größe der Innenhöfe und damit die Tiefe der Bebauung sind dem Gestaltungswillen der jeweiligen Bauherren überlassen. Insbesondere soll im Rahmen der Angebotsplanung durch die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen die volle Nutzungspalette eines Mischgebietes ermöglicht werden.

c) GE 2*

Die denkmalgeschützten, baulichen Anlagen bzw. das hier genehmigte Vorhaben sind durch Baugrenzen abgebildet. Durch Baugrenzen sind auch sowohl zur Hafenseite als auch zur Kaistraße Auskragungen außerhalb der Baugebiete festgesetzt, die teilweise den historischen Bestand abbilden und teilweise bauliche Erweiterungen zulassen.

d) GE 3*

Das hier durch Baugrenzen definierte Baufenster entspricht grundsätzlich der Abgrenzung des Baugebietes. Dadurch bleibt ein großer Gestaltungsspielraum für die baulich-räumliche Entwicklung des Bereichs.

e) GE 4* und GI*

Das hier durch Baugrenzen definierte Baufenster entspricht grundsätzlich der Abgrenzung der Baugebiete. Dadurch bleibt insbesondere für den bisher unbebauten Kopf der Hafenmole 1 ein großer Gestaltungsspielraum für die baulich-räumliche Entwicklung.

Zurücktreten von technischen Aufbauten in Bezug auf die Baulinien

Die technischen Aufbauten sollen von öffentlichen Verkehrsflächen 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 Eingangsbau- teile und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss erfolgt, um im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungen architektonisch wünschenswerte Gestaltungsspielräume insbesondere zur Adress- bildung zu ermöglichen, ohne städtebauliche Belange zu beeinträchtigen. Durch eine flächenmäßige Begrenzung wird sichergestellt, dass die Bauteile im Vergleich zum Hauptbaukörper jeweils unterge- ordnet sind.

Terrassen, Balkone und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen zu den Innenhöfen (A) – (E) um bis zu 1,5 m überschreiten. Mit dieser Festsetzung sollen attraktive Außenwohnbereiche zu den allseitig umschlossenen Innenhöfen ermöglicht werden, da nur hier Außenwohnbereiche zulässig sind.

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 not- wendigen 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 in den Blo- ckinnengebieten vermindert.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen gelten auch unterhalb der festgesetzten Gelände- oberfläche. Bei mehrgeschossigen Wohn- und Gewerkebauten, bei denen die Stellplätze in einer Tiefgarage untergebracht werden ist im Einzelfall nicht auszuschließen, dass notwendige Kellerräume, Technikräume, oder andere untergeordnete Folgeeinrichtungen (Fahrradabstellraum, zusätzliche Ar- chivflächen für Büros, etc.) in Tiefgaragengeschoßen auch außerhalb der oberirdischen Baukontur un- tergebracht 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 beein- trächtigen.

6.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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

Ebenfalls soll ein Übergang von der Collingstraße zum Hafen geschaffen werden. Von dort führt ein in- nerer Erschließungsweg durch die Mischgebiete. Für diese Bereiche wird ein Gehrecht für die Allge- meinheit, 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 Misch- gebiete 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 öffentliche Grünflächen und Pflanzmaßnahmen in den Baugebieten sowie für Teile baulicher Anlagen

Pflanzmaßnahmen im Mischgebiet

Die Festsetzungen zur Gestaltung der nicht überbauten Grün- und Freiflächen (Anpflanzen von Bäumen, Überdeckung der Tiefgaragen) dienen im gleichen Maße der Weiterentwicklung des bioklimatisch wirksamen Vegetationsbestandes, der Regenwasserrückhaltung und der Wohnumfeldverbesserung. 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 Hafentreppe 1 stellt ein wichtiges gestalterisches Element zur Standortverbesserung dar. Sie dient als grüne Kulisse gegenüber der geplanten Innenstadterweiterung und schafft zusätzliche Distanz. Der Uferpark ist in Verlängerung der Collingstraße vom Hermann-Straaten-Platz über eine Fußgängerbrücke an die Hafenpromenade angeschlossen.

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 beinhaltet. In Bereich des Mischgebietes sind bauliche Anlagen für Wassersport vorhanden (Leistungszentrum Wassersport). 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 festgesetzt.

Dachbegrünungen

Die Dachflächen oberhalb des jeweils obersten Geschosses von Hauptgebäuden müssen extensiv begrünt werden, wenn die Dachfläche als Flachdach bis maximal 10° Dachneigung ausgeführt wird. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.

6.7 Verkehrsflächen

Planbedingtes Verkehrsaufkommen

Die im Fachbeitrag 2012 beschriebene Verkehrssituation basierte auf Verkehrszählungen aus dem Jahr 2006 und einer großräumigen Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2004 (Gutachten Spiekermann). In den Jahren 2014 und 2017 fanden im Planungsgebiet weitere Verkehrszählungen statt. Sie belegen, dass sich die verkehrliche Situation im Plangebiet nicht wesentlich verändert hat. Allerdings lassen die aktuellen Verkehrszahlen vermuten, dass die Belastungen der Collingstraße im Bereich der Einmündung in die Rheintorstraße unterschätzt worden sind. Es ist ein Anstieg der Abbieger in die Collingstraße festzustellen, jedoch bei gleichzeitiger Reduzierung des geradeausfahrenden Stroms in südliche Richtung. Es handelt sich demnach um eine Verschiebung der Verkehrsströme und keine Zu- oder Abnahme (siehe auch 2.1).

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 Hafenviertel. 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.

a) Erschließung Süd

Die Zufahrt zu der Tiefgarage in GE 1* liegt in Höhe der Königstraße. Als Querungshilfe für den nicht-motorisierten 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* ermöglichen, würden einen erheblichen Aufwand mit ungünstigen Einflüssen auf den Verkehrsfluss auf der Rheintorstraße nach sich ziehen.

Damit aus Richtung Norden kommende Verkehrsteilnehmer die Tiefgarage im GE 1* ohne nennenswerte Probleme erreichen können, wird ein Hinweisschild angeordnet, auf dem eine Wendefahrt über den rd. 100 m entfernten Kreisverkehr an der Hafenstraße dargestellt ist. Für Ausfahrten aus der Tiefgarage in Richtung Süden besteht eine Blockumfahrt Collingstraße – Salzstraße – Königstraße – Rheintorstraße. Die mit den Wendefahrten verbundenen Umwege beschränken sich in beiden Fällen auf wenige hundert Meter und sind den wenigen betroffenen Kfz-fahrern angesichts der günstigen Auswirkungen auf den dann trotz des vorübergehenden Verkehrs nahezu unveränderten 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 den sehr geringen planbedingten Mehrverkehren 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 Linksabbiegespur 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 (Bahnübergangs- und Straßensicherungs-Anlage) durch je einen Signalgeber vor der Einfahrt zur 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 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.

In der morgendlichen Spitzenstunden ist mit fast 90 Fahrzeugen zu rechnen, die in die Tiefgarage einfahren oder 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 Hafens erreichen. Diese Möglichkeit steht selbstverständlich auch Rettungsfahrzeugen offen. Für Fußgänger und Fahrradfahrer stehen die o. g. Rampen und zusätzliche Treppen zur Verfügung. Zusätzlich 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 Abbiegestreifen 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 hält der Bus auf der Fahrbahn (Buskap) vor der Kreuzung. Nur Linksabbieger können an ihm vorbeifahren, Geradeausfahrer und Rechtsabbieger müssen hinter dem Bus warten. In Fahrtrichtung 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. Die Führung der Fußgänger und Fahrradfahrer ist direkt, eindeutig und leicht verständlich.

Aus verkehrstechnischer Sicht ist der Knoten für den motorisierten Verkehr grundsätzlich ausreichend leistungsfähig. Als resultierende Verkehrsqualität ergibt sich „D“. Der Linksabbieger in die Collingstraße erhält aufgrund der erhöhten Verkehrsstärke eine längere Freigabe, während der geradeausfahrende Verkehrsstrom weniger bekommt. Die Zufahrt der Collingstraße erfährt ebenfalls einen Zuschlag, um dem moderat gestiegenen Rechtsabbiegestrom Rechnung zu tragen. Die Bewertung des Fußgängerverkehrs ergibt am Knotenpunkt Rheintorstraße / Collingstraße die unzureichende Qualitätsstufe E. Das heißt aber nicht, dass nicht alle wartenden Fußgänger bei Grünschaltung die Rheintorstraße queren könnten. Die unzureichende Qualitätsstufe resultiert aus der zu langen Sperrzeit. Gemessen an den Beeinträchtigungen eines schlechteren Kfz-Verkehrsablaufs wird die Reduzierung Verkehrsqualität der Fußgänger als das kleinere Übel angesehen. Durch eine verkehrsabgängige LSA-Steuerung könnte die Situation für die Fußgänger verbessert werden, insbesondere außerhalb der Spitzenstunde.

c) Neue Erschließungsstraße (Kaisstraße)

Die neue Erschließungsstraße verläuft zwischen der zentralen und der nördlichen Anbindung sowie zwischen dem Betriebsgleis der Hafenbahn und den festgesetzten Mischgebieten. 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 die Grundstücke in den festgesetzten Mischgebieten erreicht werden. Die neue Erschließungsstraße ist von 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. Der südliche Ast der Kaistraße wird an den nördlichen Teil der Kaistraße zum Gewerbegebiet GE 3* als nachrangige Straße angeschlossen. Die Einmündung liegt sehr dicht am Knotenpunkt der Kaistraße / Düsseldorfer Straße. Für Fußgänger gibt es südlich des Knotenpunktes eine direkte Anbindung an die Düsseldorfer Straße.

d) Erschließung Nord

Die eingeschränkten Gewerbegebiete GE 2* und GE 3* werden über den Knoten Düsseldorfer Straße / Kaistraße erschlossen. Der nördliche Teil der Kaistraße ist bereits hergestellt.

Die bisherige Grundstückszufahrt zur Neusser Lagerhausgesellschaft an der Düsseldorfer Straße wurde im Zuge der Planung ertüchtigt, um dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen aus dem „Handwerkerhof“ (GE 3*) und den künftig deutlich intensiver genutzten Speichergebäuden (GE 2*) gerecht zu werden. Im Verlauf des heute ca. 3,5 m breiten Fahrweges wurde 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) hergestellt.

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 den Knotenpunkt quert, handelt es sich um ein wenig benutztes Nebengleis. Durch den Neubau der LSA ergibt sich gegenüber heute die Änderung, dass bei einer Zufahrt die Kfz-LSA durch Handschaltung des Zugpersonals auf die Phase „Die endg. Nebenbahn“ geschaltet werden muss. Da sich das Zugpersonal von der ordnungsgemäßen Funktion der LSA per Augenschein überzeugen kann, ist eine BÜSTRA-Anlage nicht erforderlich.

Äußere Erschließung im Teilgeltungsbereich Ost

Die äußere Erschließung des Teilgeltungsbereichs Ost erfolgt über die Industriestraße.

Der Bebauungsplan vollzieht hier mit der Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die bereits abgeschlossenen Straßenbaumaßnahmen am nördlichen Ende der Industriestraße nach (Wendeplatz, Zufahrt zum Mitarbeiterparkplatz Thomy). Der Bebauungsplan setzt unmittelbar angrenzend an das Betriebsgelände der Vetten Krane GmbH einen 10 m breiten Geh- und Radweg fest, der den Wendeplatz der Industriestraße mit dem Uferpark verbindet.

Durch die Entwicklung einer gewerblich-industriellen Nutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände (Teilgeltungsbereich Ost; GI* und GE 4*) wurde im vorlaufenden Bebauungsplanverfahren ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von rd. 1.300 Kfz-Fahrten/ 24 h mit einem LKW-Anteil von 20 % (130 Kfz in der Spitzenstunde) angenommen. Die Verkehrsstärke auf der Industriestraße steigt vorhabenbedingt von 2.100 Kfz/ 24 h auf rd. 3.400 Kfz/ 24 h. Die Steigerung des Verkehrsaufkommens führt zu keinen nennenswerten Auswirkungen des Verkehrsgeschehens auf der Industriestraße. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auch von der Einmündung Industriestraße/ Hammer Landstraße, die 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. Bis auf den Molenkopf wird der Teilgeltungsbereich Ost mittlerweile gewerblich-industriell genutzt.

Im Rahmen der Verifizierung des Verkehrsgutachtens wurde auf eine eigenständige Erhebung bzw. Berechnung verzichtet und für die Industriestraße vorhandene Querschnittsbelastungszahlen (3.350 Kfz/24h) übernommen.

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 Hafentrampe zwischen GE 1* und dem Grundstück der Stadtwerke Neuss. Hier dient die Hafentrampe auch der Erschließung der unmittelbar angrenzenden Grundstücke (z. B. Wartung des unterirdischen Regenklärbeckens).

Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Hafen“

Auf Höhe der denkmalgeschützten Getreide-Verladeanlage endet zukünftig derjenige Teil der Kaianlagen, der zur Hafentrampe für Fußgänger und Fahrradfahrer umgenutzt werden soll. Nördlich davon schließt sich das abgezaunte Hafengelände an. Hier endet auch das von Norden kommende Betriebsgleis der Hafentrampe (dazu Begründung zu „Freistellung von Bahnzwecken (Bedingung)“). Die neu anzusiedelnden Betriebe im „Handwerkerhof“ werden die bestehenden Kaianlagen ggf. für ihren Güter- und Warenumschlag nutzen. Die Hafentrampe steht einem größeren Kreis von Nutzern zur Verfügung und wird dementsprechend als Verkehrslärm berücksichtigt.

Bahnflächen

Die sich im Plangebiet befindenden Gleise der Hafentrampe werden, soweit sie erhalten bleiben sollen, in den Bebauungsplan übernommen. Die Bahnanlagen werden durch die Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH) genutzt.

Neben den drei Bahnquerungen im Bereich der Haupterschließung werden zur besseren Erreichbarkeit des Plangebietes zwei weitere Fußgängerquerungen umgesetzt.

Teilbereiche der Bahnflächen werden für Bahnzwecke nicht mehr benötigt und mit Nachfolgenutzungen (insbesondere Hafentrampe, siehe oben) überplant. Die Nachfolgenutzungen werden jedoch erst zulässig, wenn die Gleise und Bahnflächen von Bahnzwecken freigestellt sind.

Nicht mehr benötigt wird die im Bebauungsplan mit der bedingten Festsetzung belegte Fläche. Vormals hatte diese Teilstrecke der Hafentrampe zur Belieferung der Grundstücke im jetzigen Plangebiet (Teilgelungsbereich West) und nördlich davon gedient. Der Eigentümer der Grundstücke im Plangebiet hat keinen Bedarf mehr für die Anbindung an die Hafentrampe, er hat bereits den Gleisanschlussvertrag gekündigt. Der Eigentümer des nördlich des Teilgelungsbereiches West gelegenen Grundstücks (Logistiker) 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.

Schon bevor die Freistellung erfolgt, wird der betroffene Teilbereich – bedingt – überplant. Bei der bedingt zulässigen Nutzung handelt es sich insbesondere um die Hafentrampe. 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 Hafentrampe schlägt sich hier darin nieder, dass sie schon jetzt bedingt festgesetzt wird.

Keine Auswirkungen auf eine etwaige zukünftige Stadtbahnverbindung

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zum Nahverkehrsplan 2018 des Rhein-Kreises Neuss und zum Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Neuss. Die vorliegende Planung verhindert nicht den Ausbau der Stadtbahn (U 81 – Werhahnlinie). Der Straßenraum kann auch zukünftig diese Stadtbahnverbindung aufnehmen, wenn auch mit großen Umbaumaßnahmen. 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.

6.8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.8.1 Luftschadstoffe

Zur Beurteilung der zu erwartenden Luftqualität im Plangebiet sowie der Auswirkung der Planung auf die lufthygienische Belastungssituation im Umfeld der Planung wurde eine lufthygienische Untersu-

chung durchgeführt (Bericht VH 6550-1 vom 23.03.2020, Peutz Consult GmbH). Hierzu wurden Luftschadstoffausbreitungsberechnungen in Bezug auf die Luftschadstoffemissionen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) durchgeführt.

Die Berechnungen wurden mit dem prognostischen Windfeld- und Ausbreitungsmodell MISKAM (Mikroskaliges Ausbreitungsmodell) in der aktuellen Version 6.3 durchgeführt. Die Emissionen des Straßenverkehrs wurden auf Grundlage des aktuellen Handbuchs für Emissionsfaktoren bestimmt. Die so ermittelten Immissionen wurden mit den Grenzwerten der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes / Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) verglichen und beurteilt.

Als Prognosejahr wird das Jahr 2022 verwendet. Es wurden folgende Fälle unter Berücksichtigung der großräumigen Hintergrundbelastung untersucht:

- Nullfall: Umgebungsbebauung gemäß Bestand, Verkehrsmengen für den Nullfall und Emissionsfaktoren für das Jahr 2022
- Planfall: Umgebungsbebauung gemäß Bestand und Bebauung des Plangebietes gemäß dem Bebauungsplan, Verkehrsmengen für den Planfall und Emissionsfaktoren für das Jahr 2022.

Für die Jahresmittelwerte für Feinstaub (PM₁₀ und PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) sowie die Kurzzeitkriterien für Feinstaub (PM₁₀) und Stickstoffdioxid (NO₂) werden die Grenzwerte der 39. BImSchV in beiden untersuchten Fällen im gesamten Untersuchungsgebiet eingehalten.

Durch die neuen Baukörper auf dem Plangebiet kommt es im Verlauf der Rheintorstraße zu einer Einschränkung der Belüftungssituation, welche zu Erhöhungen der Luftschadstoffkonzentrationen insbesondere an der Bestandsbebauung westlich der Rheintorstraße führt.

Die planbedingten Mehrverkehre in Kombination mit der eingeschränkten Belüftungssituation führen zu einer weiteren Erhöhung der Luftschadstoffkonzentrationen im Verlauf der Rheintorstraße, aber auch der Dusseldorfer Straße und der Batteriestraße.

Alle Auslegungsunterlagen Stand 2020

6.8.2 Lärm

Ziel des Bebauungsplans ist eine freiraumschonende Innenentwicklung. Durch die Nähe zu vorhandenen Gewerbe- und Industriebetrieben sowie Verkehrs- und Sportanlagen wirken auf die geplanten Nutzungen Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Sportlärm ein (siehe Kapitel 2 „Umweltsituation“).

Zur Beurteilung der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr, Schienen- und Schiffsverkehr, Sporteinrichtungen und durch in der Umgebung des Plangebietes gelegene Industrie- und Gewerbebetriebe sowie für die Bestimmung von Vorgaben für die geplanten Baugebiete mit emittierenden Nutzungen, welche sich auf schutzbedürftige Nutzungen auswirken können, wurde eine schalltechnische Untersuchung (VG 6550 -1 vom 09.05.2019, Peutz Consult GmbH) erstellt.

Ein schutzbedürftiger Raum im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 ist ein gegen Geräusche zu schützender Aufenthaltsraum, zum Beispiel:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen;
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten;
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen;
- Büroräume;
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Bei den im Plangebiet zulässigen Nutzungen ist zur Beurteilung des Schutzanspruchs zu unterscheiden zwischen:

- schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den festgesetzten Mischgebieten mit Nutzungen tags und nachts (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Übernachtungsräume, aber auch Arbeitsräume/Büros, die auch zum Nachtzeitraum genutzt werden);
- schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den festgesetzten Mischgebieten mit ausschließlicher Nutzung im Tagzeitraum (z. B. Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume);

- schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten mit ausschließlicher Nutzung im Tagzeitraum,
- schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebieten mit Nutzungen tags und nachts.

Dass Nutzungen nur nachts stattfinden, wird ausgeschlossen.

Aufgrund der hohen Vorbelastung des Plangebietes durch Verkehrs- und Gewerbelärm ist folgendes integrierte Lärmschutzkonzept entwickelt worden:

- Verkehrslärm
 - a. Passiver Schallschutz (Festsetzung maßgeblicher Außenlärmpegel, Peutz Anlage 33.1, Textfestsetzung 8.1)
 - b. Festsetzung schallgedämmter Lüftung für schutzbedürftige Räume (Peutz Anlage 7.1, Textfestsetzung 8.2)
 - c. Beschränkung von Außenwohnbereichen in allseitig umbauten Innenhöfen (Peutz Anlage 7.2, Textfestsetzung 8.3)
 - d. geschlossene Straßenrandbebauung mit einer Mindesthöhe von 52,5 m ü. NN (viergeschossige Bebauung) in Kombination mit einer bedingten Festsetzung „allseitig umbaute Innenhöfe“ sowie der Festsetzung von Lärmschutzwänden
 - e. deutlicher Abstand der geplante Gebäude von stark belasteten Straßen (> 10 m),
 - f. grundsätzlich Errichtung von Stellplätzen in Tiefgaragen zur Sicherung eines nahezu verkehrsfreien Wohn-/Arbeitsumfeldes
- Gewerbelärm
 - a. Gliederung der Gewerbe-/Industriegebiete / eingeschränkter Nutzungskatalog der Baugebiete (Textfestsetzung Nr. 1)
 - b. Festsetzung von Lärmkontingenten für die festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete (Textfestsetzung Nr. 1)
 - c. Ausschluss öffentlicher Fenster mit Ausnahmen in den Mischgebieten (Peutz Anlage 32.2, Textfestsetzung Nr. 8.4)
 - d. Bedingte Festsetzung „allseitig umbaute Höfe“ und Regelungen zur Bauabfolge
 - e. geschlossene Blockbebauung mit zwingenden Bauhöhen und ergänzenden Lärmschutzwänden (Planzeichnung, Textfestsetzung 2.1 und Textfestsetzung Nr. 8.5)
 - f. Berücksichtigung der Vorbelastung durch Gewerbelärm für die Zulässigkeit gewerblicher Nutzungen in den festgesetzten Mischgebieten (Textfestsetzung Nr. 8.6)
- Sportlärm

Im nördlichen Teil des Uferparks auf der Hafenmole 1 befindet sich das Bootshaus des Neusser Rudervereins bzw. der Kanutenabteilung der SG Holzheim. Das Training findet außerhalb der morgendlichen Ruhezeit statt. Maßgeblich für die Sportlärmimmissionen beim Rudern sind die Kommunikationsgeräusche.

Gemäß der 18. BImSchV ist innerhalb der mittäglichen und abendlichen Ruhezeiten sowie außerhalb der Ruhezeiten ein Richtwert von 60 dB(A) für Mischgebiete an der hafenseitigen Fassade einzuhalten. Aufgrund der Entfernung der geplanten Bebauung vom Hafenbecken ist davon auszugehen, dass der Immissionsrichtwert nicht überschritten wird.

Da aufgrund der Lärmvorbelastung durch Gewerbe öffentbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen in den zum Hafen orientierten Fassaden in allen Baugebieten ausgeschlossen sind, sind keine weiteren Vorkehrungen zum Schutz gegen Sportlärm zu treffen.

In zwei Blättern zum Rechtsplan werden im Maßstab 1:1000 folgende Festsetzungen graphisch ergänzt:

- Blatt 5 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum“:
 - Passiver Schallschutz (TF 8.1): die maßgeblichen Außenlärmpegel tags nach DIN 4109-1:2018-01 in 1 dB-Schritten (Peutz Consult, Anlage 33.1),

- Außenwohnbereiche in den Mischgebieten (TF 8.3): Bezeichnung der Innenhöfe (A) – (E) und graphische Kennzeichnung der Umbauung der Innenhöfe
- Ausnahmen vom Ausschluss öffentlicher Fenster in den Mischgebieten (TF 8.4): durch Baulinien festgesetzte Fassadenbereiche in den Mischgebieten, zur Rheintor-/Düsseldorfer Straße orientiert, wo öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zulässig sind.
- Blatt 6 „Immissionsschutz für Nutzungen tags /nachts (Maximalwerte)“:
 - Passiver Schallschutz (TF 8.1): die maßgeblichen Außenlärmpegel tags /nachts (Maximalwerte) nach DIN 4109-1:2018-01 in 1 dB-Schritten (Peutz Consult Anlage 33.1),
 - Ausnahmen vom Ausschluss öffentlicher Fenster in den Mischgebieten (TF 8.4): durch Baulinien festgesetzte Fassadenbereiche in den Mischgebieten, zur Rheintor-/Düsseldorfer Straße orientiert, wo öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zulässig sind.

6.8.2.1 Verkehrslärm

Der Teilgelungsbereich West ist erheblichen Belastungen durch den Verkehrslärm der stark befahrenen Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße ausgesetzt. Durch die geplante Revitalisierung der heute überwiegend brachliegenden Flächen am Innenstadtrand (Plangebiet), wird es zu einer Zunahme des KFZ-Verkehrs im angrenzenden Straßennetz (planbedingter Zusatzverkehr bis zu 13 %) und damit auch zu einer voraussichtlichen Zunahme des Verkehrslärms an den straßenzugewandten Fassaden der bestehenden Bebauung kommen. Die durch den notwendigen Ausbau des Knotenpunktes Rheintorstraße / Collingstraße (außerhalb des Plangebietes) verursachten Immissionen werden auf Grundlage der 16. BImSchV geprüft (siehe unten).

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz dienen grundsätzlich dem Schutz der Wohn- und Arbeitsbedingungen vor Verkehrslärm. Entsprechend den in den Bänden 5 und 6 „Immissionsschutz“ dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109-1:2018-01 sind in allen festgesetzten Baugebieten passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Zusätzlich muss die Lüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sichergestellt werden, um eine ausreichende Luftwechselrate auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten. Die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Maßgebliche Schallquellen und Immissionsorte

Die Straßenverkehrsemissionen wurden auf Grundlage des verkehrstechnischen Fachbeitrages "Erschließung zentrumsnaher Hafentflächen in Neuss" der SSP Consult, Köln (Januar 2019) ermittelt.

Die Schienenverkehrslärmimmissionen der Gleisstrecken im Bereich des Hauptbahnhofes Neuss, von zwei Gleisstrecken innerhalb des Plangebietes sowie der Straßenbahn wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt. Für die Bahnstrecke im Bereich des Hauptbahnhofes Neuss wurden die Zugverkehrsbelastungszahlen (Prognosehorizont 2025) der Deutschen Bahn AG (03.07.2017) verwendet. Zur Beurteilung der Straßenbahnstrecke U75 wurden die Verkehrsmengen aufgrund des Jahresfahrplanes ermittelt. Die zwei innerhalb des Plangebietes verlaufenden Gleisstrecken werden teilweise freigestellt und rückgebaut, teilweise auch zukünftig, wenn auch nur durch einzelne Fahrten, genutzt. 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, da sie einem großen Kreis von Nutzern zur Verfügung stehen. Für die Schallimmissionen auf dem Anliefergleis parallel zum Hafenbecken 1 werden drei Rangierfahrten mit bis zu 200 m langen Güterzügen zum Tageszeitraum und ebenfalls eine Fahrt zum Nachtzeitraum berücksichtigt. Für das Rangieren auf dem Betriebsgleis wurde der gleiche Emissionsansatz wie für das Anliefergleis berücksichtigt. Für das Notgleis, welches zwischen Plangebiet und Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße verläuft, werden keine Fahrten berücksichtigt.

Ebenfalls wurden die Schallimmissionen der Schifffahrt bei der Verkehrslärberechnung berücksichtigt. In der schalltechnischen Untersuchung wurden 16 Schifffahrten zum Tageszeitraum und 8 Schifffahrten zum Nachtzeitraum für jedes Hafenbecken berücksichtigt. Die Schallemissionsgrößen wurden einer

Studie des Landesumweltamtes Nordrhein-Westfalen, veröffentlicht im Jahresbericht 1999, entnommen. Zur Berücksichtigung von anlegenden Schiffen wurde eine Zusatzschallquelle im Nahbereich der Schiffsanleger berücksichtigt. Längere Schiffsmotorlaufzeiten sind nicht enthalten.

Im Plangebiet wurden die Beurteilungspegel für insgesamt 138 ausgewählte Immissionsorte im Plangebiet (Peutz, Anlage 6 und 7) an den Baugrenzen bzw. Baulinien für den Tages- und für den Nachtzeitraum berechnet.

Ergebnis der Immissionsberechnungen bezüglich Verkehrslärm und Beurteilung

Wie die Berechnungsergebnisse (Anlage 6 der schalltechnischen Untersuchung) zeigen, ergeben sich maximale Beurteilungspegel für den Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung von bis zu 74 dB(A) zum Tages- und Nachtzeitraum im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes GE3* (siehe unten). Ursache für diese hohen Pegel durch Verkehrslärm ist die unmittelbar an den Baugrenzen verlaufende Bahntrasse der Hafенbahn. Auf der Hafенmole 1 wird auf der gesamten Fläche der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Gewerbegebiete im Tagzeitraum (65 dB(A)) durch Verkehrslärmimmissionen nicht überschritten.

In den festgesetzten Mischgebieten liegen bei freier Schallausbreitung die höchsten Beurteilungspegel bei bis zu 71 dB(A) für den Tageszeitraum und 65 dB(A) in der Nachtzeit an den zur Düsseldorfer Straße bzw. zur Rheintorstraße hin orientierten Fassaden (siehe unten). Der Maximalwert tritt mit rd. 71 dB(A) am Immissionsort 2 (Westfassade Kopfgebäude MI 2) auf. An den Straßen abgewandten Fassaden, insbesondere im Bereich der Innenhöfe, ergeben sich deutlich geringere Schallimmissionen. Hier wird ein maximaler Beurteilungspegel von ca. 64 dB(A) für den Tagzeitraum und ca. 61 dB(A) für den Nachtzeitraum am Immissionsort 51 (Hof A – Nordfassade) erreicht. In den Innenhöfen B – E werden die Orientierungswerte zum Teil eingehalten. An den zum Hafенbecken hin orientierten nächstgelegenen Fassaden ergeben sich aus Verkehrslärm bei freier Schallausbreitung maximale Beurteilungspegel im Mischgebiet M 2 von bis zu 64 dB(A) im Tagzeitraum und 61 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. Nachts wird der Orientierungswert in den festgesetzten Mischgebieten bei freier Schallausbreitung an fast allen Immissionsorten überschritten. In den Innenhöfen können die schalltechnischen Orientierungswerte unter Berücksichtigung der abschirmenden bzw. reflektierenden Wirkung baulicher Anlagen im Plangebiet aber weitgehend eingehalten werden. Hier gibt es nur Überschreitungen im obersten Geschoss zur Nachtzeit. Auch an den zur Hafenseite orientierten Fassaden werden die Orientierungswerte zum Tagzeitraum eingehalten und zum Nachtzeitraum nur knapp überschritten. Hier sind offenbare Fenster aufgrund des einwirkenden Gewerbelärms nicht zulässig (siehe unten).

Mögliche Gesundheitsgefährdung

Die Rechtsprechung geht bei Verkehrslärm von der Möglichkeit einer Gesundheitsgefährdung bei Beurteilungspegeln 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 Räume ermöglicht werden sollen. Im Nachtzeitraum errechnen sich Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung von mehr als 60 dB(A) an insgesamt 19 Immissionspunkten innerhalb der Mischgebiete (Immissionspunkte 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 16, 22, 23, 46, 51, 67 und 71), die überwiegend an der Düsseldorfer Straße bzw. Rheintorstraße liegen. Bei festsetzungskonformer Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile ist ein ausreichend niedriger Innenpegel bei geschlossenem Fenster in schutzbedürftigen Räumen gegenüber Verkehrslärm sichergestellt (siehe unten).

Auch im eingeschränkten Gewerbegebiet GE2*, in dem schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum (Übernachtungsräume) zulässig sind, errechnen sich Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung von mehr als 60 dB(A) nachts an insgesamt 12 Immissionspunkten zur Rheintor-/Düsseldorfer Straße. Im GE3* gibt es Bereiche mit Beurteilungspegel tags über 70 dB(A) und ebenfalls Überschreitungen im Nachtzeitraum. Die Überschreitungen im Tagzeitraum im GE3* betreffen Fassaden zur Hafenseite. Die Nutzung schutzbedürftiger Räume ist in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten zum Schutz vor Gewerbelärm nur zulässig, wenn die Fenster nicht offenbar sind. Bei festsetzungskonformer Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile ist ein ausreichend niedriger Innenpegel bei

geschlossenem Fenster in schutzbedürftigen Räumen gegenüber Verkehrslärm somit auch hier sichergestellt (siehe unten).

	Immissionsort (IO)	Maximaler Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung tags > 70 db(A) in [db(A)]	Maximaler Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung nachts > 60 db(A) in [db(A)]	Maximaler Beurteilungspegel unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkung, nachts	
Mischgebiete	IO 1		63	63	
	IO 2	71	65	65	
	IO 3		64		
	IO 4		65	65	
	IO 5			61	
	IO 6		63		
	IO 7		63	64	
	IO 8		63	64	
	IO 9		63	63	
	IO 10		63		
	IO 12		61		
	IO 13		62	62	
	IO 14		61	63	
	IO 16		61	61	
	IO 22		61	61	
	IO 23		61	61	
	IO 46		61	61	
	IO 51		61	61	
	IO 67		61	61	
	IO 71		61	61	
GE2*	IO 102		65		
	IO 103		63		
	IO 104		61		
	IO 105		65		
	IO 106		62		
	IO 107		62		
	IO 108		63		
	IO 109		63		
	IO 110		62		
	IO 112		69		
	IO 113		68		
	IO 114		66		
	GE3*	IO 115		62	
		IO 116		64	
IO 117			64		
IO 118			64		
IO 119			63		
IO 120			63		
IO 121			63		
IO 122			63		
IO 123			63		
IO 124			70		
IO 125		74	74		
IO 126		74	74		
IO 127		74	74		
IO 128		74	74		
IO 129		72	72		
IO 130			69		

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen unabhängig von den geplanten baulichen Anlagen 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 Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewährleisten (siehe vorne).

Auf der Basis der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind die maßgeblichen Außenlärmpegel als Isophonen in 1dB-Schritten gemäß DIN 4109-1:2018-01 („Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Januar 2018, Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 32 vom 28.12.2018) in Blatt 5 und 6 „Immissionsschutz“ festgesetzt. Für Nutzungen, die ausschließlich tags stattfinden (beispielsweise Büronutzung, die nicht auch nachts stattfindet), sind die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tagzeitraum zu verwenden. Für Nutzungen, die tags und nachts stattfinden (beispielsweise Wohnnutzung, Hotel, Arbeitsräume/Büros, die auch zum Nachtzeitraum genutzt werden), sind die maßgeblichen Außenlärmpegel tags/nachts (Maximalpegel) zu verwenden. Die Darstellung einer Kombination aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln tags/nachts mit Maximalpegeln ist notwendig, da zwar grundsätzlich die maßgeblichen Außenlärmpegel nachts über den maßgeblichen Außenlärmpegeln tags liegen, dies jedoch an einigen Punkten nicht der Fall ist, wo vielmehr die maßgeblichen Außenlärmpegel tags zu höheren Anforderungen führen.

Entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln werden Mindestanforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß $R'_{w,ges}$ von Außenbauteilen festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind. Es ergeben sich Anforderungen an das Bauschalldämmmaß der Außenbauteile gemäß den maßgeblichen Außenlärmpegeln von bis zu 79 dB(A), woraus ein mindestens einzuhaltendes bewertetes Bauschalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,ges}$ von 49 dB(A) für Aufenthaltsräume von Wohnungen resultiert. Bei dieser Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile ist ein ausreichend niedriger Innenpegel bei geschlossenen Fenstern in schutzbedürftigen Räumen gegenüber Verkehrslärm sichergestellt.

Bei der Berechnung ist das Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteils (Fassade) zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen können im Einzelfall die Anforderungen an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß einzelner Außenbauteile, beispielsweise in Abhängigkeit von den unterschiedlichen Geschossen, unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird. Die Regelung zur Unterschreitung der festgesetzten Bauschalldämmmaße wird zudem insbesondere bei Abschirmwirkung relevant, da die Außenlärmpegel für freie Schallausbreitung berechnet wurden.

Die Lüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen in allen Baugebieten sicherzustellen, da nur bei geschlossenen Fenstern ein ausreichend niedriger Innenpegel in schutzbedürftigen Räumen gegenüber Verkehrslärm sichergestellt ist (Peutz Consult, Anlage 7.1).

Außerdem wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass in den festgesetzten Mischgebieten Außenwohnbereiche nur in allseitig umbauten Innenhöfen errichtet werden dürfen.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche gewährleistet ist, wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind. In den allseitig umbauten Innenhöfen sind Beurteilungspegel < 62 dB(A) im Tagzeitraum nachgewiesen (Peutz Consult, Anlage 7.2). Die Einhaltung der Beurteilungspegel < 62 dB(A) an Fassaden zu den allseitig umbauten Innenhöfen ist unabhängig von der Bedingung einer gleichzeitigen Realisierung der Bereiche (B) – (D), da der Wert 62 tags deutlich eingehalten ist bei Errichtung aller umbauten Höfe. Daher kann angenommen werden, dass die Umbauung des jeweils betroffenen Hofes reicht, um den Wert 62 tags einzuhalten. Die bedingte Festsetzung zum Bauablauf ist nur für die Zulässigkeit

öffnbarer Fenster relevant, hier sind Beurteilungspegel < 60 dB(A) nach TA Lärm in den Mischgebieten einzuhalten (siehe 6.8.2.2).

Innenstadterweiterung mit Vorbelastung, eine ganzheitliche Betrachtung

Die Umsetzung der städtebaulichen Rahmenplanung wird trotz der zum Teil deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte planerisch durch den Bebauungsplan vorbereitet. Die vorhandene Vorbelastung mit Verkehrslärmimmissionen wird dabei in Kauf genommen.

In Umsetzung der Rahmenplanung sieht der Bebauungsplan als Maßnahme der Innenentwicklung die Ausweisung von Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros, Unterrichtsräume/Seminarräume) vor. In den festgesetzten Mischgebieten ist Wohnnutzung allgemein zulässig bzw. geplant. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind auch Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen (Bürogebäude, Hotel, Kongresszentrum) zulässig bzw. geplant.

Gegenüber den vorhandenen und zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen trifft der Bebauungsplan durch technisch mögliche sowie rechtlich gebotene passive Schallschutzmaßnahmen Vorsorge und ermöglicht so gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Innenräumen.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen unabhängig von den geplanten baulichen Anlagen kommen aufgrund der Innenstadtlage und der geplanten Höhe baulicher Anlage aus städtebaulicher Sicht nicht in Betracht. Die Bebauung innerhalb der festgesetzten Mischgebiete ist jedoch so konzipiert, dass durch eine geschlossene Blockbebauung mit zwingenden Bauhöhen und ergänzenden Lärmschutzwänden ruhige Innenhöfe entstehen.

So wird auch eine angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche gewährleistet. Im Schallschatten der geplanten Bebauung, die innerhalb der festgesetzten Bauhöhen errichtet wird, ist die angemessene Nutzung der Außenwohnbereiche im Tageszeitraum aufgrund der schallabschirmenden Wirkung der geplanten Bebauung gewährleistet. Nur zu allseitig umbauten Innenhöfen sind Außenwohnbereiche zulässig. Im Nachtzeitraum sind die Außenwohnbereiche nach der ständigen Rechtsprechung nicht schutzbedürftig.

Die Überschreitung der Schwelle von 60 dB(A) nachts an einigen Immissionspunkten im Plangebiet wird in Kauf genommen. Die Erweiterung der Innenstadt zum Wasser soll auch neue Wohnangebote schaffen und das Plangebiet beleben. Mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind sowohl die Errichtung schutzbedürftiger Räume als auch die Nutzung der Außenwohnbereiche im Tageszeitraum mit zumutbaren Einschränkungen möglich. Eine Gefährdung der Gesundheit der künftigen Nutzer ist mit den festgesetzten Schutzmaßnahmen ausgeschlossen.

Prüfung nach 16. BImSchV

Nur die zentrale Anbindung erfordert Straßenumbaumaßnahmen, die gemäß 16. BImSchV zu beurteilen sind. Die Knotenstrombelastung der zentralen Anbindung (Knotenpunkt Rheintorstraße – Collingstraße – Plangebiet) liegt insgesamt bei 2.000 Kfz/h in der morgendlichen und abendlichen Spitzengruppe. Die Grundbelastung übersteigt das vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen deutlich (SSP 2019, Seite 11).

Für die Beurteilung gemäß 16. BImSchV sind nur die Immissionsorte im Einwirkungsbereich der Baumaßnahme von Relevanz. In der Anlage 10.1 der Schalltechnischen Untersuchung (Peutz Consult) sind die Ergebnisse der Verkehrslärberechnung zum Straßenumbau wiedergegeben.

Die Planung selbst führt nur zu einer 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) bis 0,4 dB(A). Die Wahrnehmbarkeitsschwelle beginnt bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel bei Pegelunterschieden von 1 bis 2 dB(A). Da es sich hier um einen besonders lärmvorbelasteten innerstädtischen Bereich handelt, kann die für das menschliche Ohr nicht wahrnehmbare Erhöhung des planbedingten Verkehrslärms unter Abwägungsgesichtspunkten auch in dem lärmkritischen Bereich von tags 70 dB(A) und nachts 60 dB(A) zur Erreichung der dargestellten Planungsziele hingenommen werden. Aufgrund der geplanten Lichtsignalanlage am Kreuzungspunkt Rheintorstraße / Collingstraße ergeben sich maximale Pegelerhöhungen von

bis zu 3 dB(A). Nur für den Rheinlandplatz 1 entsteht bei gleichzeitiger Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach. 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, GE 2* 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 / Düsseldorfer Straße und dem Mischgebiet werden an keinem Immissionsort Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß 16. BImSchV ausgelöst.

6.8.2.2 Gewerbelärm

Maßgebliche Gewerbelärmquellen sind die Betriebe im Hafen und der Betrieb eines Logistikers an der Düsseldorfer Straße 31. An der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße sind weitere gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Tankstelle, Autovermietung, Parkplätze etc. vorhanden.

Wie die Dauerschallmessung vom 20.04.2010 bis zum 29.04.2010 ergab eine weitere Luftschalldauermessung vom 16.09.2018 bis zum 02.10.2018 in der Nachtzeit Messwerte bis zu 52 dB(A). Tagsüber wurden der Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. der Orientierungswert der DIN 18005 (für Mischgebiete tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) eingehalten.

Die Immissionsrichtwerte werden in den festgesetzten Mischgebieten und teilweise auch in den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten bei freier Schallausbreitung in Nachtzeit zum auch rechnerisch deutlich überschritten.

Bei den Berechnungen wurde für das gesamte Hafengebiet ein Schalleistungspegel tags und nachts von $L_{WA}=65\text{dB(A)/m}^2$ berücksichtigt. Dieser Ansatz entspricht der orientierenden Angabe der DIN 18005 für Industriegebiete, welche die tatsächlichen Emissionen erfahrungsgemäß konservativ überschätzt. Der innerhalb des Bebauungsplangebietes gelegene Bereich auf der Hafentmole 1 wurde mit den festgesetzten kontingentierten flächenbezogenen Schalleistungspegeln berücksichtigt. Da diese tags höher sind als nachts, ergaben sich für den Tageszeitraum auch geringfügig höhere Beurteilungspegel.

Bei diesem Ansatz ergeben sich Beurteilungspegel an der geplanten Bebauung in den festgesetzten Mischgebieten an den zum Hafenbecken nächstgelegenen Fassaden bei freier Schallausbreitung (Anlage 29, Peutz Consult) von bis zu 56 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts.

Für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 müssen deshalb besondere planerische und bautechnische Maßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen sind grundsätzlich ausgeschlossen (siehe unten).

Daneben wirken sich auch andere Aspekte der Planung konfliktmindernd aus:

- die geplante öffentliche Grünfläche auf der Stadtseite der Hafentmole 1 (Uferpark) trägt neben ihrer gestalterischen Wirkung auch in geringfügiger Weise zur Entspannung der Immissionssituation bei, indem sie die Distanz zwischen der Innenstadt und der gewerblich - industriellen Nutzung weiter vergrößert. Die Geländemodellierungen tragen dazu bei, zumindest die bodennahen Emissionen aus dem eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* geringfügig zu vermindern (z. B. Verkehrs- und Ladegeräusche),
- Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen in den eingeschränkten Gewerbegebieten bzw. Industriegebieten,
- Beschränkung des Einzelhandels in den geplanten Gewerbegebieten, weitgehender Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexgewerbe.

Die im Hafen ansässigen Betriebe werden bereits heute erkennbar durch die benachbarte Innenstadt in ihrem Emissionsverhalten beschränkt. Nach der Einschätzung der zuständigen Immissionsschutzbehörden im vorlaufenden Bebauungsplanverfahren kommt etwa der 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 schutzbedürftiger Nutzungen (GE, MI) und den Ausschluss von Immissionsorten (nicht öffentbare Fenster), wird der Entwicklungsspielraum der Hafenbetriebe nicht über das bereits heute vorhandene Maß eingeschränkt.

Bestehende Betriebe an der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße

Folgende Gewerbebetriebe, die nördlich und westlich des Plangebietes an der Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße liegen, wurden berücksichtigt:

- Lagerfläche städtisches Tiefbauamt (Düsseldorfer Straße 30),
- Parkplatz eines Stromnetzbetreibers (Collingstraße 2),
- Möbelhaus in der Collingstraße,
- Versicherungsgebäude Rheinlandplatz 1,
- Sanitätshaus, Düsseldorfer Straße 4,
- Autovermietung, Düsseldorfer Straße 6,
- Waschstraße / Tankstelle Düsseldorfer Straße,
- Logistiker, Düsseldorfer Straße 31.

Südlich des Plangebiets befindet sich ein Kino.

Weitere westlich der Rheintorstraße vorhandene gewerbliche Nutzungen in Erdgeschossen sind mischgebietsverträglich.

Betriebe im Neusser Hafen

a) Ermittlung der Gewerbelärmbelastung

Das Plangebiet rückt an die bestehenden Betriebe im Neusser Hafen heran. Eine räumliche Trennung erfolgt lediglich durch die geplante Hafenterrasse, das Hafenbecken 1 sowie den Uferpark auf der Hafenterrasse 1.

Für die Ermittlung und Beurteilung der auftretenden Gewerbelärmimmissionen wurde im vorlaufenden Bebauungsplanverfahren 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 sowie vom 16.09. bis zum 02.10.2018 zwei Luftschalldauermessungen 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.

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 die Ist-Situation bezüglich des Lärms aus dem Neusser Hafen vollständig abzubilden. Den Unsicherheiten bei der Ermittlung der Bestandssituation wird mit einer Betrachtung des „worst case“ begegnet. 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 $L_{WA}=65\text{dB(A)}/\text{m}^2$ berücksichtigt. Im Sinne einer worst-case-Betrachtung wird hier keine Unterscheidung zwischen Tag- und Nachtzeitraum gemacht. Gleichwohl werden auf der Immissionsseite (Plangebiet) erhöhte Anforderungen im Nachtzeitraum berücksichtigt.

Die innerhalb des Bbauungsplangebietes festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete werden mit den festgesetzten, kontingentierten flächenbezogenen Schallleistungspegeln berücksichtigt. Das Berechnungsmodell ist in Anlage 25 der Schalltechnischen Untersuchung vom 09.05.2019 (Peutz Consult) 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 bei freier Schallausbreitung innerhalb der festgesetzten Mischgebiete an der zum Hafengebiet nächstgelegenen Fassade von bis zu 56 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts (Anlage 29, Peutz Consult). Diese worst-case-Situation ist Grundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Da die Planung das ausdrückliche Anliegen hat, die Betriebe im Hafengebiet in ihrem Emissionsverhalten nicht zu beschränken, wurde im vorläufigen Bebauungsplanverfahren 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 unabhängig von den geplanten baulichen Anlagen 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. In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete sind Lärmemissionskontingente festgesetzt (siehe 6.1.2 und 6.1.3). Durch die Zuordnung von Flächen mit unterschiedlichem Schutzanspruch wird dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG Rechnung getragen.

Tagsüber sind in den festgesetzten Mischgebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete selbst bei einer Worst-Case-Betrachtung (freie Schallausbreitung unter Berücksichtigung der Richtwirkung der Fassaden, Anlage 29) eingehalten. Der Orientierungswert für die Nachtzeit wird jedoch an fast allen Immissionsorten überschritten, so dass eine planerische Konfliktlösung primär für die Nachtzeit zu finden war.

Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01

Für alle schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den festgesetzten Mischgebieten bzw. eingeschränkten Gewerbegebieten gelten unterschiedliche Orientierungswerte der DIN 18005

bzw. Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tag- und Nachtzeitraum. Im eingeschränkten Industriegebiet GI* muss tags wie nachts der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 70 dB(A) eingehalten werden. Die DIN 18005 gibt für Industriegebiete keinen Orientierungswert vor.

Für nicht schutzbedürftige Räume ist es nicht erforderlich, ebenfalls einen Ausschluss öffentlicher Fenster festzusetzen. Diese stellen keine relevanten Immissionsorte dar.

Vermeidung von Immissionsorten

Den Immissionskonflikt löst die Planung insbesondere durch eine Vermeidung von Immissionsorten gemäß TA Lärm. Ein Immissionsort gemäß TA Lärm liegt 0,5 m vor der Mitte eines geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes im Sinne der DIN 4109-1:2018-01.

In den festgesetzten Mischgebieten sind öffentlicher Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 grundsätzlich unzulässig.

Auch 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 angesehen (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 öffentlicher Fenster zulässig) oder eine Küche (öffentlicher Fenster zulässig) handelt, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Von der Festsetzung „öffentlicher Fenster unzulässig“ ausgenommen sind in den festgesetzten Mischgebieten:

- öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu allseitig umbauten Innenhöfen (siehe Textfestsetzung 8.4) und

öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zur Rheintor- bzw. Düsseldorfer Straße in den festgesetzten Fassadenbereichen (siehe Blatt 5 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum“ bzw. Blatt 6 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum“).

Für diese Bereiche konnte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden, dass unter Berücksichtigung der abschirmenden und reflektierenden Wirkungen baulicher Anlagen einschließlich errichteter Lärmschutzwände ein Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten wird, wenn zusätzlich bestimmte bauliche Voraussetzungen gegeben sind.

Folgende bauliche Voraussetzungen sind als Bedingungen für die Zulässigkeit öffentlicher Fenster zu schutzbedürftigen Räumen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt:

- Der Innenhof, an den öffentlicher Fenster angrenzen, muss baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt sein.
- Die Blöcke (B) – (D) müssen einschließlich der jeweiligen Lärmschutzwände gemeinsam errichtet werden.
- Die Blöcke (A) und (E) können einzeln errichtet werden.

Die zu den allseitig umschlossenen Innenhöfen gerichteten Innenfassaden der Baublöcke sind von Lärmimmissionen abgeschirmt. 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.

Beim Vorliegen der baulichen Voraussetzungen, die durch die Bedingungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt sind, können Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden.

Dem Plangeber ist bewusst, dass bei den derzeit gegebenen bzw. zu erwartenden Immissionen durch Gewerbelärm aus dem Neusser Hafen öffentlicher Fenster in den zum Hafen zugewandten Fassaden nicht zur Anwendung kommen können.

Allseitig umbaute Innenhöfe und abschnittsweise Realisierung (Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Errichtung schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den Innenhöfen (B) – (D) der festgesetzten Mischgebiete mit offenbaren Fenstern zu Innenhöfen bzw. mit offenbaren Fenstern in Fassaden an den gekennzeichneten Baulinien (siehe TF 8.4) ist nur zulässig, wenn bei einer abschnittswisen Realisierung mindestens die Innenhöfe (B) – (D) baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände hergestellt sind.

Die Bedingung korrespondiert mit der Festsetzung zur geschlossenen Bauweise (siehe Punkt 6.3). Beide Festsetzungen verfolgen das städtebauliche Ziel, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den festgesetzten Mischgebieten allseitig umbaute Innenhöfe entstehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

Mit der Festsetzung der geschlossenen Bauweise in Kombination mit Baulinien wird erreicht, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im MI 1 oder MI 2 stets an die seitliche Grundstücksgrenze zu bauen ist. Auch wenn Grundstücksgrenzen einen der Innenhöfe A bis E durchschneiden sollten, muss stets an die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden. So wird sichergestellt, dass ein lückenlos umschlossener Hof entsteht, wenn der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks anbaut.

Die Bedingung gem. § 9 Abs. 2 S. 1 Nr. 2 BauGB ist zusätzlich erforderlich, da eine Festsetzung zur Bauweise einzuhalten ist, sobald gebaut wird. Aufgrund des Angebotsbebauungsplans besteht aber grundsätzlich keine Bauverpflichtung. Aufgrund der Festsetzung der Bauweise können also auch lediglich teilumbaute Höfe entstehen. Doch wäre die Bebauung an der Innenseite dieses teilumbauten Hofes noch nicht vollends lärmgeschützt, sondern zumindest aus einer Richtung noch Lärmbelastungen ausgesetzt.

Daher wird durch die Bedingung „Allseitig umbaute Innenhöfe“ festgesetzt, dass in einem nur teilweise umbauten Hof die Errichtung schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zum Innenhof nicht zulässig ist. Hierfür ist der Hof erst vollständig zu umbauen. Die Erfüllung dieser Bedingung wiederum ist möglich, da kein Grundstückseigentümer mit Grenzabstand bauen darf. Das gewährleistet die Festsetzung der geschlossenen Bauweise.

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, schwer zu bestimmen sein können.

An welchen Stellen die Bedingung gilt, wird durch die graphische Kennzeichnung der Umbauung der Innenhöfe (A) bis (E) deutlich (Blatt 5 und 6). Die allseitige Umbauung bezieht sich auf jeden einzelnen Innenhof. Die gleichzeitige Errichtung der Umbauung der Innenhöfe (B) – (D) ist zwingend erforderlich.

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 ist, wie soeben dargelegt wurde, die Festsetzung allseitig umschlossener Innenhöfe wichtiger Bestandteil der planerischen Konfliktbewältigung. Die lärmgeschützten Innenhöfe ermöglichen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in einem Gebiet, das allseitig durch unterschiedliche Lärmquellen beeinträchtigt 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 der allseitigen Umbauung 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. schutzbedürftige Räume mit offenbaren Fenstern zum 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 Umbauung oder die Errichtung eines gleichwertigen Ersatzes bei Rückbau 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.

Lärmschutzwände in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

Entlang der geschlossenen Hafenfront sowie auf den Ost-West verlaufenden Quergebäuden ergänzen Lärmschutzwände die abschirmende Wirkung allseitig auf eine einheitliche Höhe von 57,7 m ü. NN. Mit dieser Höhe wird ein ausreichender Lärmschutz sichergestellt. Zusätzlich müssen die Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB aufweisen.

Die geschlossene Bebauung entlang des Hafenbeckens einschließlich der festgesetzten Lärmschutzwände übernimmt eine Abschirmfunktion für die Richtung Rheintor- bzw. Düsseldorfer Straße gelegenen Baukörper, die eine um ein Geschoss geringere Bauhöhe aufweisen. Entsprechende Festsetzungen für minimale und maximale Bauhöhen werden im Bebauungsplan getroffen.

Gewerbliche Immissionen in den Mischgebieten

Aufgrund der hohen Vorbelastung durch Gewerbelärm, der auf das Plangebiet einwirkt, wird durch die Beschränkung von planbedingtem Gewerbelärm dafür Sorge getragen, dass die Immissionsrichtwerte zum Tag- und Nachtzeitraum an den umliegenden Immissionsorten im Plangebiet nicht überschritten werden. Eine Anzahl der zulässigen Betriebe in den Innenhöfen kann nicht geregelt werden. Dafür müssen die Geräuschemissionen der einzelnen Nutzungen um 10 dB(A) reduziert werden, um den Immissionsrichtwert der TA Lärm unterschreiten zu können.

Durch die Unterschreitung um 15 dB(A) (Relevanzgrenze der DIN 45691) wird sichergestellt, dass auch durch mehrere gewerbliche Betriebe mit Außenbauanteilen zu einem Innenhof in der Summe der Immissionsrichtwert insgesamt um mindestens 10 dB(A) unterschritten wird.

Abwägungsgerechte Planung bezüglich der Mischgebiete

In den festgesetzten Mischgebieten sind offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 grundsätzlich unzulässig. Durch den grundsätzlichen Ausschluss offener Fenster entstehen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm.

Vom Ausschluss offener Fenster ausgenommen sind lediglich offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen zu allseitig umbauten, schallabgeschirmten Innenhöfen und in Fassaden, die zur Rheintor- bzw. Düsseldorfer Straße orientiert sind. Diese Fassadenbereiche sind im Bebauungsplan eindeutig mit Baulinien festgesetzt. In zur Hafenseite orientierten Fassaden bleiben offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen 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. Die bestehenden Betriebe erfahren deshalb im Vergleich zur heutigen Situation keinen Nachteil.

In den festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebieten sowie im eingeschränkten Industriegebiet sind offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig, da die zum Hafen orientierten Fassaden nicht eindeutig festgesetzt werden können. Räume, die im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 nicht schutzbedürftig sind (Produktions- und Lagerflächen, Technikräume), sind vom Ausschluss offener Fenster zum Schutz vor Gewerbelärm nicht betroffen.

Die Immissionsrichtwerte tags werden in den eingeschränkten Gewerbegebieten sowie im eingeschränkten Industriegebiet mit Ausnahme von Fassadenabschnitten im GE1* (vis-a-vis des Kinos) so-

wie im GE3* (vis-a-vis Logistiker) eingehalten. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte liegen ansonsten nur nachts vor (siehe PEUTZ Consult, Anlagen 27.1 – 27.3 und 32.1). Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (beispielsweise Büros, Sozialräume) überwiegend im Tagzeitraum genutzt werden. Im GE2* sind beispielsweise schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 geplant (Übernachtungsräume), die tags und nachts genutzt werden. Auf eine Ausnahmeregelung für offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen analog zu derjenigen im Mischgebiet wird in den eingeschränkten Gewerbegebieten verzichtet, da eine Abschirmwirkung vergleichbar derjenigen in den allseits umbauten Innenhöfen hier planerisch unwahrscheinlich ist. Teilweise werden großzügige Baufenster ohne Innenhöfe festgesetzt, so dass nicht mit einer solchen Abschirmwirkung zu rechnen ist; teilweise sind die Gewerbegebiete für das Entstehen einer solchen abschirmenden Baustruktur zu klein.

Abwägungsgerechte Planung bezüglich der Gewerbegebiete

Im Rahmen der gebotenen Konfliktbewältigung wird für die eingeschränkten Gewerbegebiete GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4*, sowie für das eingeschränkte Industriegebiet GI* eine angemessene Nutzung ermöglicht. Gleichzeitig werden zulässige Nutzungen innerhalb der festgesetzten Gewerbe- bzw. Industriegebiete soweit beschränkt, dass ein verträgliches Nebeneinander mit schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes möglich ist und die bestehenden Betriebe im Hafengebiet in ihrem Bestand geschützt werden.

6.8.3 Geruch

Die Erstellung der Geruchsimmisionsprognose (Ermittlung der Geruchsimmisionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 in Neuss, ANECO, Mai 2020) erfolgt auf Basis der Vorgaben der Geruchsimmisions-Richtlinie NRW. Die GIRL besitzt keine Rechtsnormqualität, konkretisiert jedoch die Anforderung, die sich aus der Schutzpflicht des § 5 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BImSchG ergeben. Diese Vorschrift gibt es. „... genehmigungspflichtige Anlagen“) zu errichten und zu betreiben, „dass zur Gewährleistung eines hohen Schutzniveaus für die Umwelt insgesamt (...) schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können.“

Die Untersuchungen der Geruchssituation im Neusser Hafen haben eine ca. 20-jährige Historie, auf die im Folgenden näher eingegangen wird, um insbesondere die bei der Ermittlung der Geruchsbelastung gewählte Methodik näher zu erläutern.

Für den Bereich des Neusser Hafens liegen seit einigen Jahren umfangreiche Untersuchungsergebnisse zur Geruchsbelastungssituation vor. Ergebnisse einer Geruchsimmisionsmessung 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 olfaktometrische Geruchsemissionsmessungen durchgeführt. Auf Basis dieser Emissionsmessungen wurde ein Geruchsemissionskataster für den gesamten Neusser Hafen erstellt und in den Folgejahren fortlaufend dem aktuellen Stand angepasst. 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. Die Ergebnisse dieses Untersuchungsprogramms wurden national und international veröffentlicht. Es zeigte sich, dass die Prognose

seergebnisse tendenziell höher sind als die Messergebnisse. Für andere Mehrquellensysteme wird in der Literatur mehrfach darauf hingewiesen, dass Ergebnisse von Prognosemodellen höher sind als Ergebnisse von Rasterbegehungen. Dieses Vorgehen 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.

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. 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. Diese Erkenntnisse sind in der Literatur seit dem Jahr 2005 bekannt und wurden jüngst im Rahmen der Tagung „Gerüche in der Umwelt“ bestätigt.

Darüber hinaus wurden die Einflüsse von Gebäuden bei der Geruchsausbreitung geprüft. 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 führten.

Im Folgenden wird dargelegt, warum vor diesem planungshistorischen Hintergrund im Neusser Hafen auch für die vorliegende Begutachtung die Ausbreitungsrechnung die der Immissionsmessung durch Rasterbegehung vorzuziehende Methode der Ermittlung der Geruchsbelastung ist. In der Geruchs-Immissions-Richtlinie NRW wird unter Nr. 4.1 b) folgendes geregelt:
„Die Ausbreitungsrechnung kann insbesondere dann vorgenommen werden, wenn aufgrund vorliegender Messungen oder Schätzungen anzunehmen ist, dass die vorhandene Belastung 70 vom Hundert des anzuwendenden Immissionswertes nach Tabelle 1 unterschreitet oder wenn die Ermittlung der Belastung durch Begehungen als unvernünftig eingeschätzt werden muss.“

Hier stellt sich die Ausbreitungsrechnung als eine sachgerechte Methode zur Ermittlung der Geruchsbelastung neben der Immissionsmessung dar. Dies liegt erstens daran, dass das Modell für die Ausbreitungsrechnungen nachgewiesenermaßen so kalibriert wurde, dass die Genauigkeit von Ergebnissen von Prognosen die Genauigkeit von Immissionsmessungen erreicht. Dieser Nachweis wurde für eine Rechenmethode geführt, die sich in einem hinsichtlich seiner Geruchsbelastung sehr gut untersuchten Raum seit Jahrzehnten bewährt hat.

Hinzu kommt zweitens, dass Immissionsmessungen lediglich ein Immissionsgeschehen zu einem bestimmten Zeitpunkt abbilden. In einer Geruchssituation in einem Hafen, der viele Emittenten aufweist, die zudem ungleichmäßig emittieren, schwankt die Belastung - etwa bedingt durch Kampagnenbetriebe - stark. Eine Immissionsmessung kann insofern nur eine Momentaufnahme mit der entsprechend eingeschränkten Repräsentativität sein, wobei überdies die Emissionssituation während des Messzeitraum nicht nachprüfbar bekannt ist.

Dies wäre möglicherweise dann nicht relevant, wenn die GIRL hinsichtlich ihrer Methodik eine Rechtsquelle mit zwingenden normativen Vorgaben wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall - vielmehr hat sie (lediglich) die Bedeutung eines antizipierten Sachverständigengutachtens. Mit überzeugenden gutachterlichen Ausführungen kann im Einzelfall davon abgewichen werden.

Dies gilt im vorliegenden Fall für den methodischen Vorrang, den die GIRL für die Immissionsmessung gegenüber der Ausbreitungsrechnung enthält. Dieser Vorrang muss hier mit Blick auf die große Schwankungsbreite der Geruchsbelastung relativiert werden.

Drittens fließen nun durch die Neukalibrierung auch aktuelle Erkenntnisse bei der Untersuchungsmethodik ein. So kann nun auch rechenmethodisch der neueste wissenschaftliche Erkenntnisstand herangezogen werden.

Wenn die Ermittlung der Geruchsbelastung durch Ausbreitungsrechnung hier ebenso sachgerecht ist und zudem die Immissionsmessung als Alternative die deutlich aufwändigere Methode ist, so stellt es sich im Ergebnis als unverhältnismäßig heraus, die Ermittlung der Geruchsbelastung hier durch Immissionsmessung/Begehung vorzunehmen.

Vor dem Hintergrund der beschriebenen Planungshistorie, die die Gleichwertigkeit der Methoden Modellrechnung und Immissionsmessung gezeigt hat, kann festgestellt werden, dass weitere Begehungen im konkreten Einzelfall unverhältnismäßig eingeschätzt werden und Ergebnisse von Modellrechnungen geeignet sind, die Geruchsbelastungssituation zu ermitteln und zu bewerten.

Die Erfahrungen aus diesen jahrelangen Untersuchungen und die fortlaufende Pflege des Geruchsemissionskatasters waren die Gründe für die Entscheidung, auf dieses bewährte Konzept zurückzugreifen. Die Ausbreitungsrechnung ist geeignet, die zur Beurteilung der Geruchsimmission angemessene Datenbasis zu liefern. Vor dem Hintergrund der Untersuchungshistorie in Neuss / Düsseldorf und zur Vergleichbarkeit der in den letzten Jahren ermittelten Ergebnisse ist die Anwendung von Prognosewerkzeugen erforderlich.

Das den Ausbreitungsrechnungen zugrunde gelegte Geruchsemissionskataster wurden von Seiten der zuständigen Behörden (Rhein-Kreis Neuss, Stadt Düsseldorf, Bezirksregierung Düsseldorf) umfangreich geprüft und nochmals aktualisiert. Zur Aktualisierung wurden neben den zuständigen Genehmigungs- und Überwachungsbehörden (Rhein-Kreis Neuss, Umweltamt der Stadt Düsseldorf, Bezirksregierung Düsseldorf) auch die IHK mit den Mitgliedsunternehmen beteiligt. In mehreren, von der IHK organisierten Informationsveranstaltungen konnte der direkte Kontakt zu den Anlagenbetreibern und somit potentiellen Geruchsemittenten geknüpft werden. Hierbei wurde konkret nach der aktuellen Datelage hinsichtlich der anlagen- und betriebsbezogenen Geruchsdatenbasis gefragt. Alle Erkenntnisse der Informationstermine und der Rückmeldungen der Anlagen und Betriebe fließen in die aktuellen Berechnungen der Geruchsimmissionssituation im Plangebiet ein.

Die Ermittlungsmethodik berücksichtigt auch die Vorgabe in Nr. 4.4.1 GIRL sowie die entsprechenden Auslegungshinweise. Es heißt in Nr. 4.4.1 der GIRL: „Zurückliegende Messungen oder Feststellungen über Immissionen und Emissionen dürfen nur herangezogen werden, wenn sich die für die Immissionssituation im Beurteilungsgebiet maßgeblichen Verhältnisse in der Zwischenzeit nicht erheblich verändert haben“.

Im vorliegenden Fall werden die Veränderungen der Geruchsbelastung seit der letzten Messung gerade durch die laufende Aktualisierung des Geruchsemissionskatasters berücksichtigt. Die seinerzeitige Messung diente nur dem Kalibrierungsschritt des Vergleichs von Messung und Berechnung. Die Aktualität wird seitdem durch die Pflege des Geruchsemissionskatasters erreicht.

Für die Immissionsprognose werden die Geruchsemissionen von geruchsemitterenden Unternehmen im Neuss-Düsseldorfer Hafen und im nördlich angrenzenden Umfeld berücksichtigt. Darüber hinaus wird ein Tierhaltungsbetrieb, der sich im Bereich der Rennbahn befindet, berücksichtigt.

Im Vergleich zur im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im Jahr 2012 durchgeführten Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation (15 geruchsemitterende Betriebe im Neusser und Düsseldorfer Hafen) wurden bei der fortgeschriebenen Ermittlung der Geruchsimmissionssituation (ANECO, Mai 2020) folgende Betriebe berücksichtigt:

ANECO, Bericht 120055 P vom 21.03.2012	ANECO, Bericht 20 0297 P vom 29.05.2020
Im Neusser Hafen berücksichtigte Anlagen	
Drei Ölmühlen	Drei Ölmühlen
Zwei Futtermittelbetriebe	Zwei Futtermittelbetriebe
Vier Lebensmittelbetriebe	Vier Lebensmittelbetriebe
Zwei Papierfabriken	Eine Papierfabrik
	Eine Schreinerei
	Eine Gießerei
	Eine Anlage zur Behandlung von Bauschutt und zur Behandlung von Baumischabfällen
Im Düsseldorfer Hafen berücksichtigte Anlagen	

Zwei Futtermittelbetriebe	Ein Futtermittelbetrieb
Ein Lebensmittelbetrieb	Ein Lebensmittelbetrieb
Eine Papierfabrik	Eine Papierfabrik
	Eine Anlage zur Lagerung von Kunststoffabfällen
Sonstige	
Zwei Tierhaltungsbetriebe	Ein Tierhaltungsbetrieb

Für drei Anlagen und Betriebe liegen den zuständigen Behörden keine Ergebnisse von Geruchsemissionsmessungen, Geruchsimmissionsprognosen oder Geruchsimmissionsmessungen vor, sie weisen jedoch Geruchsemissionen auf, die wie folgt berücksichtigt werden:

- Eine Anlage zur Behandlung von Bauschutt und zur Behandlung von Baumischabfällen auf Neusser Stadtgebiet: Für die Untersuchung wird unterstellt, dass der anlagenbezogene Geruchsstrom den Irrelevanzwert für Geruch von 0.02 einhält.
- Erweiterung einer Anlage um die Lagerung von Kunststoffabfällen auf Düsseldorfer Stadtgebiet: Die von der Anlage hervorgerufenen Geruchsimmissionen dürfen einen Wert von 0.15 im Einwirkungsbereich der Anlage nicht überschreiten.
- Für die geruchsemitternde Anlage eines Lebensmittelbetriebes in Düsseldorf wird ein anlagenbezogener Geruchsstrom ermittelt, bei dem in der Umgebung der Irrelevanzwert für Geruch von 0.02 eingehalten wird.

Die Häufung gewerblicher, teilweise geruchsintensiver Nutzungen im Neusser Hafen und damit in der Nachbarschaft zum Plangebiet, ergibt gebietsspezifische Vorbelastungen in Form von Geruchsimmissionen. Im Plangebiet selbst liegt als geruchsemitternde Anlage eine Gießerei.

Im Ergebnis der Prognose der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 15 für Neuss (ANEGG, März 2010) wird in Teilgeltungsbereich West (TGV) auf den Flächen mit vorgesehener Gewerbe-/Industriebebauung der Immissionswert der Geruchsimmissions-Richtlinie für Gewerbe-/Industriegebiete – mit Ausnahme des als GE3 festgesetzten Bereichs – eingehalten. Im festgesetzten Gewerbegebiet GE3 berechnet sich die Geruchsstundenhäufigkeit auf 16 bis 17 % der Jahresstunden mit Geruchsstunden, damit wird der Immissionswert nicht überschritten.

Im Bereich der festgesetzten Mischgebiete des TGW wird der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete mit einer Geruchsimmissions-Gesamtbelastung von 10 bis 13 % der Jahresstunden mit Geruchsstunden ausgeschöpft bzw. überschritten. Die Überschreitungen treten insbesondere im Übergang vom festgesetzten GE2 zum festgesetzten Mischgebiet auf. Wenn die gewählten Untersuchungsraaster sowohl Flächenanteile in festgesetzten Mischgebieten und in festgesetzten Gewerbegebieten enthalten, werden die Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete zugrunde gelegt. Insofern ist die Überschreitung in diesen Bereichen für die als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen zu relativieren, da hier die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Das betrifft insbesondere das Rasterfeld im Bereich des Wendhammers an der Kaistraße (13 % Geruchsstundenhäufigkeit), das weit überwiegend (zu ca. 99% der Fläche) als Gewerbegebiet festgesetzt ist, sowie das südlich daran angrenzende Rasterfeld (12 % Geruchsstundenhäufigkeit). Auch im Übergang von GE1 zum festgesetzten Mischgebiet (Geruchsstundenhäufigkeit 11 %) entfallen größere Flächenanteile auf das festgesetzte Gewerbegebiet.

Die auf den Beurteilungsflächen auf der Hafentmole 1 (Teilgeltungsbereich Ost) prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten betragen 17 bis 21 % der Jahresstunden. Der zur Beurteilung der Geruchsimmissionen zugrunde zu legende Immissionswert von 0.15 wird somit überschritten.

In Kap. 3.1 der GIRL, in dem auch die Immissionswerte für verschiedene Nutzungsgebiete geregelt sind, heißt es am Ende:

„Ein Vergleich mit den Immissionswerten reicht jedoch nicht immer zur Beurteilung der Erheblichkeit der Belästigung aus. Regelmäßiger Bestandteil dieser Beurteilung ist deshalb im Anschluss an die Bestimmung der Geruchshäufigkeit die Prüfung, ob Anhaltspunkte für die Notwendigkeit einer Prüfung nach Nr. 5 für den jeweiligen Einzelfall bestehen.“

In Nr. 5 der GIRL heißt es:

„Für die Beurteilung, ob schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen hervorgerufen werden, ist ein Vergleich der nach dieser Richtlinie zu ermittelnden Kenngrößen mit den in Tabelle 1 festgelegten Immissionswerten nicht ausreichend, wenn

[...]

b) Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen [...] der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstiger atypischer Verhältnisse [...] trotz Überschreitung der Immissionswerte eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit durch Geruchsimmissionen nicht zu erwarten ist.

[...]

Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutsamen Umstände festgestellt werden.

Dabei sind – unter Berücksichtigung der eventuell bisherigen Prägung eines Gebietes durch eine bereits vorhandene Geruchsbelastung (Ortsüblichkeit) – insbesondere folgende Beurteilungskriterien heranzuziehen:

- der Charakter der Umgebung, insbesondere die in Bebauungsplänen festgelegte Nutzung der Grundstücke,
- landes- oder fachplanerische Ausweisungen und vereinbarte oder angeordnete Nutzungsbeschränkungen,
- besondere Verhältnisse in der tages- und jahreszeitlichen Verteilung der Geruchseinwirkungen sowie Art und Intensität der Geruchseinwirkungen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die u. a. dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit ein räumlich näherer Anlagenschutz zu kommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.“

Nach den Auslegungshinweisen zu Nr. 5 GIRL sind ein Beispiel für die Prüfung im Einzelfall etwa Kampagnenbetriebe.

Wendet man diese Vorgaben auf den vorliegenden Fall an, stellt sich heraus, dass es diverse Gründe für eine Beurteilung im Einzelfall gibt und ein reiner Vergleich mit den in Tabelle 1 der GIRL festgelegten Immissionswerten nicht ausreichend ist. So ist der Neusser Hafen geprägt von vielen Emissionsquellen, die zudem ein schwankendes Emissionsgeschehen aufweisen. Einige von ihnen sind Kampagnenbetriebe wie etwa die Ölmühlen. Allein aufgrund der großen Zahl an Emissionsquellen, zusätzlich aber aufgrund der schwankenden Emissionsverhältnisse bei vielen dieser Betriebe ergibt sich eine große Schwankungsbreite bezüglich der in der Umgebung wahrnehmbaren Geruchsimmissionen. Die Neusser Bevölkerung weiß und ist daran gewöhnt, dass die Geruchsimmissionen aus dem Neusser Hafen an manchen Tagen weit bis in die Innenstadt wahrnehmbar sind, während sie an anderen Tagen kaum bzw. nur in unmittelbarer Nähe des Hafens vorhanden sind.

Hinzu kommt, dass der Neusser Hafen seit jeher in großer Innenstadtnähe existiert. Zentrale Einrichtungen des Stadtkerns wie etwa das Neusser Münster, das Rathaus oder das Zeughaus sowie einige der innerstädtischen Plätze befinden sich in wenigen 100 m Entfernung zum Hafen. Das heißt, dass Neuss sich mit dem Hafen entwickelt hat und die Neusser mit ihm leben. Jeder Neusser kennt den typischen Neusser Hafengeruch. Der Hafengeruch ist in der Neusser Innenstadt und erst recht an der Hafenkante seit jeher ortsüblich, und die Fläche des Plangebietes ist seit jeher durch Geruchsbelastungen aus einer Vielzahl unterschiedlicher Hafennutzungen beaufschlagt.

Damit steht in Zusammenhang, dass die im Rahmen der Beurteilung im Einzelfall zusätzlich zu berücksichtigende Prägung des Gebietes ebenfalls auf den Hafen zurückzuführen ist. Der Charakter der Umgebung wird durch Ausweisungen von Gewerbe- und Industriegebieten bzw. entsprechenden tatsächlichen Nutzungen geprägt; lediglich westlich des Plangebietes ist eine Prägung durch Wohnnutzungen gegeben. Auch die landes- und regionalplanerischen Ausweisungen zeigen, dass der Standort an der Schnittstelle der Gewerbe- und Industrienutzung im Hafen und der innenstadttypischen Nutzungen im Westen liegt.

Auch eine im Rahmen der Beurteilung im Einzelfall zu berücksichtigende Prüfung des Rücksichtnahmegebots ergibt, dass im Plangebiet durchaus eine signifikante Geruchsbelastung hinzunehmen sein wird. Insbesondere der in der GIRL im Rahmen der Beurteilung im Einzelfall genannte Aspekt des Bestandsschutzes für die Nutzungen im Hafen ist in diesem Zusammenhang hervorzuheben. Dies führt dazu, dass Belästigungen hinzunehmen sind, die an anderer Stelle als erheblich anzusehen wären.

Vor diesem Hintergrund stellt sich heraus, dass die Grenze der Erheblichkeit von Geruchsbelastungen im vorliegenden Fall deutlich nach oben verschoben werden kann. Die im Teilgeltungsbereich West vorherrschenden Geruchseinwirkungen, die bis zu 3 Prozentpunkten über dem entsprechenden Immissionswert nach Nr. 3.1 der GIRL liegen, sind insofern als nicht erheblich und damit auch nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG einzuordnen. Sie sind abwägend hinzunehmen.

Einschränkungen bei den Entwicklungsmöglichkeiten einer geruchsemitierenden Anlage ergeben sich genau dann, wenn die Zusatzbelastung einer Anlage im konkreten Genehmigungsverfahren auf den Beurteilungsflächen erstmals den Irrelevanzwert überschreitet. Beispielhaft wurde für zwei Betriebe untersucht, ob durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet Einschränkungen für geruchsemitierende Anlagen durch die im Bebauungsplan zulässigen Nutzungen zu erwarten sind. Das ist nicht der Fall. Aufgrund dessen ist zu erwarten, dass sich keine zusätzlichen Einschränkungen für geruchsemitierende Anlagen im Neusser Hafen ergeben.

Die festgesetzte Zonierung der Baugebiete aus Gründen des Lärmimmissionsschutzes entspricht einer Zonierung aufgrund der Geruchsimmisionsituation entsprechend dem Schutzanspruch der festgesetzten Nutzungen. Der Schutzanspruch der festgesetzten Mischgebiete wird auf der hafengebundenen Seite größtenteils eingehalten.

Auf den Flächen mit Gewerbe-/Industrienutzung auf der Hafennote ist zu beachten, dass gemäß den Auslegungshinweisen der Geruchsimmisions-Richtlinie die durch den Betrieb hervorgerufene Geruchsimmisionsbelastung für die eigenen Arbeitnehmer eine Sache des Arbeitsschutzes ist. Die Arbeitnehmer in einem anderen Betrieb sind jedoch „Nachbarn“, auch wenn sie sich nur 8 Stunden dort aufhalten. Eine kürzere Aufenthaltsdauer (ggf. auch die Art der Tätigkeit) kann allerdings dazu führen, dass ein gegenüber den Immissionswerten der Geruchsimmisions-Richtlinie erhöhter Wert zu Grunde zu legen ist.

Auf den Flächen, für die die höchste Belastung (21 % Geruchsstundenhäufigkeit) im Plangebiet prognostiziert wird, befindet sich eine Gießerei. Auf der zentralen Fläche können sich Personen allenfalls vorübergehend aufhalten. Zudem sind die Personen, die sich auf dieser Fläche aufhalten, Arbeitnehmer.

Zudem gilt für den Teilgeltungsbereich Ost das oben im Rahmen der Beurteilung im Einzelfall nach Nr. 5 GIRL für den Teilgeltungsbereich West Gesagte entsprechend. Die Anwendung der Kriterien der Ortsüblichkeit, der Prägung des Gebiets sowie des Rücksichtnahmegebots (insbesondere Bestandsschutz der emittierenden Anlagen) führt auch hier dazu, dass die bis zu 6 Prozentpunkte über dem Immissionswert nach Nr. 3.1 GIRL liegenden Geruchsimmisionen als nicht erheblich und damit auch nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG einzuordnen sind. Die Überschreitung der Immissionswerte wird auch hier der Abwägung zugeführt und hingenommen.

Zusammenfassend lässt sich somit sagen, dass im Plangebiet die Immissionswerte der Geruchsimmisions-Richtlinie teilweise überschritten werden. Diese Überschreitung wird vom Plangeber aufgrund der Vorbelastung durch Gerüche im Plangebiet und in der Umgebung und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels - die Neusser Innenstadt an das Hafenbecken 1 heranzuführen – als vertretbar angesehen.

Die Regelungen zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmisionen (Geruchsimmisions-Richtlinie - GIRL - / RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 – v. 5.11.2009) sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren von geruchsemitierenden Anlagen zu beachten.

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 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.

7 Kennzeichnung

7.1 Flächen, bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgefahren erforderlich sind

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbeberzone 7 (DIN 4149).

7.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

In Blatt 7 „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ sind folgende Altablagerungen (AA) bzw. Altstandorte (AS) gekennzeichnet, die im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte des Rhein-Kreis Neuss erfasst sind:

- Ne-333,01_AS: Industriestraße
- Ne-0351_AS: Neusser Lagerhausgesellschaft
- 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-1049_AA: Düsseldorfer Straße; Aufschüttung
- Ne-1065_AA: Industriestraße; Verfüllung
- Ne-1066_AA: Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)
- Ne-1068_AL: Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung
- Ne-1069_AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung
- Ne-1070_AA: Industriestraße, Aufschüttung
- Ne-1071_AA: Industriestraße, unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)
- Ne-1072_AA: Industriestraße

8 Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Baudenkmale

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

8.2 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf im Jahr 2017 festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins, rechtes Ufer von Rheinstrom-km 707,0 bis 857,7 und linkes Ufer von Rhein-km 711,2 bis 865,5. Zu der Verordnung gehört eine Kartendarstellung.

**Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020**

9 Umsetzung der Planung

9.1 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, Hermann-Straaten-Platz
- neue öffentliche Erschließungsstraße (Kaistraße)
- Erschließung Nord im Bereich der denkmalgeschützten Speicher (Ertüchtigung der vorhandenen Einfahrt, neue Erschließungsstraße nach Norden, Sackgasse, Wendepplatz),
- 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 Hafemole 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 Hafemole 1

Die Stadt Neuss hat die öffentliche Grünfläche auf der stadtzugewandten Seite der Hafemole 1 hergestellt. Herstellungs- und Unterhaltskosten werden von der Stadt Neuss getragen.

9.2 Bodenordnung

Öffentliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9.3 (Externe) naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Bei dieser Maßnahme der Innenentwicklung sind naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht erforderlich. Die Plangebietsflächen sind als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu betrachten, da sie durch die massiven Baudenkmale der Speichergebäude eine bauliche Prägung erfahren.

9.4 Artenschutzrechtliche Hinweise

Bei der Realisierung der Planung sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen, um direkte Gefährdungen artenschutzrechtlich relevanter Arten zu vermeiden bzw. zu reduzieren:

Vermeidungsmaßnahme 1: Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegetationsflächen und ggf. weitere Maßnahmen zur Vermeidung einer Gefährdung von Vogelbruten

Um die Umsetzung des Bebauungsplans zu ermöglichen, müssen im Rahmen der Flächenbeanspruchungen teilweise die vorhandenen Vegetationsstrukturen entfernt werden. Diese notwendigen Fäll-, Rodungs- und Räummaßnahmen müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der

Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel verhindert. Die Maßnahmen sind dementsprechend im Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar durchzuführen, um mögliche Brutvorkommen der auftretenden planungsrelevanten und nicht planungsrelevanten Vogelarten zu berücksichtigen. Da der Flussregenpfeifer die nahezu vegetationslosen Schotterflächen auf der Brache im östlichen Vorhabenbereich als Brutplatz nutzt, ist auch deren Inanspruchnahme auf den Zeitraum Oktober bis Ende Februar zu begrenzen. Durch die Maßnahme kann für alle wildlebenden Vogelarten vermieden werden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) eintritt.

Vermeidungsmaßnahme 2: Ökologische Baubegleitung: Kontrolle vor Flächeninanspruchnahme, Vergrämung

Sollte eine zeitliche Beschränkung der Flächenbeanspruchung z.B. aus Gründen des Baufortschritts nicht auf den Zeitraum 1. Oktober bis Ende Februar möglich sein, müsste vor der Inanspruchnahme von Flächen und Vegetationsstrukturen eine Kontrolle erfolgen, in deren Rahmen durch einen Fachmann (Ornithologe) festgestellt wird, ob die betroffenen Flächen aktuell von Vogelarten bebrütet werden. Sollte eine aktuelle Nutzung von Nestern festgestellt werden oder noch nicht flügge Jungtiere des Flussregenpfeifers beobachtet werden, ist die Flächeninanspruchnahme so lange aufzuschieben, bis nachgewiesen werden kann, dass die Fläche frei von Bruten europäischer Vogelarten ist.

Zum Schutz des auf Schotterflächen des Vorhabenbereichs brütenden Flussregenpfeifers ist zudem zu empfehlen, eine Brutansiedlung durch Vergrämungsmaßnahmen zu verhindern, um eine Flächeninanspruchnahme (z.B. für Erschließungs- und / oder Baumaßnahmen) der Schotterflächen oder weiterer im Winter geräumter Flächen in der Brutzeit zu ermöglichen. Dies kann durch das Einbringen von Pflöcken mit anheftendem Flatterband in einem Raster von maximal 10x10 m geschehen.

Vermeidungsmaßnahme 3: Kontrolle der Quartiernutzung durch die Zwergfledermaus

Anhand der aktuellen Erfassungsergebnisse ist davon auszugehen, dass der Gebäudekomplex im nordwestlichen Vorhabenbereich ein Quartier im Wochenstubenverbund der Zwergfledermaus darstellt. Die Beobachtungen erlauben aber keine genauere Aussage dazu, von wie vielen Individuen das Quartier genutzt wird und welche Bedeutung es im Wochenstubenverbund besitzt.

Daher ist vorgesehen, genauer zu überprüfen, wo genau das Wochenstubenquartier am bzw. im Gebäude liegt und von wie vielen Tieren es genutzt wird. Auch sollte erhoben werden, ob das Quartier nur zur Wochenstubenzeit oder auch z.B. als Zwischenquartier oder Winterquartier genutzt wird. Da zudem Hinweise auf weitere Einzelquartiere bestehen, sollte im Rahmen der artspezifischen Untersuchungen auch kontrolliert werden, wo weitere Gebäudequartiere der Zwergfledermaus am Gebäudekomplex bestehen. Diese Erhebungen sind relevant, um den möglichen Erhalt von Quartieren zu prüfen, eine unmittelbare Gefährdung von Tieren möglichst effizient zu vermeiden (vgl. auch Vermeidungsmaßnahme 4) sowie auch, um den Kompensationsbedarf für die Zwergfledermaus zu ermitteln.

Vermeidungsmaßnahme 4: Kontrolle von Fledermausquartieren vor Umbau/Sanierung auf aktuelle Nutzung

Um eine Tötung von Individuen des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus zu vermeiden bzw. die Tötungsgefahr erheblich zu mindern, ist eine Kontrolle der Quartiere unmittelbar vor dem Umbau oder der Sanierung der Gebäudestrukturen im nordwestlichen Vorhabenbereich auf eine aktuelle Nutzung durch Fledermäuse vorzusehen. Diese Kontrollen werden erleichtert, wenn im Rahmen der Vermeidungsmaßnahme 3 bereits genauere Angaben zur Lage und Größe der Quartiere gemacht werden können. Sollte der Erhalt der Quartiere nicht möglich sein, müsste die Kontrolle sicherstellen, dass diese zum Zeitpunkt des baulichen Eingriffs nicht von Fledermäusen genutzt werden. Evtl. ist es sinnvoll, die Einflug- und Einschluflmöglichkeiten so zu verhängen, dass die Tiere zwar beim abendlichen Ausflug aus dem Quartier gelangen, dieses aber aufgrund der Verhängung am Morgen nicht wieder auffinden und auf andere Quartiere ausweichen.

Vermeidungsmaßnahme 5: Kontrolle der Gebäudestrukturen vor Umbau/Sanierung auf Brutvorkommen

Neben der Funktion als Quartierstandort von Fledermäusen werden die Gebäudestrukturen im nordwestlichen Vorhabenbereich auch von Vogelarten zur Brut genutzt. Neben den nicht-planungsrelevanten Arten Hausrotschwanz, Nilgans und Straßentaube konnte hier auch ein Brutvorkommen der planungsrelevanten Rostgans lokalisiert werden. Um eine Zerstörung von Gelegen oder eine Tötung nicht flügger Jungvögel zu verhindern, ist zu empfehlen, die Inanspruchnahme der Gebäude außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Damit würden auch Eingriffe zur Wochenstubenzeit der Zwergfledermaus vermieden (vgl. Vermeidungsmaßnahmen 3 und 4). Sollte es nicht möglich sein, die

Inanspruchnahme von Brutplätzen außerhalb der Brutzeit durchzuführen, ist eine Kontrolle der Brutplätze unmittelbar vor dem Umbau oder der Sanierung der Gebäudestrukturen auf eine aktuelle Nutzung durch Vögel vorzusehen. Diese Kontrolle müsste sicherstellen, dass diese zum Zeitpunkt des baulichen Eingriffs nicht von Brutvögeln genutzt werden.

Vermeidungsmaßnahme 6: Vermeidung von Vogelschlag

Die Anlage großer Glasflächen kann aufgrund ihrer Transparenz oder wegen Spiegelungen zur Steigerung der Tötungsgefahr für Vogelarten führen. Sollten größere Glaselemente verwendet werden, ist zu empfehlen, vor Baubeginn durch einen Fachmann (Biologe) in Form einer schriftlichen Stellungnahme abschließend bestätigen zu lassen, dass die vorgesehenen Glaselemente und Scheiben im Hinblick auf Vogelschlag zu keinem erhöhten Kollisionsrisikos führen.

Sollte nicht ausgeschlossen werden können, dass die Verwendung von Glas am geplanten Gebäudebestand zu einer signifikanten Steigerung des Tötungsrisikos für Vogelarten führt, könnten artenschutzrechtliche Konflikte umgangen werden, indem entspiegelte Gläser mit einem geringen Außenreflexionsgrad oder mit Markierungen versehene Vogelschutzgläser verwendet werden.

Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Für die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling und Flussregenpfeifer ist aufgrund ihrer speziellen Ansprüche an ihre Lebensräume nicht davon auszugehen, dass die betroffenen Individuen in das Umfeld des Vorhabenbereichs ausweichen können. Für diese Arten sind deshalb vor der Beanspruchung ihrer Lebensräume im Vorhabenbereich artspezifisch geeignete funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures) durchzuführen.

Auf einer Teilfläche von circa 20.000 qm des Flurstücks 85, Flur 13, Gemarkung Grimlinghausen sind die im Artenschutzgutachten beschriebenen CEF-Maßnahmen vor Inanspruchnahme der Baugebiete herzustellen.

Die CEF-Maßnahme für den Flussregenpfeifer wird durch die Stadt nach § 1a Abs. 3 S. 4. 2. Alt. BauGB durchgeführt. Die CEF-Maßnahme für den Bluthänfling wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages nach § 1a Abs. 3 S. 4. 1. Alt. BauGB geregelt.

Bluthänfling:

- Die beiden westlichen Reviere liegen inmitten der zu bebauenden Fläche, weshalb hier von einem Verlust auszugehen ist.
- Die beiden Reviere an der westlichen Grenze der östlichen Teilfläche liegen in der bereits hergestellten Grünfläche. Hier erfolgt kein Eingriff. Wegen der geringen Fluchtdistanz und Störungssensibilität ist auch kein indirekter Verlust oder eine Beschädigung zu sehen. Die Individuen dieser Revierzentren sind deshalb artenschutzrechtlich nicht betroffen.
- Die beiden Reviere an der östlichen Grenze der östlichen Teilfläche liegen im bewachsenen Böschungsbereich, der im Rahmen des Vorhabens nicht beeinträchtigt wird. Aus diesem Grund ist auch hier kein Verlust zu erkennen. Wegen der geringen Fluchtdistanz und Störungssensibilität ist auch kein indirekter Verlust oder eine Beschädigung zu sehen. Die Individuen dieser Revierzentren sind deshalb ebenfalls artenschutzrechtlich nicht betroffen.

Flussregenpfeifer:

- Die 3 Reviere der Art liegen in einer derzeitigen Brachfläche, für die eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Deshalb ist für den Flussregenpfeifer von einem vollständigen Verlust der drei Reviere auszugehen.

Fledermäuse

Falls der Erhalt vorhandener Fledermausquartiere nicht möglich ist, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Alle Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Anlage A.1

Gutachten und Fachbeiträge im Rahmen der Bauleitplanung

- Umweltbericht, Smeets Landschaftsarchitekten, Erfstadt, 25. Oktober 2012/ Mai 2020
- (Teil B der Begründung nach BauGB, siehe dort)
- Verkehrstechnischer Fachbeitrag, SSP Consult, Bergisch Gladbach, 19. März 2012; Verifizierung verkehrstechnischer Fachbeitrag, Januar 2019
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult Düsseldorf, 2010 und 09. Mai 2019
- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Peutz Consult Düsseldorf, 2012 und 23.03.2020
- Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss mit den benachbarten Betriebsbereichen, TÜV Nord, Essen, April 2009. Revision 2, Januar 2011
- Gutachten zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, ANECO, Mönchengladbach, 2011/2012 und 29.05.2020
- Historische Recherche und Orientierende Grunduntersuchung zur Altlastenbewertung, HPC Hürth Juni 2005, 2011 und 2012

Abbruch der früheren Werkhahn-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 Flughautfledermaus, Dipl.-Geogr. Rainer Galunder, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Gewässer- und Naturschutz, Eisenroth, 11. Mai 2011
- Artenschutzrechtliche Prüfung, Kölner Büro für Faunistik, November 2018
- CEF – Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße der Stadt Neuss, Kölner Büro für Faunistik, Juni 2019
- Urteil des Oberverwaltungsgerichtes im Normenkontrollverfahren - Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ vom 30.01.2018

Stadt Neuss

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

Ergänzendes Verfahren nach
§ 214 Abs. 4 BauGB

UMWELTBERICHT

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

WILH. WERHAHN KG

Aufgestellt: Mai 2020
Stand 29.05.2020

SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Planungsgesellschaft mbH



Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

Impressum

Auftraggeber: Wilh. Werhahn KG
Königstraße 1
41460 Neuss

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

Projektleitung: Peter Smeets, Landschaftsarchitekt (Dipl. Ing.)

Bearbeitung: Manuel Bertrams, Dr. rer. nat., Geograph (M. A.)
Frédéric Becker, Geograph (M. Sc.)

Hinweis zum
Urheberschutz:

Dieser Fachbericht ist zu Planungszwecken erstellt. Er unterliegt insgesamt wie auch einzelne, als Planungsgrundlage verwendete Inhalte und Darstellungen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung und die Veröffentlichung, insbesondere im Internet, ist nur mit Zustimmung der Inhaber der einzelnen Urheberrechte zulässig.

Der Auftraggeber hat unter Beachtung des Urheberschutzes vertraglich das Recht zur Veröffentlichung, Nutzung und Änderung dieses Fachbeitrages.

GLIEDERUNG

1	EINLEITUNG	5
1.1	Lage des Plangebietes.....	6
1.2	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 456	7
1.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne	11
1.4	Planungsvorgaben	13
2	METHODISCHES VORGEHEN	18
3	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	20
3.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario).....	20
3.1.1	Schutzgut »MENSCH, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG«	21
3.1.2	Schutzgut »TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT«	29
3.1.3	Schutzgut »FLÄCHE«	34
3.1.4	Schutzgut »BODEN«	35
3.1.5	Schutzgut »WASSER«	42
3.1.6	Schutzgut »KLIMA UND LUFT«	45
3.1.7	Schutzgut »LANDSCHAFT«	49
3.1.8	Schutzgut »KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER«	51
3.1.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Belangen des Umweltschutzes.....	52
3.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung.....	53
3.2.1	Schutzgut »MENSCH, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG«	54
3.2.2	Schutzgut »TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT«	61
3.2.3	Schutzgut »FLÄCHE«	64
3.2.4	Schutzgut »BODEN«	65
3.2.5	Schutzgut »WASSER«	67
3.2.6	Schutzgut »KLIMA UND LUFT«	69
3.2.7	Schutzgut »LANDSCHAFT«	71
3.2.8	Schutzgut »KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER«.....	72
3.2.9	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Belangen des Umweltschutzes.....	73
3.3	Zusammenfassende Bewertung	74
4	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....	75
4.1	Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen	75
4.2	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	77

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

4.3	Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan	80
5	ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	81
6	ZUSÄTZLICHE ANGABEN	82
6.1	Verfahren der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Wissenslücken	82
6.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	83
7	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG.....	85
8	LITERATUR.....	91

ABBILDUNGEN

Abbildung 1:	Luftbild – Lage des Plangebietes	7
Abbildung 2:	Luftbildübersicht des Plangebietes	21
Abbildung 3:	Auszug aus der Umgebungslärmkartierung des LANUV	24
Abbildung 4:	Auszüge aus der Hochwassergefahrenkarte (links) und Hochwassererkennungs Karte (rechts) des Rheins	45
Abbildung 5:	CEF-Maßnahmenkonzept für Bluthänfling und Flussregenpfeifer	79

TABELLEN

Tabelle 1:	Bedarf an Grund und Boden	10
Tabelle 2:	Bewertungsstufen der schutzgutbezogenen Beurteilung	19
Tabelle 3:	Zusammenfassende schutzgutbezogene Bewertungsergebnisse der Umweltprüfung	74
Tabelle 4:	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen	84

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

1 EINLEITUNG

Die Stadt Neuss plant ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung neuer Gewerbe-, Industrie- und Mischgebiete sowie mehrerer Verkehrs- und Grünflächen geschaffen werden.

Ziel des Verfahrens ist es, die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen zwischen der Batteriestraße / Rheintorstraße und dem Hafenbecken 1 im Sinne eines übergreifenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes zu entwickeln, 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 Hafensperrmauer auf der Stadtseite und dem Uferpark auf der Hafensemole 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. Der Geltungsbereich des BP Nr. 456 wird in die beiden Teilgeltungsbereiche Ost und West aufgeteilt (vgl. Kap. 1.1).

Im Rahmen der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB¹ für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Belange sind in einem Umweltbericht darzulegen, welcher auch die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen auf einzelne Umweltschutzgüter darstellt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung und berücksichtigt insbesondere die in der Anlage 1 des BauGB benannten Inhalte.

Bereits im Jahre 2012 wurde für das Bauleitplanverfahren ein Umweltbericht erarbeitet und im Rahmen der Offenlage des Bebauungsplans mit ausgelegt. Für das ergänzende Verfahren werden die Inhalte des bisherigen Umweltberichtes im Hinblick auf aktuelle Planungsänderungen verifiziert und der Prüfgegenstand an die aktuelle Gesetzeslage angepasst.

Der Umweltbericht gibt den aktuellen Planungs- und Verfahrensstand wieder. Im Rahmen des fortschreitenden Bauleitplanverfahrens, insbesondere der Offenlegung gem. §§ 3-4 BauGB, können sich grundsätzlich weitere Angaben, Anregungen und Hinweise zu den planungsrelevanten Schutzgütern ergeben, die in die Fortschreibung des Umweltberichtes einfließen.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist im verbindlichen Bauleitplanverfahren in der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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 sind 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

¹ Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a (3) Satz 6 BauGB).

Der südliche Abschnitt des Teilgeltungsbereiches West (GE1*, MI1) liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 139, der hier gewerbliche Baufläche festsetzt. Da der nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 139 zulässige Eingriff vom Umfang her nicht geringer ist als der durch die neue Planung zugelassene, ist der neue Eingriff in diesem Abschnitt bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig.

Gleiches gilt für zwei geringfügige räumliche Überschneidungen mit dem Geltungsbereich der BP Nr. 149 und 149/2 (vgl. Kapitel 1.4).

Auch im übrigen Teilgeltungsbereich West und im Teilgeltungsbereich Ost ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da der Eingriff teilweise durch die Bebauung, die heute bereits besteht 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 bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, 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, so dass für den unvermeidbaren Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Alte Auslegungsunterlagen

1.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 15 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ befindet sich in der Neusser Innenstadt 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 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.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist vorwiegend durch den innerstädtischen Siedlungsbereich der Stadt Neuss sowie die industriell genutzten Hafengebiete geprägt. Im westlichen Anschluss an die Plangebietsflächen finden sich zudem bedeutende Infrastrukturaachsen. Hier verläuft beispielsweise die Rheintorstraße, die in nördlicher Richtung in die Düsseldorfer Straße (L 380) und anschließend in die L 137 übergeht. Diese stellen wiederum den überregionalen Anschluss an die Bundesautobahnen A 52 und A 57 sowie die Bundesstraßen B 1 und B 7 und damit auch die direkte Verbindung zur Nachbarstadt Düsseldorf dar.

Auch der Neusser Hauptbahnhof befindet sich im unmittelbar westlich gelegenen Siedlungsbereich. Von hier verlaufen die Bahntrassen nach Krefeld, Duisburg und Düsseldorf zunächst auch in Nachbarschaft zum Plangebiet in Richtung Norden sowie in Richtung Südwesten nach Mönchengladbach, Grevenbroich und Köln.

Östlich wird das Plangebiet vollständig durch das Hafengelände eingefasst, dessen Hafenbecken schließlich – hinter der vorgelagerten Ölgang-Halbinsel – mit dem Rhein verbunden sind. Im Norden und Süden grenzen Industrie- und Gewerbeflächen des Hafenumfelds an das Plangebiet an. Weiterhin befinden sich dort Wohnbauflächen mit entsprechender Infrastruktur, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und im Süden auch der Innenstadt- / Citybereich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 456 hat insgesamt eine Größe von ca. 17,7 ha. Die Lage kann den Abbildungen 1 und 2 entnommen werden.



Abbildung 1: Luftbild – Lage des Plangebietes

LAND NRW (2019): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Digitale Orthophotos (DOP)

1.2 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans Nr. 456

Zielsetzung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ wird die Grundlage für eine Erweiterung und Arrondierung der Neusser Innenstadt zum Neuss-Düsseldorfer Hafen hin geschaffen (Teilgeltungsbereich West). Zwischen der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 soll entlang einer attraktiven Hafenspazierpromenade ein lebendiges und kleinteilig durchmischtes Innenstadtquartier vom UCI-Kino im Süden bis zu den denkmalgeschützten Speicherbauten der Neusser Lagerhausgesellschaft im Norden entstehen (GE1*, GE2*, MI1 und MI2). Nördlich der denkmalgeschützten Gebäude ist ein weiteres eingeschränktes Gewerbegebiet (GE3*) vorgesehen.

Auf dem ehemaligen Case-Gelände im Bereich der Hafenterrasse 1 (Teilgeltungsbereich Ost), welches zwischenzeitlich im südlichen Teil durch die 2014 erfolgte Neuansiedlung der Pierburg GmbH – Werk Niederrhein bebaut wurde, sind hafentypische Gewerbe- und Industriegebiete vorgesehen (GE4*, GI*), die durch einen neuen Uferpark von der Innenstadt abgegrenzt werden, der ebenfalls bereits umgesetzt wurde (öffentliche Grünfläche).

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere die Belange der Versorgungsstruktur und der verkehrlichen Struktur im Einwirkungsbereich des Plangebietes sowie die Anforderungen an Gewerbelärm, Gerüche, Hochwasserschutz sowie den Schutz vor Störfäl-

len, vor allem im Hinblick auf die geplante Wohnnutzung im Bereich des westlichen Mischgebietes zu berücksichtigen.

Die im Jahr 2015 errichtete Fußgängerbrücke über das Hafenbecken 1 dient als Verbindungselement zwischen den beiden Teilgeltungsbereichen des BP Nr. 456 und wird nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

Standort und Umgebung

Teilgeltungsbereich West

Dieses ca. 5,9 ha große Teilgebiet umfasst den Bereich zwischen der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße im Westen und dem Hafenbecken 1 im Osten. Im Süden reicht das Gebiet bis an das bestehende UCI- Kino heran. Nördlich grenzt das Betriebsgelände der Firma Zietzschmann (Logistik) an. 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 am Rande der Neusser Innenstadt liegende Teilgeltungsbereich ist darüber hinaus im Wesentlichen durch ausgedehnte brachliegende Lagerflächen nördlich und südlich der verbliebenen Speichergebäude geprägt. Ehemals leerstehende gewerblich genutzte Lagerhallen wurden vollständig zurückgebaut.

Die gewerblich genutzten Flächen werden durch zwei Zufahrtswege erschlossen, die von der Düsseldorfer Straße bzw. der Rheintorstraße abzweigen. Östlich wird das Teilgebiet durch das Hafenbecken 1 begrenzt, welches mit kleineren Hafenbecken an der Rhein angeschlossen ist. Darüber hinaus wird das Teilgebiet 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 zum ursprünglichen Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung brachliegende, ehemalige Case-Gelände nördlich der Firma Thomy (Werk Neuss) bzw. Vetten (Krane & Service GmbH) auf der Hafemole 1, welches zwischenzeitlich durch die Firma Pierburg auf einer Fläche von ca. 7 ha neubebaut wurde. Nördlich der Pierburg-Fläche befindet sich eine verbliebene Brachfläche von ca. 1,9 ha Größe, die für zukünftige gewerbliche Nutzung vorgesehen werden soll. Westlich und nördlich an die gewerblichen bzw. industriellen Nutzflächen grenzt der bereits umgesetzte Uferpark an, der als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan gesichert werden soll.

Der Teilgeltungsbereich Ost wird von der L 137 über die Industriestraße erschlossen.

Art und Umfang der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ beinhaltet die Neustrukturierung der baulichen Nutzung im Plangebiet durch die Festsetzung von drei eingeschränkten Gewerbegebieten (GE1* bis GE3*) nach § 8 BauNVO, zweier Mischgebiete (MI1 und MI2) nach § 6 BauNVO 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 Hafensperrmauer

Der BP sieht hier zukünftig im Wesentlichen die nachfolgenden Nutzungen vor² (von Süden nach Norden):

- Eingeschränktes Gewerbegebiet GE1* im Süden (GRZ 0,8, GFZ 2,2), ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe, keine Vergnügungsstätten, keine Wohnungen, eingeschränkter Einzelhandel², Zufahrt von der Rheintorstraße auf Höhe der Königstraße, gebäudebegleitende hochwassersichere Tiefgarage,
- Fläche für die Abwasserbeseitigung (Stadtwerke Neuss, Stadtentwässerung), Zufahrt über die bestehende Hafenrampe,
- Mischgebiete MI1 (GRZ 0,8, GFZ 2,1) und MI2 (GRZ 0,8, GFZ 2,0/2,1); überwiegend sind innenstadttypische gewerbliche Nutzungen (z.B. Büros und Praxen für Freiberufler) und Wohnungen vorgesehen, zwei Zufahrten von der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße, gebäudebegleitende hochwassersichere Tiefgarage,
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GE2* nördlich der beiden Mischgebiete (GRZ 0,8, GFZ 2,4/4,1); ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe, Umnutzung der historischen Speichergebäude, Parkhaus im Anschluss an die historischen Speichergebäude, keine Vergnügungsstätten, keine Wohnungen, eingeschränkter Einzelhandel²,
- Eingeschränktes Gewerbegebiet GE3* im Norden (GRZ 0,8, GFZ 1,2); Handwerkerhof ganz im Norden an der Grenze zur Firma Zietzschmann, keine Wohnungen, keine Vergnügungsstätten, eingeschränkter Einzelhandel², Gliederung nach Abstandserlass (I-VI), keine Störfallbetriebe
- Verkehrsfläche, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Hafenpromenade, Gerf/Radweg von der Industriestraße zu geplanten Fußgängerbrücke über das Hafenbecken.
- Weitere Verkehrsflächen und Betriebsgleise

Aufgrund der schwierigen Umgebungsbedingungen (Vorbelastungen durch Lärm, Gerüche, Luftschadstoffe) sieht die Planung eine spezielle Baustruktur vor. Durch ein für diesen Ort entwickeltes städtebauliches Schallschutzkonzept und eine spezielle Anordnung von Gebäuden kann den besonderen Schutzanforderungen Rechnung getragen werden. Das städtebauliche Konzept für die festgesetzten Mischgebiete 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 nördlich der Speicher untergebracht werden.

² Für Sonderregelungen und Ausnahmen wird auf die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan verwiesen

Teilgeltungsbereich Ost (ehemaliges „Case-Gelände“)

Ziel: Uferpark, Sicherung eines innenstadtverträglichen Hafenbetriebs

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, ÖG2), bereits umgesetzter 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 Hafemole 1 (GRZ 0,8, keine GFZ), keine Wohnungen, keine Vergnügensstätten, eingeschränkter Einzelhandel, Gliederung nach Abstandserlass (I-V), keine Störfallbetriebe
- eingeschränktes Industriegebiet GI* (GRZ 0,8, keine GFZ) im Osten der Hafemole 1, keine Wohnungen, keine Vergnügensstätten, kein Einzelhandel², Gliederung nach Abstandserlass (I-IV), keine Störfallbetriebe

Die öffentliche Grünfläche „Insel- und Uferpark“ im Westen der Hafemole 1 dient als grüne Kulisse gegenüber der Misch- / Wohn- und Gewerbebebauung und schafft zusätzliche Distanz. Über die 2015 errichtete Fußgängerbrücke wird der Uferpark an die geplante Hafepromenade und den Teilgeltungsbereich West angeschlossen.

Die detaillierten Beschreibungen von Art und Maß der vorgesehenen Nutzungen können der Begründung und den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans entnommen werden.

Durch die geplante Flächennutzung ergibt sich folgender Bedarf an Grund und Boden:

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden

Baugebietskategorie	BP 456
<u>Teilgeltungsbereich West</u>	<u>5,97 ha</u>
GE1*	0,48 ha
GE2*	0,67 ha
GE3*	0,59 ha
MI1	0,40 ha
MI2	1,40 ha
Fläche für Abwasserbeseitigung	0,16 ha
Fläche für Bahnanlagen	0,71 ha
Öffentliche Verkehrsflächen	0,59 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	0,97 ha
<u>Teilgeltungsbereich Ost</u>	<u>11,74 ha</u>
GE4*	5,70 ha
GI*	3,30 ha
Öffentliche Grünflächen (ÖG1, ÖG2)	2,40 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,25 ha
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	0,09 ha
Plangebiet gesamt	17,71 ha

Begründung zum BP Nr. 456 (Stand: 24.09.2019)

1.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Umweltbelange sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen:

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind insbesondere die nachfolgend aufgelisteten Fachgesetze und -pläne (in der jeweils aktuellen Fassung) von Bedeutung.

Baugesetzbuch (BauGB)

- Erhalt und Entwicklung der städtebaulichen Gestalt sowie des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1, Abs. 5)
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt, Schutz und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, Förderung von Klimaschutz und Klimaanpassung im Rahmen der Stadtentwicklung (§1 Abs. 5)
- Berücksichtigung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§1 Abs. 6 Nr. 1)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschl. ihrer Wechselwirkungen (§1 Abs. 6 Nr. 7)
- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme für bauliche Nutzungen, Wiedernutzbarmachung, Nachverdichtung u.a. Innenentwicklungsmaßnahmen, Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1a, Abs. 2)
- Landwirtschaftliche oder als Wald genutzte Flächen sollen nur in notwendigem Umfang umgenutzt werden. (§ 1a, Abs. 2)
- Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes (§ 1a, Abs. 3)
- Klimaschutz durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken und solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen (§ 1a, Abs. 5)
- Schutz des Mutterbodens: Erhalt und Schutz vor Vernichtung oder Vergeudung bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche (§ 202)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

- Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge insbesondere in Bezug auf die in § 2 Abs. 1 genannten Schutzgüter. (§ 3)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich (...) zu schützen (§ 1 Abs. 1)
- Dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt entspr. des jeweiligen Gefährdungsgrades (§ 1 Abs. 2)
- Erhalt wild lebender Tiere und Pflanzen, ihrer Lebensgemeinschaften sowie ihrer Biotope und Lebensstätten (§ 1 Abs. 2 Nr. 1)
- Dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1 Abs. 3)
- Böden sind so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können (§ 1 Abs. 3 Nr. 2)
- Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer (§ 1 Abs. 3 Nr. 3)
- Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen von Naturschutz und Landschaftspflege (§ 1 Abs. 3 Nr. 4)
- Dauerhafte Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes der Landschaft (§ 1, Abs. 4)

- Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren (§ 1, Abs. 5)
- Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich einschließlich ihrer Bestandteile wie Parkanlagen, großflächige Grünanlagen und Grünzüge, Wälder und Waldränder, Bäume und Gehölzstrukturen, Fluss- und Bachläufe (...), stehende Gewässer, (...) sind zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen. (§ 1, Abs. 6)
- Erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. (§ 13 sowie § 14-17)
- Schutzziele des Biotopverbundes und geschützter Teile von Natur und Landschaft (§ 20-30)
- Schutzziele der Natura 2000-Gebiete (§31-36)
- Schutz der wild lebenden Tier- und Pflanzenarten, ihrer Lebensstätten und Biotope (Allgemeiner Artenschutz gem. § 39-43 und besonderer Artenschutz gem. § 44-47)

Landesnatorschutzgesetz (LNatSchG)

- Festsetzungen und Darstellungen des Landschaftsplans (§7) insb.
 - Entwicklungsziele für die Landschaft (§ 7 Abs. 5 Nr. 1)
 - Festsetzung besonders geschützter Teile von Natur und Landschaft (§ 7 Abs. 5 Nr. 2)
 - Kennzeichnung der Bestandteile des Biotopverbunds (§ 7 Abs. 5 Nr. 3)
 - Besondere Festsetzungen für forstliche Nutzungen (§ 7 Abs. 5 Nr. 4)
 - Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen zur Förderung der Biodiversität (§ 7 Abs. 5 Nr. 5)
- Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen in natürlichen oder naturnahen Lebensräumen (§ 10 Abs. 1 Nr. 1)
- Erhaltung u. Entwicklung von vorhandenen landschaftlichen Strukturen im besiedelten Bereich (§13, Abs. 2)
- Sicherung und Herrichtung der Landschaft für die Erholung (§ 10 Abs. Nr. 4)

Bundeswaldgesetz (BWaldG)

- Erhalt des Waldes, u.a. aufgrund seiner Schutz- und Erholungsfunktionen. (§ 1)

Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

- Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens (§ 1)
- Abwehr schädlicher Bodenveränderungen und Sanierung von Altlasten und hierdurch verursachter Gewässerverunreinigungen (§ 1)
- Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 1)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Begrenzung von Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß (§ 1)
- Bei der Aufstellung von Bauleitplänen (...) haben die damit befassten Stellen (...) insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist. (§ 4 Abs. 2)

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

- Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung (§ 1)
- Beeinträchtigungen der direkt von den Gewässern abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete sollen vermieden und unvermeidbare, nicht nur geringfügige Beeinträchtigungen so weit wie möglich ausgeglichen werden (§ 6 Abs. 1)
- Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu gewährleisten; dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen zwischen Schutzgütern sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. (§ 6 Abs. 1)
- Bewirtschaftung des Grundwassers, dass eine Verschlechterung seines mengenmäßigen und chemischen Zustandes vermieden wird, signifikant ansteigende Schadstoffkonzentrationen umgekehrt werden sowie ein guter Zustand erhalten oder erreicht werden (§ 47 Abs. 1)
- Besondere wasserrechtliche Bestimmungen (insb. Schutzgebiete gem. § 51-53, Abwasserbeseitigung gem. §54-61, Hochwasserschutz gem. §72-78)

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG)

- Niederschlagswasser ist nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG zu beseitigen (§ 44).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

- Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 1)
- Für eine bestimmte Nutzung vorgesehene Flächen sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen [...] in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf aus-

schließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete und sonstige schutzbedürftige Gebiete [...] soweit wie möglich vermieden werden. (§ 50)

- Erhalt der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden (§ 50)

Landesimmissionsschutzgesetz NRW (LImSchG)

- Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Errichtung und Betrieb von Anlagen sowie für das Verhalten von Personen (§ 1, § 3)

Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)

- Denkmäler sind zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. (§ 1)

Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)

- Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit, zum Schutz vor erheblichen Belästigungen oder erheblichen Nachteilen und Immissionswerte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Deposition (insb. Nr. 4.2 und Nr. 5)

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

- Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche (Nr. 1).
- Immissionsrichtwerte und Beurteilungszeiträume für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden, innerhalb von Gebäuden sowie für seltene Ereignisse (Nr. 6)

Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV)

- Festsetzung von Immissionsgrenzwerten zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche (§ 2, gilt nur für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen sowie von Schienenwegen)

Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV)

- Grenz- und Zielwerte für die Luftqualität zum Schutz der menschlichen Gesundheit (insb. § 2-10)

DIN 130571 - Berücksichtigung des Schallschutzes in Städtebau

- Hinweise und Zielvorgaben zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung, schalltechnische Orientierungswerte
- Für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung ist ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insb. am Entstehungsort aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.

Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL)

- Immissionswerte zur Vermeidung erheblicher Belästigungen durch Gerüche

Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien (EEG)

- Nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung im Interesse des Klimaschutzes
- Verringerung der volkswirtschaftlichen Kosten der Energieversorgung / Schonung fossiler Energieressourcen
- Weiterentwicklung von Technologien zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien. (§ 1 Abs. 1)
- Ziele für den Anteil erneuerbarer Energien am Bruttostromverbrauch (§ 1 Abs. 2)

Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG)

- Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen Sicherstellung des Schutzes von Mensch und Umwelt bei der Erzeugung und Bewirtschaftung von Abfällen (§1)
- Beseitigungspflicht für Abfälle, die nicht verwertet werden können (§ 15 Abs. 1)
- Abfälle sind so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 15 Abs. 2)

1.4 Planungsvorgaben

Als planerische Vorgaben werden im Wesentlichen die Inhalte des Landschaftsplanes, des Regionalplanes und der Bauleitplanung betrachtet. Ferner werden bestehende Schutzgebiete bzw. -objekte sowie sonstige formelle und informelle Planungsvorgaben berücksichtigt.

In folgenden Fachplänen, Programmen und sonstigen verfügbaren Planungen und Datenerfassungen werden Zielaussagen des Umweltschutzes zum räumlichen Geltungsbereich des BP 456 getroffen:

Landesentwicklungsplan

Der LEP NRW (Stand 08.02.2017) stellt das Plangebiet und sein Umfeld im Wesentlichen als Siedlungsraum mit Oberflächengewässern (Hafenbecken) und einem landesbedeutsamen Hafen dar. Die Galopprennbahn südöstlich des Plangebietes wird zudem als Freiraum dargestellt. Daneben sind alle Wasserflächen des Hafens und des Rheins sowie der Bereich der Ölgang-Halbinsel im Osten als Überschwemmungsbereiche gekennzeichnet. Die Halbinsel wird außerdem als Grünzug ausgewiesen. Örtliche oder überörtliche Verkehrswege werden aufgrund des groben Maßstabs in diesem Planwerk nicht dargestellt.

Die Inhalte des BP Nr. 456 sind somit konform zu den übergeordneten landesplanerischen Zielsetzungen. Die besondere Bedeutung des Hafens ist im Zuge der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. Begründung zum BP Nr. 456 – Teil 1, Kapitel 3).

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Stand: Juli 2018) kennzeichnet den westlichen Geltungsbereich des Plangebietes als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“. Zudem werden die Rheintorstraße und die Düsseldorfer Straße (L 380 / L 137) als „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ dargestellt. Die parallel zum Plangebiet und Hafenbecken verlaufende U-Bahn Linie „U 75“ wird im Regionalplan als „Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr“ gekennzeichnet, während die weiter westlich gelegenen DB-Trassen um den Neusser Hauptbahnhof teilweise auch in die Kategorie „Schienenwege für den Hochgeschwindigkeitsverkehr und sonstigen großräumigen Verkehr“ fallen.

Der Bereich des Hafenbeckens sowie auch Teile des westlichen Plangebietes sind auch im Regionalplan als Überschwemmungsbereiche festgelegt. Die südlich angrenzende Galopprennbahn ist auch hier als „Allgemeiner Freiraumbereich“ dargestellt.

Der gesamte östliche Geltungsbereich des Plangebietes sowie die daran anschließenden Hafenflächen werden als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ mit der zweckgebundenen Nutzung als „Standort des kombinierten Güterverkehrs“ ausgewiesen.

Auch im Regionalplan wird die Ölgang-Halbinsel als Grünzug und Überschwemmungsbereich gekennzeichnet. Zusätzlich gilt hier die Freiraumfunktion „Schutz der Natur“.

Insofern entspricht das Planvorhaben den Vorgaben des Regionalplans.

Hinsichtlich der besonderen Anforderungen der Hafennutzung wird auf Teil 1 der Begründung zum BP Nr. 456 (Kapitel 3.2) verwiesen.

Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Neuss sieht für den Teilgeltungsbereich West im nördlichen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) und im südlichen Bereich ein Gebiet mit gemischten Bauflächen (M) vor. Die Düsseldorfer Straße und die Rheintorstraße sind als „Straßenverkehrsflächen“ gekennzeichnet. Des Weiteren sind Flächen für Bahnanlagen dargestellt. Für den Teilgeltungsbereich Ost sieht der Flächennutzungsplan zu etwa gleichen Teilen ein Industriegebiet (GI) im Osten und ein Gewerbegebiet (GE) im Westen vor. Letzteres wird darüber hinaus – entlang seiner westlichen und nördlichen Grenze zum Hafenbecken 2 hin – durch eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ eingefasst.

Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren entsprechend den neuen städtebaulichen Zielsetzungen geändert. Kleinflächige Abweichungen im Bereich des GE1* und im Übergang zwischen GE4* und GI unterschreiten die Darstellungsschwelle des FNP.

Bebauungspläne

Der südliche Abschnitt des Teilgeltungsbereiches West (GE1*, MI1) sowie die Bahnanlagen entlang der westlichen Plangebietsgrenze liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 139 aus dem Jahr 1974, der hier gewerbliche Bauflächen festsetzt (GE, IV, GRZ 0,8, GFZ 2,0).

Darüber hinaus bezieht der BP 456 geringe Teilflächen der bestehenden BP 149 (ca. 0,2 ha) und BP 149/2 (ca. 0,05 ha) mit ein, die jedoch im Hinblick auf die Flächennutzung nicht maßgeblich von den bisherigen bauleitplanerischen Festsetzungen abweichen (Straßenverkehrsflächen, Bahnanlagen bzw. GI-Flächen mit GRZ 0,8).

Die bestehenden Bebauungspläne werden nach Rechtskraft der vorliegenden Bauleitplanung in den betreffenden Teilbereichen überlagert und durch die neuen Festsetzungen ersetzt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises-Neuss. Im Umfeld des Plangebietes sind lediglich der Bereich der Rheinaue samt der Ölgang-Halbinsel sowie das südwestlich gelegene Galopprennbahngelände als Landschaftsschutzgebiete ausgewiesen.

Sonstige Schutzgebiete, schutzwürdige Bereiche sowie formelle und informelle Planungsgrundlagen (nur Plangebiet)

Eine Datenabfrage des Landschaftsinformationssystems (LINEOS) des LANUV (Stand: 07.03.2019) und des Topographischen Informationsmanagement (TMI-Online) der Bezirksregierung Köln Abteilung Geobasis NRW hat ergeben, dass es im Plangebiet:

- kein FFH-Gebiet oder europäisches Vogelschutzgebiet (Natura 2000-Gebiete),
- kein Naturschutzgebiet (NSG),
- kein Landschaftsschutzgebiet (LSG),
- kein gesetzlich geschütztes Biotop (gem. § 42 LNatSchG bzw. § 30 BNatSchG),
- keine Biotopverbundflächen besonderer oder herausragender Bedeutung (LANUV),
- keine gesetzlich geschützten Alleeen (gem. § 41 LNatSchG),
- keine Gebiete zum Schutz der Natur (GSN) gem. Landesentwicklungsplan,
- keine Bereiche für den Schutz der Natur (BSN) gem. Regionalplan, sowie
- kein Wasser- oder Heilquellenschutzgebiet (gem. § 51-53 WHG) gibt.

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das ca. 3,8 km südöstlich gelegene FFH-Gebiet „Rhein-Fischzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“ (DE 4405-301).

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet „NSG Ölgangsinsel“ liegt ca. 1,7 km nordöstlich, das Landschaftsschutzgebiet „Nördliche Rheinaue zwischen Grimlinghausen und Ölgangsinsel“ ca. 1,7 km östlich des Plangebietes.

Westlich liegt in einem Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet die Biotopverbundfläche „Erft und Erftmühlenbachtal zwischen Stotzheim und Weilerswist“ (VB-K-5206-012).

Die angrenzenden Wasserflächen des Hafenbeckens, Teilbereiche des westlichen Plangebietes, ein Teil des Insel- und Uferparks auf der Hafemole 1 sowie der weiter östlich liegende Rhein und der Bereich der Ölgang-Halbinsel liegen innerhalb des durch Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten „Überschwemmungsgebietes Rhein“ gem. § 76 WHG bzw. § 112 Landeswassergesetz NRW (s. Kapitel 3.1.5).

Für weitere Schutzgebiete bzw. schutzwürdige Bereiche in der Umgebung des Plangebietes und die jeweilige Auswirkungsermittlung wird auf Kapitel 3 verwiesen.

Baumschutzsatzung der Stadt Neuss

Die Satzung (Stand: 21.05.2007) regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Gemäß § 3 sind geschützte Bäume zu erhalten und mit diesem Ziel zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, 120 cm erreicht und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

Im Geltungsbereich dieser Satzung ist es verboten, geschützte Bäume zu entfernen, zu zerstören, zu schädigen oder ihren Aufbau wesentlich zu verändern. Eine wesentliche Veränderung des Aufbaus liegt vor, wenn an geschützten Bäumen Eingriffe vorgenommen werden, die auf das charakteristische Aussehen erheblich einwirken oder das weitere Wachstum beeinträchtigen. Von den Verboten können im Einzelfall Befreiungen erteilt werden. Ausnahmen oder Befreiungen sind beim Bürgermeister der Stadt Neuss schriftlich unter Darlegung der Gründe zu beantragen.

Nicht unter den Schutz dieser Satzung fallen Birken und Pappeln (mit Ausnahme der heimischen Zitter- und Schwarzpappeln), Obstbäume (mit Ausnahme von Walnussbäumen, Esskastanien und hochstämmigen Obstbäumen) sowie Nadelgehölze, mit Ausnahme der Eibe. Der mit den Nadelgehölzen verwandte Ginkgobaum ist hingegen geschützt. Die Vorschriften dieser Satzung gelten darüber hinaus nicht für Kleingartenanlagen, Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes und in Bebauungsplänen festgelegte öffentliche Grünflächen.

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

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 sowie eine eingeschränkte Gewerbe- und Industrienutzung auf der Hafemole 1 (ehemaliges Case-Gelände).

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 Hafemole 1 bietet ein öffentlicher „Insel- und Uferpark“ zusätzliche Möglichkeiten für eine innerstädtische Naherholung. Der Park soll langfristig durch eine Fußgängerbrücke über das Hafenbecken 1 an die Innenstadt angeschlossen werden (zwischenzeitlich umgesetzt).

Die Planungsinhalte entsprechen somit den Zielsetzungen des Hafenkonzeptes. Für konkrete Inhalte zu einzelnen Teilflächen des BP 456 wird auf Teil 1 der Begründung (Kapitel 3.5) verwiesen.

Luftreinhalteplan

Der Luftreinhalteplan wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf für die Stadt Neuss zur Minderung der Luftschadstoffbelastung (insb. durch Stickstoffdioxid) erarbeitet. Der fortgeschriebene Luftreinhalteplan Neuss ist am 01.06.2013 in Kraft getreten und benennt ein abgestuftes Konzept von Einzelmaßnahmen, zu denen u.a. eine Umweltzone gehört. Das Plangebiet des BP Nr. 456 liegt jedoch außerhalb bzw. in Randlage zu dieser Umweltzone. Darüber hinaus werden für das vorliegende Bauleitplanverfahren keine besonderen Auflagen statuiert.

Auf die das Plangebiet betreffenden Regelungsinhalte wird im Zusammenhang der Bestandserfassung und der Auswirkungsermittlung für das Schutzgut »Klima und Luft« eingegangen.

Umweltentwicklungsplan

Im Rahmen des Umweltentwicklungsplans der Stadt Neuss wurde für das Stadtgebiet eine synoptische Karte zur medienübergreifenden Schutzwürdigkeit von Flächen erstellt. Diese Karte stellt das Plangebiet mit einer hohen Schutzwürdigkeit (bedingt schutzwürdig) dar, wonach eine Nutzungsänderung unter Berücksichtigung eines entsprechend hohen Überprüfungsbedarfes und mittleren Ausgleich- und Ersatzbedarfes bedingt möglich ist.

Die Vorgaben und Bewertungsgrundlagen des Umweltentwicklungsplans werden im vorliegenden Umweltbericht schutzgutbezogen berücksichtigt.

Klimaschutzkonzept

Die Stadt Neuss hat sich mit Ratsbeschluss vom 28.03.2014 zum Ziel gesetzt, die CO₂-Emissionen im Stadtgebiet im Zeitraum von 2014 bis 2030 um 25% zu mindern. Die Ziele des am 18.12.2015 beschlossenen Klimaschutzkonzeptes formulieren wesentliche Grundsätze der Energieeinsparung, Energieeffizienz und der Verwendung von erneuerbaren Energien.

In diesem Zusammenhang soll beispielsweise die Begrünung von Dächern unterstützt und gefördert werden. Zudem sollen in wichtigen Luftleitbahnen, die der Belüftung von innerstädtischen Hitzearealen dienen, weitere Bautätigkeiten oder Aufforstungen unterbunden und diese von Emittenten freigehalten werden. Übergangsbereich zwischen Frischluftschneisen und Bebauungen sollen möglichst offen gestaltet werden.

Neben den gesetzlichen Bestimmungen der Energieeinsparverordnung (EnEV), des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) sind bei Planvorhaben im Sinne des Klimaschutzkonzeptes weitere Maßnahmen wie z. B. die Errichtung von Niedrigenergiehäusern, die energetische Optimierung der Baukörper sowie die aktive und passive Nutzung von erneuerbaren Energien zu prüfen. Sofern auf Ebene der Bauleitplanung hierzu noch keine konkreten Erkenntnisse vorliegen, können die Belange im Rahmen des Bauantrags konkretisiert werden.

Im Hinblick auf die Verminderung von CO₂-Emissionen sind insbesondere der ÖPNV und Radverkehr sowie die Elektromobilität zu fördern.

Die Vorgaben des Klimaschutzkonzeptes werden insbesondere im Zusammenhang mit dem Schutzgut Klima und Luft berücksichtigt.

2 METHODISCHES VORGEHEN

Der Umweltprüfung wird im innerörtlichen Kontext grundsätzlich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 456 als **Untersuchungsgebiet** zugrunde gelegt. Betrachtet werden jedoch auch Flächen im Umfeld, soweit dies zur Erfassung von umwelterheblichen Auswirkungen erforderlich ist. Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass aufgrund der topographischen Lage und angrenzender Nutzungen ein Wirkungsbereich von ca. 200 m über die Planbegrenzung hinaus ausreicht, um die maßgeblichen Wirkungen des Planvorhabens schutzgutbezogen zu beurteilen. Im Hinblick auf die gesundheitsrelevante Empfindlichkeit und immissionstechnische oder visuelle Störwirkungen werden jedoch auch Wirkungen über weitere Entfernungen betrachtet.

In der Umweltprüfung werden zunächst die Bedeutung und vorhabenbezogene Empfindlichkeit einzelner Umweltschutzgüter innerhalb des Untersuchungsraums erfasst und bewertet. Die Prüfsystematik erfolgt hierbei in Anlehnung an die Schutzgüter des UVPG und wird durch die Regelungen des BauGB ergänzt:

- Schutzgut »Mensch, Gesundheit und Bevölkerung«
- Schutzgut »Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt«
- Schutzgut »Fläche«
- Schutzgut »Boden«
- Schutzgut »Wasser« (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut »Klima und Luft«
- Schutzgut »Landschaft«
- Schutzgut »Kultur- und sonstige Sachgüter«
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Belangen

Die über die klare Trennung der o.g. Schutzgüter hinausgehenden Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (insb. Buchstaben b, c, f, g, h und j) werden, sofern relevant, in den einzelnen schutzgutbezogenen Unterkapiteln berücksichtigt:

- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (»Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt«)
- Vermeidung von Emissionen (»Klima und Luft«)
- Sachgerechter Umgang mit Abfällen (»Mensch, Gesundheit und Bevölkerung«)
- Sachgerechter Umgang mit Abwässern (»Wasser«)
- Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (»Klima und Luft«)
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (»Klima und Luft«)
- Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen (»Mensch, Gesundheit und Bevölkerung«)

Aus der in Kapitel 3 folgenden Analyse und Bewertung der Umweltauswirkungen des Planvorhabens ergibt sich die Art und Weise, wie die in Kapitel 1.3 dargelegten Ziele des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Diese bilden gleichzeitig auch den Bewertungsrahmen für die einzelnen Schutzgüter. So werden bestimmte schutzgutspezifische Raumeinheiten (z. B. Biotope, Bodentypen, Klimatope etc.) auf Grundlage der fachgesetzlichen Vorgaben bewertet. Somit spiegelt sich der jeweilige Zielerfüllungsgrad auch in der Bewertung der Auswirkungen auf die Umwelt wider. Bei Funktionen mit hoher oder sehr hoher Bedeutung kann dann auch die jeweilige schutzgutbezogene Erheblichkeitsschwelle erreicht oder überschritten werden.

Die Beschreibung der **Bestandssituation** im Untersuchungsraum umfasst die Funktionen, Vorbelastungen und Empfindlichkeit des jeweiligen Schutzgutes. Die Beurteilung erfolgt hierbei verbal-argumentativ. Es werden vier Stufen der Bedeutung und Empfindlichkeit ge-

genüber Auswirkungen des Planvorhabens unterschieden (Tabelle 2). In diesem Zusammenhang erfolgt zudem eine Darstellung der planerischen „Nullvariante“.

Nach der Beurteilung der Bedeutung/Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter werden diese mit den möglichen **Auswirkungen des Planvorhabens** verknüpft. Auf Ebene des Bebauungsplans werden die konkret erfassbaren Wirkungen der Planung auf die Schutzgüter und Belange des Umweltschutzes entsprechend der Planungsebene dargestellt.

Die Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen berücksichtigt im vorliegenden Umweltbericht insbesondere die durch Gebietsfestsetzungen definierte Flächeninanspruchnahme. Die ökologischen Risiken und möglichen Eingriffe in Natur und Landschaft werden aufgezeigt und es werden landschaftspflegerische Empfehlungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen und möglicherweise auftretenden erheblichen Umweltauswirkungen genannt. Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen werden im vorliegenden Fall nicht erforderlich (Kapitel 1).

Die Wirksamkeit der auf Ebene des Bebauungsplans zu treffenden Vorkehrungen zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Umweltauswirkungen wird bei der abschließenden Erheblichkeitsbeurteilung schutzgutbezogen wie auch schutzgutübergreifend berücksichtigt.

Tabelle 2: Bewertungsstufen der schutzgutbezogenen Beurteilung

	Bestandsaufnahme	Auswirkungsermittlung		
Graphische Darstellung	Bedeutung / Empfindlichkeit des Schutzgutes	Betroffenheit	Verträglichkeit	Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB
	Keine	Keine	umweltverträglich	nicht abwägungsrelevant
	Gering	Nicht erheblich	umweltverträglich	Abwägungs- unerheblich
	Mittel	Erheblich	bedingt umweltverträglich	Abwägungs- erheblich
	Hoch	Besonders erheblich	nicht umweltverträglich	besonderes Abwägungsgewicht

Bei der Auswirkungsermittlung werden, soweit dies auf Ebene des Bebauungsplans möglich ist, die Reichweite, die zeitliche Dauer und die Intensität der jeweiligen Auswirkungen berücksichtigt. Hierbei werden ebenfalls vier Stufen der Betroffenheit bzw. Erheblichkeit unterschieden, die zunächst verbal-argumentativ beschrieben und anschließend in der zusammenfassenden schutzgutbezogenen Erheblichkeitsbeurteilung für jedes Schutzgut zusätzlich auch graphisch („Ampeleinstufung“) dargestellt werden.

Im Rahmen der Umweltprüfung nach BauGB sind die Auswirkungen auf die Nutzung von Grund und Boden im Plangebiet und in der Umgebung zu beurteilen.

Mit den geplanten Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 456 können grundsätzlich die nachfolgenden Auswirkungen verbunden sein (vgl. Kapitel 3.2):

- baubedingte Auswirkungen (durch die Flächenerschließung und Bauarbeiten zur Errichtung neuer Gebäude und Verkehrsflächen),
- anlagenbedingte Auswirkungen (durch die Anlage von befestigten Flächen wie z. B. Straßen, Wege, Betriebsflächen, Gebäude oder technische Anlagen) und
- nutzungsbedingte Auswirkungen (durch die zukünftige Nutzung des Gebietes, wie z. B. zusätzliche verkehrsbedingte Emissionen, gewerbliche Emissionen etc.)

3 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile ist Voraussetzung zur Beurteilung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB. In diesem Kapitel wird zunächst die derzeitige Bestandssituation der Umweltschutzgüter entsprechend des realen Zustandes vor Ort für jedes Schutzgut beschrieben. Die örtlichen Gegebenheiten werden auf Grundlage mehrerer Ortsbesichtigungen zum ergänzenden Verfahren des BP 456 im Herbst / Winter 2018 und Frühjahr 2019 sowie unter Zuhilfenahme von Luftbildaufnahmen (Google Earth, Land NRW) erfasst und bewertet. Als Grundlage für die Ausarbeitung der Bestandserfassung (Kapitel 3.1) wird der reale Zustand von Natur und Landschaft zu Grunde gelegt.

Im Anschluss werden die mit der BP-Aufstellung verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und in Bezug auf die vorangegangenen definierten Ziele des Umweltschutzes in ihrer Erheblichkeit sowie in ihrer Relevanz für die planerische Abwägung bewertet (Kapitel 3.2).

3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Die Stadt Neuss liegt größtenteils im südöstlichen Teilgebiet der naturräumlichen Großregion „Niederrheinisches Tiefland“ (57) und hier innerhalb der Haupteinheit „Mittlere Niederrheinebene“ (575). Südlich von Neuss – teilweise auch noch auf Stadtgebiet – grenzt unmittelbar die naturräumliche Großregion der „Niederrheinischen Bucht“ an. Der Landschaftsraum wird als „Linksrheinischer Niederterrassenkorridor“ (LR-I-022) bezeichnet und umfasst einen bis zu 8 km breiten, ca. 36 km (Luftlinie) langen linksrheinischen Korridor von Duisburg-Bergheim im Norden bis zur Dormagener Rheinaue im Süden. Er wird südlich von Neuss mit dem Landschaftsraum „Ertauerkorridor“ geteilt³.

Das Plangebiet liegt hingegen im anthropogen stark überprägten innerstädtischen Bereich der Stadt Neuss. Der Teilgelungsbereich West des Plangebietes wird derzeit nur noch durch einzelne ehemals gewerblich genutzte Gebäude (der knapp geschützte Speicher der Neusser Lagerhausgesellschaft) geprägt und liegt überwiegend brach. Der Teilgelungsbereich Ost des ehemaligen Case-Geländes lag zwischen 2000 und 2013 ebenfalls brach, bevor im Jahr 2014 das Pierburg Werk Niederrhein errichtet und der Uferpark mit einer Fußgängerbrücke errichtet wurden (Abbildung 2). Der Molenkopf ist gegenwärtig noch unbebaut.

³ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV): Landschaftsinformationssammlung (LINFOS). (Abrufdatum 13.01.2019)



Abbildung 2: Luftbildübersicht des Plangebietes

QUELLE: GOOGLE EARTH PRO mit Lizenz für SMEETS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (Bilddatumsdatum: 21.04.2019)

3.1.1 Schutzgut »MENSCH, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG«

Bewertung

Der Erhalt einer intakten Umwelt mit gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen ist die Lebensgrundlage für den Menschen, seine Gesundheit und sein Wohlbefinden. Unter dem Aspekt der Sicherung der Lebensbedingungen werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen (wie Wohnen, Arbeiten und Erholen) im Hinblick auf die Möglichkeit der Beeinträchtigung durch das Vorhaben erfasst und bewertet. Die Grunddaseinsfunktionen haben ihren direkten räumlichen Bezug in den Gebieten, in denen sich Menschen bevorzugt aufhalten.

Der Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie die Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen wie Lärm, Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlung stellen darüber hinaus die wichtigsten Zielsetzungen des BImSchG und der technischen Anleitungen Luft und Lärm dar (vgl. Kapitel 1.3).

Die Erfassung und Bewertung des Schutzgutes Mensch umfasst daher einerseits die Gesundheit, die durch Lärm, Luftschadstoffe und andere Immissionen beeinträchtigt werden kann, andererseits aber auch die regenerativen Aspekte, wie die Wohn-, Freizeit- und Erholungsfunktion, die durch eine Inanspruchnahme von Flächen beeinträchtigt werden kann. Für die Betrachtung von Luftschadstoffen wird auf die Kapitel 3.1.6 und 3.2.6 verwiesen.

Beschreibung

Wohnen

Innerhalb des Plangebietes findet derzeit keine Wohnnutzung statt. Westlich der Rheintorstraße befinden sich innerstädtische Mischgebiete aus Wohnen und Gewerbe. Weitere großflächige schutzbedürftige Wohnnutzungen befinden sich erst in der weiteren Umgebung des Plangebietes (ca. 200 m in nördlicher Richtung).

Sowohl die innerstädtischen Mischgebiete als auch das nördlich gelegene Wohngebiet sind vom Plangebiet durch Straßenzüge getrennt. Zudem wird das nördliche Wohngebiet von industriellen und gewerblichen Nutzungen eingefasst.

Durch die Nähe zum Neusser Hafen und den ortsansässigen Betrieben besteht generell eine Vorbelastung durch Lärm und Luftschadstoffe für das Plangebiet und angrenzende Wohnnutzungen. Weitere Lärm- und Luftbelastungen entstehen durch den KfZ-Verkehr entlang der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße (L 380) sowie den hafengebundenen Gleis- und Schiffsverkehr. Auch die Gleistrassen der DB, die sich weiter westlich befinden, tragen zur zusätzlichen Lärmbelastung der durch Wohnen genutzten Bereiche bei.

Eine besondere Anfälligkeit im Hinblick auf die Wohnfunktion lässt sich für das Plangebiet daher nicht ableiten. Für die immissionstechnische Empfindlichkeit umliegender Wohnnutzungen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Erholung

Aufgrund der Brachlage eines Großteils der Flächen im westlichen Teil des Plangebietes sowie der innerstädtischen Nutzung durch Industrie-, Gewerbe- und Wohngebiete im näheren Umfeld hat der Untersuchungsraum bisher nur eine geringe Funktion für die wohnungsbezogene Freizeit- und Erholungsnutzung. Der bereits hergerichtete Insel- und Uferpark im Bereich der Hafentmole 1 ist über die vorhandenen Fußgängerbrücke grundsätzlich gut fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar und weist somit für die innerstädtische Erholung bereits eine bedeutende Funktion auf. Diese wird sich im Zuge der geplanten städtebaulichen Entwicklung voraussichtlich weiter verstärken, so dass diesbezüglich im Zuge der Planung ein positiver Effekt zu erwarten ist und im Hinblick auf die Planungsziele keine besondere Anfälligkeit besteht.

Als weitere Freiräume mit Erholungsfunktion im näheren Umfeld sind die Flächen entlang des Rheins (Rheinaue) östlich von Neuss außerhalb des Plangebietes anzuführen, die noch eine wesentlich höhere Strukturvielfalt aufweisen.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des westlichen Teilgeltungsbereiches an das örtliche Verkehrsnetz ist über die Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße (L 380), die anschließend in die L 137 übergeht, gewährleistet. Diese stellt wiederum den überregionalen Anschluss an die Bundesautobahnen A 52 und A 57 sowie die Bundesstraßen B 1 und B 7 und damit auch die direkte Verbindung zur Nachbarstadt Düsseldorf dar.

Der östliche Teilgeltungsbereich auf der Hafentmole 1 wird von Süden über die Industriestraße erschlossen, die in die Hammer Landstraße mündet und über diese ebenfalls an die L 137 angeschlossen ist.

Neben den straßenverkehrlichen Erschließungen befinden sich innerhalb und außerhalb des Plangebietes private und öffentliche Bahnanschlüsse. Im westlich gelegenen Innenstadtbereich befindet sich der Neusser Hauptbahnhof mit Gleistrassen zu den nächstgelegenen Großstädten Krefeld, Duisburg und Düsseldorf in Richtung Norden sowie Mönchengladbach, Grevenbroich und Köln in Richtung Südwesten. Innerhalb des Plangebietes selbst liegen die privaten Trassen der Hafen-Güterbahn.

Bereits heute sind die genannten Haupt-Straßenverkehrsachsen hoch belastet. Zu diesem Schluss kommt auch das aktuelle Verkehrsgutachten aus dem Jahr 2019, das die Ergebnisse des ursprünglichen Gutachtens von 2012 verifiziert (SSP Consult 2012; 2019). Auf Basis aktueller Verkehrszählungen aus den Jahren 2014 und 2017 konnte lediglich eine leichte

räumliche Umverteilung des Verkehrs abgeleitet werden. Insgesamt sind jedoch vor allem die Batteriestraße, die Rheintorstraße und ihr Fortsatz in der Düsseldorfer Straße in Richtung Osten durch ein hohes Verkehrsaufkommen gekennzeichnet. Für das vorliegende Planvorhaben ist daher nachzuweisen, dass die Verkehrsabwicklung auch unter Berücksichtigung des planungsbedingten Zusatzverkehrs über die vorhandenen und zukünftig geplante Verkehrsinfrastruktur abgewickelt werden kann.

Bezüglich der verkehrsbedingten Luftschadstoffbelastungen wird auf die Ausführungen zum Schutzgut »Klima und Luft« verwiesen (Kap. 3.1.6).

Bedeutung / Empfindlichkeit: MITTEL

Schall

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

Im Rahmen schalltechnischer Untersuchungen wurden durch PEUTZ CONSULT (2012, 2019) auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen gemäß DIN 18005 ermittelt und beurteilt. Zur Ergänzung der rechnerisch schalltechnischen Untersuchungen wurden zudem Dauermessungen der Luftschallimmissionen aus den Tätigkeiten im Neusser Hafen in den Jahren 2010 und 2018 zur Ermittlung der Gewerbelärmvorbelastungen durchgeführt.

Teilgeltungsbereich West

Im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchungen wurde deutlich, dass insbesondere das starke Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und Batteriestraße entscheidend zur Lärmbelastung des westlichen Teilgeltungsbereichs beiträgt. Im Grenzbereich des Plangebietes zu den genannten Straßenzügen treten tagsüber großflächig Beurteilungspegel von ca. 70 dB(A) bzw. in Teilen sogar zwischen 70 und 75 dB(A) sowie zwischen 60 und 65 dB(A) (auch hier in Teilen höher: 65 - 70 dB(A)) in der Nacht auf. Vergleichbare Belastungswerte gehen auch aus der Umgebungslärmkartierung des LANUV NRW hervor (Abbildung 3).

Aber auch der Schienenverkehr auf der Gleistrasse der Hafenbahn im nördlichen Teil des westlichen Teilgeltungsbereichs verursacht Lärmbelastungen von vergleichbarer Höhe in der näheren Umgebung. Sowohl tagsüber als auch nachts liegen die Beurteilungspegel in diesem Bereich zwischen 65 und 70 dB(A) bzw. im Nahbereich ebenfalls zwischen 70 und 75 dB(A).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete werden damit in den genannten Bereichen bereits im Bestandsfall ohne planbedingte Mehrverkehre deutlich überschritten.

Weiterhin wurde im Rahmen einer aktuellen Luftschalldauermessung (PEUTZ CONSULT 2019⁴) festgestellt, dass die gewerblichen Schallimmissionen aus dem Hafenbetrieb im Plangebiet tagsüber zwischen 50 und 55 dB(A) betragen (Taktmaximal-Mittelungspegel, $L_{AF-T_{eq}}$). Damit wird zur Tageszeit der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 60 dB(A) für das

⁴ Die Messungen gehen zur Validierung der Eingangsdaten im Simulationsmodell mit ein. Die letztendlich dargestellten Beurteilungspegel ergeben sich durch Ausbreitungsrechnungen (gemäß DIN ISO 9613-2)

Mischgebiet eingehalten. Auch die kurzzeitig zulässigen maximalen Geräuschspitzen für den Tageszeitraum (Überschreitung < 30 dB(A)) werden eingehalten.

Zum Nachtzeitraum lagen die Messwerte hingegen zwischen 45 und 53 dB(A) und damit oberhalb des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 45 dB(A) für Mischgebiete. Auch eine Überschreitung der nachts kurzzeitig zulässigen maximalen Geräuschspitzen (Überschreitung < 20 dB(A)) konnte messtechnisch erfasst werden.

Sowohl im Norden des westlichen Teilgeltungsbereichs auf der Planfläche GE 3* als auch im Süden auf der Fläche GE 1* wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) durch Verladetätigkeiten und Containerabstellvorgänge ebenfalls überschritten.

Die Immissionsberechnungen stützen die Ergebnisse der Dauermessungen und zeigen, dass nachts entlang der gesamten Ostfassaden im westlichen Teilgeltungsbereich Beurteilungspegel oberhalb der jeweils anzusetzenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm anzutreffen sind.



Abbildung 3: Auszug aus der Umgebungslärmkartierung des LANUV

www.umgebungslaerm.nrw.de (2019)

Teilgeltungsbereich Ost

Für den östlichen Teilgeltungsbereich des Plangebietes ergab die schalltechnische Untersuchung aus verkehrslärmtechnischer Sicht tagsüber keine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach DIN 18005 (65 dB(A)). Nachts zeigten die Beurteilungspegel für den nördlichen Teil der Hafentmole 1, im Bereich der Brachfläche und dem nördlichen Randbereich des Insel- und Uferparks, hingegen stellenweise eine Lärmbelastung zwischen 55 dB(A) und 60 dB(A) und damit eine Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 (55 dB(A)). Die Lärmbelastung ist an dieser Stelle im Wesentlichen auf den Schienenverkehr der Hafenbahn im westlichen Teilgeltungsbereich zurückzuführen.

Eine pauschalierte Betrachtung der Gewerbelärmimmissionen aus dem Hafenbetrieb für den Tages- und Nachtzeitraum auf der Hafentmole 1 ergab ebenfalls eine Überschreitung der nächtlichen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm.

Somit bestehen bereits heute deutliche gewerbliche und verkehrsbedingte Schallimmissionen, die vorbelastend für den Menschen und seine Gesundheit wirken. Im Bereich des Uferparks ist zum Tageszeitraum zudem in einem gewissen Umfang mit Sport- und Freizeitlärm durch die öffentlichen Sporteinrichtungen und den ortsansässigen Kanuverein zu rechnen. Angesichts der großen Abstände sind hier jedoch keine Konflikte zu befürchten, die eine weitere Differenzierung der zulässigen Freizeitnutzung erforderlich machen würden.

Im Bebauungsplan Nr. 456 soll über eine Festsetzung von Lärmimmissionskontingenten gewährleistet werden, dass zukünftig darüber hinaus durch schallemittierende Vorgänge innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Schallimmissionen an den umliegenden schutzbedürftigen immissionsorten hervorgerufen werden.

Bedeutung / Empfindlichkeit: HOCH

Gerüche

Die Häufung gewerblicher, teilweise geruchsintensiver Nutzungen im Neusser Hafen und damit in der Nachbarschaft zum Plangebiet (z.B. Ölmühlen, Lebensmittel- und Futterbetriebe, Papierfabriken), ergibt gebietsspezifische Vorbelastungen in Form von Geruchsmissionen. Im Plangebiet selbst liegt als geruchsemittierende Anlage eine Gießerei.

Die Erstellung von Geruchsgutachten erfolgt auf Basis der Vorgaben der Geruchsmissions-Richtlinie NRW (GIRL). Die GIRL besitzt zwar keine Rechtsnormqualität. Die Einhaltung der Immissionswerte der GIRL gibt jedoch einen Anhaltspunkt dafür, dass nicht mit erheblichen Belästigungen durch Gerüche zu rechnen ist.

Nach dem Gutachten zur Ermittlung von Geruchshäufigkeiten für die Stadt Neuss (ANECO, 2016) treten im westlichen Teilgeltungsbereich des Plangebietes Geruchshäufigkeiten von 9-10 % der Jahresstunden und im südlichen Teilgeltungsbereich von 10-13 % der Jahresstunden auf. Die Geruchsmissionen können damit zeitweise oberhalb der Immissionswerte der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) von 10 % der Jahresstunden für Wohn- / Mischgebiete bzw. 15 % der Jahresstunden für Gewerbe- und Industriegebiete liegen.

Um diese Einschätzung verifizieren zu können, wurde für den BP Nr. 456 durch ANECO (2020) ein ergänzendes Fachgutachten erstellt, das sich explizit mit der Geruchsbelastungssituation im Plangebiet auseinandersetzt und diese in Hinblick auf die Planung bewertet. Für die Immissionsprognose wurden die Geruchsemissionen von geruchsemittierenden Unternehmen im Neusser Hafen und seinem nördlichen Umfeld (3 Ölmühlen, 2 Futtermittelbetriebe, 4 Lebensmittelbetriebe, 1 Papierfabrik, 1 Schreinerei, 1 Anlage zur Behandlung von Bauschutt und Baumischabfällen) und im Düsseldorfer Hafen (1 Futtermittelbetrieb, 1 Lebensmittelbetrieb, 1 Papierfabrik, 1 Anlage zur Lagerung von Kunststoffabfällen) berücksichtigt. Darüber hinaus wurde ein im Bereich der Neusser Rennbahn ansässiger Tierhaltungsbetrieb berücksichtigt.

Für den westlichen Teilgeltungsbereich ergaben die Berechnungen eine Geruchsmissions-Gesamtbelastung von 10,3 % bis 16,6 % der Jahresstunden mit Geruchsstunden. Im Bereich des geplanten GE1* im südlichen Teil des westlichen Plangebiets sowie im Bereich des GE 2* im nördlichen Teil des westlichen Plangebiets wird der Immissionsrichtwert (15 %) eingehalten. Im Bereich des GE 3* wird der Immissionsrichtwert hingegen mit 16,0 – 16,6 % der Jahresstunden mit Geruchsstunden geringfügig überschritten.

Im Bereich der vorgesehenen Nutzung als Mischgebiet im mittleren Bereich des westlichen Plangebiets wird der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete (10 %) mit einer Gesamtbelas-

⁵ ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ GMBH & Co. (2016): Ermittlung von Geruchshäufigkeiten für die Stadt Neuss (nördlicher Teil und Innenstadt). (Stand: 30.03.2016)

tung von 10,3 bis 12,6 % der Jahresstunden mit Geruchsstunden ausgeschöpft bzw. überschritten. Die Überschreitungen treten insbesondere im Übergang vom festgesetzten GE2 zum festgesetzten Mischgebiet auf. Wenn die gewählten Untersuchungsraaster sowohl Flächenanteile in festgesetzten Mischgebieten und in festgesetzten Gewerbegebieten enthalten, werden die Immissionswerte für Wohn-/Mischgebiete zugrunde gelegt. Insofern ist die Überschreitung in diesen Bereichen für die als Gewerbegebiete festgesetzten Flächen zu relativieren, da hier die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Das betrifft insbesondere das Rasterfeld im Bereich des Wendehammers an der Kaistraße (13 % Geruchsstundenhäufigkeit), das überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt ist, sowie das südlich daran angrenzende Rasterfeld (12 % Geruchsstundenhäufigkeit). Auch im Übergang von GE1 zum festgesetzten Mischgebiet (Geruchsstundenhäufigkeit 11 %) entfallen größere Flächenanteile auf das festgesetzte Gewerbegebiet.

Die auf den Beurteilungsflächen im Bereich der Hafemole 1 im östlichen Teilgeltungsbe-
reich des Bebauungsplans prognostizierten Geruchsstundenhäufigkeiten betragen 16,7 bis
20,9 % der Jahresstunden. Der zur Beurteilung der Geruchsimmissionen zugrunde zu le-
gende Immissionswert von 15 % für Gewerbegebiete wird somit auch hier im Bestand über-
schritten. Auf den Flächen der Hafemole befinden sich zwei Baugebiete, so dass die Beur-
teilung der Geruchsimmissionen auf diesen Flächen auf der sicheren Seite liegt.

Die beschriebenen Vorbelastungen sind im Hinblick auf die Planungsziele und die zukünftigen
Nutzungsformen innerhalb des Plangebietes in besonderer Weise zu berücksichtigen.

Bedeutung / Empfindlichkeit: MITTEL

Weitere Immissionen

**Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020**

Im Hinblick auf weitere Immissionen wie z.B. Licht, Erschütterungen oder elektromagneti-
sche Strahlung bestehen im Plangebiet für innerstädtische Bereiche typische Vorbelastun-
gen. Eine besondere Anfälligkeit lässt sich hieraus nicht ableiten.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Abfälle

Im Hinblick auf Abfallaufkommen und -entsorgung weist das Plangebiet absehbar keine be-
sondere Empfindlichkeit auf.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Störfallrisiko / Katastrophenschutz

Bei Anlagen, die unter die Störfall-Verordnung (16. BImSchV) fallen, sind die europarechtli-
chen Vorgaben der Seveso-III-Richtlinie und die im § 50 BImSchG enthaltenen Anforderun-
gen an die Bauleitplanung und damit einhergehende Abstandsfragen relevant. Zwischen
störfallrelevanten Betriebsbereichen und definierten Schutzobjekten ist in der Planung ein
angemessener Abstand einzuhalten. Die Kommission für Anlagensicherheit (KAS) hat in ih-
rem Leitfaden⁶ Abstandsempfehlungen und Bewertungsmethoden entwickelt, um auf Pla-
nungsebene sicherzustellen, dass Flächen mit unverträglichen Nutzungen einander in einem
angemessenen Abstand zugeordnet werden. Die Abstandsempfehlungen beziehen sich nur
auf den Menschen als zu schützendes Objekt.

⁶ Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutz-
bedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18)

Bei Einhaltung oder Überschreitung der Abstandsempfehlungen kann im Allgemeinen davon ausgegangen werden, dass mit planerischen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen soweit wie möglich zu begrenzen, und dem planerischen Schutzziel des § 50 BImSchG entsprochen wird.

Im Bereich des Neusser Hafens befinden sich, ausweislich der Angaben des Kartographischen Informationssystems KABAS⁷ derzeit 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 der Firma TanQuid, ein Pflanzenschutzmittellager der Firma RWZ und eine Biodieselproduktion der Firma Rheinische Bioester GmbH. Zu diesen Betriebsbereichen sind nach dem Leitfaden KAS 18 vorgegebene Achtungsabstände einzuhalten (im vorliegenden Fall 200 m bzw. 500 m). Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb dieser Achtungsabstände und weist im störfallrechtlichen Sinne somit keine erhöhte Empfindlichkeit auf.

Ein weiterer störfallrelevanter Betriebsbereich mit einem Achtungsabstand von 1.500 m befindet sich ca. 8 km südöstlich des Plangebietes. Somit werden auch hier die Achtungsabstände sicher eingehalten.

Darüber hinaus befindet sich im Bereich der Hafensemole 2 ein ehemaliger Betriebsbereich der Firma Hoesch Granules GmbH, bei dem die Mengenschwellen der gelagerten störfallrelevanten Stoffe unterschritten werden. Dieser wird in der Folge nicht weiter betrachtet. Sollte von Seiten des Unternehmens beabsichtigt sein in Zukunft die Mengenschwellen von störfallrelevanten Stoffen wieder zu erhöhen und der Betrieb dadurch potenziell wieder zu einem Störfallbetrieb werden, wäre der Betrieb durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht schlechter gestellt, da bereits heute mit dem realisierten Uferpark eine schützenswerte Nutzung vorhanden ist, auf die Rücksicht genommen werden muss. Der Betrieb wird daher nicht weiter berücksichtigt.

Die sicherheitsrelevanten Achtungsabstände werden somit vom Plangebiet nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen sicher eingehalten, so dass diesbezüglich keine besonderen Schutzvorkehrungen erforderlich werden.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Bewertung

Das Plangebiet und die daran angrenzenden Bereiche sind bereits durch eine hohe Verkehrsbelastung sowie die vorhandenen Industrie- und Gewerbebetriebe insbesondere im Hinblick auf Lärm und Gerüche mäßig bis stark vorbelastet. Bereits heute kommt es in Teilen des Plangebietes zu einer Überschreitung der gesetzlich zulässigen Grenzwerte für Schallimmissionen.

Die nähere Umgebung, vor allem die westlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche, die u.a. durch gemischt genutzte Innenstadtquartiere geprägt sind, stellen für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar. Die Erhaltung der Wohn- und Lebensqualität für die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Flächen ist damit von besonderer Bedeutung. Diese wird allerdings durch die beschriebenen Vorbelastungen stark gemindert.

Im Querschnitt der Umweltbelange ist die Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes »Mensch, Gesundheit und Bevölkerung« auf Grundlage der beschriebenen Charakteristik

⁷ Auszug bereitgestellt durch Stadt Neuss am 29.11.2018

und Vorbelastung daher als **MITTEL** einzustufen, wenngleich insbesondere die vorhandene Schall- und Verkehrsbelastung für die Planung eine besondere Herausforderung darstellen.

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

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.

3.1.2 Schutzgut »TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIELFALT«

Bedeutung

Die Tier- und Pflanzenwelt ist wesentliche Grundlage für den Arten- und Biotopschutz. Sie steht zudem in Wechselwirkung mit den übrigen Faktoren des Naturhaushaltes. Dies gilt auch im Hinblick auf das Landschaftsbild.

Auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Hierzu zählt auch die biologische Vielfalt (Biodiversität), die als Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft definiert ist. Diese umfasst sowohl die Vielfalt innerhalb der Arten, zwischen den Arten wie auch die Vielfalt der Ökosysteme. Die Erhaltung der biologischen Vielfalt umfasst den Schutz und die nachhaltige Nutzung. Die Lebensräume von Tieren und Pflanzen sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit erforderlich, nach Eingriffen wiederherzustellen.

Beschreibung

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und in seinem direkten Umfeld befinden sich keine nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgelegten Schutzgebiete (z. B. Naturschutzgebiete, Naturdenkmäler oder geschützte Biotope), deren Schutzziele durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans beeinträchtigt werden könnten.

Weiterhin befinden sich keine schutzwürdigen Biotope, Verbundflächen oder Biotopkaterflächen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) im Wirkungsbereich des Planvorhabens.

Ergänzend ist jedoch sowohl auf das ca. 3,8 km südöstlich gelegene FFH-Gebiet „Rhein-Fischzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“ (DE 4405-301) als auch das nächstgelegene Naturschutzgebiet „Ölgangsinsel“ ca. 1,7 km nordöstlich des Plangebietes hinzuweisen, die jedoch aufgrund der genannten Entfernung absehbar keine Wirkbezüge zum Plangebiet aufweisen. Das Plangebiet ist von diesen Schutzgebieten durch Siedlungsstrukturen und speziell das Hafengelände getrennt und weist keine Funktionsbeziehung auf.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Biotoptypen

Die örtlichen Biotopfunktionen sind aufgrund der innerörtlichen Lage und der überwiegend vorhandenen Nutzung durch Brachflächen nur in äußerst geringer Weise ausgeprägt. Natürliche oder naturnahe Strukturen sind aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht vorhanden.

Der westliche Teilgeltungsbereich besteht derzeit überwiegend aus versiegelten Flächen und Schotterflächen mit initialer Krautflur. Lokal kommen in den Randbereichen des Geltungsbereiches sowie zwischen den versiegelten Flächen und den Schotterflächen vereinzelte Brombeergebüsche vor. Junge Gehölzbestände kommen nur sehr vereinzelt als Straßenbegleitgrün entlang der Rheintorstraße und Düsseldorfer Straße vor.

Im Randbereich des Versickerungsbeckens befindet sich eine lineare Baumgruppe aus Berg-Ahorn und Spitz-Ahorn, von denen nach den vorliegenden Vermessungsdaten einzelne mehrstämmige Bäume einen Stammumfang von 80 cm erreichen und somit unter die Baumschutzsatzung fallen. Sofern hier ein Eingriff vollzogen wird, ist dieser nach den Regelungen der Baumschutzsatzung auszugleichen.

Im östlichen Teil des Plangebietes sind lediglich im Bereich des Uferparks gestalterische Grünflächen aus Sträuchern und jungen Bäumen vorhanden. Die verbliebene Brach-/Schotterfläche nördlich des Pierburg-Geländes weist eine ruderalen Krautflur u.a. mit Weidenröschen-Arten und Nachtkerzen auf (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, 2018, S. 14).

Da eine Bebauung der Flächen grundsätzlich nach § 34 BauGB zulässig ist und Eingriffe in den Naturhaushalt nach den Regelungen des § 1a BauGB nicht ausgleichspflichtig sind, wird auf eine konkrete flächendeckende Erfassung der örtlichen Biotoptypen verzichtet.

Im Hinblick auf besonders oder streng geschützte Pflanzenarten sind aufgrund der Habitateigenschaften im Plangebiet und seinem näheren Umfeld sowie auf Grundlage der herangezogenen Messtischblätter des LANUV keine Vorkommen zu erwarten.

Im Fundortkataster des LANUV werden lediglich einzelne Punktvorkommen der Beifuss-Ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*) aus dem Jahr 2008 im Randbereich des Hafenbeckens aufgeführt. Diese Neophyten-Art wird jedoch nicht als planungsrelevante oder schützenswerte Art eingestuft.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Fauna

Die Tierwelt des Plangebietes und dessen Umfeld wird durch die Habitatstrukturen und bestehenden Nutzungen geprägt. Die vorangegangenen und bestehenden gewerblichen Flächennutzungen haben eine nahezu vollständige Versiegelung im Plangebiet zur Folge. Deshalb ist lediglich von naturfernen Tierlebensräumen auszugehen, zumal diese Flächen darüber hinaus nutzungsbedingten Einflüssen unterworfen sind.

Informationen über das Vorkommen von Tierarten lassen sich sowohl durch die Auswertung von Informationssystemen und Kartierberichten als auch durch die Betrachtung der örtlichen Biotopstrukturen gewinnen. Um eine Einschätzung über das Plangebiet als Lebensraum für planungsrelevante Arten zu treffen, wurden neben dem Fachinformationssystem (FIS) „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“, das messtischblattweise eine Liste der darin vorkommenden planungsrelevanten Arten bereitstellt, auch das Fundortkataster (FOK) genutzt, welches im System „@LINFOS-Landschaftsinformationssammlung“ (LANUV) vorgehalten wird und in dem Angaben und verlässliche Hinweise zu Vorkommen planungsrelevanter Arten zur Verfügung gestellt werden.

Im vorliegenden Fall ist der Quadrant 3 des Messtischblattes 4706 Düsseldorf relevant. In diesem werden neben 22 Vogelarten auch drei Fledermaus- und zwei Libellenarten aufgelistet.

tet. Aus der Datenrecherche im Fundortkataster des LANUV ließen sich keine zusätzlichen Angaben zu einzelnen Tierartenvorkommen gewinnen.

Das Vorkommen der zu berücksichtigenden Arten ist in der Regel räumlich eng an bestimmte Strukturen und Lebensraumqualitäten gebunden. Aufgrund der intensiven Nutzung ist der vorliegende Lebensraum für die meisten Arten ungeeignet und folglich insgesamt nicht als besonders hochwertig einzustufen. Dennoch ist insbesondere für einzelne auf diese Strukturen spezialisierte Arten (z. B. Fledermäuse) die artenschutzrechtliche Relevanz des Vorhabens zu prüfen. Aufschluss über die potentielle Habitatsignung der Fläche ergeben die im Zuge des Aufstellungsverfahrens im Zeitraum von 2008 - 2011 durchgeführten faunistischen Untersuchungen sowie eine Artenschutzprüfung (ASP) zum vorliegenden Bauleitplanverfahren (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK 2018), bei der geprüft wurde, welche artenschutzrechtlichen Konflikte auftreten können.

Untersuchungen 2008-2011

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum BP Nr. 456 wurden schon frühzeitig artenschutzrechtliche und faunistische Untersuchungen (SMEETS + DAMASCHEK 2008, GALUNDER, 2011) durchgeführt. Ein Vorkommen seltener oder bestandsbedrohter Vogel-, Amphibien oder Libellenarten wurde jedoch im Zuge dieser ursprünglichen Untersuchungen für das Plangebiet ausgeschlossen.

Für die seinerzeit verbliebenen Gebäudekomplexe im westlichen Teilgeltungsbereich (insb. Speichergebäude) wurde jedoch eine grundsätzliche Eignung für **Fledermausquartiere** festgestellt. Fledermäuse sind als Anhang IV-Arten (FFH-RL) sämtlich streng geschützt. Somit sind insbesondere die Sachverhalte der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Überwinterungs- und Wanderungszeit sowie der Zerstörung möglicher Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beachten. Die Arten Zwerg- und Rauhaufledermaus 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*). Aus diesem Grund wurde im September 2008 eine Untersuchung der Fledermäuse durchgeführt (SMEETS + DAMASCHEK, 2008). Eine weitere Erfassung erfolgte im Frühjahr 2011 (GALUNDER, 2011).

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. Bei der Untersuchung im Jahr 2011 wurde trotz intensiver Kartierung der Rauhaufledermaus kein entsprechender Nachweis erbracht. Die Zwergfledermaus wurde jedoch mehrfach an der Außenfassade der Speichergebäude im Dachbereich beobachtet. Insofern konnte nicht ausgeschlossen werden, dass sich an der Gebäudefassade der unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Paarungs-, Zwischen- oder Überwinterungsquartiere der Zwergfledermaus befinden.

Im östlichen Teilgeltungsbereich (Hafenmole 1) wurden die ehemaligen Gebäude des Case-Geländes in den Jahren 1997 bis 2000 vollständig abgerissen. Das Gebiet lag danach über lange Zeit brach, bis in den Jahren 2013-2015 ein Großteil der Fläche durch die Firma Pierburg bebaut und im Randbereich der Uferpark angelegt wurde.

Auf der Fläche waren bis zur ursprünglichen Aufstellung des BP Nr. 456 im Jahr 2013 unterschiedliche Sukzessionsstadien von spärlich bewachsenen Rohbodenstandorten über dichte Hochstaudenfluren bis hin zu jungen Verbuschungsstadien vorzufinden. Stellenweise hatte sich eine Gehölzsukzession aus Schmetterlingsflieder und Salweide eingestellt. Höher gewachsene Gehölze z. B. Silberpappel, Kanadische Pappel, Birke befanden sich lediglich an

den Böschungen des Hafenbeckens. Von den beschriebenen Brach- und Sukzessionsflächen ist derzeit nur noch eine ca. 1,8 ha große Teilfläche nördlich der Pierburg-Geländes erhalten.

Im Rahmen einer örtlichen Überprüfung im Sommer 2009 wurde die Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*, Rote Liste NRW Kategorie 2 jedoch für die Niederrheinische Bucht nur auf der Vorwarnliste) im östlichen Teilgeltungsbereich erfasst. Diese Heuschreckenart kommt im Rheinland insbesondere auf Industriebrachen und Gleisanlagen vor. Die Lebensraumbedingungen auf der Hafemole waren seinerzeit aufgrund der trockenwarmen Rohbodenstandorte günstig. Die Art wird jedoch aufgrund ihres derzeitigen Schutzstatus und der zwischenzeitlich vorhandenen Bebauung auf der Hafemole 1 im Rahmen des aktuellen Bauleitplanverfahrens nicht mehr gesondert betrachtet.

Trotz ebenfalls günstiger Habitatstrukturen für den Flussregenpfeifer konnte die Art im Rahmen von mehreren Begehungen im April und Mai 2011 (GALUNDER, 2011) nicht festgestellt werden. Auf der Hafemole fehlen ansonsten insbesondere Bäume mit entsprechendem Höhlenangebot, die Vögeln, Fledermäusen oder sonstigen Tierarten als Unterschlupf dienen könnten. Ein Amphibienvorkommen wurde seinerzeit ebenfalls ausgeschlossen, da Oberflächengewässer, die als Laichlebensraum geeignet wären, fehlten. Weitere Hinweise auf ein mögliches Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten lagen seinerzeit nicht vor.

Untersuchungen 2018

Für das ergänzende bauleitplanerische Verfahren wurden im Jahr 2018 weitere faunistische Erfassungen und eine Artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK 2018).

Hierbei wurden insgesamt 37 **Vogelarten** nachgewiesen, von denen 12 Arten als planungsrelevant eingestuft werden. Bei den meisten dieser planungsrelevanten Arten handelt es sich jedoch um Nahrungsgäste, Durchzüge oder Überflieger, die insofern nicht vertiefend zu betrachten sind. Die Arten Blutnänning (6 Revierzentren), Flussregenpfeifer (3 Revierzentren) und Rostgans (1 Revierzentrum) wurden jedoch als Brutvögel im Bereich der Brachflächen des östlichen und westlichen TGB nachgewiesen, so dass die entsprechenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten vor einer Inanspruchnahme ausgeglichen werden müssen.

Vorkommen von **Amphibienarten** konnten aufgrund fehlender Habitatstrukturen und Einzelnachweise im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Als **Reptilienart** wurde ein Einzelvorkommen der Zauneidechse auf dem Schotterkörper der Gleisanlage im westlichen Teil des Plangebietes nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind im Bereich der Gleisanlagen auch im Umfeld des Plangebietes bekannt, insofern handelt es sich vermutlich um einen Ausbreitungsweg für die lokale Population.

Ein Vorkommen der **Schmetterlingsart** Nachtkerzen-Schwärmer wurde ebenfalls ausgeschlossen, da kein entsprechender Nachweis auf den hierfür grundsätzlich geeigneten Flächen gelang.

Bei den Säugetieren wurden zudem die drei **Fledermausarten** Zwergfledermaus, Großer Abendsegler (beide mit Quartiersnachweisen im Bereich des Speichergebäudes) und Wasserfledermaus (Einzelnachweis durch eine Horchbox am Hafenbecken 2, keine Quartiersnutzung, vermutlich Jagd- oder Flugweg) nachgewiesen.

Darüber hinaus liegen durch die 2018 durchgeführten Untersuchungen keine Beobachtungen von Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie aus anderen Tiergruppen oder Pflanzenarten im Vorhabenbereich oder seinem näheren Umfeld vor.

Neben den zuvor genannten besonders oder streng geschützten Arten ist davon auszugehen, dass im Plangebiet aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen grundsätzlich weitere

wild lebende Tierarten (z. B. Kleinsäuger wie Wühlmäuse oder Kaninchen, Schmetterlingsarten, Insekten wie Bienen, Ameisen, Käfer, Schrecken sowie Spinnen und Weichtiere) vorkommen. Es wurden jedoch keine besonderen Habitatstrukturen angetroffen, die eine gesonderte Betrachtung erfordern.

Da innerhalb des Plangebietes für einzelne planungsrelevante Arten das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ohne Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden kann, wird die Bedeutung als mittel eingestuft.

Bedeutung / Empfindlichkeit: MITTEL

Vorbelastung

Durch die vorhandene Bodenverdichtungen, (Teil-)Versiegelungen sowie die intensive Nutzung der Flächen durch den Hafbetrieb sowie die umliegenden industriellen und gewerblichen Betriebe ist die Lebensraumeignung innerhalb des Plangebietes stark eingeschränkt. Insbesondere die vorangegangenen Nutzungen auf den Brachflächen haben zu einer starken Beeinträchtigung bzw. zum Verlust der örtlichen Lebensraumeignung geführt.

Das Plangebiet ist zudem von vielbefahrenen Straßen sowie Bahntrassen umgeben und weist durch diese Zerschneidungswirkung keine ungestörte Verbindung zu besser strukturierten Biotopen außerhalb des Geltungsbereiches auf. Insbesondere für bodengebundene Tierarten ist das Plangebiet als weitestgehend isoliert zu betrachten. Für eine Vielzahl von Arten ist aufgrund dieser isolierten Lage und der geringen Größe der einzelnen Biotopstrukturen von einer Unterschreitung der Minimumareale auszugehen.

Die vorliegenden Störwirkungen (insb. Lärm, Licht, Bewegung), die von angrenzenden Verkehrsflächen ausgehen, führen zu einer weiteren Einschränkung der Lebensraumeignung des Gebietes für eine Vielzahl von Arten.

Bewertung

Die Bewertung der Tier- und Pflanzenwelt berücksichtigt die jeweilige Ausprägung der Biotoptypen hinsichtlich der Natürlichkeit, Struktur- und Artenvielfalt, Gefährdung, Seltenheit, Reife und Wiederherstellbarkeit. Des Weiteren werden die Vorkommen gefährdeter, seltener oder schutzwürdiger Tierarten in die Bewertung einbezogen. Einen hohen Wert haben in der Regel naturnahe, ältere, seltene und / oder vergleichsweise geringen Nutzungseinflüssen unterliegende Biotope, die jedoch im Plangebiet fehlen.

Gemessen an der potenziell natürlichen Vegetation ist die tatsächlich vorhandene Biotopstruktur des Untersuchungsgebietes aufgrund der bestehenden oder vorangehenden Nutzung von geringer Bedeutung. Das Plangebiet umfasst nahezu ausschließlich bebaute bzw. versiegelte Flächen. Lediglich die westlichen Randbereiche der Hafemole 1 (östlicher Teilgeltungsbereich) umfassen parkartige Strukturen.

Auf Grundlage der aktuellen faunistischen Untersuchungen weist das ehemalige Speichergebäude eine besondere Bedeutung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für lokale Fledermausvorkommen (insb. die weit verbreitete Zwergfledermaus) auf. Die Brachflächen weisen zudem jahreszeitlich bedingt geeignete Lebensräume für innerstädtische Brutvogelarten auf, die auf derartige Habitatspezialisiert sind und insofern einen naturschutzfachlichen bzw. artenschutzrechtlichen Ausgleich erfordern.

Insgesamt weist das Plangebiet jedoch aus naturschutzfachlicher Sicht keine herausragenden Pflanzenstandorte bzw. Tierlebensräume auf. Im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind die örtlichen Funktionen für Fauna und Flora im Zuge einer planerischen Konfliktbewältigung als Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung einzustufen. Im

Hinblick auf die Biotopverbundfunktion lassen sich aufgrund der Nutzung und Beschaffenheit des Plangebietes keine konkreten Hinweise auf derartige Funktionen ableiten.

Durch die starke anthropogene Nutzung bzw. Überprägung des Gesamtraumes und die Vorbelastung (insb. durch Lärm) wird die Empfindlichkeit des Schutzgutes »Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt« insgesamt als **GERING bis MITTEL** eingestuft.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Umsetzung der geplanten bauleitplanerischen Festsetzungen bleibt der derzeitige Zustand des Plangebietes vorerst erhalten. Da die Planungsinhalte jedoch im wirksamen FNP bereits vorgesehen und unabhängig von der Wirksamkeit des Bebauungsplans auch nach § 34 BauGB grundsätzlich zulässig sind, ergibt sich bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) auf Dauer voraussichtlich keine wesentliche Änderung im Vergleich zur Planvariante.

Die vorhandenen Lebensraumstrukturen insbesondere im Bereich der derzeit vorhandenen Brachflächen sind nur als temporäre Übergangnutzung anzusehen, da sie städtebaulich keine besondere Funktion erfüllen. Geringere Störwirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht ableitbar.

3.1.3 Schutzgut »FLÄCHE«

Bedeutung

Das Schutzgut »Fläche« wurde durch die Richtlinie 2014/52/EU vom 16.04.2014 neu in das Prüfverfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung integriert und durch die im Jahr 2017 durchgeführten Novellen des UVPG und BauGB in nationales Recht umgesetzt.

Ziel dieser Neuregelung ist es, die Thematik des Flächenverbrauches und des nachhaltigen Bodenschutzes umfänglicher zu untersuchen und vor dem Hintergrund des Grundsatzes zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB) zum Gegenstand der planerischen Abwägung zu machen. Hiermit soll im Rahmen der städtebaulichen Planung effektiver gegen die nicht-nachhaltige, fortschreitende Ausweitung von Siedlungsflächen (Flächenverbrauch) vorgegangen werden⁸, die u.a. auch Gegenstand des in der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung formulierten 30-ha Ziels ist.

Fläche wird hierbei als eine natürliche Ressource wie Boden, Wasser oder Luft angesehen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Bei Bauvorhaben sind auch zusätzliche Flächenbedarfe während der Bau- und Betriebsphase zu berücksichtigen.

Beschreibung

Die Flächennutzung im Plangebiet kann gemäß der Ausführungen in Kapitel 3.1 in zwei unterschiedlich strukturierte Teile gegliedert werden. Zum einen ist der gesamte Bereich am westlichen Rand des Neusser Hafenbeckens, aber auch ein Großteil der auf der Hafemole 1 gelegenen Flächen, durch aktuelle oder vorangegangene industrielle und gewerbliche Nutzungen charakterisiert. Ein Großteil dieser Flächen liegt heute brach. Der überwiegende Teil

⁸ Richtlinie 2014/52/EU, Nr. 9

der Flächen ist nach wie vor versiegelt. Weiterhin finden sich hier – speziell im westlich gelegenen Teilgeltungsbereich – verschiedene Flächen, die der Verkehrsinfrastruktur dienen, wie z.B. die Hafenbahntrassen.

Zum anderen befindet sich im westlichen Teil der Hafenmole der Insel- und Uferpark, der als Uferpromenade eine Abgrenzung zwischen Mole und Hafenbecken bildet und somit bereits heute eine bedeutende Funktion für die innerstädtische Naherholung aufweist und im Zuge der Planung weiter aufgewertet werden kann.

Insofern sind beide Teilbereiche des Plangebietes nicht als natürliche Flächennutzungen im eigentlichen Sinne anzusehen. Zudem ist davon auszugehen, dass die Freiflächen des Plangebietes – hinsichtlich ihrer Natürlichkeit und Funktion – durch die historischen Nutzungsarten derart anthropogen überprägt worden sind, dass diese keinerlei Wert- und Funktionselement besonderer Bedeutung mehr darstellen (vgl. Kapitel 3.1.4). Eine städtebauliche Neustrukturierung und Inwertsetzung der vorhandenen Freiflächen erscheint somit notwendig und insbesondere vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung und schonenden Nachverdichtung zielführend.

Bewertung

Insgesamt sind die Flächen des Plangebietes vor allem als brachliegende Industrie- und Gewerbeflächen und damit als potenzielle Konversionsflächen zu betrachten. Aufgrund ihres versiegelten Charakters im insgesamt industriell und städtisch geprägten Umfeld sowie den bisherigen Nutzungen wird die Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes Fläche als **GERING** eingestuft.

Aus städtebaulicher Sicht ist eine planerische Entwicklung der Flächen und damit eine Reaktivierung, auch vor dem Hintergrund der bestehenden bauleitplanerischen Festsetzungen im wirksamen FNP (119. FNP-Änderung) sowie der generellen Bevorzugung von Konversions- bzw. Reaktivierungsflächen für die Innenentwicklung, als zielführend anzusehen.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da die bauliche Entwicklung des Plangebietes im wirksamen FNP vorgesehen und gem. § 34 BauGB grundsätzlich zulässig ist und die Flächen zur Zeit bereits überwiegend versiegelt sind, ergibt sich bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) absehbar keine wesentliche Änderung im Vergleich zur Planvariante.

3.1.4 Schutzgut »BODEN«

Bedeutung

Der Boden ist ein wesentlicher Bestandteil des Naturhaushaltes. Er bildet die Grundlage für Pflanzen und Tiere und steht in enger Wechselbeziehung zu den übrigen Landschaftsfaktoren. Die Bedeutung des Bodens ergibt sich aus dem Wert als Naturgut an sich (belebtes Substrat und Bodentyp), aus seiner Rolle im gesamten Naturhaushalt sowie aus dem Wert als Träger für bodenabhängige Nutzungen (z. B. Landwirtschaft) und Funktionen (z. B. Retention).

Der Boden nimmt mit seinen vielfältigen Funktionen eine zentrale Stellung im Ökosystem ein und ist somit wichtiger Bestandteil der natürlichen Lebensgrundlagen:

- als Träger der natürlichen Vegetation und der Kulturpflanzen,
- als Filter zur Reinigung von Luft und Wasser,

- als Speicher zur Regulierung von Wasserkreisläufen, Temperaturbildung und damit auch für die Klimaentwicklung,
- als Puffer, der durch physikochemische und chemische Bindung die Auswaschung oder Verflüchtigung von Nährstoffen und anderen Elementen verhindert,
- als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden grundsätzlich sparsam umzugehen. Weitere rechtliche Grundlagen für den Bodenschutz bilden das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und das Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) in der jeweils gültigen Fassung.

Beschreibung

Bodentypen und schutzwürdige Böden

Der größte Teil der nördlichen Kölner Rheinebene, die sich bis Neuss erstreckt, ist (in den natürlich ausgeprägten Bereichen) über den charakteristischen Terrassenschottern und -sandsteinen zusätzlich mit 1 bis 2 m mächtigen Hochflutbildungen bedeckt. Diese bilden leichte bis meist mittelschwere Braunerdeböden mit mittlerem bis gutem Nährstoffvorrat.

Im innerstädtischen Bereich sind die Böden jedoch nicht mehr in dieser natürlichen Form erhalten. Natürlicherweise kommen im Teilgeltungsbereich West Braunerden, die aus lehmigen Hochflutsanden (Holozän, Pleistozän) über Sand und Kies der Niederterrasse (Pleistozän) entstanden sind vor. Südlich angrenzend im Bereich der Oberen Erft-Mündung kommt stellenweise auch Gley vor⁹. Diese großflächig in der Rheinebene verteilten lehmigen Sandböden zeichnen sich durch eine mittlere Ertragsfähigkeit aus. Die Braunerden sind zudem durch eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität und meist hohe Wasserdurchlässigkeit gekennzeichnet.

Aufgrund der derzeitigen und ehemaligen Flächennutzung sowie dem Versiegelungsgrad im Plangebiet ist davon auszugehen, dass die Böden umfassend anthropogen verändert bzw. überprägt wurden. Ein Erhalt der ursprünglichen und natürlichen Bodenfunktionen kann daher ausgeschlossen werden.

Für den Teilgeltungsbereich Ost weist die Bodenkarte NRW keine natürlichen Böden aus. Das Gebiet ist als überbaute Fläche gekennzeichnet. Zwar ist die Fläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches Ost derzeit im nördlichen Teil noch unbebaut, dennoch unterlag der Freiraum jahrzehntelang einer industriellen Nutzung (Case-Gelände). Die Gebäude wurden in den Jahren 1997 bis 2000 abgerissen. Auf einem Großteil der ehemaligen Case-Flächen steht heute das Pierburg-Werk.

Daher ist auch hier aufgrund der historischen Nutzung und dem nach wie vor bestehenden Versiegelungsgrad davon auszugehen, dass die Böden umfassend anthropogen überprägt wurden und ein Erhalt der ursprünglichen Bodenfunktionen ausgeschlossen werden kann.

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

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Vorbelastungen

⁹ GEOLOGISCHER DIENST NRW (Hrsg.) (2019): Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000 . Abrufdatum 12.12.2018

Die Stadt Neuss liegt lt. Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen in der Erdbebenzone 1.

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

Teilgeltungsbereich West

Gemäß des Katasters der Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Neuss sind nahezu alle Flächen des Teilgeltungsbereiches West als Altlastenverdachtsflächen erfasst (die Lage der Flächen ist der Beikarte zum Bebauungsplan – Blatt 8 zu entnehmen):

Altablagerungen (AA):

- 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
- Ne 1049,00 Düsseldorfer Straße; Aufschüttung
- Ne 1066,00 Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)
- Ne 1068,00 Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung

Altstandorte (AS):

- 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; - die Fläche wurde 2011 saniert und wird daher nicht mehr im Bebauungsplan dargestellt~~

Für den Großteil des Teilgeltungsbereiches West wurde für die Liegenschaft von Werhahn Holz und der Neusser Lagerhausgesellschaft an der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße eine historische Recherche und eine orientierende Untergrunduntersuchung zur Altlastenbewertung durchgeführt. Darüber hinaus wurde ein Rückbau- und Verwertungskonzept erstellt (HPC, 2005).

Ziel der historischen Recherche war die Identifizierung und Lokalisierung von Verdachtsflächen für Untergrundverunreinigungen sowie bausubstanzbedingte Schadstoffe. Dadurch sollten eventuelle Gefährdungspotenziale für die Umweltmedien hinsichtlich öffentlich-rechtlicher und abfallrechtlicher Belange erfasst und bewertet werden können. Zusätzlich zu den bekannten Verdachtsflächen aus dem Altlastenkataster konnten im Rahmen der historischen Recherche weitere Flächen mit Verdacht auf potenzielle Schadstoffeinträge in den Untergrund ermittelt werden. Es handelt sich hierbei um insgesamt 13 Teilflächen mit Verdacht auf Mineralöle und PCB sowie zusätzlich einer unspezifischen Verdachtsfläche.

Ziel der nachfolgenden Untersuchung war es, potenzielle Schadstoffeinträge in den Untergrund zu erfassen. Die Bodenqualität sollte im Hinblick auf öffentlich-rechtliche und abfallrechtliche Belange bewertet werden. In der orientierenden Untersuchung wurde der Untergrund u.a. mittels Bodenproben und Rammkernsondierungen genauer erkundet. Die Bodenproben wurden auf verdachts- bzw. nutzungsspezifische Schadstoffgehalte untersucht. Die Untersuchungen ergaben größtenteils keine relevanten nutzungsspezifischen Schadstoffe, die über eine ubiquitäre Belastung hinausgingen. Durch die Rammkernsondierungen wurden oberflächennah teilweise deutlich erhöhte Kohlenwasserstoffgehalte ermittelt. Die untersuchten Proben waren jedoch unauffällig. Eine weitere Probe im Bereich der innerhalb des Altstandortes Ne 359 gelegenen ehemaligen Tankstelle und des dortigen Leichtflüssigkeitsab-

scheiders wies bis maximal 3 m Tiefe unter GOK Bodenverunreinigungen mit Mineralöl mit Gehalten von bis zu 6.800 mg/kg auf. Die darunter gelagerten Proben wiesen jedoch nur unbedeutende Mineralölgehalte auf. Der betroffene 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 dagegen weit unter dem Prüfwert.

In der Untersuchung von HPC (2005) wurden die Altablagerungen Ne 353, 354 und 358, die im Wesentlichen die heutigen (Gleisanlagen und Hafenzufahrt) und auch künftigen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Hafen / Hafenzufahrt darstellen, nicht berücksichtigt. Zur Altablagerung Ne 354 liegt der Stadt Neuss eine Teiluntersuchung des 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 ergab 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 dienen, 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.

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 2011 durchgeführt und durch HPC gutachterlich begleitet (HPC 2011). Der Abscheider wurde großflächig freigelegt und das Schachtbauwerk wurde vollständig bis in eine Tiefe von ca. 4,0 m unter GOK rückgebaut. Laut HPC (2011) wurden bei den Aushubarbeiten keine weiteren tankstellenspezifischen Baukörper gefunden. Die Bausubstanz der Wartungsrube bei Gebäude 20 war 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

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 – Blatt 8 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)
- Ne-1525,00 ehem. Maschinenfabrik (sanierte Fläche ohne Überwachung)

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

Der Teilgeltungsbereich Ost wurde von der Firma 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 der Umweltämter des Kreises Neuss 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 und unterirdischen Gebäude sowie die unterirdischen Anlagenfundamente 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 entfernt, separiert und getrennt entsorgt. Die zum Abbau vorbereiteten und freigegebenen Gebäudepartien wurden dann abgebrochen und tiefenentrümmert.

Im Rahmen der Tiefenentrümmung 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. Dieser wurde aus dem ober- und unterirdischen Abbruch der auf dem Case-Gelände befindlichen Bausubstanz gewonnen. Untergeordnet wurde auch mit geeignetem Material von Fremdhaustellen und Bodenmaterial verfüllt. Der Einbau und die Qualität des Recyclingmaterials wurde dabei 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 wurden erfüllt (MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT, 2001).

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 ebenfalls gutachterlich begleitet wurden. In einigen Bereichen wurde der ölverunreinigte Boden vollständig ausgekoffert. In Teilbereichen ist im Boden jedoch eine Restkontamination verblieben. Es handelt sich hierbei um eine Kontamination mit Mineralölkohlenwasserstoffen.

In Abstimmung mit der zuständigen Behörde des Rhein-Kreis Neuss wurden vier kleinräumige Restbelastungen mit Mineralöl im tieferen Untergrund belassen. Die beiden östlich gelegenen Restbelastungen befinden sich in einer Tieflage von ca. 29,5 m ü. NN und damit ca. 6 m unter GOK. Eine Sanierung hätte den Rahmen der Verhältnismäßigkeit überschritten. Gleiches betrifft den großen Teerölschaden im Süden des Altstandortes Ne 333,01 (Stellungnahme des Umweltamtes Rhein-Kreis Neuss, April 2010). Auch bezüglich der Bodenkontamination durch polycyclischen aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) wurde eine Sanierung nach dem oberirdischen Rückbau durchgeführt.

Die im Boden verbliebenen Restkontaminationen wurden in den einzelnen Sanierungsbereichen vermessen und auskartiert und werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Bedeutung / Empfindlichkeit: MITTEL

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

Bewertung

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet Neuss und seiner vorangehenden, aber auch aktuellen Nutzung als Industrie- und Gewerbeflächen, sind die Böden anthropogen massiv überprägt worden. Der ökologische Wert des Bodens wurde dadurch stark herabgesetzt und es ist davon auszugehen, dass er seine natürlichen Funktionen nahezu vollständig verloren hat. Der Versiegelungsgrad im Teilgeltungsbereich West beträgt ca. 60-80 %. Der Versiegelungsgrad im Teilgeltungsbereich Ost beträgt seit der Errichtung des Werksgeländes der Firma Pierburg ca. 70 %.

Die anthropogene Veränderung wird auch durch die o.g. Altablagerungen und Altstandorte verdeutlicht. Diverse Untersuchungen, die im Teilgeltungsbereich West und Ost durchgeführt wurden, bestätigen das Vorhandensein von Altablagerungen / Altstandorten. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden diese gutachterlich bewertet. Anschließend wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Eine besondere Gefährdung geht von verbliebenen Restkontaminationen und Auffüllungen derzeit nicht aus.

Die örtlichen Bodenfunktionen werden daher im Zuge einer planerischen Konfliktbewältigung als Wert- und Funktionselemente allgemeiner Bedeutung eingestuft.

Zusammenfassend wird die Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes »Boden« aufgrund des geringen Natürlichkeitsgrades und der erheblichen anthropogenen Überprägung und Vorbelastung als **GERING bis MITTEL** eingestuft.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Umsetzung der geplanten baulandplanerischen Festsetzungen bleibt der derzeitige Zustand der Böden innerhalb des Plangebietes kurzfristig bestehen. Für die bestehenden Brachflächen würde sich in absehbarer Zeit vermutlich keine wesentliche Nutzungsänderung ergeben. Zudem ist die Entwicklung des Plangebietes bereits im wirksamen FNP vorgesehen, wodurch sich auch bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) absehbar keine wesentliche Änderung im Vergleich zur Planvariante ergibt.

3.1.5 Schutzgut »WASSER«

Bedeutung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind Einflüsse auf den Grundwasserhaushalt, die Grundwasserqualität sowie den Zustand von fließenden und ruhenden Oberflächengewässern von Bedeutung. Grundsätzlich werden somit die Teilfunktionen „Grundwasser“ und „Oberflächengewässer“ (Fließ- und Stillgewässer) unterschieden.

Sowohl die Oberflächengewässer als auch das Grundwasser sind als Bestandteile des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern und zu entwickeln (§ 1a WHG). Die Umsetzung der europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) mit dem Ziel, die Gewässer (Oberflächengewässer und Grundwasser) spätestens bis zum Jahr 2027 in einen „guten ökologischen Zustand“ bzw. einen „guten mengenmäßigen Zustand“ zu bringen und diesen zu erhalten, erfordert einen ganzheitlichen und ökologisch orientierten Umgang mit der Ressource Wasser. Es besteht die gesetzliche Verpflichtung, alle Gewässer in diesem Sinne zu schützen, zu verbessern und zu sanieren. Hierbei ist die Bedeutung des Wassers als Naturgut, dessen nachhaltige Nutzbarkeit, die Retentions- und Regulationsfunktion wie auch seine lebensraumbestimmende Funktion für Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Beschreibung

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 dieses Gewässers ist 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.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

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. Im Fachinformationssystem Bodenkarte NRW (IS BK 50) werden für die im Innenstadtbereich vorhandenen Gleyböden sehr tiefe Grundwasserflurabstände von 13-20 dm angegeben (Grundwasser Stufe 4). Für das Plangebiet selber werden in der Bodenkarte keine Grundwasserstände angegeben (Stufe 0).

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.

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 dem entsprechenden Versiegelungsgrad, ist jedoch davon auszugehen, dass die Grundwasserhältnisse im Plangebiet überprägt sind. Die Grundwasserneubildung wird 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.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine aktiven Grundwassermessstellen. An der Industriestraße südöstlich des Plangebietes befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 6551991 sowie an der Rheintorstraße südwestlich des Plangebietes die aktive Grundwassermessstelle 6553951. Beide Messstellen werden von der Planung nicht tangiert.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete (§ 51 WHG) und Heilquellenschutzgebiete (§ 53 Abs. 4 WHG). Die angrenzenden Wasserflächen des Hafenbeckens, Teilbereiche des westlichen Plangebietes, ein Teil des Insel- und Uferparks auf der Hafentmole 1 sowie der weiter östlich liegende Rhein und der Bereich der Ölgang-Halbinsel liegen jedoch innerhalb des durch Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten „Überschwemmungsgebietes Rhein“ gem. § 76 WHG bzw. § 112 Landeswassergesetz NRW.

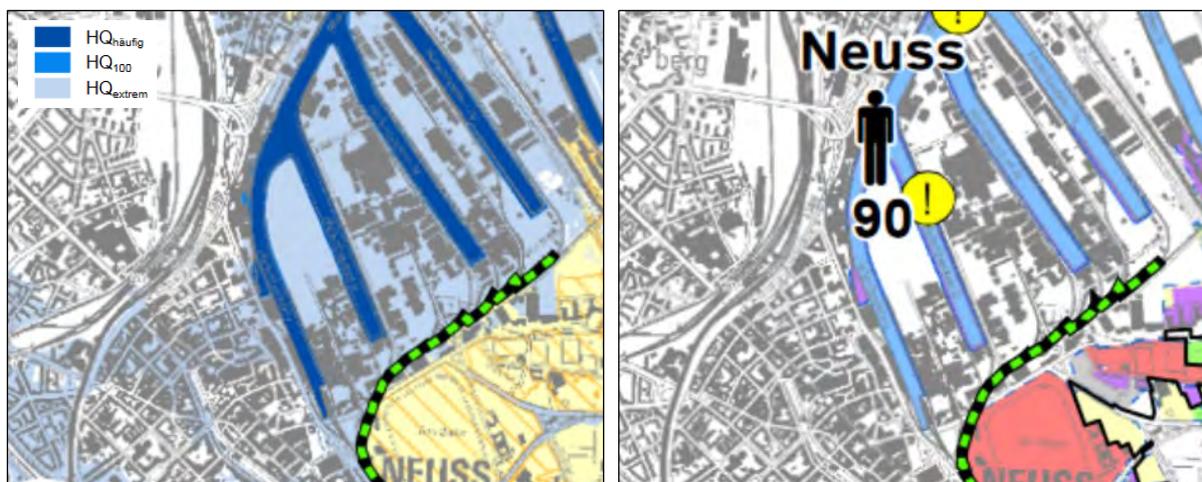
In der Hochwassergefahrenkarte Rhein (Bezirksregierung Düsseldorf / Köln, November 2013) sind diese inneren Randbereiche des Plangebietes als Gebiete ohne technischen Hochwasserschutz gekennzeichnet, die im Rahmen häufig auftretender Hochwasserereignisse

(HQ_{häufig}) überschwemmt werden. Diese besondere Anfälligkeit besteht insbesondere in Teilbereichen des Uferparks. Der Bereich des geplanten GE1 ist nicht mehr Teil des Überschwemmungsgebietes¹⁰.

In der Hochwasserisokarte wird die Anzahl der betroffenen Einwohner im überschwemmten Bereich ohne technischen Hochwasserschutz pro Ortslage mit 90 Personen angegeben (Abbildung 4). Die übrigen Bereiche des Plangebietes sind lediglich im Falle extremer Hochwasserereignisse (HQ_{extrem}) gefährdet.

Innerhalb des Plangebiets sind somit keine besonderen Schutzvorkehrungen gegen Hochwasser zu treffen. Hierfür wird für den Bebauungsplan Nr. 456 ein Hochwasserschutzkonzept erstellt (s. Kapitel 3.2.5). Der für den Hochwasserschutz maßgebliche Bemessungshochwasserstand BHW 100 liegt bei 37,20 m ü. NHN.

Bedeutung / Empfindlichkeit: MITTEL



¹⁰ Bezirksregierung Düsseldorf - Überschwemmungsgebiet Rhein – Amtsblatt Nr. 35 vom 31.08.2017

Abbildung 4: Auszüge aus der Hochwassergefahrenkarte (links) und Hochwasserrisikokarte HQhäufig (rechts) des Rheins

Quelle: Bezirksregierung Düsseldorf / Köln, November 2013

Bewertung

Durch die vorhandenen Nutzungen sind die Grundwasserverhältnisse grundlegend verändert worden, beim Erftkanal handelt es sich um ein künstlich geschaffenes Gewässer. Im Hinblick auf natürliche Oberflächengewässer und das Grundwasser weist das Plangebiet eine **GERINGE** Empfindlichkeit auf.

Durch die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sollen die Gewässer spätestens bis zum Jahr 2027 in einen 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 und der Funktion als Hafenbecken nahezu ausgeschlossen.

Durch die unmittelbare Nähe zum Hafen besteht insbesondere für die inneren Randbereiche des Plangebietes ein erhöhtes Überschwemmungsrisiko bei Hochwasserereignissen, das in der Planung über entsprechende Schutzvorkehrungen berücksichtigt werden muss. Daher wird die Empfindlichkeit diesbezüglich als **MITTEL** eingestuft.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Da die städtebauliche Entwicklung des Plangebietes in der wirksamen Darstellung des FNP vorgesehen und gem. § 34 BauGB grundsätzlich zulässig ist und die Flächen zur Zeit bereits stark anthropogen verändert und überprägt sind, ist eine anderweitige und ggf. natürlichere Flächennutzung nicht absehbar.

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ergibt sich in Bezug auf das Schutzgut »Wasser« absehbar keine wesentliche Veränderung gegenüber der Bestandssituation.

3.1.6 Schutzgut »KLIMA UND LUFT«**Bedeutung**

Die herausragende Bedeutung der Luft wird vorrangig durch die Atemfunktion des Menschen definiert. Neben der menschlichen Gesundheit werden jedoch auch andere Schutzgüter durch Luftverunreinigungen beeinträchtigt, da diese sowohl auf der kleinräumigen wie auch auf der regionalen bis zur globalen Ebene zu Belastungen des Klimas führen. 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 Schutzgutes im Wesentlichen auf das Vorhandensein von Frisch- und Kaltluftsystemen, klimatisch ausgleichend und immissionsmindernd wirkenden Landschaftsstrukturen sowie mögliche Vorbelastungen durch Schadstoffe ausgerichtet.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2017 wurde die Verantwortung der Bauleitplanung für den Klimaschutz weiter verstärkt. Der Klimaschutz und die Klimaanpassung sind danach als zentrale Zielsetzungen bei der Ermittlung der Umwelterheblichkeit zu berücksichtigen. In der Umweltprüfung ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB auch zu berücksichtigen, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen,

Rechnung getragen wird. Dieser Grundsatz ist bei der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

Beschreibung

Klima

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 den derzeit noch vorhandenen Brachflächen im Plangebiet ist allenfalls in geringem Umfang mit nächtlicher Kaltluftentstehung zu rechnen, die bei einer zukünftigen Bebauung verringert werden kann. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades ist diese Funktion für das innerstädtische Klima als nachrangig anzusehen, zudem der derzeitige Zustand der Flächen nur temporär bestehen wird. Die Wasserflächen der Hafenbecken haben im Vergleich dazu eine deutlich höhere temperatursausgleichende Funktion.

Weitere klimatisch wirksame und relevante Strukturen sind im Plangebietes in Gestalt von Baumbeständen und Grünflächen im Insel- und Uferpark auf der Hafemole 1 entlang des Hafenbeckens vorhanden, die auch zukünftig eine wichtige Funktion als innerstädtischer Klimapuffer erfüllen werden.

Insgesamt besteht im Hinblick auf die Planungsziele eine geringe Anfälligkeit der stadtklimatischen Funktionen.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Luftqualität

Lufthygienische Beeinträchtigungen durch lokale Emittenten sind durch die Industrie- und Gewerbebetriebe im Hafenbereich, den Schiffsverkehr und die stark befahrenen Hauptverkehrsstrassen, aber auch durch den Schienen- und Rangierverkehr im Bereich des Neusser Hauptbahnhofs vorhanden. Die wenigen Gehölzbestände im Insel- und Uferpark der Hafemole 1 sowie im näheren Umfeld des Plangebietes (Straßenbegleitgrün) übernehmen auch hier in geringem Maße eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀), Feinstaub (PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) für den Nullfall „2022“ (Umgebungsbebauung gemäß Bestand, Verkehrsmengen für den Nullfall und Emissionsfaktoren für das Jahr 2022) durch PEUTZ CONSULT (2020) ergaben, dass die relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV (Jahresmittelwerte bei allen untersuchten Luftschadstoffen sowie die Kurzzeitkriterien für PM₁₀ und NO₂) trotz der beschriebenen Rahmenbedingungen eingehalten werden.

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, wurde 2013 fortgeschrieben und ist seiner aktuellen Fassung seit dem 31.05.2013 in Kraft. 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. Die Umweltzone wird dabei durch die Batteriestraße / Rheintorstraße am westlichen Plangebietsrand begrenzt.

Im Hinblick auf das Plangebiet ist zudem 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. Diese Maßnahme wurde auch im aktuellen Luftreinhalteplan von 2013 fortgeführt.

Bedeutung / Empfindlichkeit: MITTEL

Klimaschutz / Klimawandel

Bisher haben die Themen Klimaschutz und Klimawandel absehbar keine besondere Bedeutung für das Plangebiet.

Im Zuge der prognostizierten klimatischen Veränderungen wird sich zukünftig voraussichtlich das Auftreten von Überschwemmungsereignissen häufen, wodurch besondere Anforderungen an den Hochwasserschutz zu treffen sind. Hierzu wird auf die Kapitel 3.1.5 und 3.2.5 verwiesen.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Bewertung

Lokalklimatisch relevante Strukturen, die zu einer Durchlüftung umliegender Siedlungsflächen beitragen, liegen im Plangebiet nicht vor. Die bisherigen Brach- / Ruderalflächen sind als mögliche Kaltluftproduzenten zwar von grundlegender Bedeutung, tragen wegen fehlender Relief-eigenschaften und Durchzugskorridore zum Siedlungsraum jedoch nicht wesentlich zu einer Durchlüftung der angrenzenden innerstädtischen Gebiete bei.

Die vorkommenden Gehölzbestände und Grünflächen im Bereich der Hafenumgegend sowie vereinzelt im Umfeld des Plangebietes üben im Hinblick auf die klimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion in geringer Weise einen positiven Einfluss auf das Klima sowie die Luftqualität aus. Grundsätzlich ist jedoch von einer Überlagerung der straßenbedingten und gewerblich bedingten Luftschadstoffemissionen auszugehen, die wegen der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet und des Fehlens begleitender Schutzstreifen nahezu ungehindert einwirken können.

Den Maßnahmen des Luftreinhalteplan (speziell der angrenzenden Umweltzone) kommt vor diesem Hintergrund 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.

Aufgrund dieser Voraussetzungen für das Plangebiet wird die Bedeutung und Empfindlichkeit des Schutzgutes »Klima und Luft« insgesamt mit **GERING - MITTEL** bewertet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Umsetzung der geplanten bauleitplanerischen Festsetzungen bleibt der derzeitige Zustand des Plangebietes zunächst erhalten. Da die Planungsinhalte jedoch im wirksamen FNP bereits vorgesehen sind, ergibt sich bei einer Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) auf Dauer voraussichtlich keine wesentliche Änderungen in Bezug auf das Schutzgut »Klima und Luft« im Vergleich zur Bestandssituation.

Die im Plangebiet vorhandenen Gehölze und Grünflächen (insb. der Insel- und Uferpark auf der Hafenumgegend 1) bleiben mit ihrer derzeitigen klimatischen Funktion sowohl im Planfall als auch bei der Nullvariante erhalten. Die lufthygienischen Belastungen werden in den kommenden Jahren tendenziell zurück gehen, da im Verkehrssektor zunehmend emissionsärmere Antriebssysteme eingesetzt werden.

3.1.7 Schutzgut »LANDSCHAFT«

Bedeutung

Die Landschaft bzw. das Landschaftsbild ist in seiner Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie aufgrund seiner Bedeutung als Erlebnis- und Erholungsraum des Menschen zu sichern. Vor Allem in Siedlungsnähe sind Flächen für die Erholung zu sichern und in ausreichendem Umfang bereitzustellen. Beim Schutzgut »Landschaft« steht das Landschaftsbild mit seinen natürlich gewachsenen Landschaftselementen/-strukturen bzw. der optische Eindruck des Betrachtenden von diesen im Mittelpunkt. Die Ausprägung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes bestimmt die Erholungseignung der Landschaft, d. h. das Erfahren und Erleben natürlich gewachsener Landschaften und von Kulturlandschaften.

Im Siedlungsbereich sind die natürlichen Elemente des Landschaftsbildes vielerorts nicht mehr vorhanden. Bei der Schutzgutbewertung geht es daher um die Bedeutung und Ausprägung der vorhandenen, meist anthropogen entstandenen Elemente, wie z. B. angepflanzte Bäume, sonstige Anpflanzungen und Strukturen in ihrer Bedeutung und Funktion für das Orts- bzw. Stadtbild.

Beschreibung

Landschaftsbild und Landschaftsraum

Der Landschaftsraum verfügt über eine Gestaltqualität, die vorrangig städtisch geprägt ist und durch gewerbliche und industrielle Nutzungen, Wohnnutzungen, Verkehrsanlagen (Straßen, Bahnanlagen), Schiffsverkehr bzw. Hafenbecken und Brachflächen charakterisiert wird.

Das Gelände des Plangebietes liegt größtenteils etwas tiefer als die Umgebung und ist von Westen aufgrund der dort vorhandenen städtischen Bebauung schlecht einsehbar. Zwischen dem Hafen und der Altstadt sind nur wenige Blickbeziehungen vorhanden. Weithin sichtbar ist das Gelände allerdings von der Seite des Hafens aus.

Landschaftsbelebende Elemente in Form von strukturierenden Gehölzen befinden sich einzeln entlang von Verkehrswegen und als Eingrünung angrenzender Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie in größeren zusammenhängenden Gehölzstreifen im Bereich des Insel- und Uferparks auf der Hafemole 1. Im Bereich des Hafens herrschen vor allem Gewerbe und Industrie vor.

Durch die Häufung gewerblich-industrieller Nutzungen ergeben sich Vorbelastungen in Form von Lärm- und Geruchsimmissionen auch innerhalb des Plangebietes. In der näheren Umgebung befinden sich keine ästhetisch höherwertigen Elemente. Darüber hinaus wird das Plangebiet besonders von unterschiedlichen Baukörpern, Verkehrs-, Lager-, Platz- und Brachflächen bestimmt. 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.

Unter ästhetischen Gesichtspunkten ist, neben dem Park im östlichen Teilgeltungsbereich, das unter Denkmalschutz stehende Gebäudeensemble der Neusser Lagerhausgesellschaft im westlichen Teilgeltungsbereich hervorzuheben. Es dokumentiert einen Zeitraum von 60 Jahren der Geschichte der Industriearchitektur und gehört zu den ältesten Bauten im Neusser Hafen. Maßgebliche raumgliedernde Freiflächen oder Gehölzstrukturen sind im westlichen Teil des Plangebietes jedoch nicht mehr vorhanden.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Landschaftsbezogene Erholung

Für eine Erlebbarkeit der Landschaft ist die Zugänglichkeit ein wichtiges Bewertungskriterium. Der Teilgeltungsbereich West ist nicht frei zugänglich. Es besteht ein Durchfahrverbot für die Öffentlichkeit. Auch der Teilgeltungsbereich Ost ist von Süden her zur Industriestraße hin eingezäunt und deshalb nicht öffentlich zugänglich.

Der Uferpark im Bereich der Hafemole 1 wird seit 2014 über eine Fußgängerbrücke erschlossen und weist für die innerörtliche Naherholung bereits heute eine bedeutende Funktion auf (vgl. Kapitel 3.1.1). Aufgrund der besonderen Gestaltungsqualität verleiht der Uferpark dem Hafenbereich eine visuelle Aufwertung. Die Parkflächen werden zudem durch mehrere Fuß- und Radwege erschlossen und laden zum Verweilen ein. Hier werden auch die Wasserflächen des Hafens sowie der gesamte industriekulturell geprägte Raum erlebbar gemacht. Generell bietet das Plangebiet an vielen Stellen einen Ausblick auf Schiffe, Kaianlagen und Kräne sowie die denkmalgeschützten Hafengebäude und sorgt damit für ein charakteristisches Hafenambiente. Durch den vorhandenen Sportplatz ist er zudem auch besonders für Kinder und Jugendliche attraktiv. Aufgrund seiner momentan eher isolierten Lage ist der Insel- und Uferpark jedoch vorrangig als Aufenthaltsbereich zu Pausenzeiten der angrenzenden Industrie- und Gewerbebetriebe sowie nahegelegener Bürogebäude geeignet.

Ein besonderer Landschaftsbezug ist jedoch aufgrund der innerstädtischen Kernlage nicht vorhanden.

Bedeutung / Empfindlichkeit: GERING

Bewertung

Der ästhetische Wert des von der Planung betroffenen Raumes ist nur von geringer Bedeutung. Die Landschaft des Plangebietes 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. Die anthropogene Überprägung der Landschaft wird hier überdeutlich. Ästhetisch hochwertige, gewachsene Strukturen mit landschaftsbildprägenden Elementen liegen im Plangebiet nicht vor. Positiv hervorzuheben ist das denkmalgeschützte Gebäudeensemble der Neusser Lagerhausgesellschaft sowie der Insel- und Uferpark.

Dennoch birgt das Plangebiet ein gewisses Potenzial, da die Lage im Bereich des Hafens und die unmittelbare Nähe zum Wasser sowie die direkte Nachbarschaft zur Neusser Innenstadt positiv zu bewerten sind. Kleinräumig sind auch strukturierte Bereiche vorhanden, die jedoch von nachrangiger Bedeutung für das Landschaftsbild und damit auch die landschaftsbezogene Erholungsfunktion sind. Der Ausblick und die Erlebbarkeit des Hafenambientes sind ebenfalls positiv zu bewerten. Insbesondere der bereits bestehende Insel- und Uferpark auf der Hafemole 1 ist für eine Erholungsnutzung des Hafengeländes von besonderer Bedeutung.

Insgesamt ist die Bedeutung des Schutzgutes »Landschaft« vor dem Hintergrund der derzeitigen Ausprägung des Landschaftsraums, der vorhandenen Vorbelastungen und der eingeschränkten Nutzbarkeit der vorhandenen Flächen insgesamt als **GERING** zu bewerten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Umsetzung der geplanten bauleitplanerischen Festsetzungen bleibt die derzeitige Funktion des Plangebietes im Hinblick auf die Landschaft kurzfristig erhalten.

Eine Flächennutzung im Sinne des wirksamen FNP ist an diesem Standort jedoch längerfristig zu erwarten. Die vorhandenen Brachflächen sind lediglich als temporärer Übergangszustand anzusehen und eine Bebauung ist gem. § 34 BauGB grundsätzlich zulässig. Insofern ist eine natürlichere Flächennutzung an diesem Standort nicht absehbar.

Der im Plangebiet bereits vorhandenen Insel- und Uferpark auf der Hafemole 1 bleibt mit seiner derzeitigen innerörtlichen Erholungsfunktion sowohl im Planfall als auch bei der Nullvariante erhalten.

3.1.8 Schutzgut »KULTURGÜTER UND SONSTIGE SACHGÜTER«

Bedeutung

Unter Kultur- und Sachgüter sind Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung und öffentlichem Interesse zu verstehen. Hierzu gehören beispielsweise architektonisch wertvolle Bauten (Baudenkmäler) und historische Ausstellungsstücke, Denkmalsbereiche (wie z. B. Stadtgrundrisse, Ortsbilder und -silhouetten, Siedlungsviertel, Straßenzüge, alte Hofanlagen, bauliche Gesamtanlagen und Einzelbauten sowie deren engere Umgebung, sofern sie für deren Erscheinungsbild bedeutend sind). Weiterhin zählen zu den Kulturgütern alte Garten-, Friedhofs- und Parkanlagen, Platzanlagen und sonstige von Menschen gestaltete wertvolle Landschaftsteile (Kulturlandschaften), Rohstofflagerstätten und Bodendenkmäler.

Eine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ist dann gegeben, wenn deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte bzw. wenn Auswirkungen auf das visuelle Erscheinungsbild, die sensorialen Wirkungen oder die funktionalen Ausprägungen solcher Bauten oder Anlagen zu erwarten sind.

Beschreibung

Kulturgüter

Das westliche und insbesondere das südwestliche Plangebiet befindet sich teilweise innerhalb des landesbedeutsamen Kulturlandschaftsbereichs der „Römischen Limesstraße“. Zudem grenzt das Plangebiet westlich an den regional bedeutsamen historischen Stadtkern von Neuss.

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 Düsseldorf Straße 1b (Ifd. 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 in 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 Erft Hafens. Die Gliederungs- und Ziermotive der Fassadengestaltung sowie der Einsatz gusseiserner Konstruktionselemente in Verbindung mit Holzbauweisen, welche vor allem das Lagergebäude von 1896 dokumentiert, spiegeln beispielhaft die damalige architektonische Epoche wider. Das Neusser Lagerhaus stellt eine getreue Umsetzung der damals fortschrittlichsten Bauweise dar. Das 1924/25 entstandene Stückgutlagerhaus entspricht bereits den daran anschließenden entschieden sachlicheren Gestaltungsprinzipien. Die klare und nüchterne Außengliederung in rechtwinklige, glatte Felder sowie der Einsatz zeitgenössischen Stilprinzipien entsprechenden, reklamemäßig eingesetzten Beschriftung der Wasserfassade, kennzeichnen den Bau als qualitätvolles Beispiel der Werkarchitektur der Zwischenkriegszeit. Städtebaulich repräsentieren die Bauten der Neusser Lagerhausgesellschaft, unmittelbar im Zusammenhang mit

dem Stadtzentrum, den dominanten Bautypus der Neusser Leitindustrie. Historisch betrachtet bilden die Bauten der Getreidelagerung einen Beleg für ein wichtiges Kapitel der agrarischen und neuzeitlichen Stadtgeschichte der Stadt Neuss.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern oder besondere Ausprägungen von Kultur- und sonstigen Sachgütern oder archäologischen Fundstellen liegen derzeit nicht vor. Da eine systematische Erhebung zur Ermittlung des archäologischen Potenzials im Plangebiet bisher noch nicht durchgeführt wurde, ist eine abschließende Beurteilung der archäologischen Situation grundsätzlich nicht möglich. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Boden Zeugnisse aus der Urgeschichte und dem Mittelalter befinden. Aufgrund der starken anthropogenen Überprägung und der vorangegangenen Nutzungshistorie wird dies jedoch als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Bedeutung / Empfindlichkeit: MITTEL

Sachgüter

Laut FNP-Entwurf der Stadt Neuss verläuft durch den westlichen Teilgeltungsbereich des Plangebietes entlang der Düsseldorfer Straße (L 380) eine Abwasserleitung, die in der Planung zu berücksichtigen ist.

Die im näheren Umfeld des Plangebietes vorhandenen Grundwassermessstellen Nr. 655221 und Nr. 655395 werden von der Planung nicht tangiert (vgl. Kapitel 3.1.5).

Zudem befinden sich im Plangebiet Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH).

Bedeutung / Empfindlichkeit: MITTEL

Bewertung

Über das Vorkommen empfindlicher Kulturgüter im Bereich des Planvorhabens liegen keine Erkenntnisse vor. Die relevanten Kulturlandschaftsbereiche werden im Wesentlichen nur tangiert. Die Abwasserleitung sowie die denkmalgeschützten Bauten sind hingegen als Sachgüter zu berücksichtigen. Somit kommt dem Plangebiet eine **MITTLERE** Bedeutung zu.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Ohne die Umsetzung der Planung ergeben sich für das Schutzgut absehbar keine Veränderungen im Vergleich zum Ist-Zustand. Die denkmalgeschützten Gebäude sowie die Abwasserleitung bleiben mittelfristig bestehen. Aufgrund der Darstellung im FNP ist jedoch längerfristig mit einer Inanspruchnahme des Plangebietes zu rechnen.

3.1.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Belangen des Umweltschutzes

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den oben genannten 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.

3.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes zu untersuchen und zu bewerten. Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von Natur und Landschaft erfolgt durch die gedankliche Verknüpfung der vom Planungsvorhaben ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den weiteren Schutzgütern.

Die voraussichtlich umweltrelevanten Wirkungen des Vorhabens werden im Folgenden ermittelt und hinsichtlich ihrer Intensität bestimmt. Bei dem Vorhaben wird zwischen bau-, anlagen- und betriebsbedingten Wirkungen unterschieden.

Baubedingte Wirkungen

Die baubedingten Wirkungen sind in der Regel zeitlich auf die Bauphase beschränkt und treten somit nur temporär auf. Die durch die einzelnen Wirkfaktoren ausgelösten Auswirkungen sind dementsprechend zeitlich begrenzt und reversibel. Hierbei handelt es sich beispielsweise um die vorübergehende Flächeninanspruchnahme, die mechanische Bodenbelastung im Bereich von Baustellenflächen sowie Immissionen in Form von Baustellenlärm, Staub, Beleuchtung oder Erschütterungen.

Die Größe der Baustellenflächen ist abhängig von der Art der geplanten Flächennutzung und ihrer Flächengröße. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sämtliche Baustellenbereiche innerhalb der jeweiligen Vorhabenflächen liegen und somit keine darüber hinausgehende Flächeninanspruchnahme außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich wird.

Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagenbedingte Wirkungen gehen insbesondere von der geplanten Flächenversiegelung aus. Die durch die einzelnen Wirkfaktoren ausgelösten Auswirkungen sind dementsprechend zeitlich unbegrenzt und im Wesentlichen irreversibel. Im Folgenden werden die maßgeblichen anlagenbedingten Wirkfaktoren benannt, die zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können:

- Dauerhafte Flächeninanspruchnahme (Straße, Fahrradweg),
- Eingriffe in den Boden sowie in das Grund- und Schichtenwasser,
- Optische Überformung durch technische Bauwerke, Wälle oder Einschnitte
- Barriere- und Trennwirkungen.

Betriebsbedingte Wirkungen

Unter die betriebsbedingten Wirkungen werden alle Effekte subsumiert, die von der Bebauung und dem zukünftigen Betrieb des Industriegebietes ausgehen. Es handelt sich beispielsweise um akustische und optisch-visuelle Reize. Sie sind ebenso wie die anlagenbedingten Wirkungen dauerhaft, jedoch variabel, da sie z. B. tages- und jahreszeitlichen Schwankungen unterliegen. Im Folgenden werden die maßgeblichen betriebsbedingten Wirkfaktoren benannt, die beim vorliegenden Planvorhaben zu Beeinträchtigungen der Umwelt führen können:

- Schallimmissionen,
- Luftschadstoffe,
- Licht- und optische Reize,
- Verkehrsaufkommen.

Die Prognose erfolgt auf Grundlage der planerischen Festsetzungen im Bebauungsplan.

3.2.1 Schutzgut »MENSCH, GESUNDHEIT UND BEVÖLKERUNG«

Wohnen und Erholung

Da innerhalb des Plangebietes derzeit keine Wohnnutzung stattfindet, wird auch keine Wohnfunktion im Hafenbereich durch die Planung direkt beeinträchtigt. Westlich der Rheintorstraße befinden sich jedoch innerstädtischen Mischgebiete aus Wohnen und Gewerbe und weitere großflächige schutzbedürftige Wohnnutzungen ca. 200 m nördlich des Plangebietes. Auch für diese Bereiche ist durch die Planung keine negative Veränderung des Status Quo zu erwarten, da die zukünftige Nutzung des Plangebietes im Vergleich zur vorangehenden Nutzung tendenziell eher als positive Entwicklung in Bezug auf deren Emissionen zu werten ist. Die bestehende Vorbelastung wird durch die Planung nicht oder nur in vernachlässigbarem Umfang verstärkt. Für die immissionstechnische Empfindlichkeit umliegender Wohnnutzungen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Darüber hinaus sind die Wohngebiete durch verschiedene Nutzungen von den Flächen des Plangebietes abgetrennt. Sowohl die innerstädtischen Mischgebiete als auch das nördlich gelegene Wohngebiet sind vom Plangebiet durch Straßenzüge getrennt. Zudem wird das nördliche Wohngebiet von industriellen und gewerblichen Nutzungen eingefasst.

Räumliche Bezugsebene der Auswirkungen auf das Schutzgut bilden darüber hinaus die Bereiche, in denen sich der Mensch bevorzugt aufhält. Aufgrund der überwiegend industriell-gewerblichen Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld sind unmittelbare Auswirkungen auf vorhandene Wohnfunktionen (z. B. durch weitere Flächeninanspruchnahme von Erholungsflächen) auszuschließen.

Für eine Wohnstrahl-Erholungsnutzung war das Plangebiet bisher aufgrund seiner Ausstattung nur von geringer Attraktivität. Es gehen somit planungsbedingt keine wertvollen Erholungsflächen verloren. Durch den bereits errichteten Insel- und Uferpark sowie die geplante Uferpromenade im westlichen Teilgeltungsbereich werden im Plangebiet neue Flächen für die Naherholung der Anwohner geschaffen, die sich positiv auf die örtliche Wohnqualität auswirken.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung konzentrieren sich im Wesentlichen 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 vom Hafengeschehen geprägten Industriestraße vernachlässigt werden. Hier ist zwar davon auszugehen, dass sich das Verkehrsaufkommen durch die schrittweise Neubesiedelung des ehem. Case-Geländes von ursprünglich ca. 2.100 KFZ DTV auf ca. 3.350 KFZ/24 h (DTV) deutlich erhöhen wird (SSP CONSULT 2012, 2019), 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.

2014 eröffnete die Firma Pierburg, ein weltweit operierender Automobilzulieferer, ein Werk auf der Fläche GE 4*. Im sogenannten Niederrheinwerk arbeiten derzeit 700 Mitarbeiter im Dreischichtbetrieb. Im Zuge des Neubaus wurde die Anbindung des Werks über die Industriestraße den Verkehrserfordernissen entsprechend ausgebaut, womit die Leistungsfähigkeit der Straße auch für die zukünftigen Ansiedlungen gesichert ist.

Die in direktem Zusammenhang stehenden erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Rheintorstraße und der Düsseldorfer Straße wurden bereits im Rahmen des verkehrstechnischen Fachbeitrages von 2012 beschrieben. Die Ergebnisse zeigten, dass das hohe Verkehrsaufkommens 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 Rheintorstraße/Collingstraße etc.) erfordert. Die in Richtung Innenstadt abzweigenden Nebenstraßen Collingstraße und Königsstraße (Einbahnrichtung) konnten dagegen bei der weiteren Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen vernachlässigt werden. Im Folgenden werden daher die drei gewählten Zufahrten zum westlichen Teilgeltungsbereich des Plangebietes näher betrachtet.

Das dem Fachbeitrag (SSP CONSULT 2012) zugrundeliegende Aufsiedlungskonzept hat weiterhin Bestand. Lediglich im Gewerbegebiet 2 wurden die Planungen konkretisiert, mit der Folge, dass die nördliche Anbindung an die Düsseldorfer Straße nun stärker belastet wird. Die damit verbundenen Auswirkungen auf die Rheintorstraße sind jedoch (nur) gering, so dass das im Fachbeitrag 2012 genannte vorhabenbedingte Verkehrsaufkommen auf der Rheintorstraße weiterhin gültig bleibt und der nördliche Knotenpunkt an der Düsseldorfer Straße auch weiterhin als belastbar eingestuft wird. Diese Annahme wurde ebenfalls in einer Worst-Case Betrachtung eines weiteren Verkehrsgutachtens zur konkreten Planung für das Gewerbegebiet GE 2 aus dem Jahr 2017 bestätigt (SCHÜßLER-PLAN 2017).

Die Verkehrssituation im Bereich der südlichen Anbindung (Erschließung des Gewerbegebiets GE 1) verändert sich gegenüber den Annahmen im Fachbeitrag 2012 nicht. Die im Fachbeitrag 2012 für die südliche Anbindung favorisierte Lösung „Rechts-rein-Rechts-raus“ sollte deshalb weiter verfolgt werden. Eine detaillierte Untersuchung des Knotenpunkts Rheintorstraße/Collingstraße an dem auch die zentrale Anbindung des westlichen Teilgeltungsbereichs des Plangebietes erfolgt, zeigte bereits im Fachgutachten von 2012, dass dieser zu Spitzenzeiten zwar deutlich belastet wird, aber dennoch seine Leistungsfähigkeit behält.

Der aktuelle verkehrstechnische Fachbeitrag aus dem Jahr 2019 musste, aufgrund von veränderten Rahmenbedingungen (neue Verkehrszählungen, veränderte Berechnungsgrundlagen bzw. Richtlinien), eine Neubewertung dieser Ergebnisse vornehmen (SSP CONSULT 2019). Insbesondere die Berechnungen gemäß der aktualisierten Richtlinie ergeben, dass der Knotenpunkt für den motorisierten Verkehr nun eine Qualitätsstufe schlechter (Qualitätsstufe/QSV D) eingeschätzt wird als noch im Gutachten von 2012. Dennoch bietet auch die QSV D einen angemessenen Verkehrsablauf.

Deutlich negativer fällt hingegen das Ergebnis der Berechnungen für den nichtmotorisierten Verkehr (insb. Fußgänger) am gleichen Knotenpunkt der zentralen Plangebietsanbindung Rheintorstraße/Collingstraße aus. Die Bewertung des Fußgängerverkehrs ergab am Knotenpunkt die unzureichende Qualitätsstufe E. Zwar können alle wartenden Fußgänger bei Grünschaltung die Rheintorstraße queren, die aktualisierte Berechnungs-Richtlinie bewertet die maximale Wartezeit für Fußgänger von mehr als 70 Sekunden, unabhängig von der baulichen Gestaltung und dem Kfz-Aufkommen, jedoch immer mit der Qualitätsstufe E oder F. Diese pauschale Vorgehensweise ist allerdings nach Meinung des Fachgutachters im vorliegenden Fall, insbesondere bei hochbelasteten Knotenpunkten mit längeren Umlaufzeiten, kritisch zu sehen.

Durch die qualitativ unzureichende Einstufung des Knotenpunkts für den nichtmotorisierten Verkehr, erhielt dieser auch in der Gesamtbewertung eine Abwertung auf die Qualitätsstufe E. Da die zentrale Anbindung über den Knotenpunkt Rheintorstraße/Collingstraße die Hapterschließung für das städtebauliche Vorhaben darstellt und ihre Funktion weder von der südlichen noch der nördlichen Anbindung übernommen werden kann, ist sie nicht verlagerbar und trotz allem auch nicht verzichtbar. Eine bauliche Umgestaltung der favorisierten Knotenpunktlösung ist aufgrund der räumlichen Zwänge ebenfalls nicht möglich. Eine modifi-

zierte Fußgängerführung mit Querung der Rheintorstraße an anderer Stelle ist wegen der damit verbundenen langen Umwege vom Fachgutachter als nicht realistisch eingestuft worden.

Eine Verbesserung der Situation der Fußgänger (Ampelschaltung) verschlechtert unmittelbar die Situation des motorisierten Verkehrs, was wiederum für diesen die Qualitätsstufe E zur Folge hätte. Die schlechtere Einstufung des motorisierten Verkehrs ist laut Fachgutachter jedoch mit schwerwiegenderen Wirkungen verbunden als die schlechtere Einstufung der Qualität der Fußgänger. Dies zeigt sich u. a. in längeren Rückstaus sowie erhöhten Luftschadstoff- und Schallemissionen, die auch die Anlieger beeinträchtigen. Die längeren Wartezeiten für Fußgänger sind zwar im Einzelfall lästig für den Betroffenen, beschränken sich aber nur auf wenige Sekunden. Gemessen an den Beeinträchtigungen eines schlechteren Kfz-Verkehrsablaufs wird die Reduzierung Verkehrsqualität der Fußgänger vom Gutachter als das kleinere Übel angesehen. Durch eine verkehrabhängige LSA-Steuerung könne die Situation für die Fußgänger zudem verbessert werden, insbesondere außerhalb der Spitzenstunde.

Aufgrund der beschriebenen Auswirkungen des Vorhabens auf den Gesamtverkehr und insbesondere auf Fußgänger wird das Thema Verkehr als abwägungserheblicher Belang für das Schutzgut Mensch eingestuft.

Auswirkung: MITTEL / ABWÄGUNGSERHEBLICH

Immissionen

Schall

Verkehrslärm

Im Rahmen einer aktuellen schalltechnischen Untersuchung für den BP Nr. 456 (PEUTZ CONSULT, 2019) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen auf Grundlage der DIN 18005 berechnet und beurteilt. Hierbei wurde der Straßenverkehrslärm, der Schienenverkehrslärm innerhalb und außerhalb des Plangebietes, die Straßenbahn im Bereich der Düsseldorfer Straße und der Schifffahrtslärm im angrenzenden Hafen berücksichtigt.

Im Ergebnis ergaben sich insbesondere an den straßennahen Fassaden zur Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße deutliche Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte. Insofern wurden für den Bebauungsplan Anforderungen an das Bauschalldämmungsmaß von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Durch die mit der Bebauung und Nutzung im Plangebiet verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens, insbesondere im Bereich der Hauptzufahrt mit der neuen Ampelanlage, ergibt sich eine Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen an den bestehenden Gebäuden im Umfeld. Im Bereich der Ampel liegt die Erhöhung bei 2,4 dB(A), in den übrigen Bereichen bei ca. < 0,3 dB(A).

Hierdurch ergibt sich eine generelle Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV für das geplante Mischgebiet und eine nächtliche Überschreitung für das Bestandsgebäude an der Collingstraße 2. Das geplante Mischgebiet hat jedoch keinen Anspruch auf Schallschutz, da durch passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (2018) der Schutz gewährleistet werden kann. Das Bestandsgebäude an der Collingstraße 2 wird lediglich tagsüber genutzt, wenn der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV eingehalten wird, wodurch sich dort keine Ansprüche auf Maßnahmen ergeben.

Aufgrund der ohnehin bereits starken Vorbelastung des Plangebietes mit Lärmimmissionen sind bauliche Anpassungen an den geplanten Gebäuden im Mischgebiet notwendig, um hier eine Wohnnutzung ermöglichen zu können.

Durch die gewählte Gebäudekubatur werden von der Hauptverkehrsachse Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße abgeschirmte Innenhöfe geschaffen, die auch von Gewerbelärm aus dem Hafen abgeschirmt sind. Damit können die Lärmimmissionen im Bereich der Innenhöfe auf maximal 51 dB(A) im Tages- und 50 dB(A) im Nachtzeitraum gesenkt werden und die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete somit eingehalten werden. An der Ostseite der Baublöcke des Mischgebiets ergeben sich maximale Beurteilungspegel von 52 dB(A) am Tag und 51 dB(A) in der Nacht. Im Nachtzeitraum liegt damit eine leichte Überschreitung des Orientierungswerts vor. Grundsätzlich können im Falle von Verkehrslärm öffenbare Fenster zu ausreichend niedrigen Innenpegeln führen - so lange sie zu sind. Es werden Lüftungseinrichtungen festgesetzt, so dass ein ausreichender Luftwechsel in den Räumen auch bei geschlossenen Fenstern sichergestellt ist.

Außenwohnbereiche sind nur zu allseitig umbauten Innenhöfen zulässig.

Gewerbelärm

Neben den Verkehrslärmimmissionen, die vornehmlich von Westen auf das Plangebiet einwirken, konnte bereits in Kapitel 3.1.1 dargelegt werden, dass die Lärmimmissionen aus dem gewerblichen Bereich vor allem von Osten auf das Plangebiet einwirken. Auch hier lässt sich von einer starken Vorbelastung sprechen, die insbesondere an den Ostfassaden des westlichen Teilgeltungsbereichs zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm in der Nacht führt. Tagsüber ließen sich insbesondere für die nördlichsten und südlichsten Bereiche des westlichen Plangebiets Überschreitungen der Richtwerte feststellen.

Durch die bereits beschriebene architektonische, lärmschutzartige Gestaltung des Mischgebiets kann auch in Bezug auf die Gewerbelärmimmissionen eine deutliche Minderung der Belastung in den Innenhöfen erreicht werden. Zusätzlich wird die geschlossene Bebauung durch einzelne transparente Schallschutzwände auf den Dächern ergänzt. Darüber hinaus werden öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in weiten Teilen des Bebauungsplanes, in denen es zu Konflikten mit dem Gewerbelärm kommt, ausgeschlossen.

Da durch den Bebauungsplan auch Gewerbegebiete festgesetzt werden, die ihrerseits wiederum selber als zukünftige Emittenten zu betrachten sind, wurde durch PEUTZ CONSULT (2019) eine schalltechnische Kontingentierung der Gewerbeflächen des Plangebietes vorgenommen. Die gewerblichen Schallimmissionen der zu betrachtenden Flächen sind dabei so bemessen worden, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die Anforderungen gemäß TA-Lärm eingehalten werden.

Um hierbei die Vorbelastung durch die umliegenden Betriebe zu berücksichtigen, wurde in der Kontingentierung mit den Planwerten im Sinne der TA-Lärm grundsätzlich die Einhaltung von um 10 dB(A) reduzierten gebietsabhängigen anteilige Immissionsrichtwerten angestrebt. Dies ist für die Gebiete GE1*, GE2*, GE3*, GE4* und GI* auch umsetzbar. Für die geplante Bebauung im MI1 und MI2 wurden ebenfalls 10 dB(A) Unterschreitung berücksichtigt.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmemissionskontingente wird sichergestellt, dass die umliegenden bestehenden gewerblichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht durch zukünftige gewerbliche Nutzung nicht eingeschränkt werden.

Unter diesen Voraussetzungen ist die Planung in immissionsschutzrechtlicher Sicht zulässig. Die Auswirkungen werden im Hinblick auf den Menschen und seine Gesundheit dennoch als abwägungserheblicher Umweltbelang eingestuft.

Auswirkung: MITTEL / ABWÄGUNGSERHEBLICH

Gerüche

Zum jetzigen Stand der Planung ist im Zuge des geplanten Mischgebiets sowie der Industrie- und Gewerbegebiete keine weitere Nutzung bekannt oder vorgesehen, durch die es im Umfeld zu zusätzlichen wahrnehmbaren Geruchsmissionen kommt. Somit ist planungsbedingt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die im Geruchsmissionsgutachten prognostizierte Überschreitung der Immissionswerte nach GIRL ist als erhebliche Umweltauswirkung einzustufen, die im vorliegenden Fall jedoch ausschließlich auf die Vorbelastung des Standortes und somit auf die besondere städtebauliche Situation im Plangebiet zurückzuführen ist.

Gemäß Nr. der GIRL ist für die Beurteilung, ob im Plangebiet aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsmissionen von außen hervorgerufen werden, ein Vergleich der nach der GIRL zu ermittelnden Kenngrößen mit den festgelegten Immissionswerten nicht ausreichend, „wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass wegen [...] der ungewöhnlichen Nutzungen in dem betroffenen Gebiet oder sonstiger atypischer Verhältnisse [...] trotz Überschreitung der Immissionswerte eine erhebliche Belästigung der Nachbarschaft oder der Allgemeinheit durch Geruchsmissionen nicht zu erwarten ist. [...] Nur diejenigen Geruchsbelästigungen sind als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne § 3 Abs. 1 BImSchG zu werten, die erheblich sind. Die Erheblichkeit ist keine absolut festliegende Größe, sie kann in Einzelfällen nur durch Abwägung der dann bedeutenden Umstände festgestellt werden.

Dabei sind – unter Berücksichtigung der eventuell bisherigen Prägung eines Gebietes durch eine bereits vorhandene Geruchsbelastung (Ortsüblichkeit) – insbesondere folgende Beurteilungskriterien heranzuziehen:

- der Charakter der Umgebung, insbesondere die in Bebauungsplänen festgelegte Nutzung der Grundstücke,
- landes- oder fachplanerische Ausweisungen und vereinbarte oder angeordnete Nutzungsbeschränkungen,
- besondere Verhältnisse in der tages- und jahreszeitlichen Verteilung der Geruchseinwirkungen sowie Art und Intensität der Geruchseinwirkungen.

Außerdem ist zu berücksichtigen, dass die Grundstücksnutzung mit einer gegenseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme belastet sein kann, die u. a. dazu führen kann, dass die Belästigte oder der Belästigte in höherem Maße Geruchseinwirkungen hinnehmen muss. Dies wird besonders dann der Fall sein, soweit einer emittierenden Anlage Bestandsschutz zukommt. In diesem Fall können Belästigungen hinzunehmen sein, selbst wenn sie bei gleichartigen Immissionen in anderen Situationen als erheblich anzusehen wären.“ (s. auch ANECO 2020).

Wendet man diese Vorgaben auf den vorliegenden Fall an, stellt sich heraus, dass es diverse Gründe für eine Beurteilung im Einzelfall gibt und ein reiner Vergleich mit den in Tabelle 1 der GIRL festgelegten Immissionswerten nicht ausreichend ist. So ist der Neusser Hafen geprägt von vielen Emissionsquellen, die zudem ein schwankendes Emissionsgeschehen aufweisen (weitere Ausführungen s. Nr. 6.8.3 der Begründung zum BP Nr. 456).

Vor diesem Hintergrund stellt sich heraus, dass die Grenze der Erheblichkeit von Geruchsbelastungen im vorliegenden Fall deutlich nach oben verschoben werden kann. Die im Plangebiet vorherrschenden Geruchseinwirkungen, die im Teilgeltungsbereich West bis zu 3 Prozentpunkte über dem entsprechenden Immissionswert nach Nr. 3.1 der GIRL liegen, sind insofern als nicht erheblich und damit auch nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG einzuordnen. Sie sind abwägend hinzunehmen.

Bei der Beurteilung dieser Geruchsmissionen ist für den Bereich mit Sonder- und Gewerbe- bzw. Industrienutzung gemäß den Auslegungshinweisen der GIRL die durch den Betrieb hervorgerufene Geruchsmissionsbelastung für die eigenen Arbeitnehmer eine Sache des Arbeitsschutzes. Die Arbeitnehmer in einem anderen Betrieb sind jedoch „Nachbarn“, auch wenn sie sich nur 8 Stunden dort aufhalten. Eine kürzere Aufenthaltsdauer (ggf. auch die Art der Tätigkeit) kann allerdings dazu führen, dass ein gegenüber den Immissionswerten der Geruchsmissions-Richtlinie erhöhter Wert zu Grunde zu legen ist.

Auf den Flächen, für die die höchste Belastung (21 % Geruchsstundenhäufigkeit) im Plangebiet prognostiziert wird, befindet sich eine Gießerei. Auf der zentralen Fläche können sich Personen allenfalls vorübergehend aufhalten. Zudem sind die Personen, die sich auf dieser Fläche aufhalten, Arbeitnehmer.

Zudem gilt für den Teilgeltungsbereich Ost das oben im Rahmen der Beurteilung im Einzelfall nach Nr. 5 GIRL für den Teilgeltungsbereich West Gesagte entsprechend. Die Anwendung der Kriterien der Ortsüblichkeit, der Prägung des Gebiets sowie des Rücksichtnahmegebots (insbesondere Bestandsschutz der emittierenden Anlagen) führt auch hier dazu, dass die bis zu 6 Prozentpunkte über dem Immissionswert nach Nr. 3.1 GIRL liegenden Geruchsmissionen als nicht erheblich und damit auch nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG einzuordnen sind. Die Überschreitung der Immissionswerte wird auch hier der Abwägung zugeführt und hingenommen.

Einschränkungen bei den Entwicklungsmöglichkeiten einer geruchsemittierenden Anlage ergeben sich genau dann, wenn die Zusatzbelastung einer Anlage im konkreten Genehmigungsverfahren auf den Beurteilungsflächen erstmals den Irrelevanzwert überschreitet. Beispielhaft wurde im Nachgutachten für zwei Betriebe untersucht, ob durch die geplanten Nutzungen im Plangebiet Einschränkungen für geruchsemittierende Anlagen zu erwarten sind. Da dies nicht der Fall ist, ergeben sich absehbar keine zusätzlichen Einschränkungen für geruchsemittierende Anlagen im Neusser Hafen.

Für das vorliegende Bauleitplanverfahren ist die vorhandene Geruchsbelastung, die sich über eine lange Zeit entwickelt hat (Ortsüblichkeit, vgl. Kapitel 6.8.3 der Begründung Teil 1), in der Abwägung in besonderer Weise zu berücksichtigen. Die ermittelten Überschreitungen der Immissionswerte der GIRL werden im Plangebiet jedoch als vertretbar angesehen.

Auswirkung: MITTEL / ABWÄGUNG SERHEBLICH

Sonstige Immissionen

Das von Außenbeleuchtungen an Straßen und Gebäuden ausgehende Licht kann eine erhebliche Belästigung für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft im Sinne des § 3 BImSchG herbeiführen. Licht emittierende Anlagen sind deshalb so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen verhindert bzw. auf ein Mindestmaß beschränkt werden. Ausschlaggebend ist der jeweilige Stand der Technik.

Eine objektive Beurteilung, ab wann eine Lichteinwirkung als erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG einzuschätzen ist, gestaltet sich aufgrund des hohen Anteils subjektiver Merkmale oft schwierig. Grundlage für die neutrale und sachliche Beurteilung von Lichteinwirkungen nach BImSchG sind die Hinweise zur Messung, Beurteilung und Verminderung der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) und des MKULNV.

Auf Ebene des Bebauungsplans werden keine konkreten Regelungen zur Beleuchtung von öffentlichen Flächen getroffen. Bezüglich weiterer Vermeidungsmaßnahmen wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.2.2 und 4.1 verwiesen.

Weitere negative Störwirkungen auf das Umfeld z. B. durch Wärme, Strahlung oder Erschütterungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand allenfalls temporär im Rahmen der Baumaß-

nahmen zu erwarten und durch gängige Vermeidungsmaßnahmen einzuschränken. Diese werden somit im Rahmen der Umweltprüfung nicht als erheblich eingeschätzt, da sie voraussichtlich nicht über das übliche Maß im innerstädtischen Bereich hinausgehen.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Störfallrisiko / Katastrophenschutz

Für das Plangebiet sind zukünftig keine Anlagen geplant, in denen gefährliche Stoffe zum Einsatz kommen von denen eine erhöhte Gefährdung für die menschliche Gesundheit hervorgeht oder ein erhöhtes Störfallrisiko bedingt wird.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE1* und GE2* sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zulässig, wodurch Störfallbetriebe ausgeschlossen werden. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GE3*, GE4* und 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, § 8 BauNVO].

Die störfallrechtlich relevanten Achtungsabstände zu umliegenden Betriebsbereichen werden zudem eingehalten, so dass diesbezüglich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Sachgerechter Umgang mit Abfällen

Die im Plangebiet anfallenden baubedingten Abfälle entsprechen voraussichtlich dem für innerstädtische Bauvorhaben üblichen Maß und werden durch die Baufirmen, die örtlich zuständigen Abfallwirtschaftsbetriebe oder entsprechende Entsorgungsfirmen entsorgt. Anlagen- und betriebsbedingt fallen voraussichtlich keine besonderen Abfälle an. Die Anforderungen des KrwG bezüglich Beseitigung und Verwertung werden somit gewährleistet.

Weitere Abrissarbeiten sind voraussichtlich nicht notwendig. Für ggf. notwendige Rodungsmaßnahmen wird die Entsorgung durch entsprechende Fachfirmen koordiniert.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Besondere grenzüberschreitende oder kumulierende Auswirkungen, die über die vorangehend beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind in Hinblick auf die Lage des Planvorhabens nicht zu erwarten.

Erforderliche Monitoringmaßnahmen

Die Überwachung erheblicher Auswirkungen ist Inhalt des § 4c BauGB und wird im Umweltbericht gem. Anlage 1 Ziffer 3b BauGB beschrieben. Ziel des sogenannten „Monitorings“ ist es, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplans 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 und die sich daraus ergebenden Maßnahmen zur Umweltgesetzgebung umfassen. In diesem Zusammenhang sollte in regelmäßigen zeitlichen Abständen eine kritische Evaluierung der für die Ermittlung der Lärmbelastung zu Grunde gelegten Faktoren erfolgen. Im Rahmen ggf. nachgelagerter bau- oder immissionsschutzrechtlicher

Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die prognostizierten Gesamtbelastungen an den umliegenden Immissionspunkten eingehalten werden. Die Pflicht zur diesbezüglichen Vorsorge ergibt sich auch aus der Nummer 3.3 der TA-Lärm.

Die Regelungen zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL - / RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 – v. 5.11.2009) sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren von geruchsemittierenden Anlagen zu beachten.

Aufgrund der Unerheblichkeit der ermittelten Umweltauswirkungen werden darüber hinaus keine weiteren Umweltzustandsuntersuchungen auf Ebene des Bebauungsplans vorgesehen.

3.2.2 Schutzgut »TIERE, PFLANZEN UND BIOLOGISCHE VIelfALT«

Schutzgebiete

Natura 2000-Gebiete

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) werden von der Planung nicht betroffen. Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Gebiete des Europäischen Netzes "Natura 2000" vorhanden. Auswirkungen auf derartige Bereiche sind im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete oder geschützte Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Biotoptypen

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung und Überbauung führt im Teilgeltungsbereich West zu einem Verlust von Ruderalflächen und Staudensäumen sowie in äußerst geringem Umfang zu einem Verlust einzelner standorttypischer Bäume und Sträucher. Im Gegenzug sind insbesondere im Bereich der zukünftigen Wohngebäude und Innenhöfe des Mischgebietes verschiedene Gestaltungs- und Begrünungsmaßnahmen vorgesehen, die in der Lage sind, die Verluste mehr als wertgleich zu kompensieren.

Unter den Verlust von Gehölzen fallen absehbar keine Bäume, die aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss zu erhalten sind und vor Gefährdung zu bewahren sind. Die vorhandenen Bäume im Randbereich zum Versickerungsbecken bleiben erhalten, da sie sich innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Versorgungsanlagen befinden. Sollten zukünftig Eingriffe erfolgen, ist zu prüfen, ob diese nach den Regelungen der Baumschutzsatzung auszugleichen sind.

Im Teilgeltungsbereich Ost führt die zukünftige Versiegelung und Überbauung nördlich des Pierburg Geländes (GE4*) ebenfalls zum Verlust von Ruderalflächen. Die übrigen Flächen des östlichen Plangebietes werden bereits entsprechend der geplanten bauleitplanerischen Festsetzungen genutzt.

Insgesamt betreffen die planungsbedingten Verluste einen Raum, der ohnehin bereits überbaut und versiegelt ist bzw. war. Beide Teilgeltungsbereiche werden bzw. wurden in der Vergangenheit gewerblich genutzt. In den Bereichen kommt es zu einem völligen Verlust der heutigen Vegetation und Biotopstrukturen, was grundsätzlich 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 gemäß Planung die Anlage von Wohngärten und natürlich gestalteten Hofflächen. Weiterhin erfolgt die Überdeckung der Tiefgaragen und eine Begrünung der Müllsammelbehälter. Hierfür ist die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen vorgesehen, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt wird. Weiterhin berücksichtigt der Bebauungsplan das vorhandene Regenklärbecken an der Rheintorstraße, so dass hier der vorhandene Baumbestand und die Rasenfläche erhalten bleiben können.

Im Teilgeltungsbereich Ost wird die entlang des Hafenbeckens 1 bereits bestehende ca. 30 m breite öffentliche Parkanlage planerisch gesichert. 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.

Für lokale Vorkommen wild lebender Tier- und Pflanzenarten, die nicht den Regelungen des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG unterliegen, werden die planungsbedingten Verluste der derzeit im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen aufgrund der zukünftig geplanten Eingrünungsmaßnahmen nicht als erhebliche Umweltauswirkung eingestuft.

Eine über die eigentlich beanspruchte Fläche hinausgehende Beeinträchtigung von Biotopstrukturen oder besonderen Wirkungszusammenhängen ist, da für deren Vorkommen im Einflussbereich des Planvorhabens keine Hinweise vorliegen, nicht zu erwarten.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

~~Besondere Artenschutz~~

Die Verbotstatbestände des „besonderen Artenschutzes“ sind in § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG geregelt. Sie umfassen das Tötungs- und Verletzungsverbot, das Verbot der erheblichen Störung während der Fortpflanzungs- und Ruhezeiten sowie das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tieren und Pflanzen.

In § 44 (5) BNatSchG werden die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes für Planungs- und Genehmigungsverfahren näher konkretisiert. So führen bei unvermeidbaren Eingriffen Entnahmen, Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen, solange die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang erfüllt bleibt. In der aktuellen Novelle des BNatSchG im Jahr 2017 wurde zudem konkretisiert, dass das Tötungs- und Verletzungsverbot nur bei einer signifikanten Erhöhung des Lebensrisikos betroffener Arten ausgelöst wird.

Diese gesetzlichen Regelungen gelten bei Vorhaben, die von einer Behörde zugelassen werden (z. B. im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) ausschließlich für Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt sind sowie für alle europäischen Vogelarten. Sind sonstige Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Vorhabens 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.

Als Ergebnis der im Jahr 2018 durch das KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK durchgeführten faunistischen Untersuchungen kommen innerhalb des Plangebietes verschiedene planungsrelevante Tierarten (insb. Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechse) vor, für die das Eintreten der vorgenannten artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei Verwirklichung der Planungsziele nicht ausgeschlossen werden kann. Im Bebauungsplan werden daher zunächst

verschiedene Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die nachfolgend dem Grunde nach aufgelistet werden. Für die konkreten bauleitplanerischen Festsetzungen wird auf Kapitel 4.2 verwiesen:

- (V1) Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen
- (V2) Ökologische Baubegleitung: Kontrolle der Flächeninanspruchnahme, Vergrämung
- (V3) Kontrolle der Quartiernutzung durch die Zwergfledermaus
- (V4) Kontrolle von Fledermausquartieren vor Umbau/Sanierung auf aktuelle Nutzung
- (V5) Kontrolle der Gebäudestrukturen vor Umbau/Sanierung auf Brutvorkommen
- (V6) Vermeidung von Vogelschlag

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen verbleibt der planungsbedingte Verlust von Lebensräumen und von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling (2 Revierzentren betroffen, 4 Revierzentren nicht betroffen, da die entsprechenden Strukturen im Zuge der Bauleitplanung erhalten bleiben) und Flussregenpfeifer (3 Revierzentren betroffen) sowie, falls der Erhalt vorhandener Quartiere bei Umbau / Sanierung des ehemaligen Speichergebäudes nicht möglich ist, der Fledermausarten Großer Abendsegler (Einzelquartiere ohne Bedeutung für die lokale Population) und Zwergfledermaus (populationsrelevantes Wochenstubenquartier). Da es für diese Arten planungsbedingt zum Verlust dieser Strukturen kommen wird bzw. kommen kann, sind entsprechende funktionserhaltende Maßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) durchzuführen, damit die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang größtenteils bleibt und kein artenschutzrechtliche Verbotstatbestand ausgelöst wird.

Im Hinblick auf die planungsrelevante Rostgans als sich stark ausbreitender Neozoe sowie weitere ubiquitäre nicht planungsrelevante Vogelarten ist davon auszugehen, dass zukünftig auch ohne die Durchführung von Maßnahmen im Umfeld des Plangebietes geeignete Lebensräume vorhanden sein werden.

Der Ausgleich für die Inanspruchnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der beiden Fledermausarten kann, sofern erforderlich, durch geeignete Maßnahmen (Anbringung von künstlichen Quartiertypen am Gebäudebestand des Vorhabenbereichs, CEF3 und CEF4) innerhalb des Vorhabenbereiches an den geplanten Gebäuden oder Gebäudestrukturen im nordwestlichen Vorhabenbereich durchgeführt werden. Hierbei ist zu beachten, dass diese Maßnahmen nur dann erforderlich werden, wenn der Erhalt der vorhandenen Quartiere nicht möglich ist.

Für den Ausgleich der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Bluthänflings und des Flussregenpfeifers wurde ebenfalls die Möglichkeit einer Umsetzung innerhalb des Plangebietes (z. B. auf Kiesflachdächern, im Bereich von Gründächern oder innerhalb von Grünstrukturen) geprüft). Hierbei konnten jedoch keine geeigneten Strukturen lokalisiert werden, so dass die Durchführung der Maßnahmen auf externen Flächen erfolgt (CEF1 und CEF2).

- (CEF1) Bluthänfling
Anpflanzung von als Brutplatz geeigneten Strauchbeständen, dichten Heckenriegeln oder Gebüschgruppen in der Nähe geeigneter Nahrungsräume
- (CEF2) Flussregenpfeifer, Bluthänfling
Schaffung von Rohbodenstandorten mit lückiger ruderaler Vegetation als Nahrungsraum, bei Bedarf durch Abschieben des Oberbodens bzw. Auftragen von Kies-, Sand- und Schottersubstraten
- (CEF3) Großer Abendsegler
Anbringen von Fledermauskästen in unterschiedlichen Höhen >3-4m und mit unterschiedlicher Exposition von schattig bis sonnig

- (CEF4) Zwergfledermaus
Entwicklung neuer Quartiersstrukturen durch Anbringung von Verschalungen, Flachkästen oder Fassadenkästen mindestens in 3 m Höhe

Eine detaillierte Beschreibung der geplanten CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes im Hinblick auf Standort, Anzahl und Größe erfolgt in Kapitel 4.2.

Die Zauneidechse wurde als einzige Reptilienarten nur einmalig im westlichen Plangebiet nachgewiesen und besitzt hier keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Da die relevanten Gleisanlagen erhalten werden sollen und planungsbedingt nur sehr kleinflächige bauliche Eingriffe in das vorhandene Gleisbett geplant sind, werden hier seitens der Fachgutachter keine weiteren Maßnahmen für erforderlich gehalten.

Unter Berücksichtigung der Wirksamkeit der vorangehend beschriebenen Maßnahmen ist davon auszugehen, dass es bei Verwirklichung der Planung nicht zum Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kommt und das Vorhaben somit artenschutzrechtlich zulässig ist.

Da innerhalb des Plangebietes dennoch wertvolle Lebensräume planungsrelevanter Arten verloren gehen, die nicht innerhalb der Grenzen des Plangebietes funktionsgleich wiederhergestellt werden können, werden diese artenschutzrechtlichen Belange als abwägungsrelevanter Umweltbelang eingestuft.

Auswirkung: MITTEL / ABWÄGUNGSERHEBLICH

Erforderliche Monitoringmaßnahmen

Die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich artenschutzrechtlicher CEF-Maßnahmen (vgl. Kapitel 4) werden im Bebauungsplan festgesetzt und in enger fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Neuss umgesetzt.

Im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 456 kann der notwendige Nachweis über die durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen entweder bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag (ggf. inkl. Freiflächengestaltungsplan) oder im Rahmen des nachgelagerten Zulassungsverfahrens für den konkreten Eingriff einzelner Bauvorhaben erbracht werden.

Die Prüfung der Einhaltung und wirksamen Ausgestaltung der naturschutzfachlichen Maßnahmen obliegt der Stadt Neuss. Zu Prüfung der Einhaltung zeitlicher Beschränkungen empfiehlt sich ggf. die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung.

Durch ein geeignetes Monitoringprogramm sollte zudem die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen fortwährend überprüft werden.

Die Durchführung, Wirksamkeit und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahmen kann zudem durch Ortsbesichtigung der zuständigen Fachbehörden überprüft werden.

3.2.3 Schutzgut »FLÄCHE«

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aufgrund des Versiegelungsgrades keine wesentliche räumliche Veränderung im Hinblick auf die momentane Reifflächennutzung. Die Planungen im BP Nr. 456 sehen für das derzeit weitgehend versiegelte Plangebiet keine Erhöhung des Versiegelungsgrades vor. Der Bereich des Insel- und Uferparks im östlichen Teilgeltungsbereich des Plangebietes bleibt weiterhin weitgehend unversiegelt und wird in seiner heutigen Form im Bebauungsplan festgesetzt. Die sonstigen bisher industriell oder gewerblich genutzten Flächen werden entweder auch zukünftig in dieser Form genutzt werden oder in eine Mischnutzung (westlicher Teilgeltungsbereich) überführt.

Das Vorhaben erscheint somit, auch vor dem Hintergrund der aktuellen Flächennutzung, unter städtebaulichen Gesichtspunkten – speziell unter dem Leitbild der Innenentwicklung und der vorrangigen Verwendung von Konversionsflächen – als städtebaulich zielführend. Im Kontrast zur historischen Flächennutzung im Plangebiet wurde mit dem Insel- und Uferpark auch eine ausgedehnte Grünfläche eingebracht, die hier nicht nur der Eingrünung und als Pufferzone dient, sondern auch eine gewisse soziale und ökologische Funktion übernimmt. Im Gegensatz zur vorangegangenen Nutzung des Plangebietes sind somit insgesamt positiv zu wertende Flächennutzungen zu erwarten.

Die verbleibenden Grün- und Freiflächen werden auch im Hinblick auf die anderen Schutzgüter (insb. Tiere- und Pflanzen, Klima und landschaftsbezogene Erholung) so aufgewertet und entwickelt, dass insgesamt im Querschnitt aller zu betrachtenden Umweltbelange eine hochwertige und effiziente Flächennutzung erzielt wird (Flächennutzungsqualität). Neben einer generell positiven Entwicklung der Flächenversiegelung im Hafengebiet werden somit die planerischen Möglichkeiten zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Flächenrecycling bestmöglich ausgenutzt. Dadurch erscheint die Umsetzung der Planung insgesamt auch im Hinblick auf das Schutzgut Fläche als sinnvoll.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Erforderliche Monitoringmaßnahmen

Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt. Darüber hinaus sind für das Schutzgut Fläche keine weiteren Überwachungsmaßnahmen erforderlich.

3.2.4 Schutzgut »BODEN«

Natürliche Bodenfunktionen

Ein möglicher 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. Die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche ist zwar grundsätzlich als erheblich einzustufen. Hinsichtlich der Schwere der Auswirkungen ist jedoch festzustellen, dass die Wiedernutzung ehemaliger Bauflächen eine deutlich geringere Auswirkung darstellt, als die Beanspruchung unveränderter natürlicher Standorte.

Teilweise werden die Bodenverhältnisse im Plangebiet aufgrund der stellenweise erfolgenden Entsiegelung der Bodenoberfläche und dem angemessenen Umgang mit bestehenden Schadstoffbelastungen sogar aufgewertet. Der bereits umgesetzte Insel- und Uferpark bietet hier ein Beispiel.

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 Füllböden sogar zu einer Wiederherstellung bzw. Aufwertung der Bodenfunktionen bei.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Altlasten

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, andererseits die vorhandenen Auffüllungen erfassten, haben überwiegend keine Bodenverunreinigungen ergeben, so dass sich keine Nutzungseinschränkungen von diesen ableiten.

Auch für die Altablagerungen Ne 353, 354 und 358 ergibt 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 Fremd Beimengungen 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 schädlichen Umweltauswirkungen ausgehen. Erst bei weiteren Abbruch- bzw. Baumaßnahmen (Aushub der Baugruben, Kanalisation, Bau einer Tiefgarage o.ä.), Entstehungsmaßnahmen, Bodenabtrag etc. werden weitere Maßnahmen zur Vermeidung des Auftretens von Umweltauswirkungen notwendig.

Sollten zukünftig im Zuge des Baubetriebes Eingriffe in die noch vorhandenen Altablagerungen (z. B. Bereiche mit Mineralölschäden) erforderlich sein, sollten diese durch einen Altlastenfachgutachter begleitet werden, der den ggf. erforderlichen Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung/Entsorgung des anfallenden Aushubs sicherstellen kann. Bei größeren Tiefbaumaßnahmen sollte vorab ein Aushub- und Verwertungskonzept erstellt werden, das mit dem Bauantrag einzureichen ist.

Die vorhandenen Belastungen betreffen den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Pflanze-Mensch. Umweltauswirkungen auf sensible Nutzungen z.B. Hausgärten, Kinderspielplätze oder den Uferpark müssen in jedem Fall vermieden werden. Daher müssen bei Realisierung der Planung Maßnahmen ergriffen werden, die diese Pfade unterbrechen. Dies ist im Idealfall 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.

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.

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 (§ 4 BBodSchG). Im Weiteren sind anhand von Untersuchungen die erforderlichen Maßnahmen auf Baugenehmigungsebene festzulegen.

Da im Hinblick auf die Gefährdungssituation durch Altlasten bei den zukünftigen Baumaßnahmen auf dieser Planungsebene noch gewisse Unsicherheiten bestehen, wird die Thematik als abwägungserheblicher Umweltbelang eingestuft.

Auswirkung: MITTEL / ABWÄGUNGSERHEBLICH

Erforderliche Monitoringmaßnahmen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass alle künftigen Eingriffe in die Altablagerungen durch einen Gutachter zu begleiten sind, 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.

Alte Auslegungsunterlagen

3.2.5 Schutzgut »WASSER«

Oberflächengewässer Stand 2020

Im Hinblick auf das Oberflächenwasser ist eine gewässerverträgliche Einleitung von gereinigtem Niederschlagwasser in das Hafenbecken 1 vorgesehen. Der Nachweis der allgemeinwohlverträglichen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Eine Versickerung von Niederschlagwasser im Bereich bestehender Altlasten wird ausgeschlossen.

Weiterhin sind die einschlägigen Vorschriften zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in den Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen weiterführender bau- oder ggf. immissionsschutzrechtlicher Genehmigungen zu beachten.

Unter dieser Voraussetzung können schädliche Umweltauswirkungen auf Oberflächengewässer, insbesondere das angrenzende Hafenbecken, vermieden werden.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Grundwasser

Im Hinblick auf das Grundwasser ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Hafenbecken ein erster Grundwasserspiegel auf Rheinpegelniveau bei ca. 6 m unter Geländeoberfläche zu erwarten. Grundwasser ist demnach in gründungsrelevanten Tiefen nicht zu erwarten. Eine maßgebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate kann ausgeschlossen werden, da der derzeit noch brach liegende Teilgeltungsbereich West bereits weitestgehend versiegelt ist und auch der Teilgeltungsbereich Ost bis vor einigen Jahren versiegelt war bzw. in großen Teilen bereits wieder bebaut wurde.

Zusammenfassend wird daher von einer nicht erheblichen Auswirkung des Planvorhabens auf die Grundwassersituation im Untersuchungsraum ausgegangen.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Schutzgebiete

Die angrenzenden Wasserflächen des Hafenbeckens, ein Teil des Insel- und Uferparks auf der Hafemole 1, Teilbereiche des westlichen Plangebietes sowie der weiter östlich liegende Rhein und der Bereich der Ölgang-Halbinsel sind nach § 76 WHG als Überschwemmungsgebiete festgesetzt.

Da die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bei Starkregenereignissen von Überflutungen betroffen sein können, sollte der Schutz der Gebäude vor eindringendem Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen sichergestellt werden. Darüber hinaus werden konkrete Geländehöhen im Bebauungsplan festgesetzt, die einem wirksamen Hochwasserschutz dienen sollen.

Die geplante Mischbebauung südlich des Altbaubestandes wird deshalb durch hochwasserangepasste Bauweise auf dem hochwassersicheren Niveau von 40,20 m bzw. 37,5 m ü. NHN errichtet. Der für den Hochwasserschutz maßgebliche Bemessungshochwasserstand BHW 100 liegt bei 37,20 m ü. NHN. Das geplante Gelände liegt damit durchschnittlich ca. 0,3 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/ Düsseldorf 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 Hafenterrasse eine deutliche Verbesserung der tiefliegenden Kaianlagen. Bei starken Hochwasserereignissen kann die Hafenterrasse überflutet werden, was bei der Gestaltung entsprechend berücksichtigt wird. Lediglich im geplanten GE1* erfolgt eine begrenzte Einengung des Querprofils. Im Rahmen der Errichtung des Insel- und Uferparks ist die Schaffung von periodisch überschwemmten Bereichen berücksichtigt worden.

Für die Baugebiete wird eine Geländehöhe von mindestens 37,5 m ü. NHN festgesetzt, die oberhalb des hundertjährigen Bemessungshochwassers HQ 100 liegt (hochwassergeschütztes Plateau). Der für den Hochwasserschutz maßgebliche Bemessungshochwasserstand (BHW 100) liegt bei 37,2 m ü. NHN. Der Uferpark bzw. die Böschungsflächen zu den Hafenbecken 1 und 2 liegen im Überschwemmungsgebiet.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Sachgerechter Umgang mit Abwässern

Gemäß § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser im Falle einer erstmaligen Bebauung auf dem Baugrundstück zu versickern, zu verrieseln oder über die öffentliche Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch ausschließlich um Flächen, die bereits einer baulichen Nutzung unterliegen oder in der Vergangenheit unterlagen.

Wie beschrieben ist es beabsichtigt, das Niederschlagswasser innerhalb der geplanten MI, GE*- und GI*-Flächen nach geeigneter Vorreinigung und zeitlich begrenzter Rückhaltung in das Hafenbecken 1 zu leiten.

Sonstige verunreinigte Abwässer werden über die örtliche Trennkanalisation entsorgt.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Insgesamt sind für das Schutzgut »Wasser« durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Unter den genannten Voraussetzungen wird die Quantität und Qualität vorhandener Gewässer auch nach Verwirklichung der Planung weitgehend unverändert sein, sodass die Verfügbarkeit der Ressource Wasser nachhaltig gewährleistet ist. Erhebliche Umweltauswirkungen und Beeinträchtigungen des Grundwassers im Sinne des § 14 (1) BNatSchG sind nicht zu erwarten. Die Auswirkungen sind somit insgesamt als **GERING** zu bewerten.

Erforderliche Monitoringmaßnahmen

Der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene vom Bauherren zu erbringen.

Konkrete Regelungen bzw. technische Anforderungen zum baulichen Hochwasserschutz werden ebenfalls im Zuge der baurechtlichen Genehmigungsverfahren konkretisiert.

Darüber hinaus sind voraussichtlich keine weiteren Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

3.2.6 Schutzgut »KLIMA UND LUFT«

Klima

Die Umsetzung der Planungsinhalte führt allenfalls in geringem Umfang zum Verlust klimawirksamer Freiflächen und zu einer Veränderung des Temperaturhaushaltes auf den bisher ohnehin bereits großflächig versiegelten Flächen. Diese Klimaänderungen sind in der Regel auf die betreffenden Flächen selbst begrenzt. Weitreichende Auswirkungen, etwa aufgrund der Unterbrechung von Kaltluftströmen oder in Gestalt von Veränderungen in angrenzenden Flächen mit klimatischen Sonderstandorten für die Vegetation, sind – da diese nicht vorliegen – auszuschließen.

Der Insel- und Uferpark im östlichen Geltungsbereich des Plangebietes ist als klimawirksame Freifläche mit zusätzlichen klimarelevanten Gehölzen zu betrachten. Die Gehölzflächen dienen in geringem Maße der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und der Erhöhung der Luftqualität. Der Park ist insgesamt als fester Bestandteil der Planung zu sehen. Ebenso sind im westlichen Teilgeltungsbereich des Plangebietes größere Offenbereiche entlang des Hafenbeckens sowie Korridore zwischen den Bebauungen geplant. Hinzu kommen weitere Bepflanzungsmaßnahmen zur Eingrünung des Plangebietes. Damit trägt das Vorhaben durch die zukünftige Zunahme an kleinflächigen Grünstrukturen tendenziell zu einer Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Situation im Plangebiet gegenüber dem bisherigen Status Quo bei.

Soweit es sich um Flachdächer von Hauptgebäuden bis max. 10° Dachneigung handelt, sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit einer durchwurzelbaren Magerstrataauflage, die eine Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima und Luft stellen sich die Auswirkungen daher nicht als erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 14 (1) BNatSchG dar.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Auch im Hinblick auf die örtliche Luftqualität sind planungsbedingt keine Auswirkungen zu erwarten, die als erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einzustufen sind.

Für den Planfall „2022“ (zukünftige Situation mitsamt Bestand und Bebauung des Plangebietes gemäß dem Bebauungsplan, Verkehrsmengen für den Planfall und Emissionsfaktoren für das Jahr 2022) wurden Luftschadstoffausbreitungsberechnungen für die relevanten Luftschadstoffe Feinstaub (PM₁₀), Feinstaub (PM_{2,5}) und Stickstoffdioxid (NO₂) durch PEUTZ CONSULT (2020) durchgeführt.

Die Ergebnisse zeigen, dass es durch das Planvorhaben zwar zu einer Einschränkung der Belüftungssituation und dadurch zu einer Erhöhung der Luftschadstoffkonzentrationen, insbesondere an der Bestandsbebauung westlich der Rheintorstraße, sowie einer erhöhten Verkehrsmenge mitsamt erhöhter Luftschadstoffkonzentrationen im Verlauf der Rheintorstraße, Düsseldorfer Straße und Batteriestraße kommt, die relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV (Jahresmittelwerte bei allen untersuchten Luftschadstoffen sowie die Kurzzeitkriterien für PM₁₀ und NO₂) aber eingehalten werden.

Aufgrund der Größe der durchgeführten Freiläume und der Erhaltung bestehender Straßen ist darüber hinaus nicht davon auszugehen, dass durch die Planung im Umfeld neue klimatische HotSpots entstehen.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Energienutzung und Vermeidung von Emissionen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e-f BauGB)

Grundsätzlich entstehen durch die Realisierung der Planung zusätzliche Verkehre sowie ein planbedingter Energieverbrauch für Wärme, Kälte sowie gewerbliche Nutzungen, die mit dem Ausstoß von klimaschädlichen Emissionen (insb. CO₂) verbunden sein können. Zum aktuellen Planungszeitpunkt lassen sich hier jedoch noch keine konkreten Auswirkungen abschätzen.

Bezüglich des zu erwartenden Klimawandels weist das Plangebiet aufgrund seiner räumlichen Lage eine erhöhte Empfindlichkeit für Überschwemmungsereignisse auf. Durch die in Kapitel 3.2.5 beschriebenen Aspekte kann diesen besonderen Anforderungen auf Ebene der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren Rechnung getragen werden.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Im Hinblick auf das Schutzgut »Klima und Luft« werden die Auswirkungen zusammenfassend und unter Berücksichtigung des aktuellen Planungsstands und der genannten Vermeidungsmaßnahmen insgesamt als **GERING** eingestuft.

Erforderliche Monitoringmaßnahmen

Aufgrund der Unerheblichkeit der ermittelten Auswirkungen sind keine Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

3.2.7 Schutzgut »LANDSCHAFT«

Landschaftsbild und Landschaftsraum

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.

Im Teilgeltungsbereich West erfolgt eine Bereicherung des Landschaftsbildes durch das städtebauliche Gesamtkonzept, das ein gemischt genutztes Innenstadtquartier und gewerbliche Bereiche verträglich miteinander verknüpft. Die Planung sieht beispielsweise vor, die besonders markanten und imposanten Altbaubestände (historische Speicher) zu einem hochwertigen Gewerbestandort umzugestalten. Insgesamt bleiben die wenigen vorhandenen Blickbeziehungen zwischen der Innenstadt und dem Hafen durch Anordnung und Gestalt der Gebäude erhalten. Die geplanten Maßnahmen führen somit zu einer positiven Entwicklung des Ortsbildes im bisher stark industriell geprägten Hafenumfeld.

Da auch im Teilgeltungsbereich Ost die vorgesehene Nutzung der Eigenart des Plangebietes entspricht, ist auch hier keine erhebliche Umweltauswirkung zu erwarten. Der im Teilgeltungsbereich Ost entlang des Hafenbeckens bereits angelegte Insel- und Uferpark stellt hier das wichtigste gestalterische Element zur Standortverbesserung dar. Er bildet eine grüne Pufferzone zwischen den Mischnutzungen im westlichen Teilgeltungsbereich (den Hafenbecken und der gewerblich-industriellen Nutzung der Hafennole 1). Da der Park bereits umgesetzt ist, ergibt sich an dieser Stelle allerdings keine Nutzungsveränderung gegenüber der momentanen Situation. Die aufgrund der Bauplanung hier festgesetzten zukünftig im Bereich des Molenkopfes zu erwartende Nutzungen werden sich absehbar ebenfalls nicht negativ auf das innerörtliche Gesamtbild auswirken, sondern sich in das gewerblich und industriell geprägte Umfeld einfügen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild und den Landschaftsraum werden somit insgesamt eher als neutral bis positiv bewertet und folglich als gering eingestuft.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Landschaftsbezogene Erholung

Mit Realisierung des Bebauungsplanes ist vor allem im Teilgeltungsbereich West von einer positiven Entwicklung und Förderung der innerstädtischen Erholung im Vergleich zu den bisher bestehenden Brachflächen auszugehen. Die Planung sieht im Teilgeltungsbereich West eine gärtnerische Gestaltung der privaten Bauflächen an der Rheintorstraße/ Düsseldorfstraße (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 der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplans wird eine attraktive Promenade entlang des Hafenbeckens 1 mit unterschiedlich nutzbaren Plätzen und verkehrsfreien Außenanlagen in der Quartiersmitte mit vielfältigen Verknüpfungen zur Innenstadt entstehen.

Der Insel- und Uferpark im Teilgeltungsbereich Ost trägt heute bereits zur landschaftsbezogenen Erholungsfunktion bei. Durch die bisher jedoch weitestgehend noch fehlenden umgebenden Nutzungen kann der Park seine Potenziale erst nach der vollständigen Umsetzung

der Planung vollständig entfalten. Er sorgt für die Erlebbarkeit des Hafengeländes samt Wasserflächen und Industriedenkmalern und bildet eine grüne Kulisse, die der Abschirmung zum geplanten Gewerbe- und Industriegebiet dient. Über eine Fußgängerbrücke in Verlängerung der Collingstraße ist der Park an die westlich geplante Hafensperrmauer angeschlossen. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt auch eine stärkere Integration des Parks in den Innenstadtbereich und potenzieller Nutzer aus Wohn- und Bürogebäuden im Umfeld.

Auch die Auswirkungen der Planung auf die landschaftsbezogene Erholungsfunktion wird somit als positiv gewertet.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Insgesamt fördert die Umsetzung der Planung durch die Schaffung eines modernen Gebäudeensembles in einem attraktiven Hafenumfeld samt Promenaden und Park die innerstädtische Erholung. Es werden lediglich Flächen in Anspruch genommen, die bereits durch die bisherige gewerblich industrielle Nutzung stark anthropogen überprägt wurden und durch die Planung tendenziell eher eine positive Aufwertung erfahren. Somit sind insgesamt keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit auf das Schutzgut »Landschaft« zu erwarten.

Erforderliche Monitoringmaßnahmen

Aufgrund der Unerheblichkeit der ermittelten Auswirkungen sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

Alte Auslegungsunterlagen

3.2.8 Schutzgut »KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER«

Stand 2020

Kulturgüter

Der Erhalt des denkmalgeschützten Speichergebäudes im westlichen Teilgeltungsbereich wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Dem denkmalgeschützten Gebäudeensemble der Neusser Lagerhausgesellschaft kommt auch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung als stadträumlicher Abschluss der geplanten Hafensperrmauer 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. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen somit einer behutsamen Umnutzung des in der Denkmalliste geführten Gebäudekomplexes nicht entgegen. Für das Vorhaben wurde bereits eine Baugenehmigung erteilt.

Es befinden sich – mit der Römischen Limesstraße und dem historischen Stadtkern Neuss – jedoch grundsätzlich schützenswerte historische Kulturlandschaften bzw. Kulturlandschaftsteile in Randlage zum Plangebiet. Hier sind allerdings keine negativen Auswirkungen des Planvorhabens zu erwarten, da keine historisch relevante Substanz durch Bauvorhaben in Anspruch genommen oder beschädigt wird.

Damit eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebietes möglich ist, konnte das zweigeschossige Verwaltungsgebäude an der Düsseldorfer Straße (Nr. 1b) aus dem Jahr 1896 jedoch 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.

Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Da jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Boden Zeugnisse aus der Urgeschichte und dem Mittelalter befinden sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen:

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

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Sachgüter

Die Bahnanlagen werden im Bebauungsplan dargestellt.

Insgesamt ist auf Grundlage bisheriger Erkenntnisse somit mit keiner erheblichen Beeinträchtigung für das Schutzgut »Kultur- und sonstige Sachgüter« zu rechnen.

Auswirkung: GERING / NICHT ERHEBLICH

Alte Auslegungsunterlagen

Erforderliche Monitoringmaßnahmen

Aufgrund der Unerheblichkeit der ermittelten Auswirkungen sind voraussichtlich keine Maßnahmen zur Überwachung nachteiliger Auswirkungen erforderlich.

3.2.9 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern und Belangen des Umweltschutzes

Eine besondere Form des Zusammenwirkens, die über die Qualität oder Funktion der in den einzelnen schutzgutbezogenen Kapiteln beschriebenen Belange hinausgeht, ist im Plangebiet oder dessen direktem Umfeld nicht festgestellt worden.

Da die Flächen des Plangebietes bereits heute erheblich anthropogen überformt sind, werden hochwertige natürliche Lebensräume von einer Inanspruchnahme verschont und somit negative Verlagerungseffekte zwischen den Schutzgütern weitest möglich vermieden.

Durch die künftige Versiegelung des Plangebietes ergeben sich vor allem Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Fläche; Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt; Boden und Wasser, die von den Fachgutachtern und im Rahmen der vorliegenden Umweltprüfung umfassend berücksichtigt wurden.

3.3 Zusammenfassende Bewertung

Unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und der für das Bauleitplanverfahren vorliegenden Fachgutachten (insb. Artenschutzprüfung, faunistische Kartierungen, Schallgutachten, Verkehrsgutachten) ergeben sich durch das Planvorhaben die nachfolgend tabellarisch dargestellten Umweltauswirkungen unterschiedlicher Erheblichkeit.

Tabelle 3: Zusammenfassende schutzgutbezogene Bewertungsergebnisse der Umweltprüfung

<u>Schutzgut</u>	<u>Kriterium</u>	<u>Bestand / Empfindlich- keit</u>	<u>Auswirkung / Erheblichkeit</u>
Mensch / Gesundheit / Bevölkerung	Wohn- und Wohnumfeldfunktion		
	Freizeit- und Erholungsfunktion		
	Immissionsbelastung (insb. Schall + Gerüche)		V
	Verkehr		
	Abfallentsorgung und Verwertung		
	Störfallrisiko / Katastrophenschutz		
Pflanzen / Tiere / Biologische Vielfalt	Schutzgebiete (<i>einschl. Natura 2000</i>)		
	Biotoptypen		
Fläche	Sauna im Artenschutz		V/A
	Flächennutzung und Versiegelungsgrad		
Boden	Bodentypen und schutzwürdige Böden		
	Bodenbelastungen / Altlasten		V
Wasser	Oberflächengewässer		
	Grundwasser (<i>einschl. Entwässerung</i>)		
	Schutzgebiete		V
Klima / Luft	Klima (<i>einschl. Energienutzung & Klimaschutz</i>)		
	Lufthygienische Funktion		
Landschaft	Landschafts- / Ortsbild		V
	Landschaftsbezogene Erholung		
	Schutzgebiete		
Kultur- und Sachgüter	Kulturlandschaftsbereiche		
	Bau- und Bodendenkmäler		
	Sonstige Sachgüter (z.B. Böden, Leitungen etc.)		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betroffenheit von Schutzgütern / Merkmalen mit <u>hoher</u> Bedeutung, Empfindlichkeit, Schutzwürdigkeit ▪ Besonders erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten ▪ Erfordert planerische Abwägung mit besonderem Gewicht 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Betroffenheit von Schutzgütern / Merkmalen mit <u>mittlerer</u> Bedeutung, Empfindlichkeit, Schutzwürdigkeit ▪ Erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten ▪ Erfordert planerische Abwägung 		
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Keine maßgebliche Betroffenheit von Schutzgütern / Merkmalen zu erwarten ▪ Keine bzw. unerhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten, keine besondere Abwägung erforderlich ▪ Maßnahmen zur Verringerung der Umweltauswirkungen erforderlich (V = Vermeidung, A = Ausgleich) 		

4 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN

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 6 BauGB nicht erforderlich.

4.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

Allgemein zu beachtende Vorgaben, konkrete Planungsinhalte oder Festsetzungen, die zur grundsätzlichen Vermeidung und Minderung von nachteiligen Umweltauswirkungen bzw. Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild beitragen, werden nachfolgend zusammengefasst:

Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung

- Schutzgut »Mensch, Gesundheit und Bevölkerung«
 - Unterbindung unzulässiger Immissionen (z.B. Lärm) während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.) oder des späteren Betriebs gemäß der jeweils geltenden Richtlinien oder Verbindungen (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
 - Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen (Anforderungen an das Bauschalldämmmaß von Außenbauteilen, schalldämmte Lüftung etc.),
 - Lärmkontingentierung der Gewerbe- und Industriegebiete, Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm an schutzbedürftigen Räumen (Ausschluss öffentlicher Fenster)
- Schutzgut »Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt«
 - Beanspruchung von Flächen, die unter ökologischen Gesichtspunkten geringwertig einzuordnen sind
 - Schutz zu erhaltender Bäume während der Bauzeit durch Bauzäune und Maßnahmen zum Wurzelschutz. Berücksichtigung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ insbesondere im Bereich geschützter Bäume (sofern im Einzelfall relevant)
 - Erhalt und bauleitplanerische Sicherung des bereits angelegten Uferparks als öffentliche Grünfläche nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (s. Kapitel 4.3)
 - Einzelbaumpflanzungen innerhalb des Mischgebietes nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (s. Kapitel 4.3)
 - Besondere artenschutzrechtliche Maßnahmen (s. Kapitel 4.2)
 - Fachgutachterliche Untersuchung der Gebäudeteile mit (potenziellen) Fledermausquartieren vor Baubeginn
 - Dokumentation der fachgutachterlichen Untersuchung der Außenfassade des zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudekomplexes auf Vorkommen von Fleder-

- mäusen 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)
 - Für notwendige Rodungs- und Gehölzarbeiten sind grundsätzlich die Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG [Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.] zu beachten.
 - Schutzgüter »Fläche« und »Boden«
 - Beschränkung der Versiegelung / Überbauung und der Inanspruchnahme hochwertiger Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß
 - Fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300
 - Sofern bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche Mutterboden, ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
 - Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.
 - Fachgerechte Behandlung der Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen und ggf. gute fachliche Begleitung zukünftiger Bau- und Ausbubarbeiten
 - Schutzgut »Wasser«
 - Besondere Schutz- und Sicherungsmaßnahmen beim baubedingten Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Die Lagerung von Kraftstoffen, Ölen sowie das Betanken von Baufahrzeugen und Maschinen sollen nur auf versiegelten Flächen oder sonstigen gegen Leckagen im Erdreich gesicherten Flächen erfolgen.
 - Hochwasserschutzkonzept mit Festsetzung von Geländehöhen innerhalb der Baugebiete
 - Schutzgut »Klima und Luft«
 - Positive Wirkung auf den Temperatenausgleich durch Erhalt vorhandener Grünstrukturen (insb. Uferpark) und zusätzliche Anlage von Grünflächen innerhalb der zukünftigen Wohnbereiche (s. Kapitel 4.3)
 - Anlage von Dachbegrünungen nach den Vorgaben des Bebauungsplans (s. Kapitel 4.3)
 - Schutzgut »Landschaft«
 - Anlage und Erhalt des Uferparks nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (s. Kapitel 4.3)
 - Minderung der negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Begrenzung der Höhenentwicklung bei den geplanten Gewerbebetrieben
 - Erhalt der Blickbeziehungen zwischen der Innenstadt und dem Hafen
 - Schutzgut »Kultur- und sonstige Sachgüter«
 - Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Neusser Lagerhausgesellschaft

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass das Vorhaben vor dem Hintergrund der Planungsziele im Hinblick auf seine möglichen Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter so verträglich wie möglich gestaltet

tet wurde, so dass die verbliebenen Auswirkungen als unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes einzustufen sind.

Für artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen wird auf die nachfolgenden Festsetzungen im Bebauungsplan verwiesen.

4.2 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Vermeidungsmaßnahmen

- V1: Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. der Inanspruchnahme von Vegetationsflächen

Notwendige Fäll-, Rodungs- und Räummaßnahmen dürfen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres stattfinden.

- V2: Ökologische Baubegleitung: Kontrolle der Flächeninanspruchnahme, Vergrämung

Sollte die unter V1 genannte zeitliche Beschränkung begründet nicht eingehalten werden können, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass vor Beginn der Flächenbeanspruchung keine Brutaktivitäten stattfinden. Für den im Bereich der Schotterflächen brütenden Flussregenpfeifer sind zur Verhinderung einer Brutansiedlung frühzeitig geeignete Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. Einbringen von Pflöcken mit Flatterband in einem Raster von maximal 10 m x 10 m) durchzuführen.

- V3: Kontrolle der Quartiernutzung durch die Zwergfledermaus

Da bisher das Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus im Bereich des denkmalgeschützten Speichergebäudes nicht genau lokalisiert werden konnte, sind vertiefende Untersuchungen hinsichtlich des genauen Standortes und der Nutzung durchzuführen. Diese Erhebungen sind erforderlich, um den möglichen Erhalt vorhandener Quartiere zu prüfen und eine unmittelbare Gefährdung von Tieren möglichst effizient zu vermeiden.

- V4: Kontrolle von Fledermausquartieren vor Umbau/Sanierung auf aktuelle Nutzung

Unmittelbar vor Umbau oder Sanierung der vorhandenen Gebäudestrukturen ist eine Kontrolle der Quartiere des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus durchzuführen, um etwaige Tötungstatbestände zu vermeiden bzw. das Tötungsrisiko erheblich zu mindern. Sollte der Erhalt von Quartieren nicht möglich sein, dürfen diese zum Zeitpunkt des baulichen Eingriffs nicht genutzt sein. Im Bedarfsfall ist z. B. durch eine Verhängung sicherzustellen, dass Tiere auf andere Quartiere ausweichen.

- V5: Kontrolle der Gebäudestrukturen vor Umbau/Sanierung auf Brutvorkommen

Da die Gebäudestrukturen auch von Vogelarten zur Brut genutzt werden, darf die Inanspruchnahme der Gebäude nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, damit keine Brutplätze zerstört oder Jungvögel getötet werden. Hierdurch können zudem Eingriffe zur Wochenstubenzeit der Fledermäuse vermieden werden. Sollte diese zeitliche Beschränkung nicht eingehalten werden können, ist durch eine Kontrolle sicherzustellen, dass die Gebäudestrukturen vor Beginn der Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen nicht von Brutvögeln genutzt werden.

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

➤ V6: Vermeidung von Vogelschlag

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen größere Glaselemente Verwendung finden, ist durch eine Fachperson (Biologe) eine Bestätigung einzuholen, dass die vorgesehenen Glaselemente und Scheiben im Hinblick auf Vogelschlag zu keinem erhöhten Kollisionsrisiko führen. Sollte eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos für Vogelarten nicht ausgeschlossen werden können, kann durch den Einsatz entspiegelter Gläser mit einem geringen Außenreflexionsgrad oder mit Markierungen versehene Vogelschutzgläser gewährleistet werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte umgangen werden.

Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen

Für die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling und Flussregenpfeifer ist aufgrund ihrer speziellen Ansprüche an ihre Lebensräume nicht davon auszugehen, dass die im Plangebiet betroffenen Individuen ohne Weiteres in das Umfeld des Vorhabenbereichs ausweichen können. Für diese Arten sind deshalb vor der Beanspruchung ihrer Lebensräume im Vorhabenbereich auf einer externen Maßnahmenfläche artspezifisch geeignete funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen.

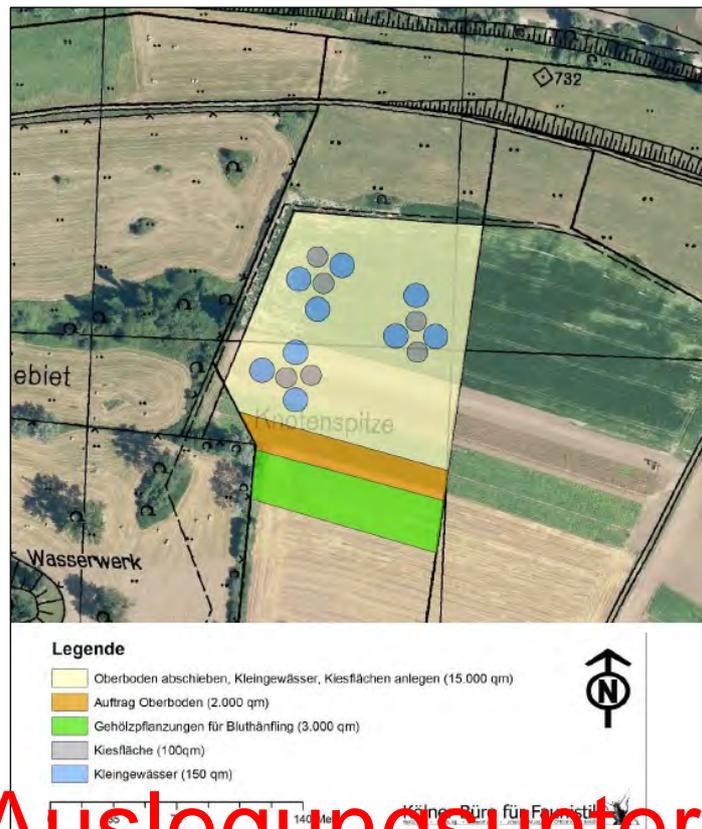
Bluthänfling + Flussregenpfeifer (CEF1+2)

Als CEF-Maßnahmenfläche steht eine Parzelle im Bereich des Uedesheimer Rheinbogens zur Verfügung. Es handelt sich dabei um die Gemarkung Grimlinghausen, Flur 13, Flurstück 85 von diesem Flurstück soll eine nördlich gelegene Teilfläche in einer Größenordnung von 20.000 qm herangezogen werden

Auf einem etwa 15.000 qm großen Teilbereich im Norden der Fläche wird der humose Oberboden in einer Mächtigkeit von ca. 10 bis 30cm abgeschoben. Der Oberboden wird in Form einer kleinen Verwallung (ca. 1 m hoch) auf einer an die abgeschobene Fläche südlich angrenzende Fläche in einer Größenordnung von ca. 2.000 qm aufgetragen. Auf der abgeschobenen Fläche werden gruppenweise jeweils 3 Kleingewässer (á 150 qm) mit jeweils 2 Kiesschüttungen (Kies 16/32, á 100 qm) kombiniert angelegt. Zur Sicherstellung einer ausreichenden Wasserführung wird die Verwendung von Folie (EPDM Folie Stärke 1mm) für die Kleingewässer empfohlen. Die Folie sollte zumindest im Randbereich mit grobem Kies (Kies 16/32) abgedeckt werden.

Die Fläche, auf der der Oberboden aufgetragen wurde, sollte mit Samenmaterial aus dem Bereich der Grünlandflächen der benachbarten Rheindeiche begrünt werden (Heudruschverfahren). Die südlich der kleinen Verwallung liegende Fläche (ca. 3.000 qm) soll als Brutlebensraum für den Bluthänfling entwickelt werden. Hierzu ist im Grenzbereich zu der Oberbodenauftragsfläche die Anlage von 6 Gebüsch- / Strauchgruppen (á 100qm) durchzuführen (Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Hartriegel, Hasel etc.). In den Bereichen außerhalb der Strauchpflanzungen ist auf der Fläche ebenfalls eine Begrünung mittels Heudruschverfahren durchzuführen.

Die nördlichste Teilfläche ist, je nach aufkommendem Aufwuchs, vor Beginn der Brutzeit der Vögel in regelmäßigen Abständen vom Aufwuchs durch Grubbern zu befreien, so dass dauerhaft der Offenlandcharakter mit Rohbodenstellen erhalten bleibt. Die Grünlandbereiche im Umfeld der Strauchpflanzungen sind in das Grünlandmanagement der umgebenden Flächen einzugliedern.



Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

Abbildung 5: CEF-Maßnahmenkonzept für Bluthänfling und Flussregenpfeifer

Großer Abendsegler (CEF 3) und Zwergfledermaus (CEF 4)

Falls der Erhalt vorhandener Quartiere beim Umbau/der Sanierung des Gebäudekomplexes im nordwestlichen Vorhabenbereich unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahmen V3 und V4 nicht möglich ist, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Je Verlust eines Quartiers des Großen Abendseglers ist die Installation von 5-10 geeigneten Fledermauskästen unterschiedlicher Art, Höhe (mindestens 3 m) und Exposition an Gebäuden im Plangebiet vorzunehmen. Hierbei ist auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten zu achten. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Je Verlust eines Quartiers der Zwergfledermaus müssen zudem an den Gebäuden im Plangebiet mindestens die fünffache Menge an Ersatzquartieren (z. B. Verschalungen, Flachkästen oder Fassadenkästen) geschaffen werden. Die neu zu schaffenden Quartiere sollten mindestens in 3 m Höhe, nach Süden oder Osten exponiert sowie mit der Anflugöffnung nahe einer Haushecke oder anderer auffälliger Strukturen angelegt werden, um unbefugte Eingriffe zu vermeiden und den Tieren das Auffinden des Quartiers zu erleichtern. Die Vorrichtungen sind alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Die CEF-Maßnahmen für Fledermäuse sind nicht erforderlich, wenn die bestehenden Quartiere erhalten werden.

4.3 Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan

Öffentliche Grünflächen und Pflanzmaßnahmen in den Baugebieten sowie für Teile baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

In allen Baugebieten sowie in öffentlichen Grünflächen sind bei Baum- und Gehölzpflanzungen standortgerechte Gehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

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). 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.

Öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost - Uferpark

Entlang des Hafenbeckens 1 ist ein im Mittel 30 m breiter Geländestreifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferpark“ (ca. 2,4 ha) festgesetzt. Die Festsetzungen sollen den Uferpark mit zwei Teilbereiche sichern:

Öffentliche Grünfläche 1 – Uferpark / Naherholung

Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sowie im Bereich des Molenkopfs sind Wiesen, befestigte Wege und Platzflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der Fläche liegt zwischen 36,0 und 36,5 m ü. NN.

Öffentliche Grünfläche 2 – Uferpark / Sichtschutzwall

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 ü. NN zu errichten. Die Höhen können zwischen 38,0 m und 42,0 m ü. NN liegen. Mindestens 70 % der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, Bäume und Sträucher, Unterpflanzung), zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen.

Dachbegrünungen

Soweit es sich um Flachdächer von Hauptgebäuden bis max. 10° Dachneigung handelt, sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, die eine Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.

Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 BauO NRW 2018)

Müllsammelbehälter sind mit standortgerechte Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und mit 3 Pflanzen je m einzugrünen. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m innerhalb der Hecke nur zur Seite der Müllsammelbehälter zulässig. (Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster)

Einfriedungen sind als standortgerechte Hecken mit einer Höhe von maximal 1,80 m und mit 3 Pflanzen je m zulässig. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke nur hausseitig zulässig. (Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster)

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 Alternativenbetrachtung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kam daher nur im Bereich stadträumlicher Detailfragen in Betracht (z.B. Höhe einzelner Baukörper, Erschließungsfragen, Kreisverkehrsplatz oder Kreuzung etc.).

Die vorliegende Planung stellt vor dem Hintergrund der erheblichen städtebaulichen Herausforderungen des Standorts sowie mit Blick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine verträgliche Konfliktbewältigung für die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltschutzgüter dar.

Negative Umweltauswirkungen können hierbei insbesondere durch folgende Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vermieden werden (vgl. Kapitel 3.3).

- Schutzgut Mensch / Gesundheit / Bevölkerung: Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, baulicher Selbstschutz
- Schutzgut Pflanzen / Tiere / biologische Vielfalt: artenschutzrechtliche Festsetzungen, öffentliche Grünflächen
- Schutzgut Boden: fachgerechter Umgang mit Altstandorten/Altablagerungen
- Schutzgut Wasser: Hochwasserschutzkonzept
- Schutzgut Landschaft und landschaftsbezogene Erholung: Revitalisierung der denkmalgeschützten Speicher, Hafensperrmauer, Höhenbegrenzung der geplanten Gebäude, öffentliche Grünflächen

Das vorliegende Planvorhaben stellt somit im Hinblick auf die Umweltbelange eine weitest möglich konfliktarme Lösung dar.

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

6 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

6.1 Verfahren der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Wissenslücken

Der Umweltbericht beinhaltet eine schutzgutbezogene Erfassung der Auswirkungen auf die Bestandsituation unter Berücksichtigung der derzeitigen tatsächlichen realen Flächennutzung und der aktuell rechtskräftigen bauleitplanerischen Festsetzungen. Die Grundlage für die Beschreibung der Auswirkungen bilden neben verschiedenen Ortsbegehungen zu unterschiedlichen Jahreszeiten und den digital verfügbaren umweltbezogenen Fachinformationen auch verschiedene Fachgutachten, die für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 456 erstellt wurden.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen die nachfolgend aufgelisteten Plandarstellungen vor, die bei der Auswirkungsermittlung berücksichtigt wurden:

- Bebauungsplan Nr. 456 – Planzeichnung (Stadt Neuss, Stand: 29.05.2019)
- Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 456 (Stadt Neuss, Stand 29.05.2020)
- Begründung zum Bebauungsplan Nr. 456 (Stadt Neuss, Stand 29.05.2020)

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens wurden folgende Fachgutachten erarbeitet, die im Rahmen der Umweltprüfung berücksichtigt wurden:

- KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2018) – Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss (Stand: November 2018)
- KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2019) – CE F Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss (Stand: 10.06.2019)
- ANECO – Institut für Umweltschutz (2020) – Prognose der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 in Neuss (Stand: 29.05.2020)
- PEUTZ CONSULT (2019) – Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss (Stand: 09.05.2019)
- PEUTZ CONSULT (2020) – Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss (Stand: 23.03.2020)
- SSP Consult (2019) – Stadt Neuss – Heilungsverfahren Bebauungsplan Nr. 456 - Verifizierung verkehrstechnischer Fachbeitrag (Stand: Januar 2019)

Darüber hinaus lagen für die Umweltprüfung insbesondere die nachfolgenden Gutachten aus der vorangegangenen Planung vor:

- 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 HARRIS PICKEL CONSULT AG (2005): Historische Recherche und orientierende Untergrunduntersuchung zur Altlastenbewertung; Bodenuntersuchungen zur orientierenden Baugrundeinschätzung; Rückbau- und Verwertungskonzept, Hürth.
- PEUTZ CONSULT (2012): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße in Neuss, Düsseldorf.
- PEUTZ CONSULT (2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss, Düsseldorf.
- SSP CONSULT (2012): Verkehrstechnischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße, Bergisch Gladbach.
- SMEETS + DAMASCHEK / ÖKOPLAN INSTITUT FÜR ÖKOLOGISCHE PLANUNGSHILFE (2008): Gelände - Untersuchung Fledermausquartiere. Beitrag zum Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“, Erftstadt.

TÜV NORD (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 vorliegenden Gutachten und die im Zuge der Umweltprüfung verwendeten Datengrundlagen geben einen relativ vollständigen Überblick über die Ist-Situation und bieten grundsätzlich eine verlässliche Grundlage zur Ermittlung und Bewertung der Umweltauswirkungen.

Da im Hinblick auf die Gefährdungssituation durch Altlasten bei den zukünftigen Baumaßnahmen auf dieser Planungsebene noch gewisse Unsicherheiten bestehen, wird die Thematik als abwägungserheblicher Umweltbelang eingestuft und ist im Zuge weiterer Genehmigungsverfahren vertiefend zu untersuchen bzw. fachgutachterlich zu begleiten.

Abgesehen von der Gefährdungssituation durch Altlasten kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Risiken hinsichtlich der Voraussagegenauigkeit der Umweltauswirkungen auftreten.

6.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Grundsätzlich sind 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.

Nachfolgend werden die in Kapitel 3.2.1 – 3.2.8 beschriebenen schutzgutbezogenen Monitoringmaßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen zusammengefasst.

Tabelle 4: Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Schutzgut	Überwachungsmaßnahmen
Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	In regelmäßigen zeitlichen Abständen sollte eine kritische Evaluierung der für die Ermittlung der Lärmbelastung zu Grunde gelegten Faktoren erfolgen. Im Rahmen ggf. nachgelagerter bau- oder immissionsschutzrechtlicher Genehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass die prognostizierten Gesamtbelastungen an den umliegenden Immissionspunkten eingehalten werden. Die Pflicht zur diesbezüglichen Vorsorge ergibt sich auch aus der Nummer 3.3 der TA-Lärm.
Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt	Die erforderlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einschließlich artenschutzrechtlicher CEF-Maßnahmen (vgl. Kapitel 4) werden im Bebauungsplan festgesetzt und in enger fachlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Neuss umgesetzt. Im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 456 kann der notwendige Nachweis über die durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen entweder bis zum Satzungsbeschluss in einem städtebaulichen Vertrag (ggf. inkl. Freiflächengestaltungsplan) oder im Rahmen des nachgelagerten Zulassungsverfahrens für den konkreten Eingriff einzelner Bauvorhaben erbracht werden. Die Prüfung der Einhaltung und wirksamen Ausgestaltung der naturschutzfachlichen Maßnahmen obliegt der Stadt Neuss. Zu Prüfung der Einhaltung zeitlicher Beschränkungen empfiehlt sich ggf. die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung. Durch ein geeignetes Monitoringprogramm sollte zudem die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen fortwährend überprüft werden.
Fläche	Die Einhaltung der bauleitplanerischen Festsetzungen (insb. zur Flächenversiegelung bzw. GFZ) wird durch die Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.
Boden	Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass alle künftigen Eingriffe in die Altablagerungen durch einen Gutachter zu begleiten sind, 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.
Wasser	Der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung ist auf der nachgelagerten Genehmigungsebene vom Bauherren zu erbringen. Konkrete Regelungen bzw. technische Anforderungen zum baulichen Hochwasserschutz werden ebenfalls im Zuge der baurechtlichen Genehmigungsverfahren konkretisiert.
Klima & Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter	Voraussichtlich keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

7 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 Hafensperrade ein lebendiges und kleinteilig durchmischtes Innenstadtquartier vom UCI-Kino im Süden bis zu den denkmalgeschützten Speichergebäuden der Neusser Lagerhausgesellschaft im Norden entstehen.

Auf der Hafentmole 1 (Teilgeltungsbereich Ost) sind hafentypische Gewerbe- und Industriegebiete vorgesehen, die durch einen neuen Uferpark von der Innenstadt abgeschirmt werden.

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der Schutzbedürftigkeit angrenzender Nutzung werden die geplanten Gewerbe- und Industriegebiete in ihrer Nutzung eingeschränkt (z. B. durch den Ausschluss besonders störender Nutzungen nach Abstandserlass NRW und die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten).

Für das Bauleitplanverfahren wird eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. In der Umweltprüfung werden zunächst die Bedeutung und vorhabenbezogene Empfindlichkeit einzelner Umweltschutzgüter innerhalb des Untersuchungsgebietes erfasst und bewertet. Die Prüfsystematik erfolgt hierbei in Anlehnung an die Schutzgüter des UVPG und wird durch die Regelungen des BauGB ergänzt:

- Schutzgut »Mensch, Gesundheit und Bevölkerung«
- Schutzgut »Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt«
- Schutzgut »Fläche«
- Schutzgut »Boden«
- Schutzgut »Wasser« (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut »Klima und Luft«
- Schutzgut »Landschaft«
- Schutzgut »Kulturgüter und sonstige Sachgüter«
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Die Umweltauswirkungen werden im vorliegenden Umweltbericht in einem der Planungsebene entsprechenden Detailgrad beschrieben und bewertet. Darüber hinaus erfolgt die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Umweltprüfung

Die Qualität und das Schutzbedürfnis der Umwelt sind aufgrund der vorangegangenen und teilweise heute wieder bestehenden gewerblichen Nutzung nicht besonders hoch ausgeprägt. Dennoch stellen das Plangebiet und die nähere westliche Umgebung für den Menschen wichtige und gegenüber Beeinträchtigungen empfindliche Flächen dar.

Bei Umsetzung der Planung kommt es absehbar zu abwägungserheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie den Boden, die im Zuge der städtebaulichen Abwägung besonders zu berücksichtigen sind.

Schutzgut »Mensch, Gesundheit und Bevölkerung«

Von der vorliegenden Planung an sich sind keine Wohnfunktionen unmittelbar betroffen, da es derzeit im Plangebiet keine entsprechenden Nutzungen gibt. Großflächigere schutzbe-

dürftige Wohnnutzungen liegen jedoch westlich im näheren Umfeld. Im Rahmen zukünftiger Baumaßnahmen ist daher sicherzustellen, dass schutzbedürftige Wohnnutzungen nicht erheblich beeinträchtigt werden (z. B. durch Baulärm oder Staubaufwirbelungen).

Dem Plangebiet selber kann noch kein besonderer wohnungsbezogener Erholungswert zugesprochen werden, da eine dafür erforderliche naturräumliche Ausstattung bisher nicht vorhanden war und die vorhandenen Störeinflüsse die Erholungsqualität deutlich mindern. Die städtebauliche Entwicklung des Gebietes einschließlich geplanter Wohnnutzungen im westlichen Teilgeltungsbereich sowie und die planerische Sicherung des bereits bestehenden Uferparks im östlichen Teilgebiet werden jedoch positive Auswirkungen auf die wohnungsbezogenen Erholung in diesem innerstädtischen Kernbereich haben.

Der Verkehr auf den umliegenden Straßen wird sich gemäß des vorliegenden Verkehrsgutachtens (SSP CONSULT 2019) vorhabenbedingt im Bereich der Düsseldorfer Straße und Rheintorstraße geringfügig erhöhen, ohne dass die Leistungsfähigkeit der Verkehrswege und Knotenpunkte maßgeblich beeinträchtigt wird. Ein angemessener Verkehrsablauf wird somit gewährleistet sein. Am Knotenpunkt Rheintorstraße/Collingstraße kann sich jedoch unter besonderen Umständen eine Erhöhung der Wartezeit für Fußgänger auf >70s ergeben, die zwar verkehrstechnisch als unzureichend angesehen wird, jedoch im vorliegenden Fall als alternativlos angesehen, da eine Reduzierung dieser Wartezeiten erhebliche negative Auswirkungen auf den motorisierten Verkehrsfluss haben würde. Dieser Aspekt wird daher als **abwägungserheblicher Umweltbelang** eingestuft, steht einer Verwirklichung des Planvorhabens jedoch nicht entgegen.

Aus schalltechnischer Sicht bestehen bereits erhebliche Vorbelastungen durch die örtlichen Verkehrswege und gewerblich-industriellen Nutzungen. Im Hinblick auf betriebliche Lärmimmissionen wird zur Sicherstellung der vorliegenden Immissionsschutzes für den Bebauungsplan eine fachgutachterlich erarbeitete Emissionskontingentierung für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen vorgenommen (PEUTZ CONSULT 2019). Hierdurch wird sichergestellt, dass sich durch das Planvorhaben nach der Regelungen der TA Lärm keine schädlichen Umwelteinwirkungen ergeben. Darüber hinaus werden für die zukünftige Bebauung verschiedene aktive und passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, um den städtebaulichen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gerecht zu werden. Die konkrete Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt weitestgehend auf Ebene nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren.

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 Geruchsmissionen wird es planungsbedingt zu keiner zusätzlichen Belastung kommen, da absehbar keine weiteren geruchsemitternden Betriebe innerhalb des Plangebietes angesiedelt werden sollen. Aufgrund der Vorbelastung durch bereits bestehende Nutzungen im näheren Umfeld werden die Immissionswerte nach der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL) im Bereich des geplanten Mischgebietes und der geplanten GE/GI-Flächen auf der Hafentmole 1 sowie im Bereich des GE3* im nordwestlichen Teil bereits in der Bestandssituation überschritten. Im Fachgutachten wurde zudem ermittelt, dass die geplanten Nutzungen absehbar nicht zu einer Einschränkung zukünftiger betrieblicher Veränderungen im Bereich der geruchsemitternden Betriebe führen. Die Geruchssituation (Vor-

belastung) wird aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Neusser Hafen als hinnehmbar angesehen, ist jedoch **bei der Abwägung besonders zu berücksichtigen**.

Im Hinblick auf die Störfallvorsorge weist das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine besondere Empfindlichkeit auf, da die störfallrechtlichen Achtungsabstände zu umliegenden Betriebsbereichen eingehalten werden. Die Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge werden somit berücksichtigt.

Darüber hinaus sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen Belastungen durch Lichtemissionen oder Erschütterungen zu erwarten, die über ein bei Baumaßnahmen im innerstädtischen Bereich übliches Maß hinausgehen.

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen wird zukünftig durch örtliche Entsorgungsbetriebe gewährleistet. Abrissarbeiten sind voraussichtlich nicht notwendig.

Schutzgut »Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt«

Durch Versiegelung gehen 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 zusätzlicher 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.

Bei den im Vorhabenbereich auftretenden planungsrelevanten Vogelarten handelt es sich überwiegend um Arten, die nur als Gastvogel bzw. Überflieger festgestellt werden konnten. Nur drei Arten (Bluthänfling, Flussregenpfeifer, Rostgans) konnten auch innerhalb des Vorhabenbereichs als Brutvögel festgestellt werden. Für die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling und Flussregenpfeifer ist aufgrund ihrer speziellen Ansprüche an ihre Lebensräume nicht davon auszugehen, dass die betroffenen Individuen ohne Weiteres in das Umfeld des Vorhabenbereichs ausweichen können. Für diese Arten werden entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang sicherzustellen. Für die Gäste und Überflieger können artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen werden als **abwägungserheblicher Umweltbelang** eingestuft.

Schutzgut »Fläche«

Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt sich aufgrund des Versiegelungsgrades keine wesentliche räumliche Veränderung im Hinblick auf die momentane Realflächennutzung. Der Bereich des Insel- und Uferparks im östlichen Teilgeltungsbereich des Plangebietes bleibt weiterhin weitgehend unversiegelt und wird in seiner heutigen Form im Bebauungsplan festgesetzt. Die sonstigen bisher industriell oder gewerblich genutzten Flächen werden entweder auch zukünftig in dieser Form genutzt werden oder in eine Mischnutzung (westlicher Teilgeltungsbereich) überführt.

Das Vorhaben erscheint unter dem Leitbild der Innenentwicklung und der vorrangigen Verwendung von Konversionsflächen als städtebaulich zielführend. Im Hinblick auf das Schutzgut Fläche sind insofern **keine negativen Umweltauswirkungen** zu prognostizieren.

Schutzgut »Boden«

Der anstehende Boden wird durch zusätzliche Flächeninanspruchnahmen der noch unversiegelten Flächen beeinträchtigt. Hierbei handelt es sich jedoch ausschließlich um nicht natürliche Böden. Die Wiedernutzung dieser ehemaligen Bauflächen wird somit als **geringe Umweltauswirkung** eingestuft.

Bei ungestörter Ausgangslage ist für die Ebene der Bauleitplanung davon auszugehen, dass von den lokalisierten Altlasten und Altstandorten / Altablagerungen keine besonderen Gefährdungen oder Umweltauswirkungen ausgehen. Da bei weiteren Abbruch- bzw. Baumaßnahmen, Entsiegelungsmaßnahmen oder Eingriffen in den Untergrund jedoch Umweltauswirkungen auftreten können, sind die künftigen Eingriffe in die Altlasten und Altablagerungen durch einen Altlastenfachgutachter zu begleiten und ggf. weitere Schutz- oder Entsorgungsmaßnahmen auf Baugenehmigungsebene zu ergreifen.

Da im Hinblick auf die Gefährdungssituation durch Altlasten bei den zukünftigen Baumaßnahmen auf dieser Planungsebene noch gewisse Unsicherheiten bestehen, wird die Thematik als **abwägungserheblicher Umweltbelang** eingestuft.

Schutzgut »Wasser«

Im Hinblick auf das Oberflächenwasser ist eine gewässerverträgliche Einleitung von gereinigtem Niederschlagswasser in das Hafenbecken 1 vorgesehen. Der Nachweis der allgemeinwohlerträglichen Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt in nachgeordneten Genehmigungsverfahren. Eine Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich bestehender Altlasten wird ausgeschlossen.

Im Hinblick auf das Grundwasser ist ein erster Grundwasserspiegel erst auf Rheinpegelniveau bei ca. 6 m unter Geländeoberfläche zu erwarten und liegt somit außerhalb gründungsrelevanter Tiefen. Eine maßgebliche Veränderung der Grundwasserneubildungsrate kann ausgeschlossen werden, da der derzeit noch brach liegende Teilgeltungsbereich West bereits weitestgehend versiegelt ist und auch der Teilgeltungsbereich Ost bis vor einigen Jahren versiegelt war bzw. in großen Teilen bereits wieder bebaut wurde.

Da die im Bebauungsplan festgesetzten Gebiete bei Starkregenereignissen von Überflutungen betroffen sein können, sollte der Schutz der Gebäude vor eindringendem Oberflächenwasser durch geeignete bauliche und/oder technische Maßnahmen sichergestellt werden. Darüber hinaus werden konkrete Geländehöhen im Bebauungsplan festgesetzt, die einem wirksamen Hochwasserschutz dienen sollen. Es erfolgen keine Eingriffe in das heute vorhandene Querprofil des Hafenbeckens 1. Bei starken Hochwasserereignissen kann zukünftig die Hafenterrasse überflutet werden, was bei der Gestaltung entsprechend berücksichtigt wird. Lediglich im geplanten GE1* erfolgt eine begrenzte Einengung des Querprofils, der Bereich ist jedoch nicht Teil des Überschwemmungsgebietes. Im Rahmen der Errichtung des Insel- und Uferparks wird die Schaffung von periodisch überschwemmten Bereichen berücksichtigt.

Insgesamt sind somit **keine erheblichen Umweltauswirkungen** auf Grund- und Oberflächenwasser zu erwarten. Den Anforderungen an den technischen Hochwasserschutz wird im BP auf verschiedene Weise Rechnung getragen. Die konkrete Umsetzung der Schutzmaßnahmen erfolgt auf der nachgelagerten baugenehmigungsebene.

Schutzgut »Klima und Luft«

Die Umsetzung der Planungsinhalte führt allenfalls in geringem Umfang zum Verlust klimawirksamer Freiflächen und zu einer Veränderung des Temperaturhaushaltes auf den bisher

ohnein bereits großflächig versiegelten Flächen. Diese Klimaveränderungen sind in der Regel auf die betreffenden Flächen selbst begrenzt. Der Insel- und Uferpark im östlichen Geltungsbereich fungiert auch zukünftig als klimawirksame Freifläche mit zusätzlichen klimarelevanten Gehölzen, die zusätzlich zu den Hafenbecken in geringem Maße der Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und der Luftqualität in diesem innerstädtischen Bereich dienen.

Durch zukünftige Dachbegrünungen auf Flachdächern bis max. 10° Neigung können die klimatischen Bedingungen weiter verbessert werden. Aufgrund der Größe der durchlüfteten Freiräume und der Breite der bestehenden Straßen ist darüber hinaus nicht davon auszugehen, dass durch die Planung im Umfeld neue klimatische Hot Spots entstehen.

Im Hinblick auf Luftschadstoffe kann es durch das Planvorhaben zwar zu einer Einschränkung der Belüftungssituation und dadurch zu einer Erhöhung der Luftschadstoffkonzentrationen, insbesondere an der Bestandsbebauung westlich der Rheintorstraße, sowie einer erhöhten Verkehrsmenge mitsamt erhöhter Luftschadstoffkonzentrationen im Verlauf der Rheintorstraße, Düsseldorfer Straße und Batteriestraße kommen. Nach den Prognoserechnungen für das Jahr 2021 ergeben sich jedoch keine Überschreitungen der relevanten Grenzwerte der 39. BImSchV, so dass das Vorhaben insgesamt als **umweltverträglich** eingestuft werden kann. Durch Maßnahmen des Luftreinhalteplans der Stadt Neuss werden zudem weitere Schadstoffemissionen (insb. Stickstoffdioxide) reduziert.

Schutzgut »Landschaft«

Veränderungen des Landschaftsbildes ergeben sich aus dem geplanten Nutzungswandel. Diese städtebaulichen Veränderungen betreffen jedoch einen Landschaftsraum, der durch Störwirkungen (insb. bestehende gewerbliche und industrielle Nutzungen, Verkehrsanlagen) bereits eine deutlich von Menschenhand beeinflusste Eigenart aufweist. Die zukünftig vorgesehene Nutzung entspricht dieser Eigenart. Erhebliche Umweltauswirkungen sind deshalb nicht zu erwarten.

Im Teilgeltungsbereich West erfolgt eine Bereicherung des Landschaftsbildes vordergründig durch das städtebauliche Gesamtkonzept, das ein gemischt genutztes Innenstadtquartier und gewerbliche Bereiche verträglich miteinander verknüpft. Die geplanten Maßnahmen führen somit zu einer positiven Entwicklung des innerstädtischen Landschaftsbildes im bisher stark industriell geprägten Hafenumfeld.

Der im Teilgeltungsbereich Ost entlang des Hafenbeckens bereits angelegte Insel- und Uferpark stellt ein wichtiges gestalterisches Element zur Standortverbesserung dar und wird zukünftig auch für die innerstädtische Naherholung noch weiter an Bedeutung gewinnen. Die auf der derzeitigen Brachfläche nördlich des Pierburg-Geländes geplante gewerbliche Nutzung trägt ebenfalls nicht in negativer Weise zum Gesamtbild aus landschaftlicher Sicht bei, sondern fügt sich in das gewerblich und industriell geprägte Umfeld ein.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf das Landschaftsbild und den Landschaftsraum werden somit insgesamt eher als **neutral bis positiv** bewertet und folglich als gering eingestuft.

Schutzgut »Kulturgüter und sonstige Sachgüter«

Der Erhalt des denkmalgeschützten Speichergebäudes im westlichen Teilgeltungsbereich wird durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Daneben befinden sich – mit der Römischen Limesstraße und dem historischen Stadtkern Neuss – weitere schützenswerte historische Kulturlandschaftsteile in Randlage zum Plangebiet. Hier sind durch das Planvorhaben jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten, da keine historisch relevante Substanz in Anspruch genommen oder beschädigt wird.

Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde

oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit unterliegen den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes und sind entsprechend zu melden und zu sichern.

Im Plangebiet vorhandene Bahnanlagen werden im Bebauungsplan dargestellt.

Insgesamt ist auf Grundlage bisheriger Erkenntnisse somit mit **keiner erheblichen Beeinträchtigung** für das Schutzgut »Kultur- und sonstige Sachgüter« zu rechnen.

Wechselwirkungen

Eine besondere Form des Zusammenwirkens, die über die Qualität oder Funktion der in den einzelnen schutzgutbezogenen Kapiteln beschriebenen Belange hinausgeht, ist im Plangebiet oder dessen direktem Umfeld nicht festgestellt worden.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die vorliegende Planung stellt vor dem Hintergrund der erheblichen städtebaulichen Herausforderungen des Standorts sowie mit Blick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine verträgliche Konfliktbewältigung für die im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Umweltschutzgüter dar. Die prognostizierten Umweltauswirkungen wurden durch geeignete Maßnahmen weitest möglich gemindert und stellen sich im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung als unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da der Eingriff aufgrund der Regelungen bestehender Bebauungspläne nach § 34 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig ist.

Fazit

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

Als abwägungserhebliche Umweltbelange werden die Auswirkungen des Planvorhabens hinsichtlich der zukünftigen Verkehrs-, und Schallimmissionsbelastungen (Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung), des notwendigen plangebietsexternen Ausgleichs von Lebensräumen planungsrelevanter Tierarten sowie der vorhandenen Vorbelastungen des Bodens durch Altlasten eingestuft.

Diese Aspekte sind im Zuge der Planaufstellung bei der städtebaulichen Abwägung besonders zu berücksichtigen.

**Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020**

8 LITERATUR

- ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2012): Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstrasse/ Düsseldorfer Straße“ in Neuss (21.03.2012).
- ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2016): Ermittlung von Geruchshäufigkeiten für die Stadt Neuss (nördlicher Teil und Innenstadt) (30.03.2016)
- ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2020): Prognose der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplans Nr. 456 in Neuss (Stand: 29.05.2020)
- BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.) (2009): Luftreinhalteplan Neuss, Düsseldorf.
- BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.) (1999): Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Köln. Zeichnerische Darstellung abrufbar unter: https://www.bezreg-koeln.nrw.de/extra/regionalplanung/zeichdar_koeln/karten/uebersicht.html (Abrufdatum: 28.03.2019)
- BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: www.tim-online.nrw.de (Abrufdatum 15.05.2019)
- BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): Biologische Vielfalt und die CBD. Fachbeitrag abrufbar unter: https://www.bfn.de/0304_biodiv.html
- ERFT VERBAND (2018): Grundwasserdifferenzen 1. Grundwasserstockwerk Zeitraum: Oktober 1955 – 2014. Abrufbar unter: <http://www.erftverband.de/grundwasserstand> (Abrufdatum: 20.03.2019)
- GÄNDLER, B. (2011): Faunistische Stellungnahme zu Fledermausarten Zwerghäufledermaus und Flughäufledermaus; Nümbrecht-Eisenroth.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (Hrsg.) (1978): Bodenkarte von NRW (M. 1:50.000, Blatt L 4706 Düsseldorf.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (Hrsg.) (1980): Die Karte der Grundwasserlandschaften in NRW (M. 1:500.000), Geologisches Landesamt Krefeld.
- GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (Hrsg.) (1980): Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in NRW (M. 1:500.000), Geologisches Landesamt NRW, Krefeld.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK 50, Karte der schutzwürdigen Böden.
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (2017): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1 : 50.000 – Dritte Auflage 2017. Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung. Abrufbar unter: https://www.gd.nrw.de/wms_html/bk50_wms/pdf/BFE.pdf
- GEOLOGISCHER DIENST NRW (Hrsg.) (2019): Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000. Abrufbar unter: https://www.gd.nrw.de/pr_shop_informationssysteme_bk50d.htm (Abrufdatum: 12.12.2018)
- HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (2005): Historische Recherche und orientierende Untergrunduntersuchung zur Altlastenbewertung; Bodenuntersuchungen zur orientierenden Baugrundeinschätzung; Rückbau- und Verwertungskonzept, 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 (2012): 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, Hürth.

- KAISER, M. (2018): Planungsrelevante Arten in NRW: Erhaltungszustand und Populationsgröße der Planungsrelevanten Arten in NRW. http://artenschutz.naturschutzinformationen.nrw.de/artenschutz/web/babel/media/ampelbewertung_planungsrelevante_arten.pdf (Abrufdatum: 20.12.2018)
- KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2018) – Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss (Stand: November 2018)
- KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2019) – CEF-Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße – der Stadt Neuss (Stand: 19.06.2019)
- KOMMISSION FÜR ANLAGENSICHERHEIT (KAS) (2010): Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18). 2. überarbeitete Fassung.
- LANDESREGIERUNG NORDRHEIN-WESTFALEN (2016): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW).
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Klimaatlas NRW. Abrufbar unter: <http://www.klimaatlas.nrw.de/site/> (Abrufdatum: 16.05.2019)
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Energieatlas NRW. Abrufbar unter: <http://www.energieatlas.nrw.de/site> (Abfrage Januar 2019)
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Luftqualitätsüberwachungssystem (LUQS). Abrufbar unter: <https://www.lanuv.nrw.de/umwelt/luft/luftueberwachung/luftqualitaetsueberwachungssystem-luqs> (Abrufdatum 16.05.2019)
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Infosystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. (Abrufdatum 20.02.2019)
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Landschaftsinformationssammlung (LINFOS). (Abrufdatum 04.12.2018)
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Luftschadstoff-Screening NRW - Immis-Luft. Recklinghausen, Abfrage März 2018. http://www.lanuv.nrw.de/luft/ausbreitung/luft_screening.htm
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Online-Emissionskataster Luft NRW. Abrufbar unter: <http://www.ekl.nrw.de/ekat/> (Abfrage Dezember 2018)
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen, März 2008.
- LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (2018): KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. Landes- und regionalplanerisch bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche. Abrufbar unter: <https://www.kuladig.de> (Abfrage: Januar 2019)
- LAWA (Länderarbeitsgemeinschaft Wasser) (1994): Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden; Stand 1994)
- MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2013) – Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Schlussbericht 05.02.2013
- MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (MUNLV) (HRSG.) (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Bodenfunktionen bewerten.

- MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2018): Umgebungslärmkartierung. Abrufbar unter: www.umgebungslaerm.nrw.de (Abrufdatum: 15.05.2019)
- MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2018): Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung NRW (ELWAS). Abrufbar unter: <https://www.elwasweb.nrw.de/elwasweb/index.jsf> (Abfrage Februar 2019)
- MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR NRW UND DES MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung. (Stand: 22.12.2010).
- MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT (2001): Dokumentation der Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Fa. CASE, Industriestraße in Neuss, Band 1, Neuss.
- PEUTZ CONSULT (2010): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/ Düsseldorf Straße, Düsseldorf.
- PEUTZ CONSULT (2012): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorf Straße in Neuss, Düsseldorf.
- PEUTZ CONSULT (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorf Straße“ in Neuss (Stand: 09.05.2019)
- PEUTZ CONSULT (2020): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorf Straße“ in Neuss (Stand: 23.03.2020)
- PROF. COERSMEIER GMBH (2010): Stadt Neuss – “ BP Nr. V456 (Vorhabenbezogener Bebauungsplan) / Rheintorstraße / Düsseldorf Straße - Bergisch Gladbach - EP, Hafenquartier“ - Erläuterungsbericht zum Interkommunale März 2010, Köln.
- RHEIN-KREIS-NEUSS (2015): Landschaftsplan – Teilabschnitt I – Neuss, Entwicklungs- und Festsetzungskarte (Änderungsstand: 25.07.2015)
- RHEINISCHES AMT FÜR DENKMALE (2005): Neuss, Düsseldorf Straße 1a-c, Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft – Gutachten zum Denkmalwert gem. § 22 Abs. 3 Satz 1 DSchG NW.
- SCHÜßLER-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2017): Verkehrsplanerische Stellungnahme Bauantrag LOX Speicherhäuser in Neuss (05.12.2017)
- SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH (Okt. 2008): Gelände - Untersuchung Fledermausquartiere. Beitrag zum Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorf Straße“, Ertstadt.
- SSP CONSULT (2012): Verkehrstechnischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/ Düsseldorf Straße, Bergisch Gladbach.
- SSP CONSULT (2019): Verifizierung verkehrstechnischer Fachbeitrag – Stadt Neuss – Heilungsverfahren Bebauungsplan Nr. 456 (Januar 2019)
- STADT NEUSS (2006): Auszug aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Neuss, Neuss.
- STADT NEUSS (2019): Flächennutzungsplan der Stadt Neuss, Neuss.
- TRAUTMANN, W. (1972): Vegetation (Potentielle natürliche Vegetation). Deutscher Planungsatlas, Band I: Nordrhein-Westfalen. Hrsg.: Akademie für Raumforschung und Landesplanung in Zusammenarbeit mit dem Ministerium des Landes Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde, Düsseldorf.
- TÜV NORD (2011): Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorf 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.

I Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 6, 8 und 9 BauNVO

1.1 Mischgebiete

1.1.1 Mischgebiet MI 1

Ausschluss von 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 Lotteriegesezt, 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].

Ausschluss von Gartenbaubetrieben 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].

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Im Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO]. Hiervon ausgenommen sind Nachbarschaftsläden (Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m²).

1.1.2 Mischgebiet MI 2

Ausschluss von 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 Lotteriegesezt, 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].

Ausschluss von Gartenbaubetrieben 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].

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

Im Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO].

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

1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexgewerbe

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].

Alte Auslegungsunterlagen
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter
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 [§ 1 Abs. 5 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO]. 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 maximal 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 Abs. 5 BauNVO; § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO].

Lärm-Emissionskontingente (L_{EK})

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
GE 1*	TF 1.1	51	20
GE 1*	TF 1.2	52	21
GE 2*	TF 2.1	49	20
GE 2*	TF 2.2	60	22
GE 2*	TF 2.3	60	24
GE 3*	TF 3.1	63	24
GE 3*	TF 3.2	65	25
GE 4*	TF 4.1	55	37
GE 4*	TF 4.2	56	41
GE 4*	TF 4.3	57	43
GE 4*	TF 4.4	56	19

Ausgehend vom im Lageplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}, j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L(EK)$ der einzelnen Teilflächen durch $L(EK) + L(EK, \text{zus})$ ersetzt werden.

Bezugspunkt (ETRS89/UTM) Bezeichnung	X=32338698,67 Y=5675293,82		Zusatzkontingente [dB]	
	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2	tags	nachts
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24
Sektor C	157,8°	168,4°	6	7
Sektor D	168,4°	179,5°	0	5
Sektor E	179,5°	182,1°	0	0
Sektor F	182,1°	216,0°	1	3
Sektor G	216,0°	278,2°	3	3
Sektor H	278,2°	324,0°	0	1
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2
Sektor J	349,1°	1,0°	0	8

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{r,j} = 10 \lg \sum_i 0,1(L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus}, j} - \Delta L_{i,j}) / \text{dB} \text{ dB}$$

mit $L_{r,j}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
 $L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
 $L_{EK, \text{zus}, j}$ = Zusatzkontingent
 $\Delta L_{i,j}$ = Abstands- / Flächenkorrekturmaß
 $\Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4 \pi s_{i,j}^2)) \text{ dB}$
 S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
 $s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nicht überschreiten.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*

Das Wohnen 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)

In eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse – VI (Ifd. 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, Ifd. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich 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 (Ifd. 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, Ifd. Nrn. 81 - 160) zugelassen werden, wenn im Einzelfall

nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich 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 (Ifd. 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, Ifd. Nrn. 37 - 80) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich 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 für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter

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].

Alle Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Lärm-Emissionskontingente (L_{EK})

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen im eingeschränkten Industriegebiet jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
GI*	TF 5.1	61	46
GI*	TF 5.2	60	47

Ausgehend vom im Lageplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente $L_{EK, \text{zus}, j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent $L(EK)$ der einzelnen Teilflächen durch $L(EK) + L(EK, \text{zus})$ ersetzt werden.

Bezugspunkt (ETRS89/UTM)	X=32338698,67	Y=5675293,82	Zusatzkontingente [dB]	
			tags	nachts
Bezeichnung	Richtungsvektor 1	Richtungsvektor 2		
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24
Sektor C	157,8°	168,4°	6	7
Sektor D	168,4°	179,5°	0	5
Sektor E	179,5°	182,1°	0	0
Sektor F	182,1°	216,0°	1	3
Sektor G	216,0°	278,2°	3	3
Sektor H	278,2°	324,0°	0	1
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2
Sektor J	349,1°	1,0°	0	8

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{r,j} = 10 \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} + L_{EK, \text{zus}, j} - \Delta L_{i,j}) / \text{dB}} \text{ dB}$$

- mit
- $L_{r,j}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
 - $L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
 - $L_{EK, \text{zus}, j}$ = Zusatzkontingent
 - $\Delta L_{i,j}$ = Abstands- / Flächenkorrekturmaß
 $\Delta L_{i,j} = -10 \lg (S_i / (4 \pi s_{i,j}^2)) \text{ dB}$
 - S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
 - $s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren

eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,i}$ nicht überschreiten.

Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

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 bei geneigten Dächern bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern.

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 festgesetzten Geländehöhen dürfen in allen Baugebieten um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden. In den festgesetzten Mischgebieten dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen zur Ausbildung von Terrassen oder Eingangsbereichen 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 maximalen 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.

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

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 festgesetzten Baulinien 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 bzw. Baugrenzen bis zu 3 m überschreiten [§ 23 Abs. 2 und 3 BauNVO].

3.3 Terrassen, Balkone und Loggien in den festgesetzten Mischgebieten

Terrassen, Balkone und Loggien dürfen die festgesetzten Baugrenzen zu den Innenhöfen (A) – (E) um bis zu 1,5 m überschreiten. [§ 23 Abs. 3 BauNVO]. Außenwohnbereiche dürfen nur zu allseitig umbauten Innenhöfen errichtet werden (siehe TF 9.3.)

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen sowie Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

**Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020**

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 festgesetzten Bereichs für Tiefgaragen (TG) 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 G gekennzeichneten Bereich (GE1*, südliches Plangebiet) gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit;

6. öffentliche Grünflächen und Pflanzmaßnahmen in den Baugebieten sowie für Teile baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB

In allen Baugebieten sowie in öffentlichen Grünflächen sind bei Baum- und Gehölzpflanzungen 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). 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 Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferpark“ (ca. 2,4 ha) festgesetzt. Die Festsetzungen sollen den Uferpark mit zwei Teilbereiche sichern:

Öffentliche Grünfläche 1 – Uferpark / Naherholung

Innerhalb der ca. 1,2 ha großen Fläche entlang des Hafenbeckens 1 sowie im Bereich des Molenbofs sind Wiesen, befestigte Wege und Platzflächen sowie Spiel- und Sportflächen zulässig. Die mittlere Höhenlage der Fläche liegt zwischen 36,0 und 38,0 m ü. NN.

Öffentliche Grünfläche 2 – Uferpark / Sichtschutzwall

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 ü. NN zu errichten. Die Höhen können zwischen 38,0 m und 42,0 m ü. NN liegen. Mindestens 70 % der Fläche sind mit standort- und funktionsgerechten Gehölzen, Bäumen und Sträuchern, Unterpflanzung zu bepflanzen. Auf den verbleibenden 30 % der Fläche sind Wiesen anzulegen.

6.3 Dachbegrünungen

Soweit es sich um Flachdächer von Hauptgebäuden bis max. 10° Dachneigung handelt, sind die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses von Gebäuden mit einer durchwurzelbaren Magersubstratauflage, die eine Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Sedum-Moos-Kraut-Begrünung, Sedum-Kraut-Gras-Begrünung oder Gras-Kraut-Begrünung hat, zu versehen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Dachöffnungen und Dachfenster genutzt werden.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

7.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafen

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.).

7.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Hafenpromenade

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,
- Außengastronomie.

7.3 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.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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

8.1 Passiver Schallschutz

Entsprechend den maßgeblichen Außenlärmpegeln L_a (siehe Blatt 5 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum“ bzw. Blatt 6 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum“) gemäß DIN 4109-1:2018-01 sind in allen festgesetzten Baugebieten passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB].

Die Anforderung an das gesamte bewertete Bauschalldämmmaß R'_{wges} berechnet sich abhängig von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel wie folgt:

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume; Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ [dB]	25	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei $R'_{wges} = 35$ dB für Bettenräume und $R'_{wges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros.

Das nach o. a. Gleichung berechnete gesamte Bau-Schalldämmmaß R'_{wges} bezieht sich auf ein Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteils (Fassade) S_F zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes S_G von 0,8. Für andere Verhältnisse ist R'_{wges} um den Faktor K_{AL} bei der Detailauslegung zu korrigieren:

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

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

8.2 Schallgedämmte Lüftung

Die Lüftung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in den festgesetzten Baugebieten ist durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen.

Die Einhaltung der Innenschallpegel gemäß VDI-Richtlinie 2719 ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

8.3 Außenwohnbereiche in den Mischgebieten

In den festgesetzten Mischgebieten dürfen Außenwohnbereiche nur in allseitig umbauten Innenhöfen (A) bis (E) errichtet werden. Der Innenhof, in dem Außenwohnbereiche errichtet werden, muss baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie müssen die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt sein [§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB].

8.4 Ausschluss öffentlicher Fenster

In den festgesetzten Mischgebieten sind öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig.

**Alle Auslegungsunterlagen
Stand 2020**

~~Lauf abweichend sind öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 zulässig:~~

- zu den Innenhöfen (A) und (E), wenn der jeweilige Innenhof baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt sind und
- zu den Innenhöfen (B), (C) und (D), wenn die Innenhöfe (B), (C) und (D) jeweils baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um die Innenhöfe (B), (C) und (D) hergestellt sind.

Weiterhin zulässig sind öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 in Fassaden an den gekennzeichneten Baulinien (siehe Blatt 5 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum“ bzw. Blatt 6 „Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum“) unter folgender Maßgabe:

- auf der Höhe von Innenhof (A) und (E), wenn der jeweilige Innenhof baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um den betroffenen Innenhof hergestellt sind und
- auf der Höhe der Innenhöfe (B), (C) und (D), wenn die Innenhöfe (B), (C) und (D) jeweils baulich allseitig in der festgesetzten Mindesthöhe umbaut sowie die festgesetzten Lärmschutzwände um die Innenhöfe (B), (C) und (D) hergestellt sind.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten und im eingeschränkten Industriegebiet sind öffentliche Fenster zu schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 unzulässig.

8.5 Lärmschutzwände in den Mischgebieten MI 1 und MI 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von mindestens 25 dB haben müssen. Die Oberkante der Lärmschutzwände ist mit einer Höhe von 57,7 m ü NN festgesetzt.

8.6 Gewerbliche Immissionen in den Mischgebieten

Für in den Mischgebieten zulässige, gewerbliche Nutzungen, deren Außenbauteile an die allseitig umbauten Innenhöfe (A) – (E) angrenzen, ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Geräuschimmissionen jeder Nutzung einen um 15 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwert der TA Lärm an den umliegenden Immissionsorten zum Tag- und Nachtzeitraum nicht überschreiten.

9. Gestalterische Festsetzungen

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

9.1 Mischgebiete im Teilgeltungsbereich West

Lärmschutzwand

Die in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 festgesetzten Lärmschutzwände sind ausschließlich mit transparenten und durchsichtigen Materialien zulässig.

**Alle Auslegungsunterlagen
Stand 2020**

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-grauer Farbönen.

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", "Zeichenbrand", „Terrakotta“).

Dach

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis höchstens 8° zulässig. Technische Aufbauten 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.

Müllsammelbehälter

Müllsammelbehälter sind mit standortgerechten Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,80 m und mit 3 Pflanzen je m einzugrünen. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,8 m innerhalb der Hecke nur zur Seite der Müllsammelbehälter zulässig. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster.

Einfriedungen

Einfriedungen sind als standortgerechte Hecken mit einer Höhe von maximal 1,80 m und mit 3 Pflanzen je m zulässig. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke nur hausseitig zulässig. Pflanzenauswahl: Hainbuche, Buche, Liguster.

II Kennzeichnungen**1. Erdbeben**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1 (DIN 4149).

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Blatt 7)

Im gesamten Plangebiet besteht der Untergrund im oberen Bereich zunächst aus Altablagerungen. Zudem befinden sich im Bereich der Hafentmole 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.

Teilgeltungsbereich West:

Im Teilgeltungsbereich West sind folgende Altlastenverdachtsflächen gekennzeichnet (siehe Planzeichnung Blatt 8 „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“):

- Ne-0351_AS: Neusser Lagerhausgesellschaft
- 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-1049_AA: Düsseldorfer Straße; Aufschüttung
- Ne-1066_AA: Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung (Trümmerschutt)
- Ne-1068_AA: Rheintorstraße; unsystematische Ablagerung

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 Blatt 8 „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“).

- Ne-333,01_AS: Industriestraße
- Ne-1065_AA: Industriestraße; Verfüllung
- Ne-1069_AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung

- Ne-1070_AA: Industriestraße; Aufschüttung
- Ne-1071_AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung
- Ne-1072_AA: Industriestraße; unsystematische Ablagerung

III Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

1. Baudenkmale

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Baudenkmäler, die in die 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 Düsseldorf Straße 1b (Ifd. Nr. 1/365).

2. Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf im Jahr 2017 gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz bzw. § 112 Landeswassergesetz NRW festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (HQ₁₀₀), rechtes Ufer von Rheinstrom-km 707,0 bis 857,7 und linkes Ufer von Rhein-km 711,2 bis 865,5.

IV Hinweise

1.

Alte Auslegungsunterlagen

Das Plangebiet ist erheblich durch Verkehrslärm der Rheintorstraße/ Düsseldorf Straße sowie durch Gewerbelärm aus dem Neusser Hafen vorbelastet. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm in Mischgebieten gemäß DIN 18005 werden an der Rheintorstraße/Düsseldorf Straße teilweise 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 09.05.2019 (Bericht VG 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. Nähere Einzelheiten sind der Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 vom 29.05.2020 (ANECO, Bericht 20 0297 P) zu entnehmen. Das Gutachten kann bei der Stadt Neuss, Stadtplanungsamt, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden. Die Regelungen gemäß der Feststellung und Beurteilung von Geruchsimmissionen (Geruchsimmissions-Richtlinie - GIRL - / RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8851.4.4 – v. 5.11.2009) sind im Rahmen von Genehmigungsverfahren von geruchsemitierenden Anlagen zu beachten.

3. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen.

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 erheblichen mechanischen Belastungen (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründung, Verbauarbeiten, o.ä.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Grundwassermessstelle

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine aktiven Grundwassermessstellen. An der Industriestraße südöstlich des Plangebietes befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 6551991 sowie an der Rheintorstraße südwestlich des Plangebietes die aktive Grundwassermessstelle 6553951.

5. 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.

6. Größe der Baugebiete

Teilgeltungsbereich West:

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 1* rd. 4.800 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 2* rd. 6.700 m²
- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3* rd. 5.900 m²
- MI 1 rd. 3.900 m²
- MI 2 rd. 14.000 m²

Teilgeltungsbereich Ost

- eingeschränktes Gewerbegebiet GE 4* rd. 57.000 m²
- eingeschränktes Industriegebiet GI* rd. 33.000 m²

7. Baugebietsübergreifende Gliederung der Gewerbe- und Industriegebiete gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die festgesetzten eingeschränkten Gewerbe- und Industriegebiete im Plangebiet sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO im Verhältnis zueinander und zu weiteren Gewerbe- und Industriegebieten in Neuss getroffen. Nördlich des Plangebietes im städtischen Bezirk 22 „Barbaraviertel“ befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 (Rechtskraft 09.10.1970) Gewerbegebiete (Gemarkung Neuss / Flur 59 / Flurstücke 63, 69, 98, 99, 73, 75, 78, 104, 105, 133 (tlw.), 145, 177, 199, 200, 227, 228, 229, 230, 252, 257, 266 (tlw.), 270, 293, 298, 299, 304, 306, 309, 310) und ein Industriegebiet (Gemarkung Neuss / Flur 59 / Flurstücke 5, 6, 9 (tlw.), 19, 141 (tlw.), 149, 290 (tlw.), 289, 291, 292 (tlw.)). In diesen Baugebieten sind gewerblich-industrielle Nutzungen ohne Einschränkungen zulässig.

8. Baumschutzsatzung

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

9. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Es wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen. Bei Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbauarbeiten ist die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Kreises Neuss unverzüglich zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Alle baulichen Eingriffe in Altstandorte bzw. Altablagerungen sind durch einen Altlastenfachgutachter zu begleiten.

10. Bodendenkmalpflege

Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Durch Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Land, Luft und Wasser (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 und dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland oder der Unteren Denkmalbehörde des Rhein-Kreises Neuss unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

11. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

12. Starkregenereignisse

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

13. Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung zu diesem Bebauungsplan erstellt (Kölner Büro für Faunistik, November 2018).

13.1 Zeitliche Beschränkung der Eingriffe in bzw. Inanspruchnahme von Vegetationsflächen

Notwendige Fäll-, Rodungs- und Räummaßnahmen dürfen nicht innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres stattfinden.

- 13.2 Ökologische Baubegleitung: Kontrolle der Flächeninanspruchnahme, Vergrämung**
Sollte die unter 13.1 genannte zeitliche Beschränkung begründet nicht eingehalten werden können, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass vor Beginn der Flächenbeanspruchung keine Brutaktivitäten stattfinden. Für den im Bereich der Schotterflächen brütenden Flussregenpfeifer sind zur Verhinderung einer Brutansiedlung frühzeitig geeignete Vergrämuungsmaßnahmen (z. B. Einbringen von Pflöcken mit Flatterband in einem Raster von maximal 10 m x 10 m) durchzuführen.
- 13.3 Kontrolle der Quartiernutzung durch die Zwergfledermaus**
Da bisher das Wochenstubenquartier der Zwergfledermaus im Bereich des denkmalgeschützten Speichergebäudes nicht genau lokalisiert werden konnte, sind vertiefende Untersuchungen hinsichtlich des genauen Standortes und der Nutzung durchzuführen. Diese Erhebungen sind erforderlich, um den möglichen Erhalt vorhandener Quartiere zu prüfen, eine unmittelbare Gefährdung von Tieren möglichst effizient zu vermeiden und den notwendigen Kompensationsbedarf zu ermitteln.
- 13.4 Kontrolle von Fledermausquartieren vor Umbau/Sanierung auf aktuelle Nutzung**
Unmittelbar vor Umbau oder Sanierung der vorhandenen Gebäudestrukturen ist eine Kontrolle der Quartiere des Großen Abendseglers und der Zwergfledermaus durchzuführen, um etwaige Tötungstatbestände zu vermeiden bzw. das Tötungsrisiko erheblich zu mindern. Sollte der Erhalt von Quartieren nicht möglich sein, dürfen diese zum Zeitpunkt des baulichen Eingriffs nicht genutzt sein. Im Bedarfsfall ist z. B. durch eine Verhängung sicherzustellen, dass Tiere auf andere Quartiere ausweichen.
- 13.5 Kontrolle der Gebäudestrukturen vor Umbau/Sanierung auf Brutvorkommen**
Da die Gebäudestrukturen auch von Vogelarten zur Brut genutzt werden, darf die Inanspruchnahme der Gebäude nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, damit keine Brutplätze zerstört oder Jungvögel getötet werden. Hierdurch können zudem Eingriffe zur Wochenstubenzeit der Fledermäuse vermieden werden. Sollte diese zeitliche Beschränkung begründet nicht eingehalten werden können, ist durch eine Kontrolle sicherzustellen, dass die Gebäudestrukturen vor Beginn der Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen nicht von Brutvögeln genutzt werden.
- 13.6 Vermeidung von Vogelschlag**
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen größere Glaselemente Verwendung finden, ist durch eine Fachperson (Biologe) eine Bestätigung einzuholen, dass die vorgesehenen Glaselemente und Scheiben im Hinblick auf Vogelschlag zu keinem erhöhten Kollisionsrisiko führen. Sollte eine signifikante Steigerung des Tötungsrisikos für Vogelarten nicht ausgeschlossen werden können, kann durch den Einsatz entspiegelter Gläser mit einem geringen Außenreflexionsgrad oder mit Markierungen versehene Vogelschutzgläser gewährleistet werden, dass artenschutzrechtliche Konflikte umgangen werden.
- 13.7 Vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**
Bezüglich der CEF-Maßnahmen werden soweit erforderlich nach § 1a Abs. 3 S. 4 BauGB anstelle von Festsetzungen vertragliche Vereinbarungen oder sonstige geeignete Maßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen.

Auf einer Teilfläche von circa 20.000 m² des Flurstücks 85, Flur 13, Gemarkung Grimlinghausen sind die im Artenschutzgutachten beschriebenen CEF-Maßnahmen für die planungsrelevanten Vogelarten Bluthänfling und Flussregenpfeifer vor Inanspruchnahme der Baugebiete herzustellen.

Falls der Erhalt vorhandener Fledermausquartiere beim Umbau/der Sanierung des Gebäudekomplexes im nordwestlichen Vorhabenbereich unter Berücksichtigung der unter Punkt 13.3

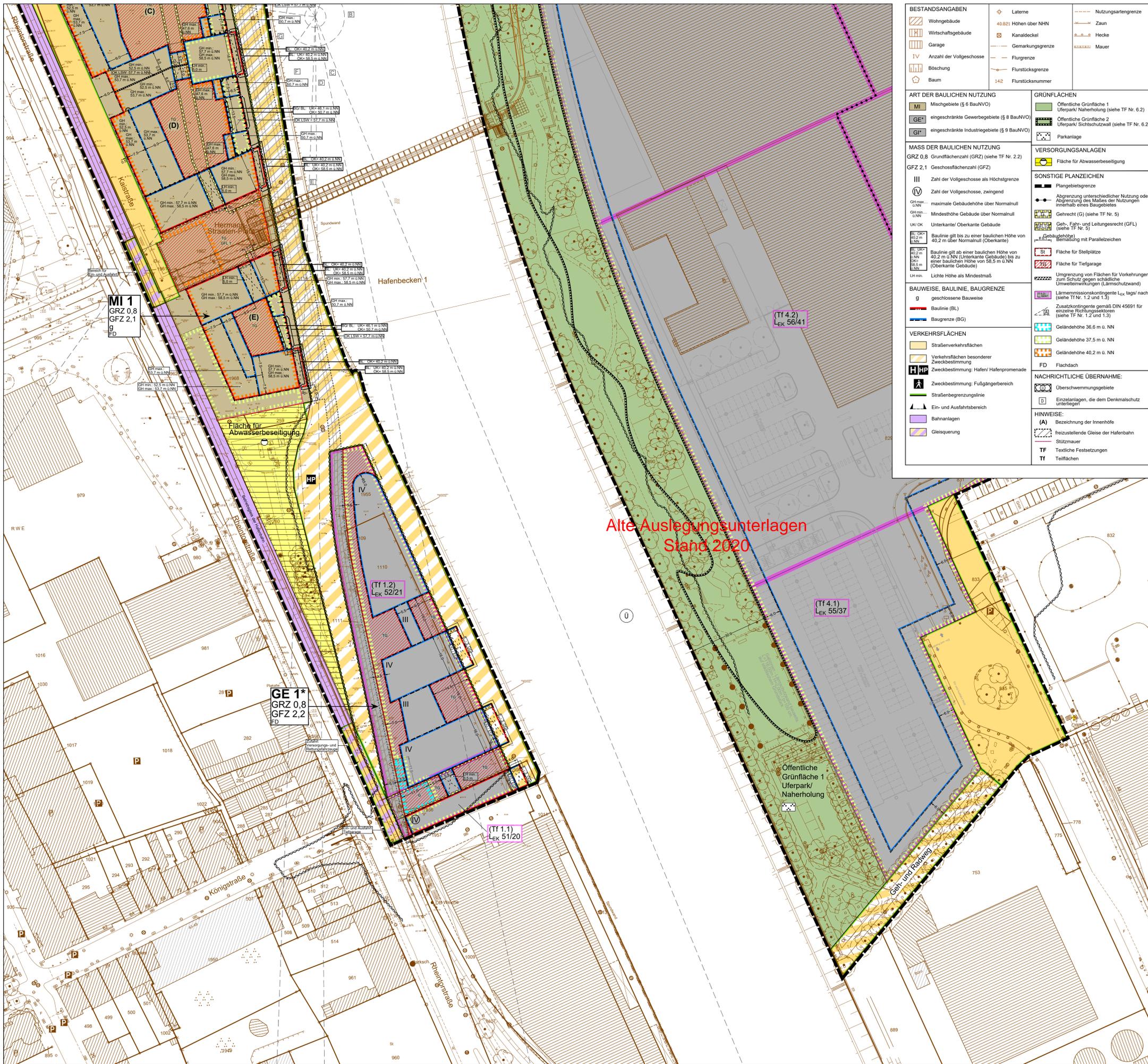
und 13.4 genannten Vermeidungsmaßnahmen nicht möglich ist, sind entsprechende Ersatzquartiere zu schaffen.

Je Verlust eines Quartiers des Großen Abendseglers ist die Installation von 5-10 geeigneten Fledermauskästen unterschiedlicher Art, Höhe (mindestens 3 m) und Exposition an Gebäuden im Plangebiet vorzunehmen. Hierbei ist auf günstige An- und Abflugmöglichkeiten zu achten. Die Kästen sind jährlich zu reinigen und auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Je Verlust eines Quartiers der Zwergfledermaus muss zudem an den Gebäuden im Plangebiet mindestens die fünffache Menge an Ersatzquartieren (z. B. Verschalungen, Flachkästen oder Fassadenkästen) geschaffen werden. Die neu zu schaffenden Quartiere sollen mindestens in 3 m Höhe, nach Süden oder Osten exponiert sowie mit der Anflugöffnung nahe einer Haushecke oder anderer auffälliger Strukturen angelegt werden, um unbefugte Eingriffe zu vermeiden und den Tieren das Auffinden des Quartiers zu erleichtern. Die Vorrichtungen sind alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu prüfen.

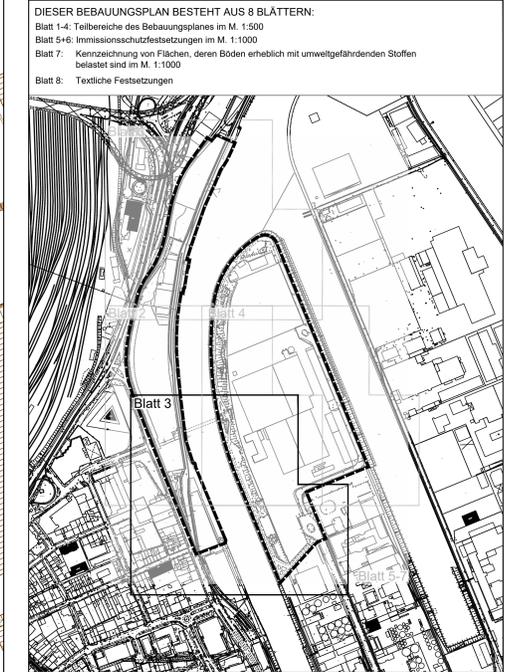
Die funktionserhaltenden Maßnahmen für Fledermäuse sind nicht erforderlich, wenn die im Plangebiet bestehenden Quartiere erhalten werden.

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

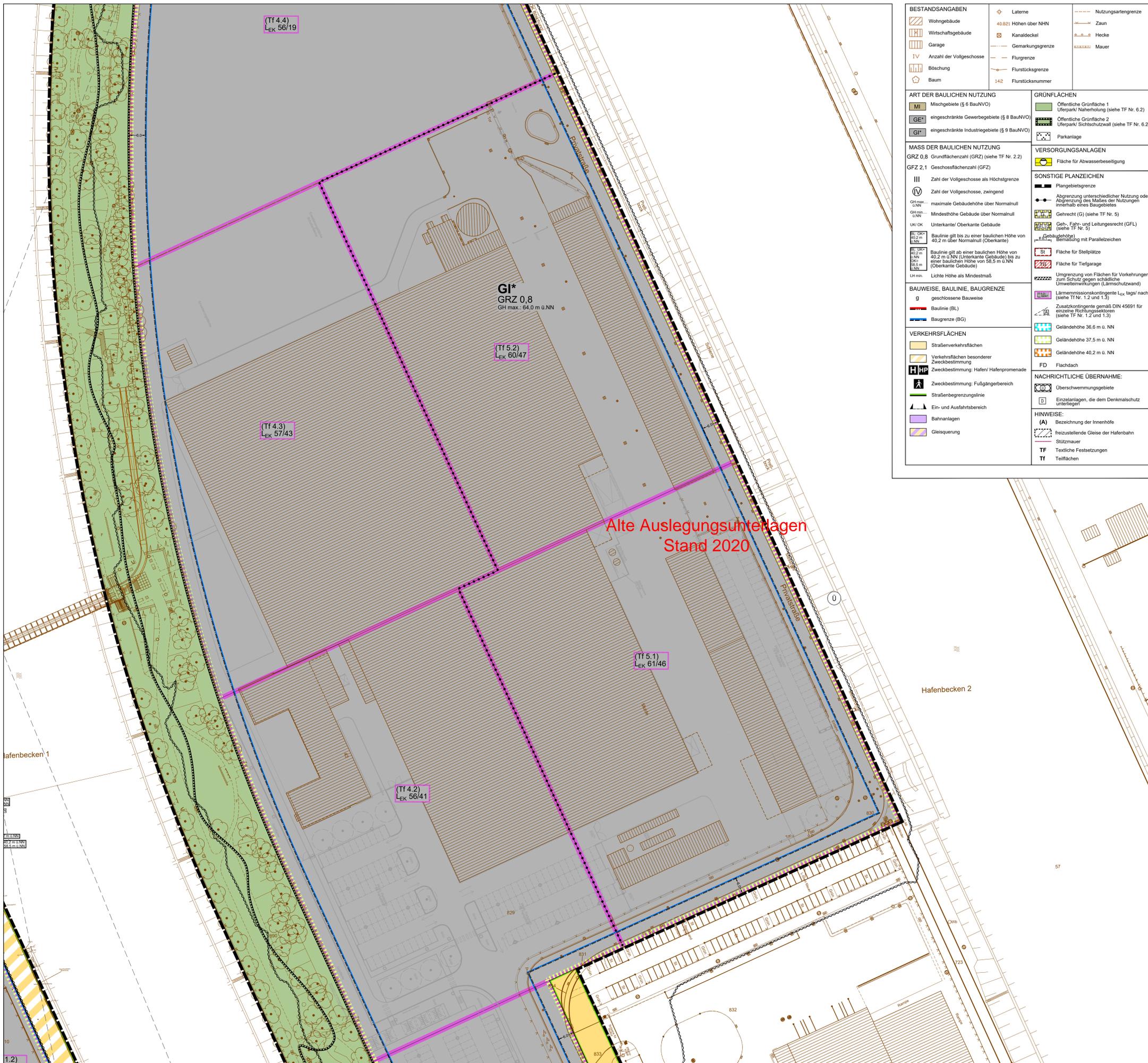


BESTANDSANGABEN Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage IV Anzahl der Vollgeschosse Böschung Baum Laterne 40.82 Höhen über NN Kanaldeckel Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 142 Flurstücksnummer		Nutzungsartengrenze Zaun Hecke Mauer	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO) GE* eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GI* eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO)		GRÜNFLÄCHEN Öffentliche Grünfläche 1 Uferpark/ Naherholung (siehe TF Nr. 6.2) Öffentliche Grünfläche 2 Uferpark/ Sichtschutzwall (siehe TF Nr. 6.2) Parkanlage	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe TF Nr. 2.2) GFZ 2,1 Geschossflächenzahl (GFZ)		VERSORGUNGSANLAGEN Fläche für Abwasserbeseitigung	
SONSTIGE PLANZEICHEN Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) (siehe TF Nr. 5) Gebäudehöhe Bemalung mit Parallelzeichen Fläche für Stellplätze Fläche für Tiefgarage Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand) (siehe TF Nr. 1.2 und 1.3) Lärmemissionskontingente L _{eq} tags/ nachts (siehe TF Nr. 1.2 und 1.3) Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 für einzelne Richtungssektoren (siehe TF Nr. 1.2 und 1.3)		BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE g geschlossene Bauweise Baulinie (BL) Baugrenze (BG)	
VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: Hafen/ Hafenpromenade Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrtsbereich Bahnanlagen Gleisquerung		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: Überschermungsgebiete Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen HINWEISE: (A) Bezeichnung der Innenhöfe freizustellende Gleise der Hafenbahn Stützmauer TF Toxische Festsetzungen TI Teilflächen	

Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Der Bürgermeister i.V.	Angefertigt: Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 50939 Köln Köln, den
Beigeordneter Neuss, den	Arbeitsleiter Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann Neuss, den
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit wird bescheinigt.	
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am ... beschlossen.	
Die Auslegung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am ... beschlossen.	
Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ... ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen worden.	
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	
Der Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan ist am ... bekannt gemacht worden.	
Der Bürgermeister	
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen worden.	
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	
Der Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan ist am ... bekannt gemacht worden.	
Der Bürgermeister	



STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 456
- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -
 Planzeichnung - Blatt 3 (8) - in der Fassung vom 29.05.2020
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Baurechtsgesetzgebung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).
Maßstab 1 : 500
 Stand der Planunterlage: Juli 2018



BESTANDSANGABEN Wohngebäude Wirtschaftsgebäude Garage IV Anzahl der Vollgeschosse Böschung Baum Laterne 40,82 Höhen über NNH Kanaldeckel Gemarkungsgrenze Flurgrenze Flurstücksgrenze 142 Flurstücksnummer		Nutzungsartengrenze Zaun Hecke Mauer			
ART DER BAULICHEN NUTZUNG MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO) GE* eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) GI* eingeschränkte Industriegebiete (§ 9 BauNVO)		GRÜNFLÄCHEN Öffentliche Grünfläche 1 Uferpark/Naherholung (siehe TF Nr. 6.2) Öffentliche Grünfläche 2 Uferpark/Sichtschutzwahl (siehe TF Nr. 6.2) Parkanlage			
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (siehe TF Nr. 2.2) GFZ 2,1 Geschossflächenzahl (GFZ)		VERSORGUNGSANLAGEN Fläche für Abwasserbeseitigung			
SONSTIGE PLANZEICHEN III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend GH max. u. NN maximale Gebäudehöhe über Normalnull GH min. u. NN Mindesthöhe Gebäude über Normalnull UKI/OK Unterkante/ Oberkante Gebäude BL max. u. NN Baulinie gilt bis zu einer baulichen Höhe von 40,2 m über Normalnull (Oberkante) BL min. u. NN Baulinie gilt ab einer baulichen Höhe von 40,2 m u. NN (Unterkante Gebäude) bis zu einer baulichen Höhe von 66,5 m u. NN (Oberkante Gebäude) LH min. Lichte Höhe als Mindestmaß		SONSTIGE PLANZEICHEN Plangebietsgrenze Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugbietes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) (siehe TF Nr. 5) Gebäudefläche Bemalung mit Parallelzeichen SI Fläche für Stellplätze TI Fläche für Tiefgarage Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwand) Lärmemissionskontingente L _{eq} tags/ nachts (siehe TF Nr. 1.2 und 1.3) Zusatzkontingente gemäß DIN 45691 für einzelne Richtungssektoren (siehe TF Nr. 1.2 und 1.3)			
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE g geschlossene Bauweise BL Baulinie (BL) BG Baugrenze (BG)		VERKEHRSFLÄCHEN Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung H/HF Zweckbestimmung: Hafen/ Hafenpromenade Zweckbestimmung: Fußgängerbereich Straßenbegrenzungslinie Ein- und Ausfahrtsbereich Bahnanlagen Gleisquerung		NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME: Überschwemmungsgebiete Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	
HINWEISE: (A) Bezeichnung der Innenhöfe freizustellende Gleise der Hafenbahn Stützmauer TF Textliche Festsetzungen TI Teilflächen					

Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Der Bürgermeister i.V.	Amtleiter I.A.	Angefertigt: Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 50939 Köln Köln, den
Beigeordneter Neuss, den	Arbeitsleiter Neuss, den	Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt. Neuss, den
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit wird bescheinigt.		Dipl. Vermessungsingenieur Neuss, den
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ... wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am ... beschlossen.		Diplom Vermessungsingenieur Neuss, den
Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am ... beschlossen.		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen. Neuss, den
Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ... ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am ... als Satzung beschlossen worden.		Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Neuss, den
Der Bürgermeister Neuss, den		Der Bürgermeister Neuss, den
Dieser Bebauungsplan ist am ... bekannt gemacht worden.		Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom ... wurde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB, vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am ... beschlossen. Neuss, den
Der Bürgermeister Neuss, den		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ... hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ... in der Zeit vom ... bis einschließlich ... ausgelegen. Neuss, den
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.		Dieser Bebauungsplan ist am ... bekannt gemacht worden. Neuss, den
Der Bürgermeister Neuss, den		Der Bürgermeister Neuss, den

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 8 BLÄTTERN:
 Blatt 1-4: Teilbereiche des Bebauungsplanes im M. 1:500
 Blatt 5-6: Immissionsschutzfestsetzungen im M. 1:1000
 Blatt 7: Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im M. 1:1000
 Blatt 8: Textliche Festsetzungen



STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 456
 - Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Planzeichnung - Blatt 4 (8) - in der Fassung vom 29.05.2020

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Maßstab 1 : 500
 Stand der Planunterlage: Juli 2018



Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Der Bürgermeister i.V.	I.A.	Angefertigt: Stadtplanung Zimmermann GmbH Liner Straße 31 50939 Köln Köln, den
Beigeordneter	Amtsleiter	Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.	Neuss, den	Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Diplom Vermessungsingenieur	Diplom Vermessungsingenieur	
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am beschlossen.	Neuss, den	Nach örtlicher Bekanntmachung am wurde dieser Bebauungsplan in der Fassung von in der Zeit vom bis einschließlich zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausliegen.
Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am beschlossen.	Neuss, den	Nach örtlicher Bekanntmachung am wurde dieser Bebauungsplan in der Fassung von in der Zeit vom bis einschließlich ausliegen.
Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.	Neuss, den	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan ist am bekannt gemacht worden.	Neuss, den	Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom wurde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB, vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am beschlossen.
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
Nach örtlicher Bekanntmachung am wurde dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in der Zeit vom bis einschließlich ausliegen.	Neuss, den	Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	Neuss, den	Dieser Bebauungsplan ist am bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 8 BLÄTTERN:
 Blatt 1-4: Teilbereiche des Bebauungsplanes im M. 1:500
 Blatt 5-6: Immissionsschutzfestsetzungen im M. 1:1000
 Blatt 7: Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im M. 1:1000
 Blatt 8: Textliche Festsetzungen

- IMMISSIONSSCHUTZ FÜR NUTZUNGEN IM TAGZEITRAUM**
- Passiver Schallschutz (siehe TF Nr. 8.1)
 — maßgebliche Außenlärmpegel tags (1 dB-Schritte)
 — maßgebliche Außenlärmpegel tags (5 dB-Schritte)
- Außenwohnbereiche in den Mischgebieten (siehe TF Nr. 8.3)
 (A) Abgrenzung der Umbauung der Innenhöfe (A) - (E)
- Ausnahmen vom Ausschluss öffentlicher Fenster in den festgesetzten Mischgebieten (siehe TF Nr. 8.4)
 Fassaden zu allseitig umbauten Innenhöfen
 (A) Innenhöfe (A) - (E)
 ■■■■■ Fassade auf der Höhe von Innenhof (A) gem. textlicher Festsetzung 8.4
 ■■■■■ Fassade auf der Höhe von Innenhöfen (B), (C) und (D) gemäß textlicher Festsetzung 8.4
 ■■■■■ Fassade auf der Höhe von Innenhof (E) gem. textlicher Festsetzung 8.4



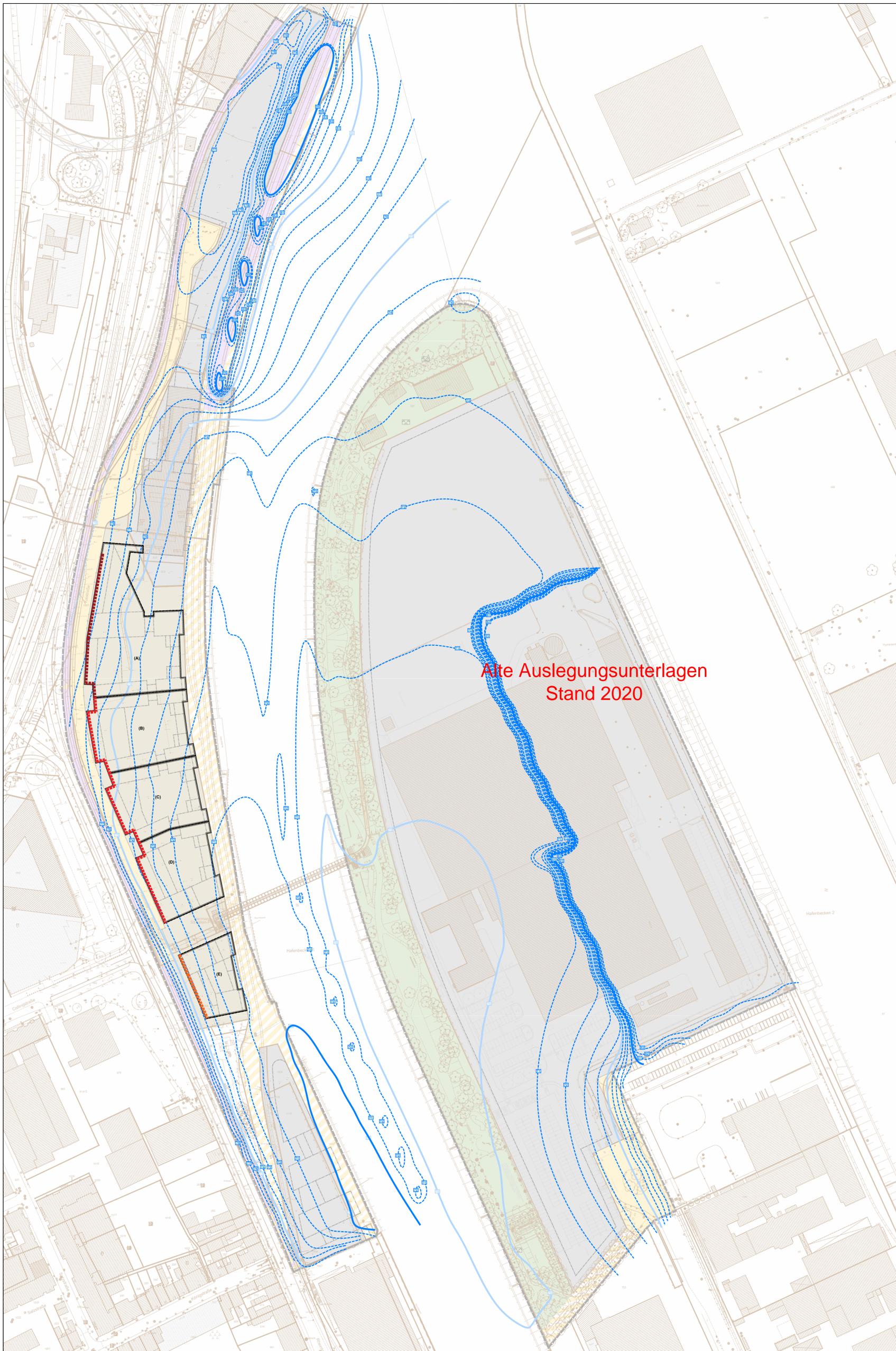
STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 456
 - Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -

Planzeichnung - Blatt 5 (8) - in der Fassung vom 29.05.2020

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Maßstab 1 : 1000
 Stand der Planunterlage: Juli 2018



Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Der Bürgermeister i.V.	i.A.	Angefertigt: Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 50939 Köln Köln, den
Beigeordneter	Amtsleiter	Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.		Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Neuss, den		Neuss, den
Diplom Vermessungsingenieur		Diplom Vermessungsingenieur
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in der Zeit vom bis einschließlich zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegen.
Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am		Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in der Zeit vom bis einschließlich ausgelegen.
Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.		Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Neuss, den		Neuss, den
Der Bürgermeister		Der Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan ist am bekannt gemacht worden.		Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom wurde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB, vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am
Neuss, den		Neuss, den
Der Bürgermeister		Der Bürgermeister
Nach ortsüblicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in der Zeit vom bis einschließlich ausgelegen.		Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.
Neuss, den		Neuss, den
Der Bürgermeister		Der Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.		Dieser Bebauungsplan ist am bekannt gemacht worden.
Neuss, den		Neuss, den
Der Bürgermeister		Der Bürgermeister

DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 8 BLÄTTERN:
Blatt 1-4: Teilbereiche des Bebauungsplans im M. 1:500
Blatt 5+6: Immissionsschutzfestsetzungen im M. 1:1000
Blatt 7: Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im M. 1:1000
Blatt 8: Textliche Festsetzungen

IMMISSIONSSCHUTZ FÜR NUTZUNGEN IM TAG- und NACHTZEITRAUM (Maximalwerte)
Passiver Schallschutz (siehe TF Nr. 8.1)
— maßgebliche Außenlärmpegel tags/ nachts (Maximalpegel in 1 dB-Schritte)
— maßgebliche Außenlärmpegel nachts/ nachts (Maximalpegel in 5 dB-Schritte)
Außenwohnbereiche in den Mischgebieten (siehe TF Nr. 8.3)
[A] Abgrenzung der Umbauung der Innenhöfe (A) - (E)
Ausnahmen vom Ausschluss offener Fenster in den festgesetzten Mischgebieten (siehe TF Nr. 8.4)
Fassaden zu allseitig umbauten Innenhöfen
(A) Innenhöfe (A) - (E)
[A] Fassade auf der Höhe von Innenhof (A) gem. textlicher Festsetzung 8.4
[B] Fassade auf der Höhe von Innenhöfe (B), (C) und (D) gemäß textlicher Festsetzung 8.4
[E] Fassade auf der Höhe von Innenhof (E) gem. textlicher Festsetzung 8.4

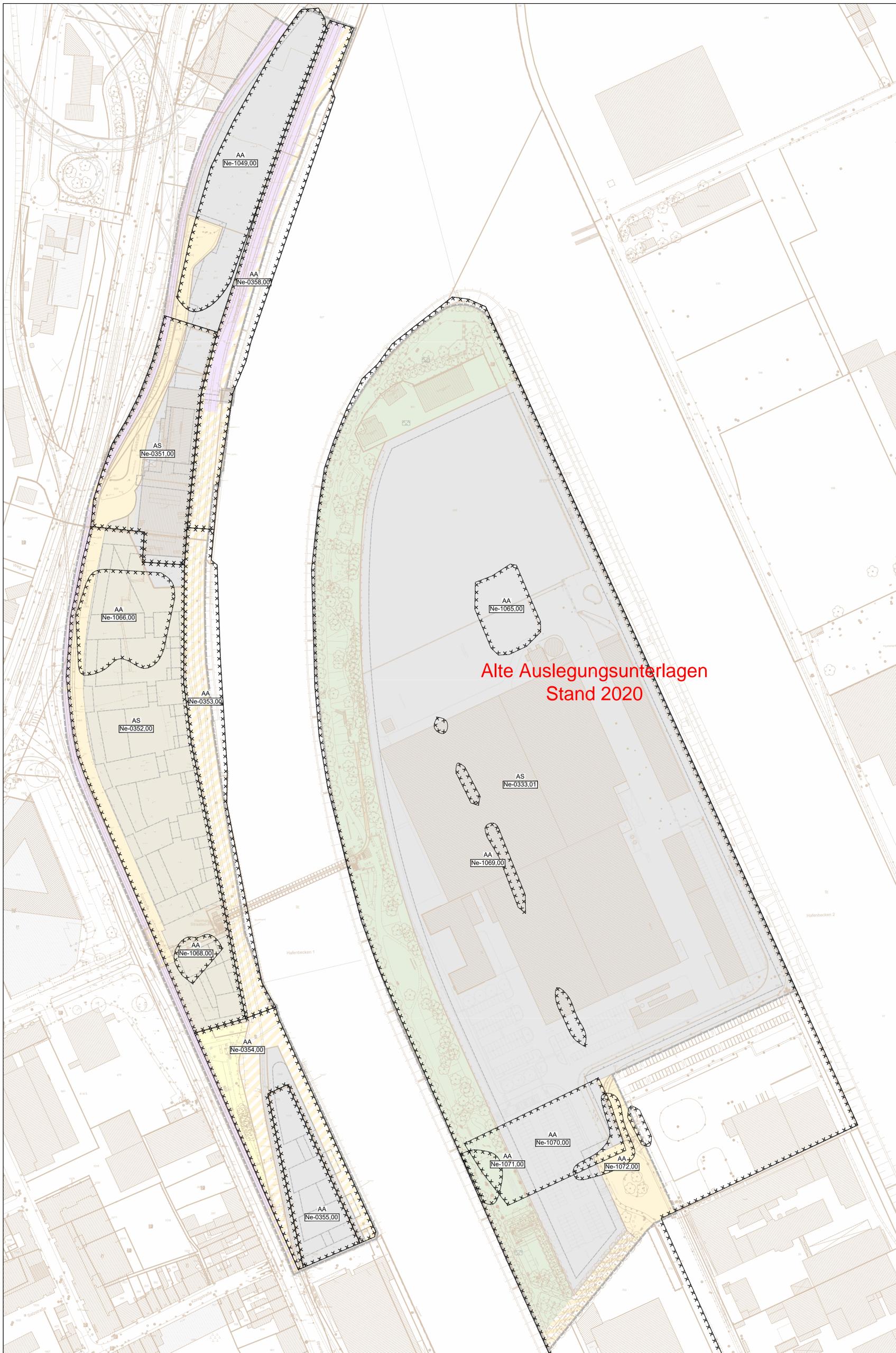


STADT NEUSS

Bebauungsplan Nr. 456
- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -
Planzeichnung - Blatt 6 (8) - in der Fassung vom 29.05.2020

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202).

Maßstab 1 : 1000
Stand der Planunterlage: Juli 2018



Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Entwurf: Amt für Stadtplanung Neuss, den Der Bürgermeister i.V.	I.A.	Angefertigt: Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 50939 Köln Köln, den
Beigeordneter	Amtsleiter	Dipl. Ing. Hubertus Zimmermann
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit wird bescheinigt.		Die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung wird bescheinigt.
Neuss, den		Neuss, den
Diplom Vermessungsingenieur		Diplom Vermessungsingenieur
Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am		Nach örtlicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in der Zeit vom bis einschließlich zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit ausgelegt.
Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am		Nach örtlicher Bekanntmachung am hat dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in der Zeit vom bis einschließlich ausgelegt.
Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.		Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Neuss, den		Neuss, den
Der Bürgermeister		Der Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan ist am bekannt gemacht worden.		Die Auslegung dieses Bebauungsplans in der Fassung vom wurde im Rahmen des ergänzenden Verfahrens, gem. § 214 Abs. 4 BauGB, vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am beschlossen.
Neuss, den		Neuss, den
Der Bürgermeister		Der Bürgermeister
Nach örtlicher Bekanntmachung am ist dieser Bebauungsplan in der Fassung vom in der Zeit vom bis einschließlich ausgelegt.		Dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ist vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen worden.
Neuss, den		Neuss, den
Der Bürgermeister		Der Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.		Dieser Bebauungsplan ist am bekannt gemacht worden.
Neuss, den		Neuss, den
Der Bürgermeister		Der Bürgermeister
DIESER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS 8 BLÄTTERN: Blatt 1-4: Teilbereiche des Bebauungsplanes im M. 1:500 Blatt 5-6: Immissionsschutzfestsetzungen im M. 1:1000 Blatt 7: Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind im M. 1:1000 Blatt 8: Textliche Festsetzungen		
FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND Altlastenverdachtsflächen mit Nummer, gem. Kataster der Altablagerungen und Altstandorte des Rhein-Kreis Neuss AA Altablagerungen AS Altstandorte		
STADT NEUSS Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße - Planzeichnung - Blatt 7 (8) - in der Fassung vom 29.05.2020 <small>Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3766), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Gesetz vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193) und der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)</small>		
Maßstab 1 : 1000 Stand der Planunterlagen: Juli 2018		

1. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauVG, §§ 1, 6, und 9 BauNVO

1.1 Mischgebiete

1.1.1 Mischgebiet MI 1

Ausschluss von Vergnügungsstätten

m Mischgebiet MI 1 sind von in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spielhallen und andere Unternehmeh im Sinne der §§ 334 und 333 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).
- Unternehmeh, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielaustatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegsetz, 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).

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

m Mischgebiet MI 1 sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO).

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

m Mischgebiet MI 1 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Hervon ausgenommen sind Nachbarschaftsbetriebe (Einzelhandelsbetriebe mit einer Nutzfläche von höchstens 400 m²).

1.1.2 Mischgebiet MI 2

Ausschluss von Vergnügungsstätten

m Mischgebiet MI 2 sind von in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten nicht zulässig:

- Spielhallen und andere Unternehmeh im Sinne der §§ 334 und 333 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).
- Unternehmeh, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielaustatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegsetz, 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).

Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen

m Mischgebiet MI 2 sind die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 3 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO).

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben

m Mischgebiet MI 2 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

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

1.2.1 Regelungen für alle eingeschränkten Gewerbegebiete

Ausschluss von Vergnügungsstätten und Sexgewerbe

n den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind von in den § 6 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, § 6 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 für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter

n den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* werden die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandel n den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO). Eine lokale Unterung ist gegeben bei einer Verkaufsstelle, die bis zu 15% der genehmigten Geschossfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und maximal bis zu 100 m² Verkaufsfäche aufweist.

Des Weiteren sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* Kioske ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO, § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1*, GE 2*, GE 3* und GE 4* jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Das Baugebiet **Teilfläche (TF)** **Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]** **Tags** **Nachts** **(06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)** **(22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)**

GE 1* TF 1.1 51 20
GE 1* TF 1.2 52 21
GE 2* TF 2.1 20 20
GE 2* TF 2.2 20 22
GE 2* TF 2.3 60 24
GE 2* TF 3.1 63 24
GE 3* TF 3.2 65 25
GE 4* TF 4.1 55 37
GE 4* TF 4.2 56 41
GE 4* TF 4.3 67 43
GE 4* TF 4.4 56 19

Ausgehend von im Legplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente L_{ZK} für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,1} + L_{EK,2,3}$ ersetzt werden.

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
GE 1*	TF 1.1	51	20
GE 1*	TF 1.2	52	21
GE 2*	TF 2.1	20	20
GE 2*	TF 2.2	20	22
GE 2*	TF 2.3	60	24
GE 2*	TF 3.1	63	24
GE 3*	TF 3.2	65	25
GE 4*	TF 4.1	55	37
GE 4*	TF 4.2	56	41
GE 4*	TF 4.3	67	43
GE 4*	TF 4.4	56	19

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingents L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungsspiegel L_{B} der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{B,i} = 10 \cdot \lg \sum_{j=1}^n 10^{0,1(L_{EK,j} + L_{ZK,j} - \Delta L_{k,i,j})} \text{ dB}$$

Bezugspunkt (ETR/Schalll) Bezeichnung	X=32338698,67	Y=5675293,82	Zusatzkontingente [dB]	
			tags	nachts
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24
Sektor C	157,8°	179,5°	0	5
Sektor D	168,4°	179,5°	0	5
Sektor E	168,4°	179,5°	0	5
Sektor F	179,5°	216,0°	0	0
Sektor G	216,0°	276,2°	3	3
Sektor H	216,0°	276,2°	3	3
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2
Sektor J	349,1°	1,0°	0	8

Die Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingents L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungsspiegel L_{B} der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$\Delta L_{k,i,j} = \text{Abstands / Flächenkorrekturmaß}$$

$$L_{B,i} = 10 \cdot \lg \sum_{j=1}^n 10^{0,1(L_{EK,j} + L_{ZK,j} - \Delta L_{k,i,j})} \text{ dB}$$

mit L_{EK} = zulässiger Beurteilungsspiegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
 L_{ZK} = Emissionskontingent der Teilfläche i
 $L_{EK,i,j}$ = Zusatzkontingent
 $\Delta L_{k,i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{k,i,j} = 10 \cdot \lg \left(\frac{S}{(4 \cdot \pi \cdot r_{k,i,j}^2)} \right) \text{ dB}$$

Ein Vorhaben erfüllt auch die schallschneitliche Festsetzung des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungsspiegel L_B dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungsspegel $L_{B,i}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsrechtlichrechten oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungsspiegel $L_{B,i}$ gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungsspegel $L_{B,i}$ nicht überschreiten.

Die Festlegungen liegen die Berechnungen der schallschnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

1.2.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete GE 1* und GE 2*

Das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe n den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1* und GE 2* sind nur solche Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 1 Abs. 4 BauNVO, V. m. § 8 Abs. 2 BauNVO).

1.2.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE 3*

Gliederung nach Abstandsersatz (I - IV) m eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - IV (dH. Nrn. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007, Seite 659 ff (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 3* auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV (Abstandsliste 2007, dH. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Störfalbetriebe m 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 Abstandsersatz (I - V) m eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - V (dH. Nrn. 1 - 160) der Abstandsliste 2007 zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007, Seite 659 ff (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, dH. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Störfalbetriebe m 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).

Gliederung nach Abstandsersatz (I - VI) m eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - VI (dH. Nrn. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007, Seite 659 ff (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Abstandsliste 2007, dH. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Störfalbetriebe m 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).

Gliederung nach Abstandsersatz (I - VI) m eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - VI (dH. Nrn. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007, Seite 659 ff (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse V (Abstandsliste 2007, dH. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Störfalbetriebe m 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).

Gliederung nach Abstandsersatz (I - VI) m eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - VI (dH. Nrn. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007, Seite 659 ff (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Abstandsliste 2007, dH. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Störfalbetriebe m 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).

Gliederung nach Abstandsersatz (I - VI) m eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - VI (dH. Nrn. 1 - 199) der Abstandsliste 2007 zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007, Seite 659 ff (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Gewerbegebiet GE 4* auch Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Abstandsliste 2007, dH. Nrn. 161 - 199) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Störfalbetriebe m 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 Abstandsersatz (I - IV) m eingeschränkten Industriegebiet GI* sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig: Abstandsklasse I - IV (dH. Nrn. 1 - 80) der Abstandsliste 2007 zum Rundlass des Ministers für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007, veröffentlicht in MBL NRW 2007 Seite 659 ff (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Ausnahmsweise können im eingeschränkten Industriegebiet GI* auch Betriebsarten der Abstandsklasse IV (Abstandsliste 2007, dH. Nrn. 37 - 80) zugelassen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen werden kann, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist im Genehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 8 BauNVO).

Störfalbetriebe m 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, § 8 BauNVO).

Einzelhandel m eingeschränkten Industriegebiet GI* sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hervon 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 lokale Unterung ist gegeben bei einer Verkaufsstelle, die bis zu 15% der genehmigten Geschossfläche des übergeordneten Betriebs einnimmt und bis zu 100 m² Verkaufsfäche aufweist.

Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie Betriebsinhaber und -leiter Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet sind, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauNVO).

Lärm-Emissionskontingente (L_{EK}) m eingeschränkten Industriegebiet GI* sind die nachfolgenden Zusatzkontingente L_{ZK} für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,1} + L_{EK,2,3}$ ersetzt werden.

Bezugspunkt (ETR/Schalll) Bezeichnung	X=32338698,67	Y=5675293,82	Zusatzkontingente [dB]	
			tags	nachts
Sektor A	1,0°	20,4°	4	7
Sektor B	20,4°	157,8°	9	24
Sektor C	157,8°	179,5°	0	5
Sektor D	168,4°	179,5°	0	5
Sektor E	168,4°	179,5°	0	5
Sektor F	179,5°	216,0°	0	0
Sektor G	216,0°	276,2°	3	3
Sektor H	216,0°	276,2°	3	3
Sektor I	324,0°	349,1°	0	2
Sektor J	349,1°	1,0°	0	8

Ausgehend von im Legplan gekennzeichneten Bezugspunkt sind die nachfolgenden Zusatzkontingente L_{ZK} für den Tages- und Nachtzeitraum festgesetzt. Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis J liegende Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L_{EK} der einzelnen Teilflächen durch $L_{EK,1} + L_{EK,2,3}$ ersetzt werden.

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes wird für die Teilflächen im eingeschränkten Industriegebiet jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt.

Baugebiet	Teilfläche (TF)	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m ²]	
		Tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr)
GI*	TF 5.1	46	46
GI1*	TF 5.2	60	47

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingents L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungsspiegel L_{B} der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{B,i} = 10 \cdot \lg \sum_{j=1}^n 10^{0,1(L_{EK,j} + L_{ZK,j} - \Delta L_{k,i,j})} \text{ dB}$$

mit L_{EK} = zulässiger Beurteilungsspiegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
 L_{ZK} = Emissionskontingent der Teilfläche i
 $L_{EK,i,j}$ = Zusatzkontingent
 $\Delta L_{k,i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{k,i,j} = 10 \cdot \lg \left(\frac{S}{(4 \cdot \pi \cdot r_{k,i,j}^2)} \right) \text{ dB}$$

Ein Vorhaben erfüllt auch die schallschneitliche Festsetzung des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungsspiegel L_B dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungsspegel $L_{B,i}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsrechtlichrechten oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungsspiegel $L_{B,i}$ gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungsspegel $L_{B,i}$ nicht überschreiten.

Die Festlegungen liegen die Berechnungen der schallschnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingents L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungsspiegel L_{B} der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$\Delta L_{k,i,j} = \text{Abstands / Flächenkorrekturmaß}$$

$$L_{B,i} = 10 \cdot \lg \sum_{j=1}^n 10^{0,1(L_{EK,j} + L_{ZK,j} - \Delta L_{k,i,j})} \text{ dB}$$

Ein Vorhaben erfüllt auch die schallschneitliche Festsetzung des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungsspiegel L_B dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungsspegel $L_{B,i}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsrechtlichrechten oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungsspiegel $L_{B,i}$ gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungsspegel $L_{B,i}$ nicht überschreiten.

Die Festlegungen liegen die Berechnungen der schallschnischen Untersuchung, Bericht VG 6550-1 vom 09.05.2019 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf zugrunde.

Zur Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingents L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungsspiegel L_{B} der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$\Delta L_{k,i,j} = \text{Abstands / Flächenkorrekturmaß}$$

$$L_{B,i} = 10 \cdot \lg \sum_{j=1}^n 10^{0,1(L_{EK,j} + L_{ZK,j} - \Delta L_{k,i,j})} \text{ dB}$$

Ein Vorhaben erfüllt auch die schallschneitliche Festsetzung des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungsspiegel L_B dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungsspegel $L_{B,i}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsrechtlichrechten oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm - vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungsspiegel $L_{B,i}$ gemäß TA-Lärm darf den anteiligen Beurteilungsspegel $L_{B,i}$ nicht überschreiten.

Die Fest

BEKANNTMACHUNGEN

kaarst*

Hinweis auf eine öffentliche Bekanntmachung der Stadt Kaarst

Hiermit wird darauf hingewiesen, dass eine öffentliche Bekanntmachung über die Aufforderung zur Einreichung von Wahlvorschlägen zur Seniorenbeiratswahl am 13.09.2020, erfolgt ist. Die öffentliche Bekanntmachung ist durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage der Stadt Kaarst erfolgt und kann unter der Internetadresse www.kaarst.de eingesehen und abgerufen werden.



**Amtliche Bekanntmachung der Stadt Neuss
Erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 456
- Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße -**

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2019 im ergänzenden Verfahren die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 456 - Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße - in der Fassung vom 24.09.2019 mit Begründung beschlossen.

Rechtsgrundlage: § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha und gliedert sich auf in den Teilungsbereich West, welcher im Stadtbezirk 22 (Barbaraviertel) liegt und den Teilungsbereich Ost, der im Stadtbezirk 03 (Hafengebiet) liegt. Der Teilungsbereich Ost (ca. 11,7 ha) umfasst die nördliche Hafennole 1 bis ungefähr zur Industriestraße. Der Teilungsbereich West (ca. 6 ha) wird im Osten durch das Hafenbecken 1 und im Westen durch die Düsseldorfer Straße sowie die Rheintorstraße, begrenzt. Im Norden reicht der Bereich bis zum Betriebsgelände der M. Zietzschmann GmbH & Co. KG. Im Süden endet er vor der UCI Kinowelt Neuss.

Die genaue Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.



- Es liegen Informationen zu umweltrelevanten Aspekten in folgenden Planungsunterlagen vor:
- Begründung Teil A einschließlich Umweltbericht (Begründung Teil B),
 - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte umweltbezogene Fachgutachten,
 - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangene Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden (SN TOEB) und der Öffentlichkeit (SN ÖFFENTLICHKEIT)
 - Fachplanungen, sonstige Fachgutachten und Fachbeiträge.
- Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen ins Verfahren eingegangen:

Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Wohnen und Erholung	Begründung - Teil B	Die Planung wirkt sich auf vorhandene Wohn- und Erholungsnutzungen aus.
Lärm	STADT NEUSS (2017): Umgebungslärmkartierung. PEUTZ CONSULT (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ in Neuss (Stand: 09.05.2019) PEUTZ CONSULT (2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße, Düsseldorf. STADT NEUSS (2019): Lärmaktionsplan (Entwurf). SN TOEB SN ÖFFENTLICHKEIT	Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm ein. Durch die Realisierung der Planung ist Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten.
Gerüche	ANECO - INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2020): Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 in Neuss (Stand: 29.05.2020) ANECO - INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2019): Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 in Neuss (Stand: 20.09.2019) ANECO - INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ	Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Planbedingt können Gerüche entstehen.

Ihr ServicePoint vor Ort – unsere Partner informieren und beraten Sie gerne.

- | | | | |
|---|--|--|--|
| <p>Abo-Service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beratung und Infos rund um alle Print- und Digitalangebote • Alles rund um Ihr Abonnement • PremiumCard | <p>Anzeigen-Service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Privatanzeigen aufgeben • Beratung und Hilfe zur Formatwahl und Gestaltung | <p>RP Shop- und Magazin-Service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bestellung von RP Shop Produkten und ausgewählten Magazinen | <p>Adressen und Öffnungszeiten</p> <p>Ihres nächsten Servicepunktes: rp-online.de/servicepunkte oder rufen Sie unseren Leserservice an: 0211 505-1111</p> |
|---|--|--|--|

Altlasten	HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (2012): 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, 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. MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT (2001): Dokumentation der Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Fa. CASE, Industriestraße in Neuss, Band 1, Neuss. STADT NEUSS (2006): Auszug aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Neuss, Neuss.	Altlasten und Altstandorte/Altablagerungen im Plangebiet
-----------	---	--

Wasser	BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: www.tim-online.nrw.de (Abrufdatum 15.05.2019) ERFT VERBAND (2018): Grundwasser-differenzen 1. Grundwasserstockwerk Zeitraum: Oktober 1955–2014. Unter: http://www.erftverband.de/grundwasserstand (Abrufdatum: 20.03.2019) GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (Hrsg.) (1980): Die Karte der Grundwasserlandschaften in NRW (M. 1:500.000), Geologisches Landesamt Krefeld. GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (Hrsg.) (1980): Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in NRW (M. 1:500.000), Geologisches Landesamt NRW, Krefeld. MINISTERIUM FÜR UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2018): Fachinformationssystem für die Wasserwirtschaftsverwaltung NRW (ELWAS). SN TOEB	Geplante Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet Grundwasserspiegel im Plangebiet Plangebiet ist ein Überschwemmungsgebiet
--------	---	---

Alte Auslegungsunterlagen
Stadt 2020

Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Schutzgebiete	BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: www.tim-online.nrw.de (Abrufdatum: 15.05.2019) LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Landschaftsinformationssammlung (LINFOS). (Abrufdatum 04.12.2018) RHEIN-KREIS-NEUSS (2015): Landschaftsplan - Teilabschnitt I - Neuss, Entwicklungs- und Festsetzungskarte (Änderungsstand: 25.07.2015)	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes Gebiete des Europäischen Netzes „Natura 2000“
Biotoptypen	LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen, März 2008.	Planbedingte Auswirkungen auf Biotoptypen
Biologische Vielfalt	BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): Biologische Vielfalt und die CBD.	Schutz der biologischen Vielfalt
Fauna/Artenchutz	GALUNDER, R. (2011): Faunistische Stellungnahme zu Flussregenpfeifer, Zwergfledermaus und Rauhhauffledermaus; Nümbrecht-Eisenroth. KAISER, M. (2018): Planungsrelevante Arten in NRW: Erhaltungszustand und Populationsgröße der Planungsrelevanten Arten in NRW. KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2018) - Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss (Stand: November 2018) KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2019) - CEF-Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße - der Stadt Neuss (Stand: 19.06.2019) LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Infosystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH (Okt. 2008): Gelände - Untersuchung Fledermausquartiere. Beitrag zum Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“, Erftstadt. MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2013) - Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Schlussbericht 05.02.2013 MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT.	Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten (insb. Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechse), Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Schutzgut: Klima und Luft		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Stadtlima	PEUTZ CONSULT (2020): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ in Neuss (Stand: 23.03.2020) PEUTZ CONSULT (2019): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ in Neuss (Stand: 03.04.2019) PEUTZ CONSULT (2012): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße in Neuss, Düsseldorf. BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.) (2009): Luftreinhalteplan Neuss, Düsseldorf LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Luftqualitätsüberwachungssystem (LUQS). LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Luftschadstoff-Screening NRW - Immis-Luft. Recklinghausen LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Online-Emissionskataster Luft NRW. SN TOEB SN ÖFFENTLICHKEIT	Beschreibung des Ist-Zustands und Prognose der Luftqualität unter Berücksichtigung der Planung
Stadtlima	LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Klimaatlas NRW.	Planbedingte Auswirkungen auf das Klima

Schutzgut: Landschaft		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Landschaftsbild und Landschaftsraum	LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Landschaftsinformationssammlung (LINFOS).	Planbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Landschaftsraum
Landschaftsbezogene Erholung	Begründung - Teil B	Insel- und Uferpark im Teilungsbereich Ost

Schutzgut: Kultur und sonstige Sachgüter		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Kulturgüter	LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (2018): KuLaDig, Kultur.Landschaft. Digital. Landes- und regionalplanerisch bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche. RHEINISCHES AMT FÜR DENKMALPFLEGE (2005): Neuss, Düsseldorf Straße 1a-c, Gebäude der Neusser Lagerhausgesellschaft - Gutachten zum Denkmalwert gem. § 22 Abs. 3 Satz 1 DschG NW.	Planbedingte Auswirkungen auf denkmalgeschützte Gebäude Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor.
Sachgüter	Begründung - Teil B	Abwasserleitung Grundwassermessstellen Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 456 - Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße - liegt mit textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen,

RHEINISCHE POST Kreis- und kreisübergreifend
BERGISCHE MORGENPOST SOLINGER MORGENPOST
VOLKSBLATT RP ONLINE

... ist neugierig auf
... Ihre Anzeige.
... LIEST, ...

- im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte umweltbezogene Fachgutachten,
 - im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangene Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden (SN TOEB) und der Öffentlichkeit (SN ÖFFENTLICHKEIT)
 - Fachplanungen, sonstige Fachgutachten und Fachbeiträge.
- Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen ins Verfahren eingegangen:

Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Wohnen und Erholung	Begründung – Teil B	Die Planung wirkt sich auf vorhandene und geplante Wohn- und Erholungsnutzungen aus.
Lärm	STADT NEUSS (2017): Umgebungslärmkartierung. PEUTZ CONSULT (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ in Neuss (Stand: 09.05.2019) PEUTZ CONSULT (2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße, Düsseldorf. STADT NEUSS (2019): Lärmaktionsplan (Entwurf). SN TOEB SN ÖFFENTLICHKEIT	Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm ein. Durch die Realisierung der Planung ist Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten.
Gerüche	ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2020): Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 in Neuss (Stand: 29.05.2020) ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2019): Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 in Neuss (Stand: 20.09.2019) ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2016): Ermittlung von Gruchshäufigkeiten für die Stadt Neuss (nördlicher Teil und Innenstadt) (30.03.2016) ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2012): Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ in Neuss (21.03.2012) SN TOEB SN ÖFFENTLICHKEIT	Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Planbedingt können Gerüche entstehen.
Störfallvorsorge	LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Kartographische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS). (Abrufdatum 29.11.2018) TÜV NORD (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. KOMMISSION FÜR ANLAGENSICHERHEIT (KAS) (2010): Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18). 2. überarbeitete Fassung. SN TOEB	störfallrechtlich relevante Achtungsabstände zu umliegenden Betriebsbereichen
Licht, Erschütterungen, elektromagnetische Strahlung	Begründung – Teil B	Das Plangebiet ist durch Immissionen wie Licht, Erschütterungen oder elektromagnetische Strahlung vorbelastet.
Verkehr	SCHÜBLER-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2017): Verkehrsplanerische Stellungnahme Bauantrag LOX Speicherhäuser in Neuss (05.12.2017) SSP CONSULT (2019): Verifizierung verkehrstechnischer Fachbeitrag – Stadt Neuss – Heilungsverfahren Bebauungsplan Nr. 456 (Januar 2019) SSP CONSULT (2012): Verkehrsplanerischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße, Bergisch Gladbach. SN ÖFFENTLICHKEIT	Beschreibung der Verkehrssituation und Prognose der Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung der Planung, Überprüfung der Leistungsfähigkeit relevanter Verkehrsknoten
Kampfmittel	Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 27.05.2019	Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe.

relevanten Tierarten (insb. Brutvogel, Fledermaus und Zauneidechse), Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

STELLUNGNAHME ZU FLUSSREINIGUNGS- UND ZWEIFLEDERMAUS- UND RAUHAUFTFLIEDERMAUS; NÜMBRECHT-EISENROTH, KAISER, M. (2018): Planungsrelevante Arten in NRW: Erhaltungszustand und Populationsgröße der Planungsrelevanten Arten in NRW.
KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2018) – Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss (Stand: November 2018)
KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2019) – CEF-Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße – der Stadt Neuss (Stand: 19.06.2019)
LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Infosystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.
SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH (Okt. 2008): Gelände-Untersuchung Fledermausquartiere. Beitrag zum Umweltbericht.
Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“, Erfstadt.
MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2013) – Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Schlussbericht 05.02.2013
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR NRW UND DES MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2010): Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung.
(Stand: 22.12.2010).
SN TOEB

Schutzgut: Fläche		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Fläche	Begründung – Teil B BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: www.tim-online.nrw.de (Abrufdatum 25.12.2019)	Planbedingte Veränderung der Realfächennutzung und Versiegelung

Schutzgut: Boden und Wasser		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Böden	BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: www.tim-online.nrw.de (Abrufdatum 15.05.2019) GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (Hrsg.) (1978): Bodenkarte von NRW (M. 1:50.000, Blatt L 4706 Düsseldorf). GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK 50, Karte der schutzwürdigen Böden. GEOLOGISCHER DIENST NRW (2017): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000 – Dritte Auflage 2017. Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung. GEOLOGISCHER DIENST NRW (Hrsg.) (2019): Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1:50.000. MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (MUNLV) (HRSG.) (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Bodenfunktionen bewerten. SN TOEB	Verlust von Bodenfunktionen

Schutzgut: Klima		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Stadtklima	LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Klimaatlas NRW.	Planbedingte Auswirkungen auf das Klima

Schutzgut: Landschaft		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Landschaftsbild und Landschaftsraum	LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Landschaftsinformationssystem (LINFOS).	Planbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Landschaftsraum
Landschaftsbezogene Erholung	Begründung – Teil B	Insel- und Uferpark im Teilgeltungsbereich Ost

Schutzgut: Kultur und sonstige Sachgüter		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Kulturgüter	LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (2018): KuLaDig, Kultur.Landschaft. Digital. Landes- und regionalplanerisch bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche. 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.	Planbedingte Auswirkungen auf denkmalgeschützte Gebäude Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor.
Sachgüter	Begründung – Teil B	Abwasserleitung Grundwassermessstellen Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH)

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 456 – Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße – liegt mit textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020
im Rathaus der Stadt Neuss, 1. Etage, Zimmer 1.653, zu erreichen über den Eingang 5 (Michaelstraße 50) während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag bis Mittwoch von 08.30 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag von 08.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag von 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich, mündlich zur Niederschrift, per E-Mail (stadtplanung@stadt.neuss.de) oder online auf <https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/bauleitplanung/interaktive-bauleitplanuebersicht/aktuelle-buergerbeteiligungen> abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Diese Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind gem. § 4 a Abs. 4 S. 1 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Neuss (www.neuss.de; Startseite > Leben in Neuss > Planen, Bauen, Verkehr > Bauleitplanung > Interaktive Bauleitplanübersicht > Aktuelle Bürgerbeteiligungen) eingestellt.

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind ferner über das zentrale Internetportal des Landes (<https://uvp-verbund.de/nw>) zugänglich.

Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie folgt die Stadt Neuss den Maßnahmen und Empfehlungen zur Beschränkung sozialer Kontakte. Um den Kreis der sich am Auslegungsort gleichzeitig befindlichen Personen gering zu halten, erfolgt der Zugang durch nicht mehr als zwei zusammengehörige Personen gleichzeitig. Es wird darum gebeten, zueinander Abstand zu halten sowie von den bereitgestellten Mitteln zur Händedesinfektion und Mund-Nasen-Schutzmasken Gebrauch zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf eine eventuelle Corona-Rückverfolgung Ihre Kontaktdaten nur zu diesem Zweck erfasst und nach 4 Wochen nach Ende der Auslegung wieder vernichtet werden. Um Wartezeiten zu vermeiden, können Termine zur Einsichtnahme im Vorfeld unter 02131 – 906101 vereinbart werden. Sollten Sie mit Blick auf die aktuelle Coronavirus-Pandemie zu besonders zu schützenden Personengruppen mit einem höheren Risiko für einen schweren Krankheitsverlauf (gem. Robert-Koch-Institut) gehören oder unter häuslicher Quarantäne stehen und über keinen Internetzugang verfügen, können Sie sich für eine individuelle Unterstützung bei der Einsichtnahme an das Amt für Stadtplanung wenden (02131/906101).

Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.
Neuss, den 03.06.2020
Breuer
Bürgermeister

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

WER DAS LIES




Erste Hilfe. Selbsthilfe.

Wer sich selbst ernähren kann,
führt ein Leben in Würde.
brot-fuer-die-welt.de/fluechtlinge

Mitglied der **actalliance**

Brot
für die Welt

Würde für den Menschen.



VCD
der alternative
Verkehrsclub

fair & ökologisch



JETZT WECHSELN!

VCD
Verkehrsclub
Deutschland
www.vcd.org



Amtliche Bekanntmachung der Stadt Neuss

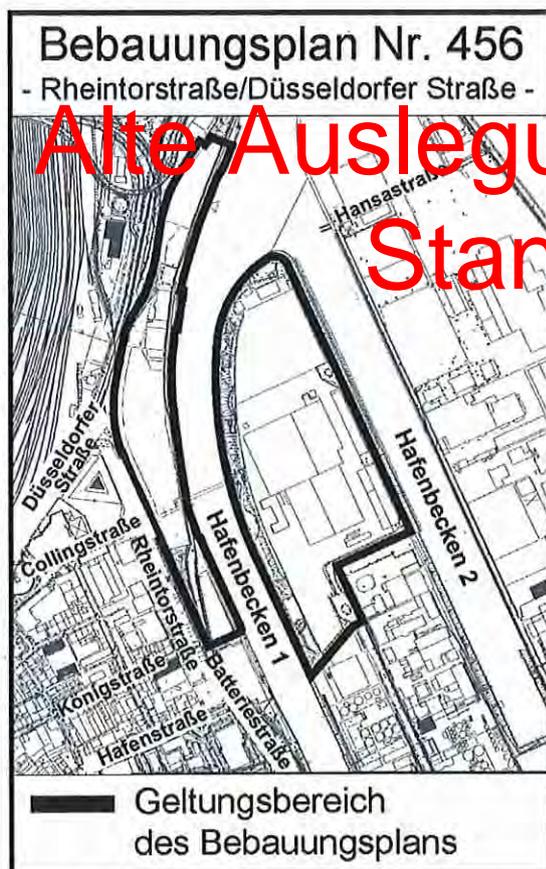
Erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 456 – Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße –

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 27.09.2019 im ergänzenden Verfahren die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 456 – Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße – in der Fassung vom 24.09.2019 mit Begründung beschlossen.

Rechtsgrundlage: § 4a Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha und gliedert sich auf in den Teilgeltungsbereich West, welcher im Stadtbezirk 22 (Barbaraviertel) liegt und den Teilgeltungsbereich Ost, der im Stadtbezirk 03 (Hafengebiet) liegt. Der Teilgeltungsbereich Ost (ca. 11,7 ha) umfasst die nördliche Hafenmole 1 bis ungefähr zur Industriestraße. Der Teilgeltungsbereich West (ca. 6 ha) wird im Osten durch das Hafenbecken 1 und im Westen durch die Düsseldorfer Straße sowie die Rheintorstraße, begrenzt. Im Norden reicht der Bereich bis zum Betriebsgelände der M. Zietzschmann GmbH & Co.KG. Im Süden endet er vor der UCI Kinowelt Neuss.

Die genaue Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.



Es liegen Informationen zu umweltrelevanten Aspekten in folgenden Planungsunterlagen vor:

- Begründung Teil A einschließlich Umweltbericht (Begründung Teil B),
- im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte umweltbezogene Fachgutachten,
- im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangene Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Nachbargemeinden (SN TOEB) und der Öffentlichkeit (SN ÖFFENTLICHKEIT)
- Fachplanungen, sonstige Fachgutachten und Fachbeiträge.

Es sind folgende Arten umweltbezogener Informationen ins Verfahren eingegangen:

Schutzgut: Mensch und seine Gesundheit		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Wohnen und Erholung	Begründung – Teil B	Die Planung wirkt sich auf vorhandene und geplante Wohn- und Erholungsnutzungen aus.
Lärm	STADT NEUSS (2017): Umgebungslärmkartierung. PEUTZ CONSULT (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße“ in Neuss (Stand: 09.05.2019) PEUTZ CONSULT (2012): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße, Düsseldorf. STADT NEUSS (2019): Lärmaktionsplan (Entwurf). SN TOEB SN ÖFFENTLICHKEIT	Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärm, Gewerbelärm und Sportlärm ein. Durch die Realisierung der Planung ist Verkehrs- und Gewerbelärm zu erwarten.
Gerüche	ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2020): Ermittlung der Geruchsmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 in Neuss (Stand: 29.05.2020) ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2019): Ermittlung der Geruchsmissionssituation im Rahmen des Heilungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 456 in Neuss (Stand: 20.05.2019) ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2016): Ermittlung von Geruchshäufigkeiten für die Stadt Neuss (nördlicher Teil und Innenstadt) (30.03.2016) ANECO – INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2012): Ermittlung der Geruchsmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 456 „Rheintorstrasse/ Düsseldorfer Straße“ in Neuss (21.03.2012) SN TOEB SN ÖFFENTLICHKEIT	Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Planbedingt können Gerüche entstehen.
Störfallvorsorge	LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Kartographische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfallverordnung (KABAS). (Abrufdatum 29.11.2018) TÜV NORD (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. KOMMISSION FÜR ANLAGENSI-	störfallrechtlich relevante Abstandsabstände zu umliegenden Betriebsbereichen

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

	<p>CHERHEIT (KAS) (2010): Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG (KAS-18). 2. überarbeitete Fassung. SN TOEB</p>	
Licht, Erschütterungen, elektromagnetische Strahlung	Begründung- Teil B	Das Plangebiet ist durch Immissionen wie Licht, Erschütterungen oder elektromagnetische Strahlung vorbelastet.
Verkehr	<p>SCHÜßLER-PLAN INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2017): Verkehrsplanerische Stellungnahme Bauantrag LOX Speicherhäuser in Neuss (05.12.2017) SSP CONSULT (2019): Verifizierung verkehrstechnischer Fachbeitrag – Stadt Neuss – Heilungsverfahren Bebauungsplan Nr. 456 (Januar 2019) SSP CONSULT (2012): Verkehrstechnischer Beitrag zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße, Bergisch Gladbach. SN ÖFFENTLICHKEIT</p>	Beschreibung der Verkehrssituation und Prognose der Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung der Planung, Überprüfung der Leistungsfähigkeit relevanter Verkehrsknoten
Kampfmittel	Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 27.05.2019	Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe.
Altlasten	<p>HPC HARRESS PICKEL CONSULT AG (2012): Abbruch der früheren Werks- und 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. MULL & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT (2001): Dokumentation der Rückbaumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Fa. CASE, Industriestraße in Neuss, Band 1, Neuss. STADT NEUSS (2006): Auszug aus dem Kataster der Alttablagerungen und Altstandorte des Kreises Neuss, Neuss.</p>	Altlasten und Altstandorte/ Alttablagerungen im Plangebiet

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Schutzgebiete	<p>BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: www.tim-online.nrw.de (Abrufdatum 15.05.2019)</p> <p>LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Landschaftsinformationssammlung (LINFOS). (Abrufdatum 04.12.2018)</p> <p>RHEIN-KREIS-NEUSS (2015): Landschaftsplan – Teilabschnitt I – Neuss, Entwicklungs- und Festsetzungskarte (Änderungsstand: 25.07.2015)</p>	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes Gebiete des Europäischen Netzes "Natura 2000"
Biotoptypen	<p>LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV) (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. Recklinghausen, März 2008.</p>	Planbedingte Auswirkungen auf Biotoptypen
Biologische Vielfalt	<p>BUNDESAMT FÜR NATURSCHUTZ (2016): Biologische Vielfalt und die CBD.</p>	Schutz der biologischen Vielfalt
Fauna / Artenschutz	<p>GALUNDER, R. (2011): Faunistische Stellungnahme zu Flussregenpfeifer, Zwergfledermaus und Rauhhaufledermaus; Nümbrecht-Elsenroth.</p> <p>KAISER, M. (2018): Planungsrelevante Arten in NRW: Erhaltungszustand und Populationsgröße der Planungsrelevanten Arten in NRW.</p> <p>KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2018) – Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorf Straße“ der Stadt Neuss (Stand: November 2018)</p> <p>KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK (2019) – CEF-Maßnahmenkonzept zum Bebauungsplan Nr. 456 Rheintorstraße/Düsseldorf Straße – der Stadt Neuss (Stand: 19.06.2019)</p> <p>LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Infosystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen.</p> <p>SMEETS + DAMASCHEK Planungsgesellschaft mbH (Okt. 2008): Gelände - Untersuchung Fledermausquartiere. Beitrag zum Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorf Straße“, Erftstadt.</p> <p>MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2013) – Leitfaden „Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen“ für die Berücksichtigung artenschutzrechtlich erforderlicher Maßnahmen in Nordrhein-Westfalen. Schlussbericht 05.02.2013</p> <p>MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ENERGIE, BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR NRW UND DES MINISTERIUMS FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2010): Arten-</p>	<p>Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten (insb. Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechse), Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen</p> <p>(CEF-Maßnahmen)</p>

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

	schutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlung. (Stand: 22.12.2010). SN TOEB	
--	--	--

Schutzgut: Fläche		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Fläche	Begründung – Teil B BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: www.tim-online.nrw.de (Abrufdatum 15.05.2019)	Planbedingte Veränderung der Realflächennutzung und Versiegelung

Schutzgut: Boden und Wasser		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Boden	BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: www.tim-online.nrw.de (Abrufdatum 15.05.2019) GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (Hrsg.) (1978): Bodenkarte von NRW (M. 1:50.000, Blatt L 4706 Düsseldorf. GEOLOGISCHER DIENST NRW (2004): Informationssystem Bodenkarte, Auskunftssystem BK 50, Karte der schutzwürdigen Böden. GEOLOGISCHER DIENST NRW (2010): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1:50.000 – Dritte Auflage 2017. Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung. GEOLOGISCHER DIENST NRW (Hrsg.) (2019): Informationssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen 1 : 50.000. MINISTERIUM FÜR UMWELT UND NATURSCHUTZ, LANDWIRTSCHAFT UND VERBRAUCHER-SCHUTZ (MUNLV) (HRSG.) (2007): Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen. Bodenfunktionen bewerten. SN TOEB	Verlust von Bodenfunktionen
Wasser	BEZIRKSREGIERUNG KÖLN (Hrsg.): Topographisches Informationsmanagement (TIM-Online) der Abteilung Geobasis NRW. Abrufbar unter: www.tim-online.nrw.de (Abrufdatum 15.05.2019) ERFT VERBAND (2018): Grundwasserdifferenzen 1. Grundwasserstockwerk Zeitraum: Oktober 1955 – 2014. Unter: http://www.erftverband.de/grundwasserstand (Abrufdatum: 20.03.2019) GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (Hrsg.) (1980): Die Karte der Grundwasserlandschaften in NRW (M. 1:500.000), Geologisches Landesamt Krefeld. GEOLOGISCHES LANDESAMT NRW (Hrsg.) (1980): Karte der Verschmutzungsgefährdung der Grundwasservorkommen in NRW (M. 1:500.000), Geologisches Lan-	Geplante Niederschlagswasserbeseitigung im Plangebiet Grundwasserspiegel im Plangebiet Plangebiet ist ein Überschwemmungsgebiet

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

	desamt NRW, Krefeld. MINISTERIUM FÜR UMWELT, LAND- WIRTSCHAFT, NATUR- UND VERBRAU- CHERSCHUTZ DES LANDES NORD- RHEIN-WESTFALEN (2018): Fachinfor- mationssystem für die Wasserwirtschaftsver- waltung NRW (ELWAS). SN TOEB	
--	---	--

Schutzgut: Klima und Luft

Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Lufthygiene	<p>PEUTZ CONSULT (2020): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorf Straße“ in Neuss (Stand:23.03.2020)</p> <p>PEUTZ CONSULT (2019): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße / Düsseldorf Straße“ in Neuss (Stand: 03.04.2019)</p> <p>PEUTZ CONSULT (2012): Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456- Rheintorstraße / Düsseldorf Straße in Neuss, Düsseldorf.</p> <p>BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.) (2009): Luftreinhalteplan Neuss, Düsseldorf</p> <p>LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Luftqualitätsüberwachungssystem (LUQS).</p> <p>LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Luftschadstoff-Screening NRW - Immis-Luft. Recklinghausen</p> <p>LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Online-Emissionskataster Luft NRW.</p> <p>SN TOEB SN ÖFFENTLICHKEIT</p>	Beschreibung des Ist-Zustands und Prognose der Luftqualität unter Berücksichtigung der Planung
Stadtklima	<p>LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Klimaatlas NRW.</p>	Planbedingte Auswirkungen auf das Klima

Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020

Schutzgut: Landschaft

Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Landschaftsbild und Landschaftsraum	<p>LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (LANUV): Landschaftsinformationssammlung (LINFOS).</p>	Planbedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und den Landschaftsraum
Landschaftsbezogene Erholung	Begründung – Teil B	Insel- und Uferpark im Teilgelungsbereich Ost

Schutzgut: Kultur und sonstige Sachgüter

Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
-------	--------------------	----------------------------

Kulturgüter	LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND (2018): KuLaDig, Kultur.Landschaft.Digital. Landes- und regionalplanerisch bedeutsame Kulturlandschaftsbereiche. 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.	Planbedingte Auswirkungen auf denkmalgeschützte Gebäude Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor.
Sachgüter	Begründung – Teil B	Abwasserleitung Grundwassermessstellen Bahnanlagen der Neusser Eisenbahn (Neuss-Düsseldorfer Häfen GmbH)

Der Entwurf des Bebauungsplans **Nr. 456 – Rheintorstraße /Düsseldorfer Straße** – liegt mit textlichen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit

vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020

im Rathaus der Stadt Neuss, 1. Etage, Zimmer 1.653, zu erreichen über den Eingang 5 (Michaelstraße 50) während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag bis Mittwoch	von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Alte Auslegungsunterlagen Stand 2020

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen schriftlich, mündlich zur Niederschrift, per mail (stadtplanung@stadt.neuss.de) oder online auf <https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/hauleitplanung/interaktive-bauleitplanuebersicht/aktuelle-buergerbeitellungen> abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Diese Bekanntmachung und die auszulegenden Unterlagen sind gem. § 4 a Abs. 4 S. 1 BauGB zusätzlich auf der Homepage der Stadt Neuss (www.neuss.de; Startseite > Leben in Neuss > Planen, Bauen, Verkehr > Bauleitplanung > Interaktive Bauleitplanübersicht > Aktuelle Bürgerbeteiligungen) eingestellt.

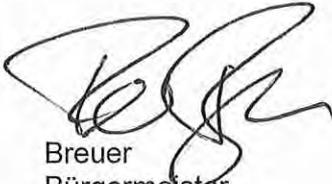
Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen sind ferner über das zentrale Internetportal des Landes (<https://uvp-verbund.de/nw>) zugänglich.

Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie folgt die Stadt Neuss den Maßnahmen und Empfehlungen zur Beschränkung sozialer Kontakte. Um den Kreis der sich am Auslegungsort gleichzeitig befindlichen Personen gering zu halten, erfolgt der Zugang durch nicht mehr als zwei zusammengehörige Personen gleichzeitig. Es wird darum gebeten, zueinander Abstand zu halten sowie von den bereitgestellten Mitteln zur Händedesinfektion und Mund-Nasen-Schutzmasken Gebrauch zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Hinblick auf eine eventuelle Corona-Rückverfolgung Ihre Kontaktdaten nur zu diesem Zweck erfasst und nach 4 Wochen nach Ende

der Auslegung wieder vernichtet werden. Um Wartezeiten zu vermeiden, können Termine zur Einsichtnahme im Vorfeld unter 02131 – 906101 vereinbart werden. Sollten Sie mit Blick auf die aktuelle Coronavirus-Pandemie zur besonders zu schützenden Personengruppe mit einem höheren Risiko für einen schweren Krankheitsverlauf (gem. Robert-Koch-Institut) gehören oder unter häuslicher Quarantäne stehen und über keinen Internetzugang verfügen, können Sie sich für eine individuelle Unterstützung bei der Einsichtnahme an das Amt für Stadtplanung wenden (02131 – 906101).

Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Neuss, den *03.06.2020*



Breuer
Bürgermeister

**Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020**

Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße – Änderungen an den Bebauungsplanunterlagen nach dem Auslegungsbeschluss im ergänzenden Verfahren gem. § 214 IV BauGB vom 27.09.2019

Am 27.09.2019 hat der Rat der Stadt Neuss die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße – im Rahmen des ergänzenden Verfahren gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen (APS 72-2019).

Nach dem Beschluss über den erneuten Auslegungsbeschluss hat sich die förmliche Offenlage des Bebauungsplanes aus zwei Gründen verzögert. Zum einen ist die Verwaltung dem Auftrag des Rates, mit der Grundstückseigentümerin der Flächen entlang der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und etwaigen Rechtsnachfolgern Verhandlungen aufzunehmen, um geförderten Wohnungsbau verbindlich in dem Areal zu verankern, gefolgt. Dieser Prozess ist mit dem in der Ratssitzung vom 08.05.2020 erfolgten Beschluss über einen verbindlichen 10 % - Anteil geförderter Wohnungen bezogen auf die Gesamtzahl der Wohneinheiten nun abgeschlossen (61/073/2020).

Zum anderen wurden die Bebauungsplanunterlagen überarbeitet, da inzwischen Hinweise auf Aktualisierungsnotwendigkeiten einzelner Gutachten vorlagen.

So mussten die Daten und Ergebnisse des Geruchgutachtens wegen aufgetretener Unsicherheiten im Hinblick auf die Validität der statistischen Berechnungsgrundlage verifiziert werden. Die Überprüfung führt im Ergebnis zu keinem anderen Umgang mit dem Themenfeld Geruch im Vergleich zum Zeitpunkt des erneuten Auslegungsbeschlusses. Das Kapitel 6.8.3 der Begründung und die entsprechenden Passagen im Umweltbericht wurden redaktionell überarbeitet und angepasst.

Neben dem Geruchsgutachten wurde auch die Luftschadstoffuntersuchung überarbeitet. Es erfolgte eine Anpassung auf Grund der Ende 2019 neu gefassten HBEFA 4.1 (Handbuchs für Emissionsfaktoren des Straßenverkehrs). Zudem wurde das Prognosejahr auf 2022 aktualisiert. Die Überprüfung führt im Ergebnis zu keinem anderen Umgang mit dem Themenfeld Luftschadstoffe im Vergleich zum Zeitpunkt des erneuten Auslegungsbeschlusses. Das Kapitel 6.8.1 der Begründung und die entsprechenden Passagen im Umweltbericht wurden redaktionell überarbeitet und angepasst.

Die textlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten überarbeitet.

- 6.2 Öffentliche Grünfläche im Teilgeltungsbereich Ost – Uferpark
Die Festsetzung wurde im Hinblick auf die festgesetzten Pflanzungen überarbeitet. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

- 8.3 Außenwohnbereiche in den Mischgebieten
Die Festsetzung wurde zum besseren Verständnis umformuliert. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

- 8.4 Ausschluss öffentlicher Fenster

Die Festsetzung wurde zum besseren Verständnis umformuliert. Inhaltlich ergeben sich keine Änderungen. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

- Hinweise Aussagen zum Artenschutz
Die ursprünglich unter dem Punkt 6 festgesetzten Aussagen zum Artenschutz wurden in die Hinweise Punkt 13 verschoben. Die Sicherung der Maßnahmen erfolgt gem. § 1 Abs. 3 Satz 4 über einen Städtebaulichen Vertrag oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen. Begründung und Umweltbericht wurden entsprechend angepasst.

Folgende Änderungen an der Planurkunde wurden durchgeführt.

- Blatt 5 Immissionsschutz für Nutzungen im Tagzeitraum
Die Darstellung im Hinblick auf die Schallschutzfestsetzungen in den Innenhöfen und entlang der Rheintorstraße im Mischgebiet wurde zum besseren Verständnis überarbeitet. Inhaltlich erfolgte keine Änderung.
- Blatt 6 Immissionsschutz für Nutzungen im Tag- Und Nachtzeitraum
Die Darstellung im Hinblick auf die Schallschutzfestsetzungen in den Innenhöfen und entlang der Rheintorstraße im Mischgebiet wurde zum besseren Verständnis überarbeitet. Inhaltlich erfolgte keine Änderung.

**Alte Auslegungsunterlagen
Stand 2020**