

Stadt Neuss

**Bebauungsplan Nr. 485
– Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet und Grünsponge) –**

**Entwurf
Auslegungsbegründung
§ 9 Abs. 8 BauGB**

Stand: 25.04.2017

Inhalt

| | |
|---|----|
| 1 Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel | 3 |
| 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes | 3 |
| 1.2 Planungsanlass, Planungsziel | 3 |
| 2 Vorgaben und Bindungen | 5 |
| 2.1 Baulicher Zustand und vorhandene Nutzungen innerhalb des Plangebietes..... | 5 |
| 2.2 Topografie und Bodenversiegelungsgrad | 5 |
| 2.3 Eigentumsverhältnisse | 5 |
| 2.4 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes..... | 5 |
| 2.5 Übergeordnete Planung..... | 5 |
| 2.6 Verkehrliche Anbindung..... | 7 |
| 2.7 Umweltbelange / Umweltprüfung | 8 |
| 3 Planinhalt | 9 |
| 3.1 Städtebauliches Konzept | 9 |
| 3.2 Geplante Bauliche Nutzung | 10 |
| 3.3 Gestalterische Festsetzungen | 15 |
| 3.4 Geplante Verkehrserschließung | 19 |
| 3.5 Geplante Grünflächen, ökologische Maßnahmen und Artenschutz..... | 23 |
| 3.6 Geplante Infrastrukturmaßnahmen | 28 |
| 3.7 Geplante Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen / Maßnahmen | 31 |
| 3.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise | 36 |
| 3.9 Flächenbilanz | 39 |
| 4 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans..... | 41 |
| 5 Umweltbericht | 43 |
| 5.1 Beschreibung des Projektes | 43 |
| 5.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens..... | 46 |
| 5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung | 51 |
| 5.4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen..... | 59 |
| 5.5 Beschreibung der verbleibenden / zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen | 66 |
| 5.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben..... | 66 |
| 5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 66 |
| 5.8 Prüfung Standort- und Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten..... | 66 |
| 5.10 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung | 68 |
| 6 Bodenordnung | 70 |
| 7 Kosten, Finanzierung und Durchführung | 70 |
| 8 Gutachten, Untersuchungen, sonstige verwendete Unterlagen..... | 70 |

1 Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 485 – Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet und Grünspange) – liegt im Stadtbezirk Holzheim, angrenzend an den westlichen Ortsrand. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Kreitzer Straße (L154), nordöstlich durch die Straße Kreitzweg, südöstlich durch das bestehende Gewerbegebiet Ziegeleistraße und südwestlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

1.2 Planungsanlass, Planungsziel

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Ziegeleistraße (Teilgebiet A) und um die Schaffung eines Teilstücks der geplanten Grünspange (Teilgebiet B).

Teilgebiet A (Gewerbegebiet):

Mit dem neuen Bebauungsplan sollen die noch nicht bebauten Flächen zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet Ziegeleistraße und dem Autobahnzubringer Kreitzer Straße (L154) als Gewerbegebiet vor allem für Handwerksbetriebe, produzierende und produktverarbeitende Betriebe ausgewiesen werden.

Der planerische Anspruch ist es, ein ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Gewerbegebiet zu schaffen. Dies bedeutet z.B. besondere Anstrengungen in der sinnvollen Verknüpfung der Bereiche Naturschutz, Landschaftspflege, Klimaschutz, Niederschlagswasserbeseitigung und Verkehr (Erreichbarkeit, Durchwegung),

Es sollen insbesondere folgende städtebaulichen Ziele mit der vorliegenden Planung erreicht werden:

- Naturschutzrechtlicher Ausgleich und klimatischer Ausgleich am Ort des Eingriffs
- Belüftungskorridore
- Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie ansprechende Grüngestaltung im privaten Bereich (Pflanzflächen, Dachbegrünung, Versickerungsflächen) und öffentlichen Bereich (Straßenbäume, Grünflächen)
- Biotopverbund im Gewerbegebiet und mit den angrenzenden Gebieten
- Ausreichend große und gestalterisch und ökologisch qualitativ hochwertige Pufferfläche zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem vorhandenen Wohngebiet
- Vermeidung einer optischen Beeinträchtigung des vorhandenen Wohngebietes, der benachbarten Kulturlandschaft und der benachbarten Kunstlandschaft „Raketenstation“
- Dezentrale und gestalterisch ansprechende Niederschlagswasserbeseitigung im öffentlichen Bereich
- Versickerung vor Ort auch im privaten Bereich
- Begrenzung der maximalen Versiegelung auf 80 % der privaten Flächen
- Günstiges Verhältnis von gewerblichen Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Flächensparende Erschließung durch große Baufelder)
- Hohe Arbeitsplatzdichte und Flächenproduktivität, durch entsprechende Festsetzungen bzw. den Ausschluss von geringwertigen Nutzungen
- Vermeidung von Verkehren in der Ortslage Holzheim (keine zweite Erschließung)
- Optimale Wegebeziehungen für Fußgänger und Fahrradfahrer
- Funktionale Verknüpfung bestehender Wohngebiete in Holzheim mit den geplanten Arbeits- und Freizeitbereichen durch attraktive Wegebeziehungen
- Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (Bus und Bahn)

- Erholungsmöglichkeiten mit hoher Aufenthaltsqualität für die Mitarbeiter direkt vor Ort

Der Bebauungsplanbereich liegt gemäß Gebietsentwicklungsplan 99 (Regionalplan) für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) in einem Gewerbe- und Industriebereich.

Die Bereitstellung eines ausreichenden Angebots an Gewerbeflächen ist und bleibt eine wichtige Voraussetzung für die Entfaltung der wirtschaftlichen Potenziale der Stadt Neuss. Der Bedarf an zusätzlichen Gewerbeflächen entsteht üblicherweise infolge von:

- Neugründung von Unternehmen
- Neuansiedlungen auswärtiger Unternehmen
- Betriebserweiterungen am Standort
- Betriebsverlagerungen / Auslagerung von Betriebsteilen

Dabei erwarten die Unternehmen ein Angebot an verschiedenen strukturierten und kurzfristig verfügbaren Flächen. Die Gewerbeflächenpolitik muss demnach mit ihrem Angebot umfassend in Vorleistung treten.

Die Bedarfsermittlung für neue Gewerbeflächen erfolgte erstmalig im Jahr 2010 (Gewerbe- und Standortgutachten, Planquadrat Dortmund) und wurde 2014 fortgeschrieben (Stadt Neuss, Gewerbe- und Industrieflächen, Dr. Jansen, Köln). Im Rahmen beider Analysen wurden mögliche Potenziale zur gewerblichen Innenentwicklung, insbesondere ungenutzte Baulandreserven erhoben und gutachterlich bewertet. Damit wird die Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für eine baulich-gewerbliche Nutzung auf den notwendigen Bedarf reduziert. Beide Prognosen sehen einen stadtweiten Bedarf an 70 ha Gewerbefläche bis 2030. Aufgrund des Flächenverbrauchs in den vergangenen Jahren ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt zu erwarten, dass der prognostizierte Flächenbedarf überschritten wird.

Eine Ausweisung von Flächen für Industriebetriebe und Störfallbetriebe ist aufgrund der benachbarten Wohngebiete, der nahe gelegenen Autobahn und der Bahnlinie aus immissionsschutzrechtlichen (Bundesimmissionsschutzgesetz) und sicherheitsrechtlichen Gründen (Störfallverordnung) nicht möglich. Die Stadt Neuss verfügt im Hafenbereich und im Neusser Süden über Flächen für solche Industriebetriebe.

Normalerweise sollen fruchtbare und nahezu unbelastete Böden als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft der nachfolgenden Generationen erhalten bleiben. Auch wenn es sich hierbei um wertvolle Ackerflächen handelt, so sollen hier aufgrund der Lagegunst (Autobahnanschluss, vorhandenes Gewerbegebiet Ziegeleistraße) Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Als Ausgleich werden an der Bataverstraße ursprünglich vorgesehene Gewerbeflächen nicht überplant sondern bleiben als Freiraum erhalten. Weiterhin findet im Plangebiet ein 100%iger naturschutzrechtlicher Ausgleich statt.

Der notwendige ökologische Ausgleich wird vor Ort im Plangebiet erfolgen. Die notwendigen Kompensationsmaßnahmen werden deshalb innerhalb der privaten Gewerbegebietsflächen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in Form von privaten und öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen sowie als öffentliche Ausgleichsflächen im Sinne der Landschaft und des Artenschutzes (Ortsrandabgrünung) hergestellt. Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichen, so können im Teilgebiet B Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ökokontoflächen) verwendet werden.

Teilgebiet B (Grünspange):

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des ersten Abschnitts der Grünspange Süd (grüner Erholungsraum und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen / Ökokontoflächen) auf der ehemals geplanten Autobahntrasse A46 von Holzheim bis Uedesheim geschaffen.

Dieser Planbereich dient auch der Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes und als Ortsrandabgrünung für Holzheim.

Gleichzeitig kann damit das städtebauliche Ziel eines übergeordneten Biotopverbundes verwirklicht werden.

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Baulicher Zustand und vorhandene Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet wird heute großteils landwirtschaftlich genutzt (Ackerflächen mit Getreide, Mais, Rüben). Wald ist nicht vorhanden. Die äußere Erschließung erfolgt über die Kreitzer Straße (L154) sowie die Autobahnanschlussstelle Neuss-Holzheim (A46). Das Plangebiet ist durch natürliche Geländebewegungen, Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen teilweise leicht bewegt und weist Höhenunterschiede von bis zu ca. 2 m auf. Eine Altbebauung ist im Plangebiet, bis auf eine Mobilfunkanlage, nicht vorhanden.

Die Siedlungsstruktur in der Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch die Gewerbeflächen im Südosten und die Wohnbauflächen im Osten bestimmt. Daneben gibt es in direkter Nachbarschaft eine Versickerungsanlage des Wohngebietes Ludgerusring (BP Nr. 366) und eine große Versickerungsanlage der Bundesautobahn A46 und Landesstraße L154. Westlich in ca. 1.200 Meter Entfernung befindet sich das Raumortlabor Hombroich / ehemalige Raketenstation.

2.2 Topografie und Bodenversiegelungsgrad

Die Geländehöhen liegen im Mittel bei ca. 48 m über NHN. Sie reichen von ca. 46 m im Osten am Rand des Versickerungsbeckens bis zu ca. 50 m in Nordwesten im Bereich der vorhandenen Mobilfunkstation. Der bestehende Kreisverkehr mit einer Höhe von ca. 56 m ist nur über eine Rampe zu erreichen. Das Plangebiet ist im Bereich der bestehenden Straßen und der vorhandenen Mobilfunkanlage versiegelt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Eigentum der Stadt Neuss, in einem untergeordneten Teil im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland und im Eigentum privater Nutzer.

2.4 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist geprägt nördlich durch den Autobahnanschluss Holzheim der A46 (Neuss-Heinsberg/Aachen) sowie eine größere Ausgleichsfläche und die Kreitzer Straße (L154), östlich durch das Wohngebiet Kreitzweg / Ludgerusring (Bebauungsplan Nr. 366, Reines Wohngebiet) und das kleine Mischgebiet Kreitzweg (Bebauungsplan Nr. 366/1), südlich durch das Gewerbegebiet Ziegeleistraße (Bebauungsplan Nr. 370) und westlich durch landwirtschaftliche Flächen und ein großes Versickerungsbecken der Bundesautobahn A46 / Landestraße 154 (Eigentum Rhein-Kreis Neuss).

2.5 Übergeordnete Planung

2.5.1 Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan GEP 99)

Der Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan GEP 1999) stellt für das Plangebiet gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Das Vorhaben ist somit mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

2.5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.1995 stellt den größten Teil des Plangebietes als "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Die im Nordwesten des Plangebietes befindliche Straße "Kreitzer Straße, L 154" wird als "Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Ein Teilbereich im Süden des Plangebietes, südlich des "Röckrather Weg" und seiner Kreuzung mit der "Ziegeleistraße" wird als "Gewerbegebiet" dargestellt. Südlich und südöstlich davon sind "Öffentliche Grünflächen" mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" als Entwicklungsziel angegeben. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes sind im Flächennutzungsplan bandförmig dargestellte Flächen für "Autobahnen" und dazwischen "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" mit der Zweckbestimmung "Maßnahmeflächen" enthalten.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 485, Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet) betreibt die Stadt Neuss die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit dieser Planung wird die Entwicklung des Gewerbegebietes vorbereitet, wobei als zukünftige Darstellung des Flächennutzungsplanes vorwiegend "Gewerbegebiet" angestrebt wird. Daneben wird zusätzlich die notwendige Erschließung des Gewerbegebietes an den vorhandenen Autobahnanschluss und die ökologisch notwendige Ausgleichsfläche (im Bereich der ehemals geplanten Autobahntrasse) dargestellt.

2.5.3 Rechtsverbindliche Bauleitpläne

Beim Plangebiet handelt es sich zz. großteils um eine Fläche gemäß § 35 BauGB. In kleineren Teilbereichen werden der Baustufen und Bauzonenplan Holzheim, der Bebauungsplan Nr. 366 und der Bebauungsplan Nr. 370 überplant.

Der Baustufen und Bauzonenplan Holzheim von 1960 wird in einem kleinen Teil, der Großgewerbegebiet festsetzt, mit Grün- und Ausgleichsflächen überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 366 – Kreitzer Straße / Kreitzweg – von 1998 wird in einem kleinen Teil der öffentlichen Verkehrsflächen und des vorhandenen Versickerungsbeckens überplant.

Der Bebauungsplan Nr. 485 überplant in einem kleineren Teilbereich auch den Bebauungsplan Nr. 370 – Ziegeleistraße - von 1996. Hier werden die festgesetzten Ausgleichsflächen / Pflanzflächen durch eine Gewerbegebietsfestsetzung ersetzt. Die entfallenden Ausgleichsflächen werden zukünftig im Bereich des Bebauungsplans Nr. 485 nachgewiesen. Vorgesehen sind Flächen im Westen und Südwesten des neuen Gewerbegebietes. Diese Flächen übernehmen dann auch die Funktion einer Ortsrandabgrünung.

In direkter Nachbarschaft befindet sich darüber hinaus der Bebauungsplan Nr. 366/1, der ein kleines Mischgebiet festsetzt.

2.5.4 Sonstige städtebauliche und planungsrechtliche Vorgaben

2.5.4.1 Naturschutzrecht

Der Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss - Teilabschnitt I Neuss - von 1987 stellt für den Planbereich die Wiederherstellung einer in ihrem Wirkungsgefüge, ihrem Erscheinungsbild oder ihrer Oberflächenstruktur geschädigten oder stark vernachlässigten Landschaft dar. Für den Planbereich ist die

Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen dargestellt.

Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung, Europäische Vogelschutzgebiete, Natura 2000 und FHH-Flächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Gebiete des Europäischen Netzes "Natura 2000" vorhanden.

Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen zum Artenschutz und des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages werden im Umweltbericht dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

2.5.4.2 Bodenschutzrecht

Im Plangebiet befinden sich mehrere Altablagerungen. Die Altablagerung Ne-0013,00 wird mit gewerblichen Flächen, öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Versickerungsflächen und öffentlichen Grünflächen überplant. Die Altablagerungen Ne-0163,00 und Ne-0218,00 werden nicht mit gewerblichen Nutzungen überplant. Hier sind Grün- und Ausgleichsflächen geplant. Es finden keine Bodeneingriffe statt. Der Altstandort Ne-1618,00 ist vollständig gewerblich genutzt und größtenteils überbaut. Bodeneingriffe sind nicht geplant.

2.5.4.3 Denkmalrecht

Baudenkmäler gemäß Denkmalrecht NRW sind nicht vorhanden.

Bei Begehungen durch die Prospektionsabteilung des Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland (Landschaftsverband Rheinland) kamen in linearer Verteilung vorgeschichtliche Einzelfunde zu Tage. Diese werden nicht als Fundplatzindikator gewertet, sondern lassen darauf schließen, dass sie durch Bodenaufträge im Randbereich der südlich angrenzenden Materialentnahme dorthin gelangt sind. Da die vorgeschichtlichen Oberflächenfunde allerdings zu einem archäologischen Platz gehört haben dürften, dessen Überreste im Plangebiet erhalten sein können, sind im Rahmen der Umsetzung der Planung bei Funden die Erdbewegungen archäologisch zu begleiten und gegebenenfalls auftretende archäologische Funde und Befunde fachgerecht zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen.

2.5.4.4 Straßenrecht

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes verlaufen die Autobahn A46 Neuss- Heinsberg/Aachen und die Landesstraße 154 (Kreitzer Straße).

2.5.4.5 Eisenbahnrecht

Im Plangebiet gibt es keine Eisenbahnverkehrsanlagen. Am südöstlichen Plangebietsrand, in direkter Nachbarschaft zur geplanten öffentlichen Grünfläche bzw. der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche, verläuft die Bahnlinie Neuss-Holzheim-Grevenbroich.

2.5.4.6 Luftverkehrsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich einer Lärmschutzzone oder einem Bauschutzbereich eines Flughafens.

2.6 Verkehrliche Anbindung

An der nördlichen Grenze des Plangebiets verlaufen die Landesstraße Kreitzer Straße / L154 (Zubringer zur A46) und in einer Entfernung von ca. 130 m die A46 Neuss - Aachen/Heinsberg.

Das Gewerbegebiet wird direkt an den Kreisverkehr an der Anschlussstelle Neuss-Holzheim der A46 (Fahrtrichtung Neuss) angeschlossen.

Durch die L154 / Kreitzer Straße ist der Anschluss in Richtung Holzheim und die Neusser Innenstadt und über die B230 der Anschluss in Richtung Korschenbroich und Mönchengladbach realisiert.

Am östlichen Rand des Plangebietes liegt die städtische Haupteerschließungsstraße Kreitzweg. Diese hat auch eine Erschließungsfunktion für das Wohngebiet Ludgerusring und für das bestehende Gewerbegebiet Ziegeleistraße.

2.7 Umweltbelange / Umweltprüfung

2.7.1 Natura 2000

Im Plangebiet und der direkten Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden.

2.7.2 Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet und der direkten Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

2.7.3 Artenschutz

Eine Artenschutzuntersuchung wurde 2014 durchgeführt. Im Plangebiet befanden sich zu diesem Zeitpunkt zwei Lerchenbrutpaare. Eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Artenschutzuntersuchung und der geplanten Maßnahmen befindet sich im Umweltbericht, Kapitel 5.2.2, 5.3.2 und 5.4.2.

2.7.4 Klimaschutz/Klimaanpassung

Gemäß dem Stadtklimagutachten wird das Plangebiet als „Freiraumklima mittlerer Schutzwürdigkeit“ klassifiziert. Belüftungskorridore oder Flächen mit hohem Kaltluftbildungspotenzial sind gem. dem Stadtklimagutachten (Uni Münster 1995) nicht betroffen.

In der synthetischen Klimafunktionskarte wird der Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe an der benachbarten Ziegeleistraße als Klima der Industrie- und Gewerbegebiete und der unbebaute Bereich des Plangebietes als Freilandklima eingestuft.

Der Belastungsgrad des Siedlungsraums wird als „mittel“ eingestuft.

2.7.5 Störfallvorsorge

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung, nicht betroffen.

2.7.6 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und der Baugrundklasse B-T gemäß DIN 4149.

2.7.7 Notwendigkeit einer Umweltprüfung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) für die Ermittlung der abwägungsrelevanten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Umweltbericht sind zudem die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen darzustellen.

Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB bildet als Kapitel 5 einen gesonderten Teil der Begründung und ist entsprechend der Vorgaben der in Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB benannten Inhalte dargestellt.

3 Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

Geplant ist im Teilgebiet A ein hochwertiges Gewerbegebiet in Anlehnung an und zur Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes des Gewerbegebietes „Taubental“.

Der planerische und politische Anspruch ist es, ein ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Gewerbegebiet zu schaffen. Dies bedeutet besondere Anstrengungen in der sinnvollen Verknüpfung der Bereiche naturschutzrechtlicher Ausgleich, Durchgrünung, Grüngestaltung, dezentrale Regenwasserbeseitigung, vorbeugender Hochwasserschutz, regenerative Energieversorgung, optimale Wegebeziehungen für Fußgänger und Fahrradfahrer, gastronomische Versorgung sowie der funktionalen Verknüpfung von bestehenden Wohnbereichen mit geplanten Arbeits- und Freizeitbereichen.

Das geplante Gewerbegebiet Kreitzer Straße soll sich vor allem an die Zielgruppe klein- und mittelständische Unternehmen mit handwerklichen und produzierenden Betrieben wenden. Geplant sind Grundstücksgrößen von 1.000 qm bis zu 10.000 qm mit Erschließungstiefen von 50 m bis zu 100 m.

Wichtiger Bestandteil der angestrebten Qualität der Arbeitsverhältnisse ist eine gastronomische Versorgung und arbeitsnahe Grün- und Erholungsräume.

Die Haupteerschließung erfolgt direkt von der vorhandenen Landesstraße L154 Kreitzer Straße bzw. über den vorhandenen Autobahnanschluss Holzheim der A46 Neuss – Heinsberg / Aachen. Eine zweite Neben-Erschließung wurde im Bebauungsplanverfahren gutachterlich untersucht, hat sich aber als wenig vorteilhaft herausgestellt.

Zur angestrebten Qualität des Gewerbegebietes gehört auch eine gute Erreichbarkeit über den ÖPNV (Buslinie 843 im Halbstundentakt und Bahnhof Holzheim mit der Bahnstrecke Düsseldorf-Neuss-Grevenbroich) sowie durch mehrere Rad- und Fußwegeverbindungen.

Das Gewerbegebiet soll in der Kubatur Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung und den angrenzenden Freiraum nehmen. Hier sind je nach Baufeld deshalb maximale Gebäudehöhen von 8 m bis 15 m geplant.

Es wird intensiv eingegrünt und durchgrünt. An der Schnittstelle der Gewerbegrundstücke zum öffentlichen Straßenraum soll es eine Grünzone geben. Die Straßenräume werden alleeartig gestaltet.

Die Beseitigung des privaten Niederschlagswassers soll auf den privaten Gewerbegrundstücken, die Beseitigung des öffentlichen Niederschlagswassers soll straßenbegleitend in unterirdischen Versickerungsbauwerken erfolgen.

Um für die Holzheimer Bevölkerung einen Mehrwert zu erzeugen, ist eine intensive begrünte Durchwegung des geplanten Gewerbegebietes und eine attraktive Rad- und Fußwege-Verknüpfung mit der Raketstation Insel Hombroich geplant.

In der Fläche GE 1b befindet sich heute bereits eine Mobilfunkstation. Die bestehende Mobilfunkanlage genießt Bestandsschutz. Festsetzungen hierzu sind nicht notwendig.

3.2 Geplante Bauliche Nutzung

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

| |
|-----------------------------------|
| Zeichnerische Festsetzung: |
|-----------------------------------|

| |
|---------------|
| Gewerbegebiet |
|---------------|

Begründung:

Zur Vorbereitung der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2010 ein Gewerbeflächengutachten eingeholt, das feststellt, dass es in der Stadt Neuss nach wie vor einen Gewerbeflächenbedarf gibt. Die vorhandenen Gewerbeflächen reichen nicht aus wirtschaftliche Wachstums- und Veränderungsprozesse zu berücksichtigen und Ansiedlungen von Unternehmen zu ermöglichen. Die gutachterliche Bedarfsberechnung bilanzierte dabei u.a. auch die noch unbeplanten Gewerbeflächenreserven südlich des Autobahnzubringers Kreitzer Straße, deren planerische Entwicklung weiterhin für erforderlich gehalten wird.

In Anlehnung und zur Weiterentwicklung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 370 - Ziegeleistraße - wird das Plangebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Es liegen zz. konkrete Erweiterungswünsche von drei benachbarten Gewerbeunternehmen, mit einem Flächenbedarf von insgesamt ca. 34.000 qm vor.

Aufgrund der Größe der Gewerbegebietsflächen muss mit ca. 1.000 Mitarbeitern gerechnet werden. Diese Annahme beruht darauf, dass die Flächen großteils durch produzierende und produktverarbeitende Betriebe (ca. 40 % der Flächen), handwerkliche Betriebe (ca. 18 % der Flächen), Dienstleistungen (ca. 6 % der Flächen), Gemischte gewerbliche Nutzungen (ca. 6 % der Flächen), Logistik/Spedition (ca. 29 % der Flächen) und Gastronomie (ca. 1 % der Flächen) genutzt werden.

Wünschenswert zur Versorgung der Beschäftigten ist die Ansiedlung von gastronomischen Angeboten (siehe unten) und sportliche und gesundheitliche Angebote. Diese sind als gewerbliche Betriebe im gesamten Gewerbegebiet grundsätzlich zulässig.

Ca. 60 % der Flächen im Plangebiet sind im Eigentum der Stadt Neuss, so dass hierüber teilweise eine Feinsteuerung bei der Ansiedlung der Betriebe möglich ist.

Geplante Nutzungsausschlüsse

| |
|-------------------------------|
| Textliche Festsetzung: |
|-------------------------------|

| |
|--|
| Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen: Einzelhandelsbetriebe |
|--|

Begründung:

Im gesamten Plangebiet werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Einzelhandel ist Verkauf an den Letztverbraucher.

Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um die raren Gewerbeflächen insbesondere für die Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zu sichern. In der Stadt Neuss besteht ein großer Bedarf nach gewerblichen Grundstücken für produzierende und verarbeitende Betriebe. Dieser Bedarf kann zz. nicht ausreichend befriedigt werden. Entsprechende Flächen können insbesondere aufgrund der Vorgaben des Regionalplans, des Immissionsschutzrech-

tes, der Flächenkonkurrenz mit dem Wohnungsbau und dem Schutz des Außenbereichs nur in begrenztem Umfang zur Verfügung gestellt werden.

Würden Einzelhandelsbetriebe zugelassen, würde zudem das städtebauliche Ziel gefährdet, in den einzelnen umliegenden Stadtteilzentren eine fußläufig erreichbare Versorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Ein Kaufkraftabzug durch Einzelhändler im Gewerbegebiet würde die Tragfähigkeit des Einzelhandels in den angrenzenden Stadtteilen beeinträchtigen. Eine unkontrollierte Ansiedlung des Einzelhandels würde der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung zuwiderlaufen und die ohnehin knappen gewerblichen Flächen weiter verringern. Darüber hinaus könnte eine Einzelhandelsnutzung zu verkehrlichen Problemen führen. Für Einzelhandelsbetriebe gibt es in anderen Bereichen der Stadt, basierend auf dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss, nutzbare Flächen in ausreichender Zahl und Größe. Der Ortsteil Holzheim ist mit einem bestehenden Vollsortimenter an der Bahnhofstraße und einem Discounter an der Maximilianstraße, einem Drogeriemarkt und Bäckereien an der Bahnhofstraße bereits sehr gut versorgt. Diese Versorgungsmöglichkeiten sind vom Gewerbegebiet fußläufig gut bzw. mit dem Fahrrad und Auto sehr schnell zu erreichen.

Textliche Festsetzung:

Ausnahmsweise kann Einzelhandel in direkten funktionalen räumlichen Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetrieb, wobei die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein muss, zugelassen werden. Die Verkaufsfläche darf maximal 10 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 400 qm betragen. Als Betriebsfläche gilt die gesamte Grundstücksfläche des Betriebes.

Begründung:

Manche Betriebstypen aus dem Handwerksbereich finden ihren Platz aufgrund ihres Emissionsverhaltens ausschließlich in Gewerbegebieten. Zugleich erwarten einige Kunden den Handel mit selbst hergestellten Waren oder branchenüblichem Zubehör des jeweiligen Betriebstyps.

Das Merkmal der untergeordneten Verkaufsfläche, das auf den Begriff der Unterordnung des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO fußt, kann je nach konkreter Planungssituation die Funktion einer absoluten oder relativen Verkaufsflächenbeschränkung für den Annexhandel übernehmen. Ausnahmevoraussetzung soll sein, dass die Verkaufsfläche des Annexhandels der Betriebsfläche des im Plangebiet ansässigen produzierenden Gewerbe- und Handwerksbetriebes deutlich untergeordnet sein muss. Diese deutliche Unterordnung ist bei maximal 10 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 400 qm gegeben. In dieser Größenordnung sind insbesondere die verkehrlichen Auswirkungen noch über das geplante Erschließungsnetz abwickelbar.

Außerdem müssen die im Wege des Annexhandels angebotenen Waren einen Sachbezug zu der Hauptgewerbetätigkeit auf dem Betriebsgrundstück vorweisen können, so dass sie ein bloßes Anhängsel der Hauptnutzung sind, der Hauptnutzung also ihre prägende Wirkung verbleibt.

Textliche Festsetzung:

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO sind ausgeschlossen: die Großhandelsbetriebe

Begründung:

Im gesamten Plangebiet werden Großhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Großhandel ist Verkauf betrieblich verwendbarer oder verwertbarer Waren an Gewerbetreibende. Gewerbetreibende in diesem Sinne sind Wiederverkäufer, gewerbliche Verbraucher einschließlich Freiberufler und Großverbraucher wie Behörden, Kantinen, etc..

Großhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um die raren Gewerbeflächen insbesondere für die Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern. Aufgrund des sehr großen Einzugsgebietes und den Erfahrungen mit solchen Betrieben ist zu erwarten, dass eine Großhandelsnutzung zu verkehrlichen Problemen führt. Für Großhandelsbetriebe gibt es in anderen Bereichen der Stadt nutzbare Flächen in ausreichender Zahl und Größe.

Textliche Festsetzung:

Von den allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art gemäß § 8 (2) BauNVO sind ausgeschlossen:

die Betriebe des Sexgewerbes und Dirnenunterkünfte

die Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen

Begründung:

Betriebe des Sexgewerbes, Dirnenunterkünfte sowie Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen werden ausgeschlossen, um die raren Gewerbeflächen insbesondere für die Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern. Eine Ansiedlung der o.g. Nutzungen würde auch dem Ziel schaden hier eine positive Adressenbildung zu erreichen. Die o.g. Nutzungen können darüber hinaus zu erheblichen verkehrlichen Problemen, Immissionskonflikten und Störungen in der Wohnnachbarschaft Ludgerusing führen.

Textliche Festsetzung:

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“ sind ausgeschlossen.

Begründung:

Da Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber- und -leiterwohnungen die Nutzung der angrenzenden Flächen insbesondere zum Nachtzeitraum aus schalltechnischer Sicht einschränken können, werden diese ausgeschlossen. In Neuss, auch in der direkten Nachbarschaft zum geplanten Gewerbegebiet, stehen in angemessener Zahl Wohnbauflächen für potentielle Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zur Verfügung. Darüber hinaus ist es heutzutage möglich standortunabhängig über moderne Informations- und Kommunikationstechnologie Gewerbegrundstücke zu beaufsichtigen.

Textliche Festsetzung:

Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sind ausgeschlossen. Kindertagesstätten sind zulässig.

Begründung:

Um die raren Gewerbeflächen insbesondere für die Ansiedlung von produzierenden und verarbeitenden Handwerks- und Gewerbebetriebe zu sichern sind die o.g. Nutzungen ausgeschlossen. Weiterhin wird das Gewerbegebiet so gegliedert, dass die in der Baunutzungsverordnung als Ausnahme vorgesehenen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind, um die Gewerbebetriebe nicht durch nichtgewerbliche Nutzungen einzuschränken. Diese Nutzungen sind in der Regel Wohn- und Mischgebieten zuzuordnen. Eine ungesteuerte Ansiedlung derartiger Nutzungen in einem Gewerbegebiet kann durch Lärm und Verkehr zu erheblichen Beeinträchtigungen, Nachbarschaftskonflikten und bodenrechtlichen Spannungen führen.

Im Gewerbegebiet muss mit ca. 1.000 Beschäftigten gerechnet werden. Diese werden auch Kinder haben. Um den Beschäftigten eine zeit- und verkehrsgünstige Kinderbetreuung anbieten zu können,

wird zugelassen, dass die Nutzungsart Kindertagesstätten regelmäßig zulässig ist und diese somit errichtet werden dürfen.

| |
|-------------------------------|
| Textliche Festsetzung: |
|-------------------------------|

| |
|---|
| Die Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO „Vergnügungsstätten“ sind ausgeschlossen. |
|---|

Begründung:

Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um die raren Gewerbeflächen für die Ansiedlung von insbesondere produzierenden und verarbeitenden Handwerks- und Gewerbebetrieben zu sichern. Eine Ansiedlung der o.g. Nutzungen würde auch dem Ziel schaden hier eine positive Adressenbildung zu erreichen. Die o.g. Nutzungen können darüber hinaus zu erheblichen verkehrlichen Problemen, Immissionskonflikten und Störungen in der Wohnnachbarschaft Ludgerusing führen.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

| |
|-----------------------------------|
| Zeichnerische Festsetzung: |
|-----------------------------------|

| |
|----------------------|
| Grundflächenzahl 0,7 |
|----------------------|

| |
|-------------------------------|
| Textliche Festsetzung: |
|-------------------------------|

| |
|--|
| Eine Überschreitung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist ausdrücklich ausgeschlossen |
|--|

Begründung:

Die Ausnutzungsziffern werden sich mit einer Grundflächenzahl (l) von 0,7 nahe den Höchstmaßen der Baunutzungsverordnung bewegen, um vor dem Hintergrund der Flächenknappheit im Ballungsraum Düsseldorf-Neuss eine optimale Nutzung der gewerblichen Grundstücke gewährleisten zu können. Gleichzeitig müssen auf dem Grundstück Pflanzflächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich im vorderen Grundstücksbereich (7,5 m Tiefe) und Vorhalteflächen für eine mögliche Regenwasserbeseitigung (ca. 10 % der Grundstücksfläche, lageunabhängig) vorgehalten werden. Eine GRZ von 0,7 lässt gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO eine zusätzliche Versiegelung durch Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen von maximal plus 0,1 zu. Insgesamt können damit maximal 80 % eines Grundstücks versiegelt werden. Es verbleiben mindestens 20 % unversiegelte Fläche, die zu begrünen ist und teilweise zur ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers genutzt werden kann. Versickerungsflächen zur Beseitigung des Niederschlagswassers können, unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände, frei auf den Gewerbegrundstücken gewählt werden. Um die Versickerungsfunktion nicht zu beeinträchtigen dürfen in der Versickerungsfläche keine Büsche und Bäume angepflanzt werden. Eine Kombination der Versickerungsfläche mit der auf den gewerblichen Grundstücken festgesetzten Pflanzfläche ist deshalb nicht möglich. Damit wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Beispiel 1: Bei einer Grundstücksbreite von 20 m und einer Grundstückstiefe von 50 m beträgt die Grundstücksfläche 1.000 qm. Bei einer Grundflächenzahl von 0,7 können maximal 700 qm mit Produktions-, Lager-, Bürogebäuden, Lagerflächen, Stellplätzen und Fahrwegen überbaut werden. Zusätzlich dürfen gem. § 19 (4) BauNVO maximal 100 qm für Lagerflächen, Stellplätze, Fahrwege und Zufahrt versiegelt werden. Dies bedeutet eine maximale Versiegelung von 800 qm, d.h. 80 %. 12,50 m x 7,50 m, d.h. mindestens 94 qm sind zu begrünen (Pflanzgebot), d.h. ca. 10 %. (Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über eine Dachbegrünung und die städtischen Ausgleichsflächen am Plangebietsrand erfolgen). Dies würde bedeuten, dass für eine Versickerungsfläche zur Beseitigung des Regenwassers noch ca. 106 qm zur Verfügung stehen, d.h. ca. 10 % der Grundstücksfläche.

Beispiel 2: Bei einer Grundstücksbreite von 40 m und einer Grundstückstiefe von 75 m beträgt die Grundstücksfläche 3.000 qm. Bei einer Grundflächenzahl von 0,7 können maximal 2.100 qm mit Produktions-, Lager-, Bürogebäuden, Lagerflächen, Stellplätzen und Fahrwegen überbaut werden. Zusätzlich dürfen gem. § 19 (4) BauNVO maximal 300 qm für Lagerflächen, Stellplätze, Fahrwege und Zufahrt versiegelt werden. Dies bedeutet eine maximale Versiegelung von 2.400 qm, d.h. 80 % der Grundstücksfläche. 32,50 m x 7,50 m, d.h. mindestens 244 qm sind zu begrünen (Pflanzgebot), d.h. ca. 8 %. (Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über eine Dachbegrünung und die städtischen Ausgleichsflächen am Plangebietsrand erfolgen). Dies würde bedeuten, dass für eine Versickerungsfläche zur Beseitigung des Regenwassers noch ca. 356 qm zur Verfügung stehen, d.h. ca. 12 % der Grundstücksfläche.

Beispiel 3: Bei einer Grundstücksbreite von 60 m und einer Grundstückstiefe von 100 m beträgt die Grundstücksfläche 6.000 qm. Bei einer Grundflächenzahl von 0,7 können maximal 4.200 qm mit Produktions-, Lager-, Bürogebäuden, Lagerflächen, Stellplätzen und Fahrwegen überbaut werden. Zusätzlich dürfen gem. § 19 (4) BauNVO maximal 600 qm für Lagerflächen, Stellplätze, Fahrwege und Zufahrt versiegelt werden. Dies bedeutet eine maximale Versiegelung von 4.800 qm, d.h. 80 % der Grundstücksfläche. 52,50 m x 7,50 m, d.h. mindestens 394 qm sind zu begrünen (Pflanzgebot), d.h. ca. 7 %. (Der restliche naturschutzrechtliche Ausgleich kann über eine Dachbegrünung und die städtischen Ausgleichsflächen am Plangebietsrand erfolgen). Dies würde bedeuten, dass für eine Versickerungsfläche zur Beseitigung des Regenwassers noch ca. 806 qm zur Verfügung stehen, d.h. ca. 13 % der Grundstücksfläche.

Wird eine Grundflächenzahl II von 0,8 überschritten so können auf dem Grundstück weder der ökologische Ausgleich noch die ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers gewährleistet werden.

3.2.3 Geschoßflächenzahl und Baumassenzahl

Da in einem Gewerbegebiet vor allem mit Fabrikationsanlagen und Gewerbehallen, aber auch mit Bürogebäuden, gerechnet werden muss, und diese eine hohe Spannweite bei der Geschossigkeit aufweisen, wird keine Geschossflächenzahl festgesetzt.

Auf eine Festsetzung einer Baumassenzahl kann aufgrund der geplanten konkreten Höhenfestsetzungen verzichtet werden.

3.2.4 Geschossigkeit

Nutzungsgemäß ist die Bandbreite von Geschoßhöhen für Gewerbe- bzw. Büroräume sehr hoch. Eine Geschossigkeit in einem Gewerbegebiet festzusetzen ist nicht praktikabel, deshalb wird hier auf deren Festsetzung verzichtet. Die städtebauliche Gestalt kann in einem Gewerbegebiet besser über eine konkrete Höhenfestsetzung gesteuert werden.

3.2.5 Gebäudehöhe

Zeichnerische Festsetzung:

OK max. 58 m bzw. 60 m bzw. 62 m bzw. 65 m über NHN

Begründung:

Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Festsetzung einer maximalen Bauhöhe (Oberkante max. / OK max.) notwendig. Mit Rücksicht auf das bestehende benachbarte Wohngebiet mit einer zulässigen Firsthöhe von ca. 11 – 12 m und den vorhandenen Freiraum wird benachbart zu diesen Bereichen eine maximale Bauhöhe von 58 m über NHN (ca. 8 m über Straßenoberkante), in Richtung der vorhandenen dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung eine maximale Bauhöhe von 62 m über NHN (ca. 12 m über Straßenkante) und im zentralen Plangebiet wird eine maximale

Höhe von 65 m über NHN (ca. 15 m über Straßenoberkante), festgesetzt. In Richtung Ortsrand und der vorhandenen Gewerbebebauung wird eine maximale Bauhöhe von 60 m über NHN (ca. 10 m über Straßenoberkante) festgesetzt. Diese Höhenfestsetzung dient auch dem Schutz des angrenzenden Landschaftsbildes, besonders im Hinblick auf die benachbarte Kunstlandschaft Raketenstation Hombroich.

Textliche Festsetzung:

Oberer Bezugspunkt (OK max.) für die Festsetzung von Gebäudehöhen ist bei geneigten Dächern die Firsthöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt des Gebäudes. Diese Höhe darf allgemein durch Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie im Einzelfall durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) um maximal 3 m überschritten werden. Diese müssen mindestens 3 m von der Gebäudeaußenkante entfernt liegen.

Begründung:

Zur Klarstellung ist bei der Höhenfestsetzung ein oberer Bezugspunkt anzugeben. Da im gewerblichen Bereich regelmäßig mit zusätzlichen technischen Aufbauten, d.h. Nebenanlagen wie z.B. Aufzugsanlagen, Kühlanlagen, etc. gearbeitet wird, ist eine Festsetzung sinnvoll. Um das Erscheinungsbild der Gebäudehöhen nicht zu verfälschen, ist eine Regelung zum Abstand zur Gebäudekante notwendig. Durch das Zurücksetzen von Aufbauten wird die zulässige Baumasse der gewerblichen Bebauung nicht noch zusätzlich betont. Diese Festsetzung dient der Gliederung der zulässigen Baumassen und trägt somit zu einem positiven baulich-räumlichen Gesamteindruck bei.

3.2.6 Bauweise

Aufgrund der zu erwartenden heterogenen Baustruktur bei gewerblichen Gebäuden und Anlagen wird keine Bauweise festgesetzt. Somit sind die gesetzlichen Abstandsflächen aus der Bauordnung NRW anzuwenden.

3.2.7 Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Zeichnerische Festsetzung:

Baugrenzen

Begründung:

Die Baufelder wurden über eine städtebauliche Rahmenplanung ermittelt. Zur Definition der Baufelder werden Baugrenzen festgesetzt. Direkt an die öffentlichen Verkehrsflächen schließt sich eine private Grünzone, mindestens 7,5 m breit, an. Danach folgt eine ebenfalls mindestens 7,5 m breite nicht-überbaubare Fläche für die notwendigen Gebäudeumfahrten und Feuerwehrezufahrten.

Die großen Baufelder erlauben eine der Nachfrage entsprechende Parzellierung in verschiedene Grundstücksgrößen. Hier können sowohl kleine, mittlere und größere Gewerbebetriebe mit einem Flächenbedarf ab ca. 1.000 qm berücksichtigt werden. Damit wird der Mittelförderung Rechnung getragen.

Die Baufenster sind so groß gewählt, dass die Lage der Gebäude flexibel gewählt werden kann. Innerhalb der Baufenster sind auch Stellplätze und Lagerflächen zulässig.

Eine Festsetzung von Baulinien ist hier nicht begründbar und in einem Gewerbegebiet regelmäßig auch nicht notwendig.

3.3 Gestalterische Festsetzungen

3.3.1 Gestaltung auf der städtebaulichen Ebene

Ein Teil der folgenden Festsetzungen dient hauptsächlich dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich, kann jedoch mit städtebaulich-gestalterischen Zielen verknüpft werden. Insofern erscheinen diese Festsetzungen im Kapitel 3.5 Geplante Grünflächen / Ökologische Maßnahmen. Die geplanten und festgesetzten Maßnahmen werden aber auch hier ergänzend beschrieben:

Auf der städtebaulichen Ebene wird mit der Anpflanzung von großkronigen Straßenbäumen, neben dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich, auch eine optische Aufwertung des Plangebietes angestrebt. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sehen entsprechende Straßenquerschnitte für beidseitige Baumpflanzungen vor. Die Bäume werden zeichnerisch nachrichtlich eingetragen, um wegen der zz. noch nicht bekannten Zufahrten der zukünftigen Gewerbebetriebe, flexibel zu bleiben.

Vier zentrale Grünzüge sollen das Gewerbegebiet, neben dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich, städtebaulich-gestalterisch gliedern und auflockern. In den Grünzügen stehen der gestalterische Aspekt und die Verknüpfung von Wegebeziehungen im Vordergrund. Die ökologischen Aspekte, wie Lebensraum für Tiere und Pflanzen, sowie vorbeugender Klimaschutz werden zwar ebenfalls verfolgt, sind hier allerdings nachgeordnet.

Diese vier dezentralen straßenbegleitenden offenen Grünflächen dienen dem notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich, schaffen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, verbessern das Kleinklima, tragen zum vorbeugenden Hochwasserschutz bei, gliedern und lockern das Gewerbegebiet auf. Sie stellen damit einen wichtigen Beitrag zu einem ökologisch und wirtschaftlich nachhaltigen Gewerbegebiet dar.

Um die städtebauliche Qualität zu sichern, wird sich an die öffentlichen Erschließungsanlagen auf den festgesetzten Gewerbeflächen ein privater Pflanzstreifen anschließen. Dieser 7,50 m breite private Grünstreifen dient neben gestalterischen Zielen auch dem privaten naturschutzrechtlichen Ausgleich für die Gewerbegrundstücke. Aufgrund der zulässigen gewerblichen Baumassen (GRZ 0,7, Gebäudehöhen teilweise bis zu 15 m über Straßenniveau, große geplante Grundstückstiefen mit im Durchschnitt ca. 75 m) ist es aus städtebaulicher Sicht sinnvoll einen entsprechend breiten privaten Grünstreifen in Richtung des öffentlichen Straßenraumes als optischen Puffer vorzusehen. Die festgesetzte Breite von 7,5 m hat sich bei bisherigen gewerblichen Bebauungsplänen der Stadt Neuss sowohl aus gestalterischer Sicht als auch aus ökologischer Sicht bewährt. Durch diese Breite ist es möglich hier auch Laubbäume als gestaltendes Element unterzubringen. Bei einer Breite von 7,5 m können auch noch Einfriedungen optisch so untergebracht und gestaltet werden, dass das Ziel eines aufgelockerten und nachhaltigen Gewerbegebietes erhalten bleibt.

Weiterhin wird durch die Breite von 7,5 m ein wirksamer grünordnerischer Übergang zum öffentlichen Verkehrsraum ermöglicht. Zwar werden in den öffentlichen Verkehrsräumen zahlreiche Laubbäume gepflanzt, aufgrund der notwendigen straßenbegleitenden Stellplätze und der notwendigen Betriebszufahrten wird diese Straßenraumbegrünung allerdings optische Lücken aufweisen, die dann auch durch die Begrünung auf den privaten Flächen optisch ergänzt wird.

Darüber hinaus haben die Betriebe aufgrund der festgesetzten Breite des privaten Grünstreifens von 7,5 m hier die Möglichkeit den notwendigen ökologischen Ausgleich in der Regel vollständig auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen.

Die festgesetzte Breite von 7,5 m erlaubt darüber hinaus eine größere Vielfalt von gestalterischen Pflanzungen für die Betriebe. Eine geringere Pflanztiefe würde diese Vielfalt deutlich einschränken. Weiterhin wäre ein schmalerer Grünstreifen gegenüber der Breite der öffentlichen Verkehrsfläche mit 14-20 m und gegenüber der zulässigen Gebäudehöhe von bis zu 15 m städtebaulich weniger wirksam.

Bei einer geplanten durchschnittlichen Grundstückstiefe von ca. 75 m entspricht ein Pflanzstreifen von 7,5 m auch lediglich ca. 10 % der Gesamtgrundstückstiefe.

Die Lage des privaten Grünstreifens an der Grenze zwischen der privaten Gewerbefläche und der öffentlichen Verkehrsfläche wurde gewählt um hier eine klare und starke städtebaulich-räumliche Zäsur zwischen den beiden versiegelten Bereichen zu schaffen.

Darüber hinaus wird durch diese Lage ein durchgehender Biotopverbund zwischen den einzelnen Teilpflanzflächen gewährleistet. Bei einer anderen Lage auf dem Grundstück könnte dies nicht mehr gewährleistet werden.

Ein Teil der Gewerbegrundstücke wird für den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich, eine attraktive „Vorgartenfunktion“ und die notwendige ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers benötigt. Hierfür werden erfahrungsgemäß ca. 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche benötigt. Der Grünanteil soll wie oben beschrieben aus städtebaulich-räumlich-gestalterischen Gründen im vorderen Grundstücksbereich liegen.

Aufgrund notwendiger Gebäudeumfahrten und Feuerwehrezufahrten ist es sinnvoll darüber hinaus einen 7,50 m breiten Streifen von Bebauung freizuhalten. Diese nichtüberbaubare Fläche kann, sofern sie nicht für Feuerwehrezufahrten benötigt wird, für private Stellplätze oder zur Lagerung genutzt werden.

Im Anschluss daran wird die überbaubare Fläche festgesetzt (maximal 70 % = GRZ 0,7).

Die Versickerungsfläche ist unter Beachtung der Grenz- und Gebäudeabstände frei auf dem Grundstück wählbar.

Durch diese Gliederung wird sich ein offenes und durchgrüntes städtebauliches Erscheinungsbild des Gewerbegebietes ergeben. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen für dieses und zukünftige Gewerbegebiete der Stadt Neuss.

3.3.2 Gestaltung auf der hochbaulichen Ebene

Aufgrund der Nutzungsart Gewerbegebiet, der geplanten intensiven Eingrünung und der sehr heterogenen Umgebungsbebauung sollen außer für Einfriedungen und Werbeanlagen keine gestalterischen Vorgaben auf der hochbaulichen Ebene getroffen werden.

Dachformen und Dachrichtungen werden ausdrücklich nicht festgesetzt, um den Gewerbetrieben eine optimale solare Ausrichtung der Dächer zu ermöglichen.

Textliche Festsetzung:

Einfriedungen

Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig. Diese Einfriedungen dürfen maximal 2 m hoch sein. Sie sind nur als transparente Zaunanlagen zulässig. Werbeanlagen an den Zaunanlagen sind nicht zulässig.

Begründung:

Da Einfriedungen auf der Erdgeschoss- und Bewegungsebene intensiv optisch in den öffentlichen Straßenraum wirken, ist es notwendig Festsetzungen zu Abstand und Höhe von Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum zu treffen. Die festgesetzte Pflanzzone auf den gewerblichen Flächen ist 7,5 m breit. Bei einem Abstand der Einfriedung von mindestens 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie können die Pflanzflächen beiderseits der Zaunanlage attraktiv eingegrünt werden. Bei einer Pflanzbreite von unter 2 m würde die Zaunanlage sehr dominant auf den Bürgersteig wirken. Weiterhin würde durch eine Pflanzbreite von unter 2 m die Gestaltungsvielfalt für die Pflanzungen sehr eingeschränkt, da dann z.B. eine aufgelockerte Bepflanzung mit Büschen kaum möglich wäre. Pflanztiefen unter 2 m führen regelmäßig zu monotonen Heckenpflanzungen oder monotonen Rasenstreifen.

Eine maximale Zaunhöhe von 2 m gewährleistet einerseits eine angemessene Sicherheit, andererseits noch eine optische Verbindung zwischen der gewerblichen Bebauung und dem öffentlichen Raum.

Um eine ansprechende städtebauliche Wirkung zu erzielen, werden nur transparente Zäune zugelassen und Mauern ausgeschlossen. Um die gestalterische Qualität der privaten Pflanzfläche zu sichern werden Werbeanlagen nicht zugelassen. Transparente Zäune ermöglichen auch eine Sichtverbindung zwischen dem öffentlichen Raum und dem Gewerbebetrieb. Firmenlogos, optische Hinweise und Werbeanlagen an der Fassade im Erdgeschoss der Gewerbebetriebe können so von außen wahrgenommen werden. Weiterhin erhöht eine transparente Zaunanlage die soziale Kontrolle und Sicherheit im Gewerbegebiet.

An den Nachbargrenzen werden zu Einfriedungen keine Festsetzungen getroffen. Diese Nachbargrenzen und ihre Gestaltung haben hier im Gewerbegebiet keine städtebauliche Relevanz. Die all-gemeingeseztlichen Regelungen der Bauordnung NRW sind hier ausreichend.

3.3.3 Werbeanlagen

Textliche Festsetzung:

Innerhalb der festgesetzten privaten Pflanzflächen sind Werbeanlagen und Fahnen/Fahnenmaste nicht zulässig.

Zur Kennzeichnung der Ein- und Ausfahrten ist jeweils ein freistehender Werbeträger ("Stele") oder Hinweisschild zulässig. Die Breite der Stelen oder Hinweisschilder darf ein Maß von 1,5 m, die Höhe ein Maß von 5,0 m, bezogen auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßenflächen, nicht überschreiten.

Begründung:

Um ein harmonisches Erscheinungsbild und die gestalterische Qualität im Bebauungsplangebiet zu sichern, werden Werbeanlagen innerhalb der festgesetzten privaten Pflanzfläche ausgeschlossen. Über diese Festsetzungen soll ein positiver städtebaulicher Charakter und eine positive „Adressenbildung“ des neuen Gewerbegebietes unterstützt werden. Die zulässige Größe stellt einen Kompromiss zwischen den Darstellungsbedürfnissen der Gewerbebetriebe und der angestrebten Gestaltqualität des geplanten Gewerbegebietes dar. Darüber hinaus haben die Gewerbebetriebe die Möglichkeit hinter der festgesetzten Pflanzfläche bzw. auf dem überwiegenden Teil ihres Grundstückes Werbeanlagen zu errichten.

Textliche Festsetzung:

Werbeanlagen dürfen die Traufe bzw. Attika des Gebäudes nicht überschreiten.

An den gemäß Festsetzung zulässigen technischen Aufbauten dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden.

Werbepylone und sonstige freistehende Werbeanlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe des jeweiligen Baufeldes, OK max. x m über NHN, nicht überschreiten.

Werbeanlagen an Solaranlagen und Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

Begründung:

Um ein einheitliches Erscheinungsbild und die gestalterische Qualität im Bebauungsplangebiet zu sichern, werden Werbeanlagen in der Höhe begrenzt. Über diese Festsetzungen soll ein positiver städtebaulicher Charakter und eine positive „Adressenbildung“ des neuen Gewerbegebietes unterstützt werden. Werbepylone wirken regelmäßig sehr dominant. Deshalb ist es sinnvoll, Werbepylone in der Höhe zu beschränken. Dies dient auch dem Schutz des benachbarten Wohngebietes und dem Erhalt des Landschaftsbildes der benachbarten freien Landschaft. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Lage des Gewerbegebietes am Ortsrand von Holzheim und zum Schutz des Kulturraumes „Raketenstation“ notwendig. Darüber hinaus werden Störungen des Verkehrs auf der Landesstraße und der Autobahn vermieden. Die festgesetzte maximale Höhe orientiert sich an der maximalen Gebäudehöhe im jeweiligen Baufeld.

Textliche Festsetzung:

Unzulässig sind jegliche Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und Werbeanlagen mit ähnlichen Wirkungen (hierzu zählen Wechsellichtanlagen jeder Art, Digitalbildanlagen, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen, deren Lichtfarbe oder Lichtintensität wechselt, usw.).

Um eine positive Adressbildung des Gewerbegebietes zu stärken und einen ungeordneten Charakter zu vermeiden, werden Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen. Dies dient auch dem Schutz der nahegelegenen Wohnbebauung Ludgerusring, den Betriebsleiterwohnungen im bestehenden Gewerbegebiet Ziegeleistraße, dem Naturschutz, dem Artenschutz und der Verkehrssicherheit auf der Landesstraße Kreitzer Straße und der Autobahn A46.

Textliche Festsetzung:

Fremdwerbung ist generell unzulässig.

Begründung:

Um eine positive Adressbildung des Gewerbegebietes zu stärken und ungeordneten Wildwuchs zu vermeiden, wird Fremdwerbung ausgeschlossen. Dies dient auch dazu, den Werbeauftritt der sich vor Ort ansiedelnden Firmen zu stärken.

3.4 Geplante Verkehrserschließung / Verkehrskonzept**3.4.1 Individualverkehr****3.4.1.1 Erschließung**

Ein Autobahnanschluss zur A46 „Neuss-Holzheim“ liegt in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet. Die Haupteerschließung soll deshalb vom Autobahnanschluss / Kreisverkehr Kreitzer Straße aus erfolgen. Hierfür ist Grunderwerb von der BRD notwendig. Der vorhandene Mitfahrerstellplatz muss verlegt werden. Eine Erschließung ist grundsätzlich ausschließlich über diesen Kreisverkehr möglich, wie die unten näher beschriebene Verkehrsuntersuchung 2015 nachgewiesen hat.

Die zukünftigen Gewerbegrundstücke sollten nach Möglichkeit aus zwei Richtungen angefahren werden können, deshalb soll eine Ringschließung angestrebt werden.

Die Kreuzung Kreitzer Straße / Kreitzweg soll mittelfristig aus Verkehrssicherheitsgründen zum Kreisverkehr umgebaut werden.

Am Kreisverkehr sollen für die Beschäftigten des Gewerbegebietes Bushaltestellen eingerichtet werden.

Das Gewerbegebiet soll fußläufig auf kurzem Weg an die geplanten Bushaltestellen und die Umgebung angebunden werden.

3.4.1.2 Variante: Eine Haupteerschließung und eine Nebenerschließung

Eine Nebenerschließung des neuen Gewerbegebietes über den Kreuzungsbereich Ziegeleistraße und Röckrather Weg wurde geprüft. Vorteile wären hierbei die schalltechnische Entlastung des reinen Wohngebietes Ludgerusring, etwas kürzere Wege von und zur Autobahn für die Firmen des bestehenden Gewerbegebietes Ziegeleistraße und eine Entlastung der Kreuzung Kreitzer Straße / Kreitzweg. Für diese Nebenerschließung müsste von privaten Eigentümern Grundeigentum erworben werden. Es handelt sich um gewerbliche Flächen und um Gartenflächen eines Einfamilienhauses.

Allerdings besteht hier die Gefahr, dass Durchgangsverkehre in die Ortslage Holzheim gelenkt werden. Die Folgen dieser Lösung wurden 2015 in einer Verkehrsuntersuchung betrachtet. Der Verkehrsgutachter hat wegen der negativen Auswirkungen (Verkehrslärm, Verkehrsstockungen, Unfallgefahren), insbesondere auf die Wohngebiete südöstlich der Bahnlinie (Gell'sche Straße / Münchener Straße), dringend von dieser Erschließungsvariante abgeraten. Diese Variante wird deshalb nicht weiterverfolgt.

3.4.1.3. Exkurs: Ortsumgehung Holzheim

Die Möglichkeit einer Ortsumgehung Holzheim zwischen der geplanten Anschlussstelle Neuss-Holzheim und der Kapellener Straße wurde geprüft. Diese müsste über die ehemals geplante Autobahnspange, nunmehr über den Mitfahrerstellplatz, die Baufelder GE6 und GE8, die geplante Erholungsgrünfläche und die geplante Ausgleichsfläche (Ortsrandabgrünung) führen. Es ist mit einem großen Flächenbedarf von bis zu 15.000 qm für die Umgehungsstraße und deren Nebenanlagen (z.B. Böschungflächen) zu rechnen. Dieser würde zu einem zusätzlichen Verbrauch von wertvollem Ackerland führen. Die Überführung oder Unterführung der Bahnlinie benötigt große Rampenlängen mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Überführungen haben negative Auswirkungen auf den Schallschutz. Insbesondere für das Reine Wohngebiet Münchener Straße, dort stehen Wohnhochhäuser, müssen aufwändige Schallschutzanlagen gebaut werden. Dies erfordert einen zusätzlichen Finanzbedarf für Gutachten, Planung, Grunderwerb, Straßenbau und naturschutzrechtlichen Ausgleich. Darüber hinaus entsteht ein großer dauerhafter Finanzbedarf für die Straßenunterhaltung. Dies wird den städtischen Haushalt massiv belasten. Weiterhin muss mit Verkehrsverschiebungen von der Autobahn und Verlagerung von Verkehren innerhalb Holzheims (Ortsdurchfahrt Reuschenberger Straße / Kapellener Straße) gerechnet werden. Eine Ortsumgehung widerspricht auch dem Ratsbeschluss vom 12.07.2013 auf dem Trassenverlauf der ehemals geplanten Autobahnspange die Grünspange Süd zu entwickeln. Im Rahmen der Diskussion zum Raumortlabor wurde insbesondere im BZA Holzheim der Wunsch geäußert, den Landschaftsraum unmittelbar südlich von Holzheim freizuhalten. Diese Variante wird deshalb nicht weiterverfolgt.

3.4.1.4 Verkehrsuntersuchung

Um die verkehrliche Auswirkung der Planungen abzuschätzen wurde 2015 eine verkehrliche Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen der verkehrlichen Untersuchung wurden an zwei Knotenpunkten (Kreitzer Straße / Kreitzweg und Kreitzer Straße / Autobahnauffahrt) im umliegenden Straßennetz Leistungsfähigkeitsnachweise sowohl für den Ist-Zustand als auch für verschiedene Planfälle durchgeführt. Des Weiteren wurden vier Straßenquerschnitte im Untersuchungsraum und die Auslastung des Mitfahrerstellplatzes untersucht.

Im Prognose-Null-Fall wurde von einer allgemeinen Verkehrssteigerung insbesondere im Schwerverkehr auf der B230 ausgegangen und das Bauvorhaben in Holzheim am Blausteinsweg mit rund 200 Wohneinheiten berücksichtigt.

Bei der Ermittlung der zukünftigen Verkehrsbelastungen im Planfall wurden die Belastungen im Prognose-Null-Fall mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes überlagert.

Aufgrund der Größe der Gewerbegebietsflächen muss mit ca. 1.000 Mitarbeitern gerechnet werden. Die Verkehrsuntersuchung geht von einer durchschnittlichen täglichem Kfz-Aufkommen der Mitarbeiter von ca. 1.850 Fahrten aus, bei Kunden von ca. 1.520 Fahrten und beim Lieferverkehr von ca. 1.330 Fahrten. Insgesamt ist damit mit einem werktäglichen Verkehrsaufkommen von ca. 4.700 Fahrten zu rechnen.

Diese Annahme beruht darauf, dass die Flächen großteils durch produzierende und produktverarbeitende Betriebe (ca. 40 % der Flächen), handwerkliche Betriebe (ca. 18 % der Flächen), Dienstleistungen (ca. 6 % der Flächen), sonstige gewerbliche Nutzungen (ca. 6 % der Flächen), Logistik/Spedition (ca. 29 % der Flächen) und Gastronomie (ca. 1 % der Flächen) genutzt werden.

Am Knotenpunkt Kreitzer Straße / Kreitzweg / Lüttenglehner Straße ist im Ist-Zustand eine gute Verkehrsqualität zu verzeichnen. Bei Umsetzung der Planung und Umbau des Knotenpunktes als Kreisverkehr stellt sich in den Planfällen eine sehr gute Verkehrsqualität ein.

Am Knotenpunkt B230 / BAB-Anschluss / Mitfahrerstellplatz / Kreitzer Straße wird im Ist-Zustand eine gute Verkehrsqualität erreicht. Unter den zukünftigen Verkehrsbelastungen der Planfälle ergibt sich eine nicht mehr ausreichende Verkehrsqualität in Richtung Düsseldorf. Um den Kreisverkehr zu entlasten und die Abwicklung der Verkehre im Kreisverkehr zu beschleunigen, wird die Einrichtung eines Bypasses an der B230 eingeplant. Damit wird eine sehr gute Verkehrsqualität erreicht. Der Knotenpunkt hat dann noch Kapazitätsreserven.

Zeichnerische Festsetzung:

Öffentliche Verkehrsflächen

Begründung:

Die zeichnerisch festgesetzten Verkehrsflächen umfassen sowohl die eigentlichen Straßenflächen als auch alle Flächen für die geplanten Nebenanlagen der Planstraßen.

Die Erschließung durch Kraftfahrzeuge soll wegen des bestehenden Autobahnanschlusses im Nordwesten des Plangebietes erfolgen.

Das Plangebiet liegt südlich der Hauptverkehrsstraße Kreitzer Straße. Das Plangebiet wird im Nordosten im Kreuzungspunkt mit der Kreitzer Straße (Landesstraße L 154) an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Bei der Straße handelt es sich um einen Autobahnzubringer zur A46, Neuss - Aachen/Heinsberg, die gleichzeitig eine Hauptverkehrsstraße durch den Stadtteil Holzheim in Richtung Innenstadt ist.

Auf der Kreitzer Straße verkehren heute ca. 4.250 Fahrzeuge täglich. Der LKW-Anteil liegt bei ca. 6-7 %.

Die Stadt Neuss ist größter Grundstückseigentümer der Bebauungsplanflächen und kann damit Einfluss auf die sich ansiedelnden Unternehmen und den dadurch erzeugten Verkehr nehmen.

Die bestehende Kreuzung Kreitzer Straße / Kreitzweg wird mittelfristig zu einem Kreisverkehr umgebaut. Dort werden auch Bushaltestellen angelegt.

Um einen attraktiven und sicheren Straßenraum zu schaffen, wird teilweise ein bis zu 17,50 m breiter Straßenquerschnitt festgesetzt. Dieser kann in einen beidseitigen Gehweg (ca. 2,50 m), einen beidseitigen Stellplatz- und Baumpflanz- oder Versickerungstreifen (ca. 2,50 m) und einer Fahrbahn (ca. 7,50 m) mit beidseitigen Fahrradschutzstreifen gegliedert werden.

Innerhalb der Straßen können entweder großkronige Bäume gepflanzt oder Versickerungsflächen angelegt werden, um den Charakter von durchgrüneten Straßenräumen entstehen zu lassen. Dies wird zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung des Straßenraumes und der angrenzenden Betriebs- und Arbeitsbereiche führen. Weiterhin werden die positive Adressbildung und die Nachhaltigkeit unterstützt.

Parallel zu den beiden geplanten straßenbegleitenden öffentlichen Grünzügen mit ihren integrierten Fußwegen kann auf die Anlage von weiteren Gehwegen verzichtet werden. Der Straßenquerschnitt wird hier auf 16 m reduziert.

Im Bereich der Verbindung vom vorhandenen Kreisverkehr zum geplanten Gewerbegebiet reicht aufgrund der nicht erforderlichen Nebenanlagen für den Fuß- und Fahrradfahrerverkehr ein Straßenquerschnitt von ca. 7,50 m.

Die Planung von ausreichend dimensionierten Wendeanlagen für 3-achsige Müllfahrzeuge gem. Bild 59 der RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006, Korrektur Dezember 2008) ist gewährleistet.

3.4.2 Ruhender Verkehr

3.4.2.1 Ruhender Verkehr im öffentlichen Straßenraum

3.4.2.1.1 Straßenbegleitende öffentliche Stellplätze

| |
|-----------------------------------|
| Zeichnerische Festsetzung: |
|-----------------------------------|

| |
|----------------------------|
| Öffentliche Verkehrsfläche |
|----------------------------|

Begründung:

Aus Gründen der Flexibilität bei der Anlage von Grundstückszufahrten, die in einem Angebotsbebauungsplan in der Regel nicht festgelegt werden können, werden die zu schaffenden öffentlichen Stellplätze großteils nur nachrichtlich als Vorschlag in „rot“ eingetragen.

3.4.2.1.2 Mitfahrerstellplatz

| |
|-----------------------------------|
| Zeichnerische Festsetzung: |
|-----------------------------------|

| |
|---|
| Öffentliche Verkehrsflächen, Zweckbestimmung „Mitfahrerstellplatz“ bzw. „Reservefläche“ |
|---|

Begründung:

Der bestehende Mitfahrerstellplatz für die Autobahn mit zz. ca. 40 öffentlichen Stellplätzen wird zukünftig für die Gewerbegebietszufahrt benötigt. Er muss verlegt und wegen des langfristig zu erwartenden Bedarfs vergrößert werden. Insgesamt wird eine Fläche für bis zu 100 öffentliche Stellplätze vorgehalten. Die Stellplätze können je nach Bedarf abschnittsweise ausgebaut werden. In einem ersten Schritt sollen, auf der Basis des Verkehrsgutachtens, mindestens 50 öffentliche Stellplätze angeboten werden. Die Stellplätze werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen intensiv eingegrünt.

Die festgesetzte Reservefläche kann bis zum Ausbau anderweitig (Rasen- bzw. Wiesenfläche) genutzt werden.

Alternativ kann diese Fläche auch als öffentliche Stellplatzanlage Nutzern der Grünspange Süd (Ausflügler, Fahrradfahrer, Wanderer, etc.) zur Verfügung gestellt werden.

3.4.2.1.3 Ruhender Verkehr auf den privaten gewerblichen Flächen

| |
|------------------------------|
| Textliche Festsetzung |
|------------------------------|

| |
|---|
| Im gesamten Plangebiet sind innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen Stellplätze nicht zulässig. |
|---|

Begründung:

Um die städtebauliche und naturschutzrechtliche Qualität des Gewerbegebietes zu sichern sind Stellplätze ausschließlich außerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig. Die gewerblichen Flächen sind ausreichend groß, um innerhalb der überbaubaren (GRZ 0,7) bzw. nicht überbaubaren Flächen (+GRZ 0,1) die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze unterzubringen. Damit stehen bis zu 80 % der jeweiligen Grundstücksfläche zur Verfügung, um Stellplätze unterzubringen.

3.4.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Gebietes durch den öffentlichen Nahverkehr erfolgt durch die Buslinie 843. Über diese Buslinie ist das Plangebiet mit der Innenstadt verbunden. Die heute vorhandenen Bushaltestellen im Bereich der Kreitzer Straße sollen in die Zufahrten zur neuen Kreisverkehrsanlage (Kreitzweg / Kreitzer Straße) verlegt werden. Die hierzu erforderlichen Flächen für Bushaltestellen im Bereich der geplanten Kreisverkehrsanlage werden im Bebauungsplan vorgehalten. Der Bahnhof Holzheim ist in ca. 800 bis 1.000 m Entfernung mit dem Fahrrad und fußläufig zu erreichen.

3.4.4 Rad- und Fußwegenetz

Die vorhandenen Radwege entlang der Kreitzer Straße sind im Radwegenetz der Stadt Neuss Teil einer Verbindung in Richtung Reuschenberg und Innenstadt. Darüber hinaus gibt es attraktive Radwegebeziehungen in Richtung Grefrath und Kapellen. Innerhalb des Plangebiets wird der Radverkehr teils straßenbegleitend, teils in Grünbereichen geführt werden. Im Bereich der geplanten Ortsrandabgrünung wird zur Erholungsnutzung ein übergeordneter Fuß- und Radweg angelegt. Dieser soll auch die Raketstation Insel Hombroich besser mit dem Ortsteil Holzheim verknüpfen.

3.5 Geplante Grünflächen, ökologische Maßnahmen und Artenschutz

Die öffentlichen und privaten Grünflächen dienen als Abkühlungs- und Versickerungsflächen gegenüber den versiegelten Flächen als ausgleichend bzw. dämpfend im Hinblick auf die Lufttemperatur in bodennahen Schichten während sommerlicher Hitzeperioden, so dass die aus Südwesten, vom Freiland anströmende, kühle Luft durch das Gewerbegebiet weniger aufgeheizt wird und damit einem Hitzeinsel-Effekt in der in Anströmrichtung liegenden Ortslage Holzheim entgegenwirken kann. Der positive Effekt betrifft sowohl die verringerte Aufheizung des Gewerbegebietes tagsüber (angenehmeres Arbeitsklima innerhalb des Gewerbegebietes) als auch die verbesserte, nächtlichen Abkühlung (Wirkung auf die östlich anschließende Wohnbebauung).

Die festgesetzten und bestehenden naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen für die Gewerbeflächen im Bereich des Bebauungsplans Nr. 370 – Holzheim, Ziegeleistraße – werden teilweise zugunsten der Erweiterung der bestehenden Gewerbetriebe überplant. Diese überplanten Ausgleichsflächen werden ersatzweise im Bereich der neugeplanten Ausgleichsflächen am südwestlichen Rand des Bebauungsplans Nr. 485 nachgewiesen. Details können dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag entnommen werden.

3.5.1 Öffentliche Grünflächen

3.5.1.1 Öffentliche Grünfläche („Abstandsfläche / Pufferfläche“) zwischen Reinem Wohngebiet an der Straße „Kreitzweg / Ludgerusing“ und dem neu geplanten Gewerbegebiet:

| |
|--|
| Zeichnerische Festsetzung: |
| Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ |

Begründung:

Zwischen dem vorhandenen Reinen Wohngebiet an der Straße Kreitzweg / Ludgerusing und dem neu geplanten Gewerbegebiet wird eine ca. 25 m breite öffentliche Grünfläche angelegt.

Die vorhandenen Linden entlang des Kreitzweges bleiben erhalten, so dass sich die vorhandene beidseitige Allee weiterentwickeln kann.

Zum Schutz der vorhandenen Wohnbebauung wird in dieser Grünfläche eine Schallschutzwandkombination mit einer Höhe von ca. 8 m über der Oberkante Kreitzweg festgesetzt (58 m über NHN). Entlang des Wandteils der Schallschutzanlage wird eine Schotterrasenfläche für einen Pflegeweg mit einer Breite von 3 m angelegt.

3.5.1.2 Straßenbegleitende öffentliche Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“

Begründung:

Zwischen der geplanten Grünanlage am Kreitzweg und der geplanten Ortsrandabgrünung im Südwesten werden entlang der Planstraße B,C,E,G vier ca. 14 m bzw. 24 m breite öffentliche Grünzüge mit offenen Versickerungsanlagen angelegt. In die öffentliche Grünanlage wird ein Fußweg integriert. Fahrradfahren soll zugelassen werden.

Damit wird das Gewerbegebiet gegliedert und ein arbeitsnaher Erholungsraum für die Arbeitnehmer des Gewerbegebietes geschaffen. Darüber hinaus dient dieser Grünzug als fußläufige Verbindung zwischen dem bestehenden Wohngebiet, dem geplanten Grünzug und dem Freiraum der Ackerflur Holzheim in Richtung Raketenstation. Da das vorhandene städtische Versickerungsbecken ausgelastet ist, muss hier das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über unterirdische Versickerungsbauwerke versickert werden.

3.5.1.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Teil der Ortsrandabgrünung):

Zeichnerische Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 135a BauGB

Textliche Festsetzung:

Öffentliche Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft),

hier: Ortsrandabgrünung:

Innerhalb der Ortsrandeingrünungsbereiche sind Erdauffüllungen bis max. 54 m über NHN zulässig.

Je 2 qm ist ein standortgerechter Strauch, mindestens 80 - 100 cm Höhe,

je 200 qm ist ein standortgerechter Heister II. Ordnung, mindestens 200 -250 cm Höhe,

und

je 250 qm ist ein standortgerechter Stammbusch / Hochstamm I. Ordnung, mindestens 18-20 cm Stammumfang

zu pflanzen.

Alle vorgenannten Pflanzungen sind mit Gehölzarten der potentiellen natürlichen Vegetation dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Textliche Festsetzung:

Öffentliche Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

hier: Offenlandstrukturen

Die Offenlandbereiche sind zu ca. 75 % durch Einsaaten (Wiesen) gehölzfrei anzulegen und zu ca. 25% mit Rahmengrün, feldgehölzartig, zu bepflanzen sowie dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Begründung:

Die Anlage von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erfolgt hier schwerpunktmäßig am südwestlichen Plangebietsrand in Richtung des freien Landschaftsraums. Hierfür kann teilweise die ehemalige Autobahntrasse (Abstimmung mit Landesbetrieb Straßenbau / LVN läuft) genutzt werden. Damit wird das in Neuss seit vielen Jahren verfolgte städtebauliche Konzept einer möglichst durchgehenden Ortsrandbegrünung auch hier konsequent umgesetzt. Dies dient neben dem ökologischen Nutzen auch dem übergeordneten Biotopverbund und der Pflege des Landschaftsbildes. Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen werden über die textlichen Festsetzungen den Gewerbeflächen zugeordnet. Diese Flächen sind dann auch Teil der geplanten „Grünspange Neuss-Süd“.

Textliche Festsetzung:

Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 80 standortgerechte, großkronige Laubbäume, Hochstämme von mindestens 18-20 cm Stammumfang, zu pflanzen.

Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Begründung:

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich kann teilweise genutzt werden um einen attraktiven und sicheren Straßenraum zu schaffen. Innerhalb der Straßen sollen ökologisch wirksame großkronige Bäume gepflanzt werden, um den Charakter von Alleen entstehen zu lassen. Dies wird zu einer deutlichen städtebaulichen Aufwertung des Straßenraumes und der angrenzenden Betriebs- und Arbeitsbereiche führen.

3.5.1.4 Erholungsgrünflächen (Teil der Ortsrandabgrünung):

Zeichnerische Festsetzung:

Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage

Begründung:

Um für die Wohnbevölkerung des Ortsteiles Holzheim eine attraktive Erholungsfläche zu schaffen, wird ein Teil der geplanten Ortsrandeingrünung mit Fuß- und Radwegen und einer erholungsnahen Bepflanzung gestaltet. Es handelt sich dabei um den Auftakt der geplanten Grünspange Neuss auf der ehemaligen Autobahntrasse. Der ökologische Aspekt tritt bei dieser Fläche in den Hintergrund. Weiterhin werden straßenbegleitend, neben den vier geplanten Versickerungsflächen öffentliche Grünflächen angelegt. Diese dienen einer Auflockerung und Gliederung des Gewerbegebietes, haben eine städtebaulich-gestalterische Funktion und stellen attraktive Fuß- und Fahrradwegeverbindungen her.

Textliche Festsetzung:

Schallschutzwandkombinationen

Die Schallschutzwände sind intensiv mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) zu beranken. Die Schallschutzwälle sind landschaftsgerecht mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Begründung:

Um die geplanten Schallschutzwandkombinationen in das Ortsbild von Holzheim zu integrieren ist eine intensive Eingrünung notwendig.

3.5.2 Private Grünflächen

Zeichnerische Festsetzung:

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet:

Textliche Festsetzung:Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Gewerbegrundstücke GE1-GE8 / Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Für die privaten Pflanzstreifen auf den Gewerbegrundstücken ist folgende Bepflanzung vorgeschrieben:

Je Gewerbegrundstück ist eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig. Ab einer Grundstücksbreite von 50 m ist eine zweite Zufahrt zulässig.

Je 20 m Grundstücksfront ist mindestens 1 standortgerechter Stammbusch oder Hochstamm I. Ordnung, mindestens 18-20 cm Stammumfang, zu pflanzen.

Bei kleineren Grundstücksfronten ist mindestens 1 Baum der o.g. Qualität anzupflanzen.

Zu den Baumpflanzungen sind zusätzlich standortgerechte Gehölze II. Ordnung, mindestens 200-250 cm Höhe, als Dreiergruppe je 20 m Grundstücksstraßenfront, zu pflanzen.

Bei kleineren Grundstücksfronten ist mindestens 1 Dreiergruppe anzupflanzen.

Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Begründung:

Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird eine intensive Eingrünung der Gewerbegrundstücke mit Laubbäumen, Büschen und sonstigen Pflanzen festgesetzt. Darüber hinaus ergeben sich insbesondere in der warmen Jahreszeit kleinklimatische Vorteile durch die festgesetzte Mindesteingrünung. Diese privaten Pflanzflächen erfüllen auch den Zweck einer Gliederung und Gestaltung der Gewerbeflächen. Dabei wird ein enger funktionaler Zusammenhang mit dem im Rahmen der Planung verfolgten städtebaulichen Konzept angestrebt. Um die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen wird eine maximale Zufahrtsbreite von 6 Metern festgesetzt. Bei 6 Metern Breite können sich zwei Lastkraftwagen begegnen.

Textliche Festsetzung:Private Stellplatzanlagen

Zur Beschattung der privaten Stellplatzanlagen ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter Laubbaum I. oder II Ordnung, Mindeststammumfang 18-20 cm, zu pflanzen. Alle vorgenannten Pflanzungen sind dauerhaft artgerecht zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Begründung:

Im Rahmen des naturschutzrechtlichen Ausgleichs wird eine intensive Begrünung der privaten Stellplatzanlagen mit Laubbäumen festgesetzt. Darüber hinaus ergeben sich insbesondere in der warmen Jahreszeit kleinklimatische Vorteile durch die Überstellung von Stellplätzen und versiegelten Flächen. Diese Laubbäume bieten auch einen wichtigen Lebensraum für Tiere. Bei einem vollausgewachsenen Laubbaum ergibt sich ein Kronendurchmesser von bis zu 10 m. Eine durchschnittliche Laubbaumkrone kann bis zu ca. 5 Stellplätze sowie einen Teil der notwendigen Zufahrten und Rangierflächen überspannen. Diese Festsetzung hat sich in den bisherigen Gewerbebebauungsplänen der Stadt Neuss bewährt. Vor dem Hintergrund des hohen ökologischen Anspruchs des vorliegenden Bebauungsplans kann diese Festsetzung einen wichtigen ökologischen und klimatischen Beitrag leisten.

ten. Würde ein ungünstigeres Verhältnis von Baumpflanzungen zu Stellplätzen festgesetzt könnte der angestrebte hohe ökologische Anspruch an dieses Gewerbegebiet, insbesondere aufgrund der dann zu erwartenden Aufheizung der Stellplatzflächen, nicht erfüllt werden.

Diese Laubbäume erfüllen darüber hinaus auch den Zweck einer Gliederung und Gestaltung der Gewerbeflächen. Sie tragen mit dazu bei die großen Baumassen der zulässigen Gewerbebetriebe in das Ortsbild zu integrieren.

Textliche Festsetzung:

Dachbegrünungen

50 % der Dachflächen sind extensiv (Sedum-Moos-Kraut) zu begrünen. Es ist eine Sedumsprossensaat, z.B. Rasenstandardmischung RSM 6.1, 80g/qm, mit mindestens 10 cm Vegetationsschicht zu verwenden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

Begründung:

Durch die geplante Dachbegrünung werden verschiedene städtebaulich günstige Effekte erreicht, die den mit der Anlage und Pflege der begrüneten Dachflächen verbundenen Mehraufwand rechtfertigen. Dies betrifft insbesondere Aspekte der Regenwasserrückhaltung und der Ökologie sowie darüber hinaus die Minderung der durch das Vorhaben bewirkten Inanspruchnahme von Ackerflächen im Bereich des Plangebietes und der damit verbundenen Auswirkungen auf das Stadtklima. Darüber hinaus wird hierdurch ein Puffervolumen hergestellt, das den Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet, insbesondere bei Starkregenereignissen, verlangsamt und so zur Entlastung der Versickerungsflächen und der Regenwasserkanalisation beitragen kann.

Inzwischen gibt es auch technische Systeme, die trotz einer Dachbegrünung eine gleichzeitige Nutzung der Sonnenenergie zulassen.

3.5.3 Artenschutz gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG:

Textliche Festsetzung:

Innerhalb der zur Erhaltung festgesetzten Grünfläche und der geplanten öffentlichen Ausgleichsflächen sind die vorhandenen Gehölzbestände, insbesondere auch eventuell vorhandene Höhlen- und/oder Horstbäume, zu erhalten.

Textliche Festsetzung:

Das Baufeld GE6 darf erst nach Fertigstellung der vorgezogenen Artenschutzmaßnahmen (CEF) für Feldlerchen genutzt werden. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen müssen innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche Nr. 2 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) im südlichsten Teil des Plangebietes umgesetzt werden. Dazu sind im Bereich der geplanten Offenlandstrukturen an zwei geeigneten Stellen Lerchenfenster in den Mindest-Abmessungen 5,0 m X 20,0 m anzulegen.

Begründung:

Die Artenschutzprüfung wurde in der Zeit von März bis September 2014 durch das Büro Hamann und Schulte, Gelsenkirchen, Bericht vom 17.03.2015, durchgeführt. Das Büro hat eine Kartierung planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten durchgeführt. Zudem wurde gezielt nach möglichen Vorkommen des Feldhamsters gesucht.

Die faunistische Kartierung lieferte den Nachweis von zwei im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermausarten: Kleiner Abendsegler und Zwergfledermaus. Die Fledermäuse nutzen besonders die baumgesäumten Randbereiche der Eingriffsfläche als Jagdhabitate. Potenzielle Quartiere für Fledermäuse sind in der Eingriffsfläche nicht vorhanden. Der Baumbestand weist keine Höhlen auf. Geeig-

nete Quartiere für Gebäude bewohnende Arten sind potenziell in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhanden. Eine erhebliche Betroffenheit ist damit nicht gegeben.

Die avifaunistische Kartierung lieferte den Nachweis von 19 im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten, davon sind drei planungsrelevant. Als planungsrelevante Brutvogelarten kommen Feldlerche, Mäusebussard und Rebhuhn vor. Brutplätze wurden innerhalb der Eingriffsfläche nicht festgestellt, jedoch wurden zwei Paare der Feldlerche im südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes brutverdächtig nachgewiesen. Diese Reviere werden bei Realisierung des Bebauungsplans anlagenbedingt durch die horizontverdämmende Wirkung der Gebäude sowie betriebsbedingt durch die dort neu verlaufenden Wege von der Art aufgegeben werden.

Diese erhebliche Beeinträchtigung der Feldlerchen könnte vermieden werden, wenn auf das südlichste Baufeld (GE 6) verzichtet würde und dort auch keine neue Wegeverbindung erfolgen würde.

Aufgrund des hohen Gewerbeflächenbedarfs und der günstigen Lage mit Autobahnanschluss soll jedoch auch dieses Baufeld realisiert werden. Im Rahmen von CEF-Maßnahmen (Vorgezogene artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen) kann Ersatz für die beiden Feldlerchenreviere geschaffen werden.

Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen können innerhalb der ökologischen Ausgleichsfläche Nr. 2 im südlichsten Teil des Plangebietes umgesetzt werden.

Pro betroffenem Lerchenrevier ist von einer Ausgleichsfläche von 0,5 bis 1 ha auszugehen.

Diese Maßnahmen kommen auch weiteren Arten der offenen Kulturlandschaft, wie z.B. dem Rebhuhn, zugute.

Als Art der Vorwarnliste war die Goldammer in einem Bereich außerhalb der vorgesehenen Eingriffsfläche vorkommend. Als Nahrungsgast, aus Brutvorkommen außerhalb des Untersuchungsgebietes, trat der Star auf.

Zur Vermeidung individueller Verluste von Vögeln im Rahmen der Baufeldräumung werden Planungshinweise zu geeigneten Arbeitszeiten gegeben.

Mit den Festsetzungen und der Beachtung der o.g. Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

3.6 Geplante Infrastrukturmaßnahmen

3.6.1 Soziale Infrastrukturmaßnahmen

| |
|-----------------------------------|
| Textliche Festsetzung: |
| Kindertagesstätten sind zulässig. |

Begründung:

Maßnahmen der sozialen Infrastruktur sind aufgrund der Nutzungsart „Gewerbe“ zz. nicht notwendig. Die nächste Kindertagesstätte in Holzheim befindet sich an der Bahnhofstraße.

Falls sich im neuen Gewerbegebiet jedoch ein Bedarf für eine neue Kindertagesstätte abzeichnet, so ist es über die Festsetzung, dass im Gewerbegebiet Kindertagesstätten regelmäßig zulässig sind, möglich hier flexibel zu handeln und bei freier Standortwahl eine Kindertagesstätte zu errichten.

3.6.2 Technische Infrastrukturmaßnahmen

Entwässerungskonzept:

3.6.2.1 Schmutzwasser

Das Schmutzwasser der gewerblichen Betriebe muss in den geplanten Schmutzwasserkanal geleitet werden. Von dort wird es in die Kläranlage Neuss-Süd geleitet. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist aufgrund bestehender gesetzlicher Regelungen nicht notwendig.

3.6.2.2 Niederschlagswasser

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und des vorbeugenden Klimaschutzes ist es sinnvoll, dass das Niederschlagswasser ortsnah beseitigt wird. Dieses wurde vor einigen Jahren so mit dem § 51a des Landeswassergesetzes gesetzlich vorgeschrieben. Als ortsnah gilt eine Versickerung direkt vor Ort oder die Einleitung über einen Regenwasserkanal in ein nahegelegenes Gewässer.

Eine ortsnah Versickerung kann zudem der Artenvielfalt von Fauna und Flora dienen, zusätzlichen Erholungsraum für die Beschäftigten und Anwohner schaffen sowie einen zusätzlichen positiven städtebaulichen Gestaltungsbeitrag liefern. Eine ortsnah Versickerung des Niederschlagswassers kann darüber hinaus die Kosten für die Betriebe und die Stadt Neuss senken. Mit einer ortsnah Versickerung des Niederschlagswassers kann hier ein wichtiger Beitrag zu einem nachhaltigen Gewerbegebiet mit Mehrwert für die Beschäftigten und die benachbarte Wohnbevölkerung geschaffen werden.

Die ortsnah Versickerung kann dezentral auf bzw. neben den versiegelten Flächen stattfinden oder zentral durch Einleitung in einen Regenwasserkanal und dann in ein zentrales Versickerungsbecken.

Versiegelte Flächen gibt es sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich.

Im privaten gewerblichen Bereich sind dies die Dachflächen und die befahrbaren Frei- und Lagerflächen.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen der gewerblichen Betriebe ist meistens unbelastet und kann deshalb in der Regel ohne Vorklärung auf den gewerblichen Grundstücken versickert werden.

Das Niederschlagswasser der befahrbaren gewerblichen Freiflächen und der Lagerflächen kann belastet sein und muss deshalb vor einer Versickerung auf den gewerblichen Grundstücken vorgeklärt bzw. gereinigt werden. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Vorgaben zu beachten.

Versiegelte Flächen im öffentlichen Bereich sind die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und der Parkplätze). Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird zunächst in Regenwasserkanälen gesammelt und kann über eine Vorklärung / Schlammfang vor Ort über vier geplante unterirdische Versickerungsbauwerke versickert werden.

Die Fuß- und Fahrradwege in den öffentlichen Grünflächen werden über die Schulter direkt in die Grünflächen entwässert.

Für die Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet wurde 2015 eine bodentechnische Untersuchung durchgeführt, die zu folgendem Ergebnis kam:

Nach Einschätzung des Gutachters ist eine Versickerung über Mulden-Rigolen-Systeme im Plangebiet umsetzbar. Hierzu muss im Einzelfall der verbliebene Decklehm unterhalb der Versickerungsanlagen gegen durchlässiges Bodenmaterial ausgetauscht werden.

Aus diesen Rahmenbedingungen ergeben sich folgende Festsetzungen:

Zeichnerische Festsetzung:

Flächen für Versorgungsanlagen (Niederschlagswasserbeseitigung)

Textliche Festsetzung:

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen der gewerblichen Betriebe ist auf dem eigenen Grundstück zu nutzen oder zu versickern. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist in Abstimmung mit einem Freiflächenplan im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Innerhalb der Versickerungsflächen sind Büsche und Bäume nicht zulässig.

Textliche Festsetzung:

Das belastete Niederschlagswasser der befestigten Flächen der gewerblichen Betriebe ist nach einer Vorklärung auf dem eigenen Grundstück zu nutzen oder zu versickern. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis und ist in Abstimmung mit einem Freiflächenplan im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen. Innerhalb der Versickerungsflächen sind Büsche und Bäume nicht zulässig.

(Hinweis: Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die gesetzlichen Regelungen zu beachten.)

Begründung:

Die Dachbegrünungen tragen mit zu schaffenden "Puffervolumen" zur Verlangsamung des Abflusses von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen bei. Eine Nutzung des Niederschlagswassers im Gewerbebetrieb ist ausdrücklich erwünscht. Das restliche Dachflächenwasser darf nicht auf die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen geleitet werden, sondern ist auf dem privaten Gewerbegrundstück zu versickern. Die Lage der privaten Versickerungsfläche auf dem gewerblichen Grundstück kann frei gewählt werden. Falls die festgesetzte Pflanzfläche gewählt wird so sind die festgesetzten Pflanzungen auf dem eigenen Grundstück an anderer Stelle nachzuweisen.

Die genaue Lage und Dimensionierung von erforderlich werdenden Rückhalteeinrichtungen bzw. Rigolen kann im Baugenehmigungsverfahren, das der städtebaulichen Planung nachfolgt, unter Kenntnis aller dann relevanten Parameter – insbesondere auch des "Puffervolumens" der dann konkret zu planenden Dachbegrünungen – abschließend festgelegt werden.

Um eine Verunreinigung des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden, muss das belastete Regenwasser der versiegelten Gewerbeflächen, Lagerflächen, gewerblichen Fahrwege und gewerblichen Stellplätze vor einer Versickerung auf den gewerblichen Grundstücken vorgeklärt bzw. gereinigt werden.

Gemäß Absatz 12.4 des RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW vom 18. Mai 1998 zur „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes“ ist das Regenwasser von Hof- und Verkehrsflächen in Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten als stark verschmutzt einzustufen. Nach Abs. 14.3 des zuvor genannten Erlasses hat die Beseitigung von stark verschmutztem Niederschlagswasser durch Sammeln und Ableitung zu einer Behandlungsanlage zu erfolgen. Eine Versickerung ist in der Regel nicht statthaft. Ausnahmsweise kann Regenwasser von Hof- und Verkehrsflächen in Mischgebieten, Gewerbegebieten und Industriegebieten mit geringem Kfz-Verkehr, ohne Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und ohne sonstige Beeinträchtigungen als gering verschmutzt bewertet werden. Hierzu bedarf es unter Umständen entsprechender

Festsetzungen im Bebauungsplan, die hiermit vorgenommen werden. In diesem Fall ist eine Versickerung statthaft.“

Die entsprechenden Festsetzungen sind erfolgt.

Sonstige technische Infrastruktur

Wasserwirtschaft / Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch die Kreiswerke Grevenbroich GmbH sichergestellt. Anschlussfähige Leitungen befinden sich in der Berghheimer Straße.

Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt für das Plangebiet über den Anschluss an das im öffentlichen Straßenraum liegende Leitungsnetz, betrieben durch die RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH.

Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt ebenfalls über den Anschluss an das im öffentlichen Straßenraum liegende Leitungsnetz der Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH.

Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit leitungsgebundenen Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG.

Die Versorgung des Gebietes mit nicht-leitungsgebundenen Telekommunikationsleistungen erfolgt über eine im Plangebiet bereits vorhandene Mobilfunkstation.

3.7 Geplante Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen / Maßnahmen

3.7.1 Schallschutzanlage

| |
|----------------------------------|
| Zeichnerische Festsetzung |
|----------------------------------|

| |
|---|
| Schallschutzwandkombination 58 m über NHN |
|---|

Begründung:

Das Gewerbegebiet ist durch Verkehrslärm (A46, Kreitzer Straße, Eisenbahnlinie) und Gewerbelärm (Gewerbegebiet Ziegeleistraße) vorbelastet. Das „Reine Wohngebiet Ludgerusring“, Bebauungsplan Nr. 366, kann über eine öffentliche Schallschutzanlage (Wall-Wand-Kombination, Höhe 58 über NHN = ca. 8 m über dem natürlichen Gelände / Straßenoberkante Kreitzweg) direkt an der Grundstücksgrenze der Gewerbegrundstücke geschützt werden.

Diese Schallschutzanlage soll aus städtebaulich-gestalterischen Gründen intensiv durch Kletterpflanzen, Büsche und Bäume eingegrünt werden.

Darüber hinaus müssen Emissionskontingente festgelegt werden.

Eine Erhöhung des am Reinen Wohngebiet vorhandenen Schallschutzwalls (zz. 3 m) mit einer Mauer würde die Belichtung und Besonnung der Vorgärten und Wohngebäude Ludgerusring erschweren und darüber hinaus Abstandsflächenprobleme aufwerfen. Dies wird daher nicht weiter verfolgt.

3.7.2 Aufschiebende Bedingung

| |
|-------------------------------|
| Textliche Festsetzung: |
|-------------------------------|

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB (Aufschiebende Bedingung) können die Flächen GE1a, GE1b, GE2a, GE2b und GE5a erst bebaut und genutzt werden, wenn alle Schallschutzwandkombinationen errichtet sind. Die Mindesthöhe über NHN ergibt sich aus der Festsetzung im Bebauungsplan. Der sichtbare Schallschutzwandteil darf nicht schallhart ausgeführt werden. Die Wall-Wand-Kombination muss hinsichtlich des Wand-Anteils zum Kreitzweg hin einseitig absorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Schallschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) von $4 \leq D_{Ia} \leq 7$ ausgeführt werden. Insgesamt muss die Wall-Wand-Kombination eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von $DLr > 24$ dB aufweisen.

Begründung:

Dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV) wird durch die geplanten Abstände zur Wohnbebauung Kreitzweg (ca. 40 m) Rechnung getragen. Zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Wohnbebauung im Osten liegen eine öffentliche Grünanlage mit Schallschutzanlage (ca. 20 m Breite, ca. 8 m Höhe), die Straße Kreitzweg (ca. 10 m Breite) sowie ein vorhandener Schallschutzwall (ca. 10 m Breite, ca. 3 m Höhe).

Die Ausführung des Wandanteils der schallschützenden Wall-Wand-Kombination entlang des Kreitzwegs im Hinblick auf die mindestens erforderliche Dämm- und Absorptionsleistung ergibt sich aus dem schalltechnischen Gutachten S. 16 6.2 „Aktive Lärmschutzmaßnahme“: Die Wall-Wand-Kombination muss hinsichtlich des Wand-Anteils zum Kreitzweg hin einseitig absorbierend mit einem Wert gemäß Ziffer 2.2 „Schallabsorption der ZTV-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006) von $4 \leq D_{Ia} \leq 7$ ausgeführt werden. Insgesamt muss die Wall-Wand-Kombination eine Schalldämmung mit einem Wert gemäß Ziffer 2.1 „Schalldämmung“ der ZTV-Lsw 06 von $DLr > 24$ dB aufweisen.

3.7.3 Abstandsklassen

Textliche Festsetzung:

Abstandsklassen gemäß Abstandsliste NW: Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert: In den GE 1a, 1b, 2a, 2b, 7a und 7b sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

In den GE 1c, 3a, 5a sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis VI des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

In den GE 3b, 5b, 6c sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis V des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

In den GE 1d, 4a, 5c, 5d, 6b sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis IV des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

In den GE 4b, 6a sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse I bis III des Anhang 1 des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Begründung:

Aufgrund der Nachbarschaft zum Reinen Wohngebiet Kreitzweg ist eine Gliederung nach der Art der Betriebe und Anlagen entsprechend der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007 erforderlich.

Ausnahmen von den notwendigen Abständen der Abstandsliste werden zugelassen, um im Einzelfall besonderen betrieblichen Gegebenheiten gerecht werden und auf technische Entwicklungen bzw.

Novellierungen der Richtlinien sachgerecht reagieren zu können. Die Ausnahmen erfolgen unter der Beachtung der immissionsrechtlichen Unbedenklichkeit.

Eine noch detailliertere textliche Regelung zu den Abstandsklassen als die oben vorgenannte Gliederung wurde, insbesondere aufgrund des Vorschlages des Rhein-Kreis Neuss vom 04.03.2015, geprüft und verworfen, da eine zu detaillierte Regelung sehr unübersichtlich wird, die Lesbarkeit für die Bauherren und Bauordnungsbehörde erschwert und damit eine zügige Umsetzung der Planung behindert.

3.7.4 Emissionskontingente

Textliche Festsetzungen:

Emissionskontingente gem. DIN 45691 (siehe Bebauungsplanbeikarte 1):

Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden für das Plangebiet Emissionskontingente gemäß DIN 45691 festgesetzt. Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK weder tags (6.00 Uhr – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr – 6.00 Uhr) überschreiten.

| Gewerbegebietsfläche | Teilgebiet | LEK dB(A) TAG | LEK dB(A) NACHT |
|----------------------|------------|---------------|-----------------|
| GE 1 | a | 56 | 41 |
| GE 1 | b | 57 | 42 |
| GE 1 | c | 55 | 40 |
| GE 1 | d | 55 | 40 |
| GE 2 | a | 50 | 35 |
| GE 2 | b | 45 | 30 |
| GE 3 | a | 50 | 35 |
| GE 3 | b | 51 | 36 |
| GE 4 | a | 51 | 36 |
| GE 4 | b | 52 | 37 |
| GE 5 | a | 48 | 33 |
| GE 5 | b | 49 | 34 |
| GE 5 | c | 49 | 34 |
| GE 5 | d | 48 | 33 |
| GE 6 | a | 56 | 41 |
| GE 6 | b | 55 | 40 |
| GE 6 | c | 53 | 38 |
| GE 7 | a | 55 | 40 |
| GE 7 | b | 56 | 41 |
| GE 8 | a | 62 | 47 |
| GE 8 | b | 61 | 46 |

Das Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 10 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Begründung:

Die festgesetzten Emissionskontingente basieren auf den Untersuchungsergebnissen des im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes tätig gewordenen Gutachters. Sie stellt den rechtlichen Niederschlag einer schalltechnischen Gesamtkonzeption für das Plangebiet und seine Umgebung dar, wobei die jeweils unterschiedlichen Immissionssituationen an den verschiedenen relevanten Im-

missionsorten sowie die betrieblichen Möglichkeiten der Minderung und Begrenzung von Schallemissionen berücksichtigt wurden. Die Heranziehung und Zugrundelegung der DIN 45691 wird dabei inzwischen auch in Urteilen der obergerichtlichen Rechtsprechung ausdrücklich gebilligt (vgl. etwa Bayerischer Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 11. April 2011 – 9 N 10.1373).

Durch die Festsetzung von Emissionskontingenten wird die Zulässigkeit von Anlagen innerhalb des Sondergebiets – ergänzend zu den Festsetzungen betreffend die darin zulässigen Nutzungen – im Hinblick auf die von diesen ausgehenden Geräuscheinwirkungen beschränkt.

Bei diesem Verfahren wird für jeden Quadratmeter des Grundstücks einer potentiell Schall emittierenden Anlage bzw. eines Betriebs ein Schalleistungspegel ermittelt, der als maximales Emissionskontingent L_{EK} im Bebauungsplan festgesetzt wird.

Durch die festgesetzten Kontingente wird sichergestellt, dass auf die zu dem Gewerbegebiet benachbarten Immissionsorte (Wohngebäude) nur solche gewerblichen Geräusche aus dem Plangebiet einwirken, die um mindestens 6 dB(A) unterhalb der für diese jeweils anzuwendenden Immissionsrichtwerte liegen. Insoweit ist davon auszugehen, dass die aus dem Plangebiet ausgehenden Geräusche an allen Immissionsorten ungeachtet von dort möglicherweise bestehenden Vorbelastungen aus anderen gewerblichen Geräuschquellen keine relevanten Immissionsbeiträge im Sinne der TA Lärm leisten.

Zur Bemessung der Emissionskontingente wurden zunächst anhand dieser "Zielwerte" die an den maßgeblichen Immissionsorten insgesamt verträglichen Schallimmissionen errechnet. In einem zweiten Schritt wurden diese sodann auf Schallemissionen zurückgeführt, deren Summe – unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Vorbelastungen – so auf die Teilflächen des Gebiets, für das die Festsetzung erfolgt, als "Quellflächen" verteilt. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass jede Teilfläche innerhalb dieses Gebiets ausreichende "Emissionsspielräume" für eine gebietsverträgliche Nutzung dauerhaft erhält.

Die festgesetzten Emissionskontingente sind für den Schutz der im Einwirkungsbereich des Vorhabens gelegenen (Wohn-)Nutzungen, entsprechend den für diese geltenden Maßstäben sicher ausreichend. Die für die jeweils zu betrachtenden Immissionsorte geltenden Schallschutzanforderungen werden in allen Fällen sicher eingehalten.

Im Hinblick darauf, dass in Teilen der Umgebung des Plangebiets Nutzungen mit einer vergleichsweise geringeren Empfindlichkeit gegen gewerbliche Geräusche vorhanden sind, als diese für reine und allgemeine Wohngebiete zugrunde zu legen ist, werden richtungsbezogene "Zusatzkontingente" festgesetzt, durch welche eine "Lenkung" von Schallemissionen in Richtung dieser geringer empfindlichen Bereiche planerisch gefördert wird.

Durch die Festsetzung von Emissions- sowie Zusatzkontingenten anstelle von bestimmten technischen Maßnahmen zum Schallschutz ist gewährleistet, dass ein hinreichender Schutz der Gebietsumgebung vor aus dem Betrieb der in dem Sondergebiet zulässigen Nutzungen ausgehenden Immissionen erreicht werden kann, ohne dass detaillierte Regelungen hinsichtlich der zukünftigen technischen Entwicklung der am Standort vorhandenen oder zugelassenen Betriebe und Anlagen "vorhergesehen" und entsprechend festgeschrieben werden. Vielmehr haben es die zukünftigen Nutzer der Gebietsflächen nunmehr in der Hand, durch "maßgeschneiderte" betriebliche Maßnahmen – etwa die Beschränkung von Anlieferungsfahrten auf die schalltechnisch in der Regel unkritische Tagzeit – die geforderten Schallschutzziele in der Art und Weise zu erreichen, dass sie mit den gegebenen produktionstechnischen Anforderungen am besten vereinbar sind.

Auf diese Weise wird im Sinne des Gebotes der gegenseitigen Rücksichtnahme ein ausgewogener Kompromiss zwischen den Belangen der Wohnbevölkerung und den gewerblichen Belangen erreicht.

Aufgrund der neuen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes zum Thema Emissionskontingente werden die einzelnen Gewerbeflächen in der Bebauungsplanzeichnung nicht unterteilt. Die Emissionskontingente werden für Teilbereiche in den textlichen Festsetzungen und einer Beikarte dargestellt.

3.7.5 Zusatzkontingente

| Textliche Festsetzungen: | | | | | |
|---|--------|-------------------|-------------------|------------------------|--------------------------|
| <u>Zusatzkontingente gem. DIN 45691 (siehe Bebauungsplanbeikarte 1):</u> | | | | | |
| Ausgehend vom Referenzpunkt Gauß-Krüger-Koordinaten 2545923,48 / 5670041,41 sind folgende Zusatzkontingente zulässig. | | | | | |
| | Sektor | Richtungsvektor 1 | Richtungsvektor 2 | Zusatzkontingent (Tag) | Zusatzkontingent (Nacht) |
| A | 319,4° | 16,4° | | 2 | 2 |
| B | 16,4° | 157,2° | | 0 | 0 |
| C | 157,2° | 215,3° | | 2 | 2 |
| D | 215,3° | 319,4° | | 14 | 14 |

Begründung:

Die Ermittlung und Anwendung von Zusatzkontingenten erlaubt eine passgenauere Zuordnung von Emissionskontingenten und erhöht damit die Spielräume bei der Ansiedlung von nachbarverträglichen Gewerbebetrieben.

3.7.6 Lärmpegelbereiche

| Textliche Festsetzung: | | |
|--|------------------|------------------------------------|
| <u>Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (siehe Bebauungsplanbeikarte 2):</u> | | |
| In den markierten Bereichen liegen die Fassaden in den in der Tabelle verzeichneten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 Schallschutz im Hochbau. Zum Schutz der Aufenthaltsräume (Büros, etc.) muss das resultierende Schalldämmmaß $R_{w,res}$ für Außenbauteile mindestens den in der Tabelle verzeichneten Wert betragen. | | |
| Markierung | Lärmpegelbereich | Erf. $R_{w,res}$ der Außenbauteile |
| ^^^^^^^^^^ | VI | 45 |
| ~~~~~ | V | 40 |
| ~~~~~ | IV | 35 |
| Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. | | |
| Die Teilgebiete können der Bebauungsplanbeikarte 2 entnommen werden. | | |

Begründung:

Das Plangebiet ist im erheblichen Maß durch Verkehrsgeräusche vorbelastet, die insbesondere vom Straßenverkehr auf der Autobahn A46 sowie – untergeordnet – der Kreitzer Straße ausgehen. Die im Hinblick darauf zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung schallgutachterlich untersucht worden. Danach sind alle Bereiche der geplanten Bebauung, die als Büroräume mit voraussichtlich zu öffnenden Fenstern ausgestattet werden können, städtebaurechtlich relevante Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Entsprechend sind insbesondere die zur Kreitzer Straße und zur Autobahn weisenden Fassaden von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt dienen, so auszuführen, dass ihr Schalldämmmaß ausreichend ist, um auch bei einer Verkehrslärmbelastung gesunde Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Im Übrigen ist ein Schalldämmmaß entsprechend dem Lärmpegelbereich III ausreichend, das in der Regel ohne besondere bauliche Vorkehrungen bei der Verwendung von heutigen Wärmeschutzanforderungen genügenden Fenstern erreicht werden kann.

Von der Anwendung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann im Einzelfall auf der Grundlage entsprechender fachgutachterlicher Nachweise abgesehen werden, wenn geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Dies gilt insbesondere für solche Arbeitsstätten, die nicht über zu öffnende Fenster verfügen.

Durch die Realisierung der Festsetzung kann somit nach den vorliegenden schallgutachterlichen Untersuchungen dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärmeinwirkungen auf das Gebiet in jedem Fall ausreichend vorgebeugt werden.

3.7.7 Störfallverordnung

Textliche Festsetzung:

12. Bundesimmissionsschutzverordnung (12. BImSchV / Störfallverordnung)

In dem Gewerbegebiet sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gemäß § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. der Störfall-Verordnung bilden oder Bestandteil einer solchen wären, unzulässig.

Begründung:

Wegen der in einem Abstand von ca. 40 m zum Rand des geplanten Gewerbegebietes gelegenen Wohngebiete / Wohnhäuser Ludgerusring sowie der direkten Nachbarschaft der L154 und der BAB 46 sowie der Bahnlinie werden Betriebe und Anlagen, die der Störfallverordnung (12. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1599) unterliegen, ausgeschlossen. Ausnahmen werden zugelassen, um im Einzelfall besonderen betrieblichen Gegebenheiten gerecht werden und auf technische Entwicklungen bzw. Novellierungen der Richtlinien sachgerecht reagieren zu können.

3.7.8 Lichtimmissionen

Die vorhandene Beleuchtungssituation entspricht der üblichen städtischen Beleuchtung.

Gem. dem gemeinsamen Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr vom 11.12.2014, welcher allgemein als „Lichtrichtlinie“ bezeichnet wird, sind öffentliche Beleuchtungsanlagen wie Straßenbeleuchtung von der Beurteilung freigestellt.

Als mögliche Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung Ludgerusring kommt die Werbe- und Stellplatzbeleuchtung der geplanten Gewerbebetriebe gegenüber in Frage.

Eine Überschreitung der Immissions-Richtwerte für die Blendung ist nach erster Betrachtung der Situation, wegen des großen Abstandes, des vorhandenen intensiv begrünten Schallschutzwalls, der vorhandenen Lindenallee und des geplanten Schallschutzwalls, wenig wahrscheinlich.

Werbeschilder führen zwar durch evtl. intensive Farbigkeit zu erhöhten Ansätzen bei der Beurteilung, zeigen jedoch in der Regel nicht genügend hohe Werte in der Leuchtdichte.

Für die Werbeschilder ist ein Verzicht auf blinkendes Licht festgesetzt, da dies zu erhöhten Immissionsrichtwerten bei der Beurteilung führen würde.

3.8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Zeichnerischer Hinweis:

Anbauverbotszone gem. § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz: 40 m

Begründung:

Das Fernstraßengesetz schreibt eine Anbauverbotszone, hier der A46, vor. Zur Klarstellung wird diese in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn, dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z.B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o.ä.).

Zeichnerischer Hinweis:

Anbaubeschränkungszone gem. § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz: 100 m

Begründung:

Das Fernstraßengesetz schreibt eine Anbaubeschränkungszone vor. Zur Klarstellung wird diese in die Bebauungsplanzeichnung eingetragen.

In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der BAB dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.

Alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art der Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zeichnerischer Hinweis:

Anbaubeschränkungszone gem. § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW: 40 m

Begründung:

Das Straßen- und Wegegesetz schreibt eine Anbaubeschränkungszone vor. Zur Klarstellung wird diese in die Bebauungsplanzeichnung einzutragen. Betroffen davon ist teilweise das GE 1.

In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße, dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dergleichen gefährden oder beeinträchtigen.

Es sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

Zeichnerischer Hinweis:

Werbeverbotszone gem. § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW: 20 m

Begründung:

In einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße 154, dürfen gemäß § 28 Abs. 1 StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden.

Dies betrifft einen kleinen Teil des GE 1.

Textlicher Hinweis:Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdrutsche, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.

Begründung:

In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Gewähr gegen jegliche Art von Baugrundrisiken besteht.

Aus Gründen der Rechtssicherheit wird auf die eventuell denkbaren Bodenrisiken, insbesondere Kampfmittel, Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), Bodendenkmäler, Erdbeben, Erdrutsche, Standsicherheit, Grundwasser, Kellervernässung, Hochwasser, etc. hingewiesen.

Textlicher Hinweis:Altablagerungen

Teile des Plangebietes liegen im Bereich der Altablagerung Ne-0013, Ne-0163, Ne-0218 und Ne-1618. Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.

Soweit im Rahmen der Realisierung der Planung in den Boden eingegriffen werden soll, sind die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen aus bestehenden Belastungen von Bodenmaterialien fachgutachterlich zu ermitteln und umzusetzen. Eingriffe in die Altablagerungen sind generell gutachterlich zu begleiten. Treten im Rahmen von Erdarbeiten Auffälligkeiten auf, ist unverzüglich die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Auffälligkeiten können sein: geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln, strukturelle Veränderungen des Bodens, z.B. durch die Einlagerung von Abfällen.

Begründung:

Durch Einschrieb in den Bebauungsplan wird auf die Anzeigepflicht bei einem Auffinden von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein möglicher Altlasten im Boden hindeuten können, hingewiesen.

Dies betrifft insbesondere geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch den menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln), sowie strukturelle Veränderungen des Bodens (z.B. durch die Einlagerung von Abfällen).

Textlicher Hinweis:Kampfmittel

Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Bodeneingriffen ist eine Untersuchung der Verdachtsfläche durch den Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf, Telefon: 0211 475-0 Telefax: 0211 475-9040 vorzunehmen.

Weitere Informationen über Bodeneingriffe im Bereich von Kampfmittelverdachtsflächen können im Internet unter www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp abgerufen werden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Begründung:

Durch den zuständigen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf wurde darauf hingewiesen, dass Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel (Laufgraben) liefern. Es wird empfohlen, im Zuge der "Baureifmachung" des Areals ggf. vorhandene Aufschüttungen bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschieben.

Darüber hinaus wird die zusätzliche Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen soweit Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen.

Der Hinweis auf die mögliche Kampfmittelbelastung des Gebiets wird in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Textlicher Hinweis:Bodendenkmale

Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein archäologischer Befunde gerechnet werden. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen. Bei Verdachtsflächen sind die Erdbewegungen archäologisch zu begleiten und gegebenenfalls auftretende archäologische Funde und Befunde fachgerecht zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen.

Begründung:

Im Plangebiet besteht eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des Auffindens von Bodendenkmälern. Bei Begehungen durch die Prospektionsabteilung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland kamen in linearer Verteilung vorgeschichtliche Einzelfunde zu Tage. Diese werden nicht als Fundplatzindikator gewertet, sondern lassen darauf schließen, dass sie durch Bodenaufträge im Randbereich der südlich angrenzenden Materialentnahme dorthin gelangt sind. Da die vorgeschichtlichen Oberflächenfunde allerdings zu einem archäologischen Platz gehört haben dürften, dessen Überreste im Plangebiet erhalten sein können, ist ein entsprechender Hinweis notwendig.

Textlicher Hinweis:Pflanzabstände zur Bahnlinie

Parallel zur Bahnlinie dürfen keine Bäume gepflanzt werden, die im ausgewachsenen Zustand höher als der um 5 m vergrößerte Abstand zur äußeren Gleisachse sind.

Begründung:

Um Gefahren für den Bahnverkehr zu vermeiden sind entsprechende Baumabstände einzuhalten.

Textlicher Hinweis:DIN-Normen

Alle genannten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Begründung:

In den Festsetzungen des Bebauungsplans wird u.a. im Zusammenhang mit den Festsetzungen betreffend die zu treffenden Schallschutzvorkehrungen auf Normen und Richtlinien sowie sonstige Dokumente verwiesen, die selbst nicht Bestandteile der Festsetzungen sind. Diese werden bei der Stadt Neuss zusammen mit dem Bebauungsplan zur allgemeinen Einsicht bereitgehalten.

3.9 Flächenbilanz:

| Bebauungsplan Nr. 485 | ca. qm | ca. % |
|------------------------------------|----------------|--------------|
| Teilgebiet A: Gewerbegebiet | 311.676 | 78,04 |
| Teilgebiet B: Grünspace Süd | 87.705 | 21,96 |
| Summe Bebauungsplan Nr. 485 | 399.381 | 100 |

| Teilgebiet A: Gewerbegebiet | ca. qm | ca. % |
|---|----------------|--------------|
| Gewerbeflächen (Summe GE 1-8) | 228.458 | 73,41 |
| Trafostationen | 36 | 0,01 |
| Öffentliche Verkehrsflächen, vorhanden | 10.584 | 3,40 |
| Öffentliche Verkehrsflächen, neu | 32.298 | 10,38 |
| Öffentliche Grünflächen (Pflanzfl, Ausgleich, Erholung) | 40.300 | 12,80 |
| Summe Teilgebiet Gewerbegebiet | 311.676 | 100 |

| Teilgebiet B: Grünspace Süd | ca. qm | ca. % |
|------------------------------------|---------------|--------------|
| Ausgleichsfläche | 27.663 | 31,54 |
| Öffentliche Grünfläche (Erholung) | 60.042 | 68,46 |
| Summe Grünspace Süd | 87.705 | 100 |

4 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

4.1 Art des Aufstellungsverfahrens

Es handelt sich um ein Normalverfahren. Das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB kann aufgrund der fehlenden planungsrechtlichen und städtebaulichen Voraussetzungen (Außenbereich, Plangebietsgröße) hier nicht angewendet werden.

4.2 Aufstellungsbeschluss

Die Beratung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan erfolgte im Bezirksausschuss Holzheim am 06.11.2014, im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 12.11.2014 und im Rat am 12.12.2014.

4.3 Frühzeitige Beteiligung

Bürgerinformationsveranstaltung am 09.06.2015 im alten Rathaus Holzheim

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind in Anlage 5 aufgeführt.

Mehrere Bürger kritisieren die hohe Verkehrsbelastung in Holzheim und befürchten eine weitere Verschlechterung der Verkehrssituation durch das geplante Gewerbegebiet.

Es gab zahlreiche Hinweise auf den engen Straßenschnitt der Gell'sche Straße und der Friedhofstraße, so dass eine – wenngleich nur untergeordnete - Erschließung des Gewerbegebietes darüber nicht möglich sei. Von einigen Bürgern wurde angeregt, das Gebiet zusätzlich mit einer Stichstraße von der Kapellener Straße zu erschließen und gleichzeitig eine Ortsumgehung für Holzheim zu realisieren. Die Informationen sind in das Verkehrsgutachten eingeflossen.

Die anwesenden Bürger informierten sich über die geplante Art der Nutzung. Sie waren zufrieden, dass Industriebetriebe, großflächiger Einzelhandel und Vergnügungstätten nicht zugelassen werden sollen.

Es wurden Bedenken hinsichtlich der geplanten Gastronomie geäußert. Diese könnte – als Schnellrestaurant realisiert - auch spät nachts Lärm verursachen und randalierende Jugendliche anziehen. Bei der Vermarktung der Grundstücke wird die Verwaltung daher darauf achten, dass die Gastronomie so zur Wohnbebauung angeordnet wird, dass sie nicht stört.

Eine Bürgerin kritisiert die geplante Ausnutzbarkeit der Grundstücke mit einer Grundflächenzahl von 0,8. Die geplante Gebäudehöhe von bis zu 12 m in Teilbereichen des Bebauungsplans hält sie für Holzheim nicht für angemessen. Die Gebäudehöhe soll in einer Schnittzeichnung dargestellt werden; die Gebäudehöhen sind für Gewerbebauten sehr mäßig. Die angesprochenen Themen sind in der Auslegungsbegründung und dem Umweltbericht ausführlich dargestellt. Schnitte durch das Plangebiet werden im Rahmen der Auslegung öffentlich ausgelegt.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.06. bis 24.06.2015

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind in Anlage 5 aufgeführt.

Die Stellungnahmen bezogen sich insbesondere auf die Themen Klimaschutz, Baumasse, Versiegelung, Gebäudehöhe, Verkehrsführung, Eingrünung und Plangebietsabgrenzung.

Die angesprochenen Themen sind in der Auslegungsbegründung und dem Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Bezogen auf die Plangebietsgrenze wurde der Entwurf den Wünschen des Bürgers angepasst. Schnitte durch das Plangebiet werden im Rahmen der Auslegung öffentlich ausgelegt.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.07. bis 22.08.2015

Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher vorgebrachten Anregungen sind in Anlage 5 aufgeführt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.07.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es erfolgten Hinweise für die Planung zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Bodenschutz, Altlasten, Immissionsschutz, Einzelhandelsfestsetzung, Abstände zur Landesstraße und zur Bahnlinie.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise sind in die Planung mit eingeflossen. Die angesprochenen Themen sind in der Auslegungsbegründung und dem Umweltbericht ausführlich dargestellt.

Dem Vorschlag des Rhein-Kreis Neuss zu einer sehr kleinteiligen Gliederung des Gewerbegebietes und der Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebietes wird nicht gefolgt.

5 Umweltbericht

5.1 Beschreibung des Projektes / Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

5.1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Bedarf an Grund und Boden

Der Bereich des Bebauungsplans Nr. 485 – Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet und Grünspange) – liegt im Stadtbezirk Holzheim, angrenzend an den westlichen Ortsrand. Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Kreitzer Straße (L154), nordöstlich durch die Straße Kreitzweg, südöstlich durch das bestehende Gewerbegebiet Ziegeleistraße und südwestlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 40 ha, davon entfallen ca. 31 ha auf das Gewerbegebiet und ca. 9 ha auf die Grünspange.

1.2 Planungsanlass, Planungsziel, Planungsinhalt, Festsetzungen

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Ziegeleistraße (Teilgebiet A) und um die Schaffung eines Teilstücks der geplanten Grünspange (Teilgebiet B).

Teilgebiet A (Gewerbegebiet):

Mit dem neuen Bebauungsplan sollen aufgrund des hohen Bedarfs an Gewerbeflächen die noch nicht bebauten Flächen zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet Ziegeleistraße und dem Autobahnzubringer Kreitzer Straße (L154) als Gewerbegebiet vor allem für Handwerksbetriebe, produzierende und produktverarbeitende Betriebe ausgewiesen werden.

Die Ermittlung der Flächenverfügbarkeiten wurde in der Begründung und dem Umweltbericht der parallellaufenden Flächennutzungsplanänderung Nr. 128 ausführlich dargestellt. Daher kann dieses Thema im Bebauungsplan abgeschichtet dargestellt werden. Mehr als die Hälfte der Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Neuss. Ca. ein Viertel der Flächen befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland (BRD). Die Stadt Neuss steht in Grundstückserwerbsverhandlungen mit der BRD. Das Bebauungsplanverfahren wird durch ein Umlegungsverfahren begleitet.

Der planerische und politische Anspruch ist es, ein ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Gewerbegebiet zu schaffen. Dies bedeutet besondere Anstrengungen in der sinnvollen Verknüpfung der Bereiche Naturschutz, Landschaftspflege, Niederschlagswasserbeseitigung und Verkehr (Erreichbarkeit, Durchwegung).

Es sollen insbesondere folgende städtebaulichen Ziele mit der vorliegenden Planung erreicht werden:

- Vermeidung von Verkehren in der Ortslage Holzheim (keine zweite Erschließung)
- Günstiges Verhältnis von gewerblichen Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Flächensparende Erschließung durch große Baufelder)
- Ausreichend große und gestalterisch und ökologisch qualitativ hochwertige Pufferfläche zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und dem vorhandenen Wohngebiet
- Vermeidung einer optischen Beeinträchtigung des vorhandenen Wohngebietes, der benachbarten Kulturlandschaft und der benachbarten Kunstlandschaft „Raketenstation“
- Naturschutzrechtlicher Ausgleich und klimatischer Ausgleich möglichst am Ort des Eingriffs

- Belüftungskorridore
- Eingrünung und Durchgrünung des Gewerbegebietes sowie ansprechende Grüngestaltung im privaten und öffentlichen Bereich (Straßenraum, Grünflächen)
- Biotopverbund im Gewerbegebiet und mit den angrenzenden Gebieten
- Versickerung vor Ort
- Dezentrale und gestalterisch ansprechende Niederschlagswasserbeseitigung im öffentlichen Bereich
- Begrenzung der maximalen Versiegelung auf 80 % der privaten Flächen
- Optimale Wegebeziehungen für Fußgänger und Fahrradfahrer

Normalerweise sollen fruchtbare und nahezu unbelastete Böden als Produktionsgrundlage für die Landwirtschaft der nachfolgenden Generationen erhalten bleiben. Auch wenn es sich hierbei um wertvolle Ackerflächen handelt, so sollen hier aufgrund der Lagegunst (Autobahnanschluss, vorhandenes Gewerbegebiet Ziegeleistraße) Gewerbebetriebe angesiedelt werden.

Als Ausgleich werden an der Bataverstraße ursprünglich vorgesehene Gewerbeflächen nicht überplant sondern bleiben als Freiraum erhalten. Weiterhin findet im Plangebiet ein 100%iger naturschutzrechtlicher Ausgleich statt.

Der notwendige ökologische Ausgleich wird vor Ort im Plangebiet erfolgen. Die notwendigen Kompensationsmaßnahme werden deshalb innerhalb der privaten Gewerbegebietsflächen, innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und in Form von privaten und öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen sowie als öffentliche Ausgleichsflächen im Sinne der Landschaft und des Artenschutzes (Ortsrandabgrünung) hergestellt. Sollten diese Maßnahmen nicht ausreichen, so können im Teilgebiet B Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich (Ökokontoflächen) verwendet werden.

Die Festsetzungen erfolgen als „Gewerbegebiet“, „Öffentliche Verkehrsfläche“, „Fläche für Versorgungsanlagen“ und „Öffentliche Grünfläche“.

Teilgebiet B (Grünspange):

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des ersten Abschnitts der Grünspange Süd (grüner Erholungsraum und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen / Ökokontoflächen) auf der ehemals geplanten Autobahntrasse A46 von Holzheim bis Uedesheim geschaffen.

Dieser Planbereich dient auch der Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes und als Ortsrandabgrünung für Holzheim.

Gleichzeitig kann damit das städtebauliche Ziel eines übergeordneten Biotopverbundes verwirklicht werden.

Die Festsetzung erfolgt als öffentliche Grünfläche. Diese wird durch die Zweckbestimmungen „Parkanlage“ und „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ konkretisiert.

5.1.2 Vorgaben und Bindungen
(siehe auch Begründung, Kapitel 2)

5.1.3 Planinhalt
(siehe auch Begründung, Kapitel 3)

5.1.4 Festlegung des Einwirkungsbereiches

Als Einwirkungsbereich wird im Wesentlichen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und die angrenzenden Böschungsbereiche angenommen. Zusätzlich wurde insbesondere die nächstgelegene Wohnbebauung Ludgerusring / Kreitzweg in den Einwirkungsbereich miteinbezogen.

5.1.5 Grundlagen und Methodik

Grundlage für die Umweltprüfung und den Umweltbericht ist § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) „Aufstellung der Bauleitpläne“: Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Stadt Neuss legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf den gegenwärtigen Wissensstand und die allgemein anerkannten Prüfmethoden. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt. Die im Umweltbericht beschriebenen Auswirkungen werden, soweit erforderlich, in die in der Begründung niedergelegte Abwägung zum Satzungsbeschluss eingestellt.

Der Umweltbericht basiert im Wesentlichen auf folgenden rechtlichen Grundlagen (Fachgesetzen und Verordnungen):

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
- Verwaltungsvorschrift zur Ausführung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPVwV)
- Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL)
- Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG (VS-RL)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)
- Verwaltungsvorschrift Artenschutz (VV-Artenschutz)
- Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (LG-NW)
- Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG)
- Landesforstgesetz Nordrhein-Westfalen (LFoG - NW)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG NW)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Klimaschutzgesetz NRW v. 29.01.2013

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB und der Artenschutz gem. §§ 44 BNatSchG zu beachten. Im Zuge der Umweltprüfung wurde daher eine Artenschutzuntersuchung und eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung mit Bilanzierung der Eingriffs-/Ausgleichssituation erstellt. Bezogen auf die auf das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen sowie der Störfallverordnung, der Abstandserlass NRW, die DIN 18005, die TA Lärm, DIN 45691, DIN 4109, etc. zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde im Zuge der Durchführung des Bebauungsplanes und der Umweltprüfung eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Entsprechende Festsetzungen zum Schutz der Anlieger und der Beschäftigten im Gewerbegebiet sind vorgenommen worden. Für das Schutzgut Wasser und Grundwasser sind das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz NRW beachtlich. Für das Schutzgut Boden ist das Bundesbodenschutzgesetz und das Landesbodenschutzgesetz NRW zu beachten. Altlastenuntersuchungen wurden durchgeführt. Informationsgrundlagen sind darüber hinaus der Umweltatlas der Stadt Neuss sowie Unterlagen und Informationen der Fachämter der Stadt Neuss sowie die durchgeführten Gutachten in den Bereichen Schall und Eingriff / Ausgleich (Natur und Landschaft).

Für die Berücksichtigung von Klimaschutz und Klimaanpassung sind das Klimaschutzgesetz NRW vom 29.01.2013 und die Ziele des Klimaschutzplans NRW (2015) beachtlich. Der Belang „Klimaanpassung“ hat zudem Eingang in das BauGB und WHG gefunden und wird auch insoweit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet.

5.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

Vorbemerkung: In diesem Kapitel erfolgt lediglich eine Bestandsaufnahme. Die Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen erfolgt in Kapitel 5.4.

5.2.1 Schutzgut Mensch

5.2.1.1 Lärm

Auf das Plangebiet wirken Straßenlärm (BAB 46, L154/Kreitzer Straße, Kreitzweg) und Gewerbelärm (Ziegeleistraße) ein. Nähere Angaben zum Thema Lärm können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. In der schalltechnischen Untersuchung wurden auch möglichen die Auswirkungen des Plangebietes auf die nähere Umgebung untersucht.

5.2.1.2 Erschütterungen

Erschütterungen, die über das übliche Maß in einem besiedelten Bereich liegen, aus der näheren Umgebung liegen nicht vor und sind im Plangebiet auf Grund des Ausschlusses von Betrieben der Abstandsklassen 1 bis 3 nicht zu erwarten.

5.2.1.3 Elektromagnetische Felder

Eine besondere Belastung durch elektromagnetische Felder liegt im Planbereich nicht vor. Besondere Emittenten, die gemäß 26.BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) zu überprüfen sind, sind weder im Plangebiet noch in dessen Umgebung bekannt.

5.2.1.4 Gerüche

Im Umfeld des Plangebietes bestehen geruchsemitternde Betriebe. Eine geruchstechnische Untersuchung der Geruchsbelastung im Umfeld des Plangebietes aus dem Jahre 2013 anlässlich der Ansiedlung eines kunststoffverarbeitenden Betriebes im bestehenden Gewerbegebiet Ziegeleistraße zeigte, dass die Richtwerte für Wohn- und Gewerbegebiete der Geruchsimmissionsrichtlinie unterschritten werden. Der höchste, sich im Plangebiet befindende Wert lag mit einer Geruchshäufigkeit von 4% der Jahresstunden (im Nahbereich der Autobahn) deutlich unter dem gemäß Geruchsimmissionsrichtlinie zulässigen Wert für GE von 15%.

5.2.1.5 Überplanung menschlicher Nutzungen

Im Plangebiet herrscht eine ackerbauliche Nutzung vor, die Randbereiche des Plangebietes sind teilweise durch (straßenbegleitende) Gehölzbestände geprägt. Wohnbauliche oder gewerbliche Nutzungen sind, bis auf eine vorhandene Mobilfunkstation, im Plangebiet nicht vorhanden.

5.2.1.6 Erholung und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird durch die vorhandenen baulichen Anlagen im Umfeld des Plangebietes, d.h. die vorhandenen Gewerbebetriebe, Ein- und Mehrfamilienhausbebauung, die L154 / Kreitzer Straße und die A46 geprägt. Aufgrund der hohen Lärmvorbelastung und des fehlenden Wegenetzes kommt dem Landschaftsraum heute nur eine geringe Erholungsfunktion zu. Eine aktive Erholungsnutzung ist heute nur sehr eingeschränkt möglich.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.2.2.1 Allgemeines

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Niederrheinisches Tiefland/Bucht – Kölner Rheinebene“. Die Entwicklung der naturräumlichen Gegebenheiten ist maßgeblich vom nahen Rhein bestimmt worden.

Markante landschaftsprägende Elemente gibt es nur mit dem aufgeschütteten Landesstraßendamm (L154). Das Plangebiet ist leicht bewegt mit Geländeunterschieden von bis zu ca. 2 m. Die potentielle natürliche Vegetation wäre in Abhängigkeit der örtlichen Boden- und Standortverhältnisse der Maiglöckchenreiche Perlgras- und Buchenwald.

Schutzgebiete nach Landschaftsgesetz (LG NRW) und gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft gem. LG NRW kommen im Plangebiet nicht vor. Besonders geschützte Biotope gem. § 62 LG NRW kommen im Untersuchungsraum nicht vor.

FFH- oder Vogelschutzgebiete gem. den §§ 32 und 33 BNatSchG sind nicht betroffen.

Der Landschaftsplan für den Kreis Neuss setzt für den Planbereich das Entwicklungsziel 2: die Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen fest.

Die potentielle natürliche Vegetation im Bebauungsplangebiet ist überwiegend der Maiglöckchen-Perlgras-Buchenwald. Da das Gebiet aber schon lange und intensiv landwirtschaftlich, teilweise auch gewerblich genutzt wird bzw. wurde, sind selbst Reste der ursprünglichen Vegetation nicht mehr vorhanden. Die Biotop- bzw. Biotoptypenausstattung des Planungsraumes setzt sich zusammen aus artenarmen Ackerflächen, schmalen, ebenfalls artenarmen Ackerrändern, vereinzelt Sträuchern und größeren zusammenhängenden Sukzessionsflächen. Am Rand des Plangebietes gibt es ältere gut eingewachsene Feldgehölze mit überwiegend standorttypischen Gehölzen auf Böschungen entlang ehemaliger Lehmschürfungen (Ziegelei).

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der vorhandenen ackerbaulichen Nutzung eingeschränkt.

5.2.2.2 Artenschutz

Die Artenschutzprüfung wurde in der Zeit von März bis September 2014 durch das Büro Hamann und Schulte, Gelsenkirchen, Bericht vom 17.03.2015, durchgeführt. Das Büro hat eine Kartierung planungsrelevanter Vogel- und Fledermausarten durchgeführt. Zudem wurde gezielt nach möglichem Vorkommen des Feldhamsters gesucht.

Die faunistische Kartierung lieferte den Nachweis von zwei im Untersuchungsgebiet vorkommenden Fledermausarten: Kleiner Abendsegler und Zwergfledermaus. Die Fledermäuse nutzen besonders die baumgesäumten Randbereiche der Eingriffsfläche als Jagdhabitate. Potenzielle Quartiere für Fledermäuse sind in der Eingriffsfläche nicht vorhanden. Der Baumbestand weist keine Höhlen auf. Geeignete Quartiere für Gebäude bewohnende Arten sind potenziell in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhanden. Eine erhebliche Betroffenheit ist damit nicht gegeben.

Die avifaunistische Kartierung lieferte den Nachweis von 19 im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten, davon sind drei planungsrelevant. Als planungsrelevante Brutvogelarten kommen Feldlerche, Mäusebussard und Rebhuhn vor.

Brutplätze wurden innerhalb der Eingriffsfläche nicht festgestellt, jedoch wurden zwei Paare der Feldlerche im südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes brutverdächtig nachgewiesen. Diese Reviere werden bei Realisierung des Bebauungsplans anlagenbedingt durch die horizontverdämmende Wirkung der Gebäude sowie betriebsbedingt durch die dort neu verlaufenden Wege von der Art aufgegeben werden.

Als Art der Vorwarnliste war die Goldammer in einem Bereich außerhalb der vorgesehenen Eingriffsfläche vorkommend. Als Nahrungsgäste, aus Brutvorkommen außerhalb des Untersuchungsgebietes, trat der Star auf.

5.2.2.3 Biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist durch Lebensgemeinschaften der intensiv genutzten Ackerflur geprägt. Die größte Bedeutung hat dabei die Funktion als Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn. Angereichert wird die relative Artenarmut durch die Gehölzstrukturen der sich bandförmig durch die Ackerflur ziehenden, ehemaligen Abgrabungsböschung, der am Kreitzweg befindlichen Anlage der Stadtentwässerung mit Regenrückhaltebecken, den ökologischen Ausgleichspflanzungen am Westrand des Gewerbegebietes Ziegeleistraße und dem mit einem Feldgehölzstreifen eingefassten Rückhaltebecken von Straßen NRW westlich des Plangebietes. Aufgrund dieser Biotopstrukturen hat das Gebiet auch eine mittlere Bedeutung als Nahrungsrevier für Greifvögel und Fledermäuse.

5.2.3 Schutzgut Boden

5.2.3.1 Natürlich gewachsene Böden

Es handelt sich um eine fruchtbare Parabraunerde mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit. Bei den Bodenwertzahlen, die als Verhältniszahlen von 1 bis 100 Auskunft geben über den Grad der Ertragsfähigkeit (1 = geringste Ertragsfähigkeit, 100 = größte Ertragsfähigkeit), erzielen diese Böden im Plangebiet 77 Punkte, die Ackerzahl liegt bei 85 Punkten. In der Karte der Bewertung der Bodenfunktionen wird dieser Boden aufgrund der hohen Fruchtbarkeit in der Kombination mit der Schadstoffarmut und der Bedeutung als Puffer und Filter in der höchsten Kategorie „Boden mit sehr hohem Leistungsvermögen“ geführt. Damit erfüllt der Boden im Plangebiet die Nutzungsfunktion als Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung in hohem Maße. Der Geologische Dienst NRW stuft diesen Boden in die höchste Schutzwürdigkeitsklasse (besonders schutzwürdig) ein.

Die Digitale Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss weist bei den natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet stellenweise geringe Vorsorgewert-Überschreitungen für von Böden in Ballungsräumen gem. Fachinformationssystem für Bodenstoffe des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes NRW (FIS StoBo des LANUV NRW).

5.2.3.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerungen Ne-0013,0 (südliche Teilfläche), Ne-0163,00, Ne-0218,00 und Ne-1618,00.

Bei der Altablagerung Ne-0013,0 handelt es sich um eine ehemalige Lehmabgrabung, für die bislang lediglich im östlichen Teil eine orientierende Altlastenuntersuchung vorlag. Durch eine Bodenuntersuchung 2015 wurden nur geringfügige Ablagerungen in einer Mächtigkeit von 0,0 m bis 1,5 m angetroffen. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagerten natürlichen Decklehm mit äußerst geringen Bei-

mengungen von Ziegelbruch und Kohle. Die Ablagerungen weisen keine sensorisch wahrnehmbaren Verunreinigungen auf.

Im Bereich der Altablagerung Ne-0218 wurden Ablagerungen in einer Mächtigkeit von 1,7 m bis 2,0 m angetroffen. Die Auffüllungen bestehen aus umgelagerten natürlichem Decklehm mit geringen Beimengungen von Ziegelbruch, Bauschutt und Kohle. Die Ablagerungen weisen keine sensorisch wahrnehmbaren Verunreinigungen auf.

Die Altablagerungen Ne-0163,00 und Ne-0218,00 werden nicht mit gewerblichen Nutzungen überplant. Hier sind Grün- und Ausgleichsflächen geplant.

Der Altstandort (Ne-1618,00) ist gewerblich überbaut und genutzt. Bodeneingriffe sind hier nicht geplant.

5.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Erft. Es ist nach dem Bewirtschaftungsplan zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Bestandteil des Wasserkörpers Nr. 274_0 „Erft, Neuss bis Grevenbroich“. Der Wasserkörper weist nach den aktuell vorliegenden Monitoring-Daten der Landes NRW einen schlechten ökologischen und nicht guten chemischen Zustand auf. Die Hauptgründe für den schlechten ökologischen Zustand der Erft liegen in der ungünstigen Gewässerstruktur bzw. geringen Durchgängigkeit der Erft für Lebewesen. Die chemischen Belastungen rühren im Wesentlichen von kommunalen und industriellen Abwassereinleitung sowie von Grubenwassereinleitungen des historischen Erzbergbaues her. Maßnahmenbereiche zur Umsetzung der WRRL sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten.

Grundwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet fällt in das Grundwassereinzugsgebiet „Rhein“ (Nr. 274_01). Im Zuge des Monitorings zur WRRL weist der Grundwasserkörper einen schlechten mengenmäßigen und schlechten chemischen Zustand auf. Der schlechte chemische Zustand des Grundwassers beruht auf einer Belastung mit Nitrat. Als Ursache wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Grundwasserkörper angenommen.

Der höchste bisherige Grundwasserstand liegt im Plangebiet nach Losen (2007) zwischen 41,25 m ü. NN (im Südwesten) und 39,90 m ü. NN (im Nordosten). Der minimale Grundwasser-Flurabstand schwankt im Plangebiet zwischen 5 und 11 m. Bei mittlerem Grundwasserstand liegt der Flurabstand zwischen 7 und 14 m.

Für das Plangebiet ist aufgrund seiner Höhenlage und großen Entfernung zum Rhein und anderen fließenden Gewässern nicht mit Hochwasser zu rechnen.

Im Plangebiet und der direkten Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete festgesetzt oder geplant.

5.2.5. Schutzgut Klima und Luft

5.2.5.1 Schutzgut Klima

Gemäß dem Stadtklimagutachten wird das Plangebiet als „Freiraumklima mittlerer Schutzwürdigkeit“ klassifiziert. Bei solchen Flächen ist eine Umnutzung aus stadtklimatischer Sicht möglich. Der klima-ökologische Wertverlust ist voraussichtlich durch Ausgleichsmaßnahmen kompensierbar. Belüftungskorridore oder Flächen mit hohem Kaltluftbildungspotenzial sind gem. dem Stadtklimagutachten (Uni Münster 1995) von dem Planvorhaben nicht betroffen.

In der synthetischen Klimafunktionskarte wird der Bereich der bestehenden Gewerbebetriebe als Klima der Industrie- und Gewerbegebiete und der unbebaute Bereich als Freilandklima eingestuft. Die Schutzwürdigkeit der Freiräume wird aus klimatologischer Sicht als „mittel“ eingestuft. Es ist kein Belüftungskorridor betroffen. Der Belastungsgrad des Siedlungsraums wird als „mittel“ eingestuft.

Klimaanpassungskonzept

Das Planvorhaben führt gemäß der „Handlungskarte Klimaanpassung Neuss“ zur Herausbildung einer Fläche der Zone 3 (Belastungsgebiete der Gewerbe- und Industrieflächen) auf einer bisherigen Ackerfläche. Die insgesamt hohe Flächenversiegelung bewirkt in diesen Bereichen eine starke Aufheizung tagsüber und eine deutliche Überwärmung nachts. Der nächtliche Überwärmungseffekt kann hier eine der Innenstadt analoge Ausprägung erreichen. Daher sind Maßnahmen zu treffen, die dem entgegenwirken.

Gemäß der Handlungskarte verläuft mittig im Plangebiet in Südwest-Nordost-Richtung derzeit noch eine abflusslose Senke, die im RRB am Kreuzweg ihren Tiefpunkt erreicht. Durch die Schaffung neuer Höhenlagen im Gelände im Zusammenhang mit der Bebauung wird diese weitgehend beseitigt. Damit entfällt dieser potenzielle Belastungsbereich bei Starkregen. Der verbleibende Geländesprung zum RRB wird in eine öffentliche Grünfläche eingebettet, so dass hier bei Starkregen ein schadloser Abfluss weg von den bebauten Flächen erfolgen kann.

Potenzielle Überflutungsbereiche bei Flusshochwasser oder Qualmwasserbereiche sind im Plangebiet nicht vorhanden, so dass diesbezüglich keine Hochwasserschutzmaßnahmen zu berücksichtigen sind.

5.2.5.2 Schutzgut Luft

Das Gebiet befindet sich lufthygienisch im urbanen Belastungsraum der Rhein-Ruhr-Schiene. Hauptemittent der lokalen Stickstoffdioxid- und Feinstaub-Immissionen ist der Verkehr auf den umgebenden Straßen, insbesondere der BAB 46. Laut LUNA (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen) treten keine Überschreitungen der gem. 39.BImSchV zu beachtenden Immissionsgrenzwerte im Plangebiet auf.

5.2.6 Schutzgut Landschaft

Beim Plangebiet handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerlandschaft mit wenigen landschaftsprägenden Gehölzstrukturen.

5.2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmäler sind ggfs. aufgrund eines eventuell vorhandenen steinzeitlichen Siedlungsplatzes zu erwarten.

Das Schutzgut ist darüber hinaus nicht berührt, da sonstige Kultur- und Sachgüter nicht vorhanden sind.

5.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die ausgeräumte Ackerlandschaft wirkt sich zz. negativ auf die Vielfalt von Fauna und Flora aus und führt zu einem monotonen Landschaftsbild, die Versickerungsfähigkeit ist hier durch die fehlende Versiegelung ausreichend.

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltschutzes bei Durchführung der Planung

Vorbemerkung: In diesem Kapitel erfolgt lediglich eine Prognose. Die Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen erfolgt in Kapitel 5.4.

5.3.1 Grundlagen der Bewertung

Bei der Beurteilung der zu erwartenden, vorhabenbedingten umwelterheblichen Auswirkungen wird unterschieden zwischen

- baubedingten Auswirkungen
- anlagebedingten Auswirkungen
- betriebs- und nutzungsbedingten Auswirkungen.

Unter baubedingten Auswirkungen sind Beeinträchtigungen der Umwelt zu verstehen, die zeitlich begrenzt sind, aber zu nachhaltigen Belastungen führen können. Da genaue Kenntnisse über den Bauablauf zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegen, können hierzu nur allgemeine Aussagen getroffen werden.

Unter anlagebedingten Auswirkungen sind die Beeinträchtigungen der Umwelt durch die Baukörper bzw. baulichen Anlagen selbst gemeint. Diese sind dauerhaft und greifen durch Flächeninanspruchnahme, Bodenversiegelung, Flächenzerschneidung sowie Veränderung des Landschaftsbildes in verschiedene Schutzgüter ein.

Betriebsbedingte Auswirkungen des Projektes sind die von der Nutzung der Gewerbegebietsflächen und den Verkehrsflächen ausgehenden Beeinträchtigungen der Umwelt.

Grundlagen der Bewertung sind der städtebauliche Entwurf, der Bebauungsplanentwurf sowie die Erfahrungen mit dem benachbarten ähnlichen Gewerbegebiet.

Ermittlung und Bewertung der projektbedingten umwelterheblichen Auswirkungen im Untersuchungsraum

Baubedingte Auswirkungen

Während der Baumaßnahmen ist mit umfangreichen Erd- und Baumaterialbewegungen sowie bauzeitlichen Materialablagerungen zu rechnen. Dabei werden auch die nicht überbaubaren Flächen teilweise einer bauzeitlichen Nutzung unterliegen. Ausgenommen hiervon werden die zu erhaltenden Gehölzbestände, Versickerungsbereiche und Kompensationsflächen, die während der Bauzeit aktiv zu schützen sind.

Des Weiteren ist mit einem erheblichen Baustellenverkehr zu rechnen. Der Einsatz von Baumaschinen, die Anlage von Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sowie Baustraßen haben eine visuelle Beeinträchtigung des Untersuchungsraumes sowie Lärm- und Schadstoffimmissionen zur Folge. Die aktuelle Vegetation der Ackerflur, Wegränder und kurzlebiger Ruderalfluren sowie die Fauna der freien Feldflur werden durch die Baumaßnahmen beeinträchtigt bzw. aus dem Untersuchungsraum zumindest temporär verdrängt. Während der Bauzeit ist z.B. nicht auszuschließen, dass durch die

Beseitigung von Pfützen und Fahrspuren sowie die Inanspruchnahme von Brachflächen durch Baufahrzeuge und Baustelleneinrichtungen / Lagerflächen eine zeitweise Beeinträchtigung der potentiellen Lebensräume der Tiere gegeben ist. Durch die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden jedoch neue Lebensräume für die betroffene Flora- und Fauna geschaffen.

Die Immissionen beeinträchtigen auch den an das Plangebiet angrenzenden Lebensraum (Acker, Landesstraßenböschung, Gehölzbestand) für verschiedene Tierarten. Aufgrund der geringen Strukturdiversität der Biotoptypen im Untersuchungsraum und der Vorbelastungen durch Landwirtschaft und Verkehr ist allerdings davon auszugehen, dass lärm- und stöempfindliche Arten hiervon nicht betroffen sind bzw. dass die Fauna des Offenlands auf die angrenzenden Ackerflächen ausweichen kann.

Durch den Baubetrieb kommt es zu Bodenbewegungen und -verdichtungen, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen führen. Hiervon ist insbesondere der humose Oberboden betroffen. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die Böden durch Versiegelung, Bodenverdichtungen (nördliches Plangebiet) und ackerbauliche Intensivnutzung geprägt und die natürlichen Bodenfunktionen dadurch schon teilweise eingeschränkt sind.

Die bauzeitlichen Bodenverdichtungen und -befestigungen führen auch zu einer Verminderung der Grundwasserneubildungsrate.

Bei Bauarbeiten, die mit Eingriffen in die Altlast verbunden sind, sind Gefährdungen der Bauarbeiter durch Bodenschadstoffe nicht auszuschließen. Aus diesem Grund müssen solche Eingriffe in die Altablagerungen grundsätzlich durch einen Altlastenfachgutachter begleitet werden.

Die baubedingten Auswirkungen durch Abfälle entsprechen voraussichtlich dem üblichen Rahmen von Gewerbegebieten. Genaue Aussagen hierzu sind auf dieser Planungsebene nicht möglich. Die Entsorgung von baubedingten Abfällen ist auf kurzem Wege über den direkten Autobahnanschluss möglich.

Die Entsorgung von baubedingten Abwässern wird über die geplante Schmutzwasserkanalisation möglich sein.

Die Risiken durch Unfälle und Katastrophen während der Bauphase liegen im Rahmen eines normalen Gewerbegebietes. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO sind erheblich belästigende Gewerbebetriebe (Industriebetriebe) ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Störfallbetriebe (12. BImSchV) ausgeschlossen. Dies reduziert bereits in der Bauphase die Gefahr von Unfällen und Katastrophen.

Weiterhin werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, so dass die Gefahr von Personenschäden in dieser Hinsicht auch reduziert wird.

Das benachbarte Wohngebiet wird durch einen vorhanden begrünten Wall, eine vorhandene Straße und eine geplante Lärmschutzwandkombination mit einer Höhe von ca. 8 m über dem Straßenniveau vom Gewerbegebiet abgeschirmt.

Sollte es dennoch zu baubedingten Unfällen und Katastrophen kommen, so ist das Plangebiet über den benachbarten Autobahnanschluss Neuss-Holzheim / Kreitzer Straße direkt für die Feuerwehren und Rettungsdienste der Stadt Neuss erreichbar. Sollte diese Zufahrt versperrt sein so haben Feuerwehren und Rettungsdienste die Möglichkeit über zwei Fuß- und Radwege am Kreitzweg und der Ziegeleistraße / Röckrather Weg, die befestigt mit einer Breite von ca. 3 m ausgebaut werden, das Plangebiet zu erreichen.

Darüber hinaus befinden sich im Ortsteil Holzheim und im benachbarten Ortsteil Reuschenberg Freiwillige Feuerwehrstationen, im benachbarten Ortsteil Reuschenberg die ständig besetzte Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes.

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung wird mit dem geplanten öffentlichen Frischwassernetz gesorgt.

Aufgrund der Höhenlage des Geländes und des großen Abstandes des Plangebietes zu stehenden und fließenden Gewässern sind Hochwasserereignisse ausgeschlossen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, keine Industriebetriebe, keine radioaktiven Anlagen und keine militärischen Anlagen, so dass hier keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Beschäftigten zu erwarten sind. Die Autobahn A46 liegt in einem Abstand von mindestens ca. 120 m entfernt, so dass hier ein Sicherheitsabstand in beide Richtungen gewahrt

ist. Die Eisenbahnlinie ist durch eine öffentliche Grünanlage vom Gewerbegebiet getrennt. Das Plangebiet liegt nicht in der Einflugschneise eines Flughafens.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die geplanten, baulichen Anlagen und Erschließungseinrichtungen werden Flächen versiegelt, die damit vollständig für Natur, Landschaft und Bodenschutz verloren gehen. Betroffen sind jedoch im Wesentlichen Biotopstrukturen mit geringer bis mittlerer landschaftsökologischer Bedeutung. Konflikte ergeben sich in erster Linie aus dem Verlust von kleinflächigen Gehölzstrukturen, in der Regel Straßenbegleitgrün. Aus faunistischer Sicht führt der Verlust vorhandener Biotopstrukturen zu einer Einengung des Lebensraumes bzw. zu einer teilweisen Verdrängung in benachbarte Lebensräume für die bisher im Untersuchungsraum vorkommenden Arten. Dies betrifft vor allem bodengebundene Tierarten der freien Feldflur. Die randlichen Gehölzstrukturen im Planungsraum werden durch die heranrückende Bebauung mit der dazugehörigen Infrastruktur als Nahrungs- und Bruthabitat für Kleinsäuger und Avifauna beeinträchtigt werden. Durch die Anlage von ökologischen Ausgleichsflächen werden andererseits neue Lebensräume für Fauna und Flora geschaffen.

Die Flächenversiegelungen und –befestigungen haben einen Verlust der Bodenfunktionen zur Folge. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es durch die Anlage von Grün- und ökologischen Ausgleichsflächen auf bisherigen Ackerflächen auch zu Verbesserungen der Bodenfunktionen kommt.

Die Durchlüftung im Planungsraum wird durch die Bebauung beeinträchtigt. Es kommt durch die Baukörper zu einer stärkeren Aufheizung der Flächen. Diese negativen Auswirkungen werden durch eine starke Durchgrünung des Plangebietes und die extensive Dachbegrünung verringert.

Durch den Bau der Gewerbebetriebe bzw. der damit erforderlichen ökologischen Ausgleichsflächen gehen großteils städtische, landwirtschaftliche Nutzflächen verloren. Mit der Realisierung der geplanten Bebauung wird das Landschaftsbild im Untersuchungsraum nachhaltig verändert. Der aktuell dominierende Freiflächencharakter wird durch eine Bebauung mit Gewerbegebietscharakter ersetzt.

Die grünplanerisch gestalteten Freiflächen können jedoch Teilen des Planungsraumes einen durchgrünten Charakter geben, in denen die Straßenrandbepflanzung als linienförmige Elemente integriert sind. Unter landschaftsästhetischen Gesichtspunkten ist insbesondere die visuelle Beeinträchtigung durch die Mobilfunkanlage an der Kreitzer Straße sowie die nahegelegene Mülldeponiehalde mit Skihalle von Bedeutung.

Die anlagebedingten Auswirkungen durch Abfälle entsprechen voraussichtlich dem üblichen Rahmen von Gewerbegebieten. Genaue Aussagen hierzu sind auf dieser Planungsebene nicht möglich. Die Entsorgung von baubedingten Abfällen ist auf kurzem Wege über den direkten Autobahnanschluss möglich.

Die Entsorgung von anlagebedingten Abwässern wird über die geplante Schmutzwasserkanalisation möglich sein.

Anlagebedingte Risiken durch Unfälle und Katastrophen für das Plangebiet und die Beschäftigten liegen im Rahmen eines normalen Gewerbegebietes. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO sind erheblich belästigende Gewerbebetriebe, d.h. Industriebetriebe, ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Störfallbetriebe (12. BImSchV) ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet ist durch die Abstandsklassen gem. Abstandsliste NRW gegliedert. Dies reduziert ebenfalls die Gefahr von betriebsbedingten Unfällen und Katastrophen.

Weiterhin werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, so dass die Gefahr von Personenschäden in dieser Hinsicht auch reduziert wird.

Das benachbarte Wohngebiet wird durch einen vorhanden begrünten Wall, eine vorhandene Straße und eine geplante Schallschutzwandkombination mit einer Höhe von ca. 8 m über dem Straßenniveau vom Gewerbegebiet abgeschirmt.

Sollte es dennoch zu anlagebedingten Unfällen und Katastrophen kommen, so ist das Plangebiet über den benachbarten Autobahnanschluss Neuss-Holzheim / Kreitzer Straße direkt für die Feuerwehren und Rettungsdienste der Stadt Neuss erreichbar. Sollte diese Zufahrt versperrt sein so haben Feuerwehren und Rettungsdienste die Möglichkeit über zwei Fuß- und Radwege am Kreitzweg und

der Ziegeleistraße / Röckrather Weg, die befestigt mit einer Breite von ca. 3 m ausgebaut werden, das Plangebiet zu erreichen.

Darüber hinaus befinden sich im Ortsteil Holzheim und im benachbarten Ortsteil Reuschenberg Freiwillige Feuerwehrationen, im benachbarten Ortsteil Reuschenberg die ständig besetzte Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes.

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung wird mit dem geplanten öffentlichen Frischwassernetz gesorgt.

Die geplanten öffentlichen Grünanlagen und die geplanten breiten Straßen bilden ausreichend große Brandschneisen, so dass mit einem Übergreifen eines Großbrandes auf benachbarte Baufelder nicht zu rechnen ist.

Die geplanten öffentlichen Grünanlagen, die als Parkanlagen oder Offenlandbiotope gestaltet werden, und die geplanten Straßenkreuzungen, mit den entsprechenden Schleppkurven für Sattelschlepper, erlauben Rettungshubschraubern an zahlreichen Stellen im Plangebiet einen provisorischen Landeplatz.

Aufgrund der Höhenlage des Geländes und des großen Abstandes des Plangebietes zu stehenden und fließenden Gewässern sind Hochwasserereignisse ausgeschlossen.

Die großen straßenbegleitenden öffentlichen Grünzüge bilden einen natürlichen Pufferraum bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus ist die Versiegelung der Gewerbegrundstücke auf maximal 80 % beschränkt und es ist eine mindestens 50%ige Dachbegrünung festgesetzt, so dass auf den privaten Grundstücke Niederschlagswasserrückhaltungsmöglichkeiten bestehen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, keine Industriebetriebe, keine radioaktiven Anlagen und keine militärischen Anlagen, so dass hier keine Auswirkungen auf das Plangebiet, seine Anlagen und die Beschäftigten zu erwarten sind. Die Autobahn A46 liegt in einem Abstand von mindestens ca. 120 m entfernt, so dass hier ein Sicherheitsabstand in beide Richtungen gewahrt ist. Die Eisenbahnlinie ist durch eine öffentliche Grünanlage vom Gewerbegebiet getrennt. Das Plangebiet liegt nicht in der Einflugschneise eines Flughafens.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Bei den betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter handelt es sich um Schadstoff- und Lärmimmissionen sowie thermische Emissionen durch KFZ-Verkehr, Heizung/Klimaanlagen sowie die Gewerbebetriebe. Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“ (Lärm), „Klima“ (thermische Emissionen) und „Mensch“ (Lärm, Schadstoffimmissionen). Diese liegen im üblichen Rahmen eines Gewerbegebietes.

Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Abfälle entsprechen voraussichtlich dem üblichen Rahmen von Gewerbegebieten. Genaue Aussagen hierzu sind auf dieser Planungsebene im Rahmen eines Angebotsbebauungsplanes nicht möglich. Die Entsorgung von betriebsbedingten Abfällen ist auf kurzem Wege über den direkten Autobahnanschluss möglich.

Die Entsorgung von betriebsbedingten Abwässern wird über die geplante Schmutzwasserkanalisation möglich sein.

Die betriebsbedingten Risiken durch Unfälle und Katastrophen für das Plangebiet und die Beschäftigten liegen im Rahmen eines normalen Gewerbegebietes. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO sind erheblich belästigende Gewerbebetriebe, d.h. Industriebetriebe, ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Störfallbetriebe (12. BImSchV) ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet ist durch die Abstandsklassen gem. Abstandsliste NRW gegliedert. Dies reduziert ebenfalls die Gefahr von betriebsbedingten Unfällen und Katastrophen.

Weiterhin werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, so dass die Gefahr von Personenschäden in dieser Hinsicht auch reduziert wird.

Das benachbarte Wohngebiet wird durch einen vorhanden begrünten Wall, eine vorhandene Straße und eine geplante Schallschutzwandkombination mit einer Höhe von ca. 8 m über dem Straßenniveau vom Gewerbegebiet abgeschirmt.

Sollte es dennoch zu betriebsbedingten Unfällen und Katastrophen kommen, so ist das Plangebiet über den benachbarten Autobahnanschluss Neuss-Holzheim / Kreitzer Straße direkt für die Feuerwehren und Rettungsdienste der Stadt Neuss erreichbar. Sollte diese Zufahrt versperrt sein so haben Feuerwehren und Rettungsdienste die Möglichkeit über zwei Fuß- und Radwege am Kreitzweg und der Ziegeleistraße / Röckrather Weg, die befestigt mit einer Breite von ca. 3 m ausgebaut werden, das Plangebiet zu erreichen.

Darüber hinaus befinden sich im Ortsteil Holzheim und im benachbarten Ortsteil Reuschenberg Freiwillige Feuerwehrestationen, im benachbarten Ortsteil Reuschenberg die ständig besetzte Rettungswache des Deutschen Roten Kreuzes.

Für eine ausreichende Löschwasserversorgung wird mit dem geplanten öffentlichen Frischwassernetz gesorgt.

Die geplanten öffentlichen Grünanlagen und die geplanten breiten Straßen bilden ausreichend große Brandschneisen, so dass mit einem Übergreifen eines Großbrandes auf benachbarte Baufelder nicht zu rechnen ist.

Die geplanten öffentlichen Grünanlagen, die als Parkanlagen oder Offenlandbiotope gestaltet werden, und die geplanten Straßenkreuzungen, mit den entsprechenden Schleppkurven für Sattelschlepper, erlauben Rettungshubschraubern an zahlreichen Stellen im Plangebiet einen provisorischen Landeplatz.

Aufgrund der Höhenlage des Geländes und des großen Abstandes des Plangebietes zu stehenden und fließenden Gewässern sind Hochwasserereignisse ausgeschlossen.

Die großen straßenbegleitenden öffentlichen Grünzüge bilden einen natürlichen Pufferraum bei Starkregenereignissen. Darüber hinaus ist die Versiegelung der Gewerbegrundstücke auf maximal 80 % beschränkt und es ist eine mindestens 50%ige Dachbegrünung festgesetzt, so dass auf den privaten Grundstücke Niederschlagswasserrückhaltemöglichkeiten bestehen.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, keine Industriebetriebe, keine radioaktiven Anlagen und keine militärischen Anlagen, so dass hier keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Beschäftigten zu erwarten sind. Die Autobahn A46 liegt in einem Abstand von mindestens ca. 120 m entfernt, so dass hier ein Sicherheitsabstand in beide Richtungen gewahrt ist. Die Eisenbahnlinie ist durch eine öffentliche Grünanlage vom Gewerbegebiet getrennt. Das Plangebiet liegt nicht in der Einflugschneise eines Flughafens.

5.3.2 Schutzgut Mensch

5.3.2.1 Lärm

Von dem geplanten Gewerbegebiet gehen Lärmemissionen aus, die hauptsächlich durch den induzierten Kfz-Verkehr und die gewerblichen Tätigkeiten der sich ansiedelnden Betriebe ausgehen. Außerdem wird das geplante Gewerbegebiet selbst durch Lärm, insbesondere durch den Straßenverkehr auf der Autobahn A46, belastet. Die Lärmbelastungen wurden durch ein schalltechnisches Gutachten untersucht. Die immissionsrechtliche Unbedenklichkeit im Hinblick auf die sich ansiedelnden Betriebe wird durch Textliche Festsetzungen gesichert.

5.3.2.2 Erschütterungen

Erschütterungen die über das in einem Gewerbegebiet übliche Maß hinausgehen sind nicht zu erwarten.

5.3.2.3 Elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder die über das in einem Gewerbegebiet übliche Maß hinausgehen sind nicht zu erwarten.

5.3.2.4 Gerüche

Wesentliche Geruchsbelästigungen für die Umgebung des Plangebietes durch die neuen Gewerbebetriebe sind aufgrund der getroffenen Textlichen Festsetzungen (Abstandsklassen) nicht zu erwarten.

5.3.2.5 Überplanung menschlicher Nutzungen

Die ackerbauliche Nutzung wird durch gewerbliche Flächen, Verkehrsflächen, Grünflächen und ökologische Ausgleichsflächen vollständig überplant, so dass die Ackerflächen dauerhaft einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen werden.

5.3.2.6 Erholung und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist heute ein nur eingeschränkt nutzbarer Erholungsraum. Es ergeben sich deshalb keine schwerwiegenden negativen Auswirkungen, sondern durch die Bebauungsplanung wird die Zugänglichkeit in den Freiraum verbessert und ein erlebbarer Erholungsraum geschaffen und zwar durch die festgesetzten strukturbildenden Grün- und Ausgleichsflächen.

Das Landschaftsbild wird durch die zu erwartende Bebauung nachhaltig überformt. Allerdings werden die Gewerbegebäude durch die städtebauliche Höhenstaffelung und die festgesetzten Ausgleichsflächen- und maßnahmen wirksam eingegrünt und in das Landschaftsbild eingepasst.

5.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.3.3.1 Allgemeines

Die geplante Bebauung führt zu einer Gefährdung von Biotopstrukturen geringer Bedeutung. Die biologische Vielfalt wird in den geplanten versiegelten Gewerbebereichen weiter abnehmen, in den geplanten Grünbereichen (Private Pflanzflächen, Öffentliche Grünflächen (Parkanlage, Ortsrandabgrünung) und Ausgleichsflächen) allerdings deutlich zunehmen.

5.3.3.2 Artenschutz

Das Planvorhaben führt ggfs. durch Eingriffe in Biotopstrukturen und den Baumbestand zu einer möglichen Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Feldlerche und zum möglichen Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 (1) BNatSchG.

Potenzielle Quartiere für Fledermäuse sind in der Eingriffsfläche nicht vorhanden. Der Baumbestand weist keine Höhlen auf. Geeignete Quartiere für Gebäude bewohnende Arten sind potenziell in den angrenzenden Siedlungsbereichen vorhanden. Eine erhebliche Betroffenheit ist damit nicht gegeben.

Als planungsrelevante Brutvogelarten kommen Feldlerche, Mäusebussard und Rebhuhn vor. Brutplätze wurden innerhalb der Eingriffsfläche nicht festgestellt, jedoch wurden zwei Paare der Feldlerche im südlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes brutverdächtig nachgewiesen. Diese Reviere werden bei Realisierung des Bebauungsplans anlagenbedingt durch die horizontverdämmende Wirkung der Gebäude sowie betriebsbedingt durch die dort neu verlaufenden Wege von der Art aufgegeben werden.

5.3.3.3 Biologische Vielfalt

Die Bedeutung der Fläche als Lebensraum für Feldvögel geht durch die Bebauung bzw. Flächenversiegelung weitgehend verloren. Durch die geplanten Grünflächen und ökologischen Ausgleichsflächen insbesondere am Rand des neuen Gewerbegebietes wird die Biologische Vielfalt insgesamt jedoch eher zunehmen, da auf bisherigen Ackerflächen Extensivgrünland entsteht und die neu ange-

legten Gehölzstrukturen weniger isoliert in der Ackerflur liegen als bei der aktuell bewachsenen Geländekante. Außerdem wird eine neue Grünverbindung zwischen dem Rückhaltebecken von Straßen NRW, den Ausgleichspflanzungen von Straßen NRW und der Grünspange Süd hergestellt. Damit werden auch neue Nahrungs- und Rückzugshabitate für die Ackerflora und –fauna sowie für Fledermäuse und Heckenbrüter geschaffen. Die Durchgrünung und die Versickerungsflächen innerhalb des neuen Gewerbegebietes schaffen neuen Lebensraum für Insekten, Singvögel und Amphibien.

5.3.4 Schutzgut Boden

Das Vorhaben führt zu Beeinträchtigungen von natürlichen Bodenfunktionen durch Bautätigkeit, Bodenabtrag, -umlagerung und Aufschüttung sowie Neuversiegelung. Die Bebauung führt zum Verlust von überwiegend natürlich gewachsenen Ackerböden durch Neuversiegelung. Aufgrund der mehr oder weniger starken anthropogenen Überprägung der Böden durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und Verdichtung handelt es sich aus Bodenschutzsicht um einen Verlust mit mittlerer Bedeutung.

5.3.5 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Eine direkte Beeinflussung der Gewässerstruktur Erft oder anderer Oberflächengewässer durch das Plangebiet ist nicht gegeben.

Grundwasser

Die geplante Bebauung / Versiegelung der Grundstücke führt zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Das Einstellen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird zur Verringerung der Nährstoffeinträge, insbesondere der Nitratreinträge ins Grundwasser, führen. Da der Nitrat-Gehalt maßgeblich für den schlechten Zustand des Grundwassers verantwortlich ist, wird sich die Realisierung des Plangebietes positiv auf den chemischen Zustand des Grundwassers auswirken.

Aufgrund der geplanten Gewerbegebietsnutzung besteht ein Gefährdungspotential für das Grundwasser durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen. Während der Umsetzung des Plangebietes besteht zudem ein weiteres Gefährdungspotential durch den Umgang mit wassergefährdenden Substanzen im Rahmen der Bauarbeiten. Unter Berücksichtigung der hohen Grundwasserflurabstände und der in großer Mächtigkeit vorhandenen bindigen Deckschichten (Lössböden) sowie der geplanten Versiegelung der Flächen ist die Wahrscheinlichkeit eine Verunreinigung des Grundwassers durch gewerbliche Schadstoffe jedoch als relativ gering einzuschätzen.

5.3.6. Schutzgut Klima und Luft

5.3.6.1 Schutzgut Klima

Durch die Versiegelung von Ackerflächen findet ein klimaökologischer Wertverlust statt.

Es besteht die Möglichkeit, dass sich die lokalklimatische Situation im Siedlungsbereich Holzheim nordwestlich der Bahnlinie verschlechtert.

5.3.5.2 Schutzgut Luft

Unter Berücksichtigung der mit LUNA ermittelten lufthygienischen Jahresmittelwerte und der Tatsache, dass durch die geplante Bebauungs- und Begrünungsstruktur eine gute Durchlüftung möglich ist, bestehen aus lufthygienischer Sicht keine Bedenken gegenüber der Planung.

Die lufthygienische Situation im Untersuchungsraum wird sich durch das Planvorhaben im gewerblichen Bereich etwas verschlechtern. Ursächlich hierfür sind der zusätzliche KFZ-Verkehr durch die Nutzer der Einrichtungen sowie die Emissionen insbesondere durch Heizungsanlagen. Wesentliche Verschlechterungen der Lufthygiene für die Umgebung des Plangebietes durch die neuen Gewerbebetriebe sind aufgrund der getroffenen Textlichen Festsetzungen (Abstandsklassen) nicht zu erwarten.

5.3.7 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist heute kein nutzbarer Erholungsraum. Es ergeben sich deshalb keine negativen Auswirkungen.

Das Landschaftsbild wird durch die zu erwartende Bebauung nachhaltig überformt.

5.3.8 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Kultur und Sachgüter ist durch das Plangebiet nicht zu erwarten.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. wertvolle archäologische Bodenfunde aufgedeckt werden, ist eine archäologische Überprüfung und denkmalpflegerische Erfassung der Funde erforderlich. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

5.3.9. Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern Boden, Stadtklima, Landschaft sowie Tiere und Pflanzen verstärken sich gegenseitig negativ, da z. B. durch Bodenversiegelung wertvolle Ackerböden verloren gehen, der Hitzeinseleffekt verstärkt, die Landschaft ausgeräumt und die Biologische Vielfalt vermindert wird.

5.3.10 Zusammenfassung der Konflikte

Die zuvor ausgeführten Konflikte zwischen dem Planvorhaben und den Umweltgütern werden in folgende Bewertungskategorien eingeteilt:

- (--)= starke Beeinträchtigung
- (-) = mittlere Beeinträchtigung
- (o) = geringe oder keine Beeinträchtigung
- (+) = Verbesserung

Schutzgutbezogene Bewertung des Planvorhabens

| Schutzgut | Planvorhaben |
|----------------------------|--------------|
| Tiere und Pflanzen: | |
| -Biotope mit hohem Wert | (o) |
| -Biotope mit mittl. Wert | (o) |
| -Biotope mit geringem Wert | (o) |
| Fauna | (o) |
| Boden | |
| - Natürliche Böden | (-) |
| - Nicht natürliche Böden | (-) |
| Wasser | (o) |
| Stadtklima | (o) |

| | |
|--------------------------|-----|
| Lufthygiene | (o) |
| Lärm | (o) |
| Menschliche Nutzungen | (+) |
| Landschaftsbild | (o) |
| Kultur- und s. Sachgüter | (+) |

5.4 Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.4.1 Schutzgut Mensch

Lärm

Die in der schalltechnischen Untersuchung aufgezeigten möglichen Lärmkonflikte zwischen der beabsichtigten Nutzung und der Umgebung, d.h. insbesondere der Wohnbebauung am Ludgerusring, wurden durch die vorhandenen Abstände, einer Gliederung des Gewerbegebietes gemäß Abstandserlass NRW und durch Emissionskontingente sowie durch den Ausschluss von Betrieben, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen.

Die passiven Maßnahmen beschränken sich auf den Einbau von Lärmschutzfenstern in den Büroräumen. Da die Fenster ihre schallschützende Wirkung nur im geschlossenen Zustand entfalten, sollte bei passiven Schallschutzmaßnahmen erwogen werden, Büroräume des Baukörpers mit schalldämmten Lüftungen auszustatten. Es ist anzumerken, dass die o.g. Maßnahmen nur die Innenräume, nicht jedoch den Außenbereich, schützen.

Maßnahmen zum Schallschutz von innerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen

Für das Plangebiet wurden Werte bis zum Lärmpegelbereich V nach DIN 4109 ermittelt und im Bebauungsplan dargestellt. Die einzelnen Bereiche sind in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Details und Rechenwege können dem Gutachten entnommen werden.

Da mit dem Bebauungsplan an bestehende Betriebs- und Baustrukturen angeknüpft wird, vor dem Hintergrund der Lagegunst im Stadtgebiet, der sehr guten vorhandenen Infrastruktur ist die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 in einen Teilbereich des Bebauungsplans vertretbar.

Maßnahmen zum Schallschutz von außerhalb des Plangebietes liegenden Nutzungen

Für die nächstgelegene Wohnbebauung Ludgerusring sind die Immissionsrichtwerte für ein Reines Wohngebiet (WR/BP 392) von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) zur lautesten Nachtstunde einzuhalten. Dieser Immissionsrichtwert kann nicht von der neu geplanten Gewerbefläche alleine ausgeschöpft werden. In der vorliegenden Situation ist die Vorbelastung durch die angrenzenden Gewerbeflächen und Gewerbelärmimmissionen zu berücksichtigen. Die anteiligen Gewerbelärmimmissionen an den maßgeblichen Immissionsorten sollen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um mindestens 10 dB(A) zum Zeitraum des Tages und der Nacht unterschreiten. Damit tragen die zusätzlichen Immissionen des geplanten Gewerbegebietes an allen Immissionsorten nicht maßgeblich zu den sonstigen Gewerbelärmimmissionen bei.

Stark emittierende Betriebe sind im Gewerbegebiet auf der Grundlage der Abstandsliste NRW nicht zulässig. Die Gliederung gemäß der Abstandsliste NRW wurde gewählt, da hiermit nicht nur die Konfliktbereiche Lärm, sondern auch die Bereiche Luftqualität, Geruch, Erschütterungen, etc. abgedeckt werden.

Der Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen, etc., sowie von sozialen, kulturellen, religiösen und sportlichen Einrichtungen ist geeignet Lärmkonflikte zu vermeiden.

Für die nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorte sind hinsichtlich der Ansiedlungen von Betrieben im Plangebiet die Regelungen der TA-Lärm in ihrer Fassung vom 26.08.1998 einzuhalten. Die in der TA-Lärm genannten, gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte betragen für die Tag-Zeit (von 06.00 bis 22.00 Uhr, gemittelt und unter der Berücksichtigung sog. „Ruhezeiten“) für Gewerbegebiete (GE) 65 dB(A), für Mischgebiete (MI) 60 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) 55 dB(A) und für Reine Wohngebiete (WR) 35 dB(A). Die in der TA-Lärm genannten Immissionsrichtwerte für die Nacht-Zeit (lauteste Stunde zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr) betragen für Wohnen im GE 50 dB(A), im MI 45 dB(A), im WA 40 dB(A) und im WR 35 dB(A).

Da in der vorliegenden Situation bereits eine Lärmvorbelastung durch die Betriebe auf den angrenzenden Gewerbeflächen besteht, können die vorgenannten Immissionsrichtwerte von den im Plangebiet neu angesiedelten Gewerbebetrieben nicht ausgeschöpft werden. Die anteiligen Lärmimmissionen der im Plangebiet neu angesiedelten Betriebe müssen jeweils die vorgenannten, gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) unterschreiten. Damit tragen die zusätzlichen gewerblichen Lärmimmissionen aus dem Plangebiet an allen maßgeblichen Immissionsorten nicht relevant zu den bestehenden Gewerbelärmimmissionen bei.

Erschütterungen

Da Erschütterungen über das in einem Gewerbegebiet übliche Maß hinaus nicht zu erwarten sind, sind spezielle Festsetzungen nicht zu treffen.

Elektromagnetische Felder

Da elektromagnetische Felder über das in einem Gewerbegebiet übliche Maß hinaus nicht zu erwarten sind, sind spezielle Festsetzungen nicht zu treffen.

Überplanung menschlicher Nutzungen

Hier sind keine Festsetzungen notwendig.

5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.4.2.1 Allgemeines

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 21 BNatSchG. Durch die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann der Eingriff zu 100 % ausgeglichen werden. Im Bebauungsplan sind die im landschaftspflegerischen Fachbeitrag aufgeführten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zusammen mit den öffentlichen und privaten Belangen, einer Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB unterzogen worden. Aufgrund der vorhandenen technischen und verkehrlichen Infrastruktur sowie der Vorbelastungen des Gebietes wird einer gewerblichen Entwicklung an dieser Stelle der Vorzug vor anderen Nutzungen gegeben, insbesondere da es sich hier um eine Erweiterung einer bereits vorhandenen Gewerbefläche (Ziegeleistraße) handelt. Es können im Planbereich keine gewichtigen Belange geltend gemacht werden, um die Belange von Natur und Landschaft zurückzustellen oder vom 100 %-igen Ausgleich abzuweichen.

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Die ökologische Gesamtbilanz ergibt sich durch wertmäßige Gegenüberstellung der ökologischen Situation vor und nach dem Eingriff.

Sie stellt ein Maß für den Erfüllungsgrad der Kompensation dar, d.h. sie verdeutlicht, inwieweit den zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft eine Kompensation durch „Grünordnerische Maßnahmen“ gegenübersteht.

Die Bilanz ergibt rechnerisch einen ökologischen Überschuss, d.h. die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe (Natur und Landschaft) können unter Berücksichtigung der beabsichtigten Freiraumplanung und der geplanten Maßnahmenprogramm im Geltungsbereich entsprechend den Gesetzesvorgaben kompensiert werden.

Zu berücksichtigen ist hierbei, dass ca. 75% des Plangebietes z.Zt. landwirtschaftlich (Acker) genutzt wird und der Bebauungsplanentwurf insbesondere im südlichen Plangebiet großflächige Ausgleichsflächen festsetzt (Ortsrandeingrünung, u.a. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, i.V. m. Ziffer 25a BauGB).

Folgende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind geplant:

- Plangebietseingrünung (Erholungsflächen und ökologisch hochwertige Ausgleichsflächen) in Richtung Westen und Südwesten,
- Plangebietseingrünung (Erholungsfläche) in Richtung Nordosten und Osten
- Vier straßenbegleitende Grünflächen (Erholungsflächen)
- Straßenbäume in den öffentlichen Verkehrsflächen
- Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen
- Dachbegrünungen auf den geplanten Gewerbebetrieben
- Baumpflanzungen zur Beschattung gewerblicher Stellplätze

Bei der Planung der Ausgleichsmaßnahmen ist die Biotopverbundplanung berücksichtigt worden. Dies wird durch die vorgesehene, räumliche Anordnung von Flächen für Ausgleichsmaßnahmen erreicht.

Bei den Ausgleichsmaßnahmen ist sichergestellt, insbesondere über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Vorgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrags, dass für die dort vorkommenden Tiere und Pflanzen geeignete Lebensräume geschaffen werden.

Die Festsetzung von Pflanzgeboten auf den gewerblichen Flächen des Bebauungsplans dient, neben den Höhenbeschränkungen, der Integration der Neubebauung in das Landschaftsbild. Neben gestalterischen Gründen haben die Gehölze die Funktion des Immissionsschutzes und der Verbesserung des Kleinklimas.

Die Pflanzgebote an den vorderen Grundstücksgrenzen mit ihren günstigen Lebensbedingungen für Tiere und Pflanzen tragen zu einer Verbesserung der ökologischen Situation bei.

Die Begrünung der Dächer dient ebenfalls dem ökologischen und lokalklimatischen Ausgleich. Ohne Inanspruchnahme der zur Verfügung stehenden Bodenflächen werden so zusätzliche Vegetations- und Lebensräume geschaffen. Die Vorteile der Begrünung sind die günstige Beeinflussung des Kleinklimas, die Bindung von Staub, die Reduzierung von Strahlungshitze, die teilweise Zurückhaltung von Niederschlagswasser und somit die allgemeine Verbesserung des Arbeitsumfeldes. Daneben ergeben sich Kosteneinsparungen durch die so reduzierbaren Versickerungsflächen. Weiterhin ist die Begrünung von Flachdächern auch unter gestalterischen Gesichtspunkten anzustreben, da sonst im Gewerbegebiet nur begrenzt Flächen zur Grüngestaltung zur Verfügung stehen. Da die Dächer nur extensiv zu begrünen sind entsteht keine unverhältnismäßige Einschränkung der Nutzung der Baugrundstücke. Eine Umsetzung ist in technischer Hinsicht regelmäßig zu bewältigen. In den Fällen, in denen dies dennoch nicht möglich ist, kann der Ausgleich in anderer Art erfolgen.

Durch die Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen an den Wegen und Straßen sowie zur Beschattung der Stellplätze wird eine hohe Gestalt- und Aufenthaltsqualität sowie neuer Lebensraum für die Fauna geschaffen. Weiterhin haben diese Bäume kleinklimaausgleichende Wirkung. Der Pflanzung von großkronigen, hochstämmigen einheimischen Laubbäumen kommt eine hohe raumgliedernde, identifikationsbildende Funktion für das Gewerbegebiet zu. Die Pflanzung von heimischen Bäumen soll die aus grünordnerischer Sicht gewünschte Grundausstattung mit Gehölzen sicherstellen.

Die Gefährdung von Biotopstrukturen geringer Bedeutung und der biologischen Vielfalt wird durch großflächige ökologische Ausgleichsflächen und -maßnahmen direkt im Plangebiet ersetzt. Die Ausgleichsflächen sind größtenteils miteinander vernetzt und nehmen auch großräumige Bezüge auf. Dadurch kann es im Vergleich zur heutigen geringen Vielfalt aufgrund der ackerbaulichen Nutzung zu

einer Erhöhung der biologischen Vielfalt, insbesondere im Bereich der festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen kommen.

5.4.2.2 Artenschutz

Eine mögliche Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der Feldlerche könnte vermieden werden, wenn auf das südlichste Baufeld (GE 6) verzichtet würde und dort auch keine neue Wegeverbindung erfolgen würde. Aufgrund des hohen Gewerbeflächenbedarfs und der günstigen Lage mit Autobahnanschluss soll jedoch auch dieses Baufeld realisiert werden.

Im Rahmen von CEF-Maßnahmen (Vorgezogene ökologische Ausgleichsmaßnahmen) kann im südlichsten Teil des Plangebietes im Rahmen einer ökologischen Ausgleichsfläche Ersatz für die beiden Feldlerchen-Reviere geschaffen werden. Pro betroffenem Feldlerchen-Revier ist von einer Ausgleichsfläche von 0,5 bis 1 ha auszugehen. Diese Maßnahmen kommen auch weiteren Arten der offenen Kulturlandschaft, wie z.B. dem Rebhuhn, zugute.

Sonstige (temporäre) Beeinträchtigungen planungsrelevanter Arten werden durch den Erhalt von Kleingehölz-Brache-Komplexen am Plangebietsrand und artenschutzrechtliche Auflagen für Baumfällungen weitgehend vermieden.

Zur Vermeidung individueller Verluste von Vögeln im Rahmen der Baufeldräumung werden Planungshinweise zu geeigneten Arbeitszeiten gegeben.

Insgesamt ergibt sich, dass Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unter Beachtung der oben aufgeführten Maßnahmen vermeidbar sind.

5.4.2.3 Biologische Vielfalt

Der Verlust an Offenland wird durch die ökologische Aufwertung von Ackerflächen teilweise kompensiert, da die neuen Grün- bzw. Ausgleichsflächen mehr Tier- und Pflanzenarten Lebensraum bieten, zumal diese Flächen extensiv, d. h. ohne Einsatz von Dünger und PSM, gepflegt werden. Im Rahmen einer CEF-Maßnahme soll der Verlust an Brutrevieren für die Feldlerche im räumlichen Umfeld durch die Schaffung von extensiv bewirtschafteten Ackerflächen, die für die Feldlerche attraktiv sind, kompensiert werden. Innerhalb des Gewerbegebietes soll die Biologische Vielfalt durch Straßenbegleitgrün und Versickerungsflächen gegenüber dem derzeitigen Bestand erhöht werden. Der Verlust des Trittsteinbiotops „Geländekante mit heckenartigem Gehölzbewuchs und Krautschicht“ wird durch die Schaffung eines neuen Biotopverbundelements für die „Grünspanne Süd“ ersetzt.

5.4.3 Schutzgut Boden

In Abhängigkeit von den Ergebnissen der durchzuführenden Gefährdungsabschätzung werden Maßnahmen zur Sanierung oder Sicherung evtl. vorhandener Bodenverunreinigungen ergriffen.

Die möglichen Beeinträchtigungen des Bodens können auf ein Mindestmaß reduziert werden durch die Beachtung von bodenschonenden und -schützenden Verfahren und Richtlinien des Garten- und Landschaftsbaus, Minimierung der Versiegelung (Mindestbreite bei Erschließungsstraßen, -wegen, Verwendung offener Beläge bzw. wassergebundener Decken bei Parkplätzen, Wegen und Zugwegen) und die Anlage von extensiv gepflegten Abstandsgrünflächen und ökologischen Ausgleichsflächen.

Bei den geplanten ökologischen Ausgleichsflächen wird die Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt bzw. sogar verbessert werden, z.B. durch den Verzicht auf den Spritzmitteleinsatz aus der bisher vorherrschenden landwirtschaftlichen Nutzung.

Bodenumlagerungen innerhalb des Plangebietes während der Bauphase sind im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

Aufgrund der möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Bauarbeiten und die zukünftige Nutzung werden die oben beschriebenen Altablagerungen im Bebauungsplan gekennzeichnet und die Bereiche mit schädlichen Bodenveränderungen besonders kenntlich gemacht. Zur Vermeidung von Gefährdungen der Bauarbeiter und der späteren Nutzer müssen alle Eingriffe in die Altablagerungen durch einen Altlastenfachgutachter begleitet werden. Dieser hat sicherzustellen, dass die erforderlichen Maßnahmen zum Arbeitsschutz und eine den abfallrechtlichen Bestimmungen konforme Verwertung/Entsorgung des anfallenden Aushubes gewährleistet werden.

5.4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Durch die geplante ortsnahe und dezentrale Beseitigung des Regenwassers wird die zusätzliche hydraulische Belastung der Oberflächengewässer in der Umgebung des Plangebietes stark reduziert bzw. ausgeglichen.

Das Schmutzwasser wird der Kläranlage Süd zugeführt und dort nach dem Stand der Technik gereinigt. Die Erhöhung der Abwassereinleitung bzw. der Schmutzfracht in die Erft durch das Plangebiet ist als geringfügig anzusehen. Im Rahmen der „Runden Tische Abwasser“ wurden seitens der Bezirksregierung Maßnahmen zur Optimierung der Abwasserbehandlung und zum Erreichen des guten chemischen Zustandes mit den Kommunen vereinbart.

Grundwasser

Da das anfallende Regenwasser der Dachflächen, der Stellplätze und der Zufahrten ortsnah über die beiden vorhandenen öffentlichen Versickerungsbecken bzw. vier straßenbegleitende Versickerungsflächen sowie teilweise in den vorhandenen Regenwasserkanal eingeleitet werden kann, wird die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die geplanter Neubebauung weitestgehend ausgeglichen. In der Gesamtbilanz wird sich die Grundwasserneubildung im Vergleich zum derzeitigen Zustand sogar erhöhen. Dies wird sich positiv auf den mengenmäßigen Zustand des Grundwasserkörpers auswirken. Der Wegfall der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der damit einhergehenden Stoffeinträge ins Grundwasser wird zu einer Verbesserung des chemischen Zustandes des Grundwassers beitragen.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Gewerbegebieten wird das Gefährdungspotential für eine Verunreinigung des Grundwassers deutlich minimiert. Unter Berücksichtigung des hohen Grundwasser-Flurabstandes und der mächtigen Bodendeckschichten ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer Grundwasserunreinigung durch die gewerbliche Nutzung im Plangebiet als sehr gering einzuschätzen.

In der Bauphase sind die im Rahmen des Landeswassergesetzes NRW vorgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren für das Grundwasser zu ergreifen. Bei Anwendung der gesetzlichen Vorschriften ist daher eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase nicht zu besorgen.

Im Hinblick auf eine ortsnahe Beseitigung des Regenwassers ist das Niederschlagswasser der Hof- und Verkehrsflächen in Gewerbegebieten gem. RdErl. zum § 51a LWG NW als stark verschmutzt einzustufen. Es muss daher vor der Versickerung auf den Gewerbegrundstücken einer Vorklärung zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist dahingegen als schwach belastet anzusehen. Die Versickerung von schwach belastetem Regenwasser auf den Grundstücken ist flächenmäßig bei einer GRZ 0,7 möglich. Hierzu ist bei einer Muldenversickerung ein teilweiser Bodenaustausch bzw. eine Mulden-Rigolenversickerung notwendig. Entsprechende Festsetzungen wurden in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Im öffentlichen Bereich stehen ausreichende Flächen für eine Beseitigung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung (ca. 20 % der versiegelten öffentlichen Flächen).

Die vorgenannten Belastungen werden durch die Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vermieden. Die Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser liegt somit auf einem mittleren Niveau.

Während der Bauphase ist auf der Grundlage des Landeswassergesetzes NRW durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass eine Grundwassergefährdung durch die Freilegung des Grundwasserkörpers und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen vermieden wird. Da es sich hierbei um allgemeingetragene Regelungen handelt, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht notwendig.

Ein möglicher Einfluss des Grundwasserstandes auf die geplanten Nutzungen ist durch die Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und Beeinträchtigungen zu vermeiden. Festsetzungen hierzu können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.

Nachteilige Auswirkungen für das Grundwasser sind durch die bauliche Überplanung der Altablagerungen nicht zu erwarten. Vielmehr kann die mit der Überbauung einhergehende Versiegelung der Altablagerungen zu einer Minimierung des von diesen ausgehenden Stoffeintrags ins Grundwasser und damit zu einer Verbesserung der Grundwasserqualität führen.

5.4.5 Schutzgut Klima und Luft

5.4.5.1 Schutzgut Klima

Die klimaökologische Funktion der Fläche wird durch großflächige Ausgleichsflächen und -maßnahmen kompensiert. Dazu gehören die Umwandlung von Acker in Grünland (Offenlandbiotop), die Ortsrandabgrünung, Baum- und Strauchpflanzungen und Dachbegrünungen. Darüber hinaus können die Dachflächen im Gewerbegebiet, neben einer extensiven Dachbegrünung, zusätzlich zur solaren Energieerzeugung genutzt werden.

Durch die in Südwest-Nordost-Richtung geplanten Grünzüge inkl. Regensickerflächen werden die Baukörper so gegliedert, dass eine Durchströmung des Gewerbegebietes auch in bodennahen Luftschichten stattfinden kann. Durch die große, im Teilgebiet „B“ geplante Grünfläche kann der nächtliche Abkühlungseffekt für bodennahe Luftschichten gegenüber der bisherigen Ackernutzung insgesamt verstärkt werden. Zusammen mit den übrigen, o. g. Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet, führt dies im Ergebnis im Hinblick auf den Hitzeinsel-Effekt zu einer klimawandelangepassten Planung des Gewerbegebietes.

Bei den versiegelten Flächen ist die Verwendung von Materialien mit geringerer Wärmeleit- und -speicherfähigkeit sinnvoll. Helle Beläge auf Verkehrsflächen reflektieren im Gegensatz zu dunklem Asphalt einen größeren Anteil der eingestrahelten Sonnenenergie sofort wieder (Albedo) und können damit das Aufheizen der bodennahen Luft, aber auch von unter der Straße liegenden Wasserleitungen erheblich verringern.

Durch die Schaffung von Notwasserwegen, z. B. durch erhöhte Bordsteinkanten, kann der schadlose Abfluss bei Starkregenereignissen und eine Entlastung der Kanalisation begünstigt werden. Das Gleiche

che gilt für die Schaffung von multifunktionalen Retentionsflächen im öffentlichen Bereich (muldenförmige Grün- und Versickerungsflächen).

Bei der Auswahl von geeigneten Baumarten für Grünflächen und Straßenbegleitgrün innerhalb des Gewerbegebietes sollten die Klima-Arten-Matrix (KLAM) und die „Kommentierte Liste der Neusser Zukunfts-Straßenbäume“ (siehe Klimaanpassungskonzept Neuss) berücksichtigt werden, um den Aspekt der „Trockentoleranz“ bei diesen Sonderstandorten zu berücksichtigen. Im Randbereich bzw. im Übergang zur freien Landschaft sollten die „Hinweise zur Bepflanzung im Außenbereich mit geeigneten Pflanzenarten“ des Klimaanpassungskonzeptes berücksichtigt werden.

Als vorbeugende Maßnahme für Baumschäden während sommerlicher Dürreperioden sollte die Einrichtung von Grundwasserpumpen geprüft werden.

Die Baumpflanzungen innerhalb des Gewerbegebietes sollen auch eine Beschattungsfunktion insbesondere für Stell- und Parkplätze erfüllen. In den Grünzonen außerhalb der Gewerbeflächen sollen Bäume den Erholungssuchenden an relevanten Stellen Schatten spenden.

Bei Arbeits- bzw. Büroräumen kann dem Hitzestress durch Kühlung der Gebäude mit Hilfe von Wärmedämmung und Hauswandverschattung (Verschattungselemente, Aussenrollos) entgegengewirkt werden. Gleiches gilt für die Verwendung von hellen Baumaterialien.

Als Klimaschutzmaßnahmen könnten außerhalb der Ebene des Bebauungsplanverfahrens auf der Ebene der konkreten Hochbauplanung folgende Techniken zur Energiegewinnung bzw. –einsparung eingesetzt werden:

- Verwendung des Dach-Niederschlagswassers zur Grau- und Prozesswasser-, Abwärme- und Solarthermie-Nutzung
- Geothermie-Nutzung
- Nahwärmenetz mit BHKW

5.4.5.2 Schutzgut Luft

Da die anzusiedelnden Betriebe die Bestimmungen der TA-Luft und der GIRL zu erfüllen haben, ist aus hiesiger Sicht eine zusätzliche Belastung der nächstgelegenen Wohnbebauung Ludgerusing durch vom Planvorhaben ausgehende Emissionen nicht zu erwarten. Darüber hinaus wird das Gewerbegebiet gemäß Abstandserlass NRW gegliedert und Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen, ausgeschlossen.

Luftbelastungen können durch energiesparende Bauweise und modernste Heiztechnologie gering gehalten werden. Dies entzieht sich allerdings dem Bebauungsplanverfahren.

Luftbelastungen durch den motorisierten Individualverkehr können gering gehalten werden, da das Plangebiet über die Bahnlinie Neuss-Grevenbroich und zwei neue Bushaltestelle am nördlichen Plangebietsrand an den Öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind. Darüber hinaus wird das Plangebiet sehr gut mit Fahrradwegen- und Fahrradstreifen erschlossen.

5.4.6 Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauungsplanung wird am Plangebietsrand ein erlebbarer Erholungsraum geschaffen. Das Landschaftsbild wird durch die zu erwartende Bebauung nachhaltig überformt.

Allerdings werden die Gewerbegebäude durch die städtebauliche Höhenbegrenzung (8 m bis 15 m) und die festgesetzten Ausgleichsflächen- und maßnahmen, insbesondere am Ortsrand, wirksam eingegrünt und in das Landschaftsbild eingepasst.

5.4.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt. Hierzu sind deshalb keine Festsetzungen notwendig.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. wertvolle archäologische Bodenfunde aufgedeckt werden, ist eine archäologische Überprüfung und denkmalpflegerische Erfassung der Funde erforderlich. Es sind dann keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die vorgeschlagenen Erhaltungs- und Pflanzmaßnahmen bei den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“ wirken positiv auf die natürlichen Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, das Stadtklima, die Luftqualität, das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion.

Der ökologische Ausgleich für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Grundwasser wird zudem so angelegt, dass er gleichzeitig dem klimaökologischen Ausgleich dient, indem dort großteils offene Gehölzanpflanzungen durchgeführt werden.

5.5 Beschreibung der verbleibenden zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Aufgrund der Durchführung von großflächigen und umfangreichen ökologischen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsflächen am Ortsrand, Grünflächen am Ortsrand und zwischen und auf den Gewerbeflächen verbleiben, Pflanzgebote für großkronige Laubbäume, Dachbegrünung, Versickerungsflächen, Artenschutzmaßnahmen westlich des Plangebietes) keine erheblichen Umweltauswirkungen.

5.6 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die o.g. Angaben beruhen auf dem umfangreichen Datenbestand des städtischen Umweltinformationssystems und auf den aktuell durchgeführten fachgutachterlichen Untersuchungen für die Themenbereiche Artenschutz, Landschaftspflege, Ausgleich und Ersatz, Verkehr, Schall, Altlasten/Boden). Es haben sich keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben ergeben.

5.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird der Untersuchungsraum weiterhin durch ackerbauliche Nutzung, Sukzessionsflächen und die Einwirkung der umgebenden Nutzungen (Verkehr, Gewerbe) geprägt bleiben. Positiv würde sich eine Nichtdurchführung der Planung auf den Bodenschutz (kein Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung, Erhalt als Ackerbaustandort) auswirken. Ansonsten sind keine wesentlichen Veränderungen bei den Umweltgütern zu erwarten.

5.8 Prüfung Standort- und Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

5.8.1 Standortalternativen

Alternative Flächen für Gewerbe gibt es aufgrund der dichten Besiedelung des Stadtgebietes nicht in ausreichender Zahl. Darüber hinaus unterliegen, wie die Gewerbeflächenanalyse 2010 gezeigt hat, zahlreiche potentielle Standorte Restriktionen bezüglich Wohnruhe, Verkehrserschließung, Wasserschutz, Artenschutz und Landschaftsschutz.

5.8.2 Planungsalternativen

Eine Nutzung als Industriegebiet kommt aufgrund der dann möglichen Störwirkungen gegenüber der bestehenden Wohnnutzungen Kreuzweg nicht in Frage. Aufgrund der stadtplanerischen Vorgaben aus dem Räumlichen Strukturkonzept, der schalltechnischen Vorbelastung durch die A46 und des benachbarten Gewerbegebietes Ziegeleistraße eignet sich das Plangebiet nicht als Wohngebiet. Für Gemeinbedarfseinrichtungen oder eine öffentliche Parkanlage besteht an dieser Stelle kein Bedarf.

5.9 Monitoring / Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wird sichergestellt und überprüft. Das Umweltinformationssystem der Stadt Neuss, das flächendeckend Daten zur Bewertung aller relevanten Schutzgüter und Belastungsfaktoren enthält, wird in einem der jeweiligen Fachaufgabe angemessenen Turnus vollständig aktualisiert und ermöglicht damit bei einer wesentlichen Veränderung der Rahmenbedingungen ein schnelles und flexibles Reagieren.

| Auswirkungen | Überwachungsmaßnahmen | Zeitintervall* |
|-------------------------|--|---|
| Lärmschutz | Keine, da die lärmtechnische Unbedenklichkeit vor der Ansiedlung eines Betriebes nachgewiesen werden muss | - |
| Erschütterungen | Keine, da keine relevanten Erschütterungen durch die Gewerbebetriebe zu erwarten sind | - |
| Gerüche | Keine, da die geruchstechnische Unbedenklichkeit vor der Ansiedlung eines Betriebes nachgewiesen werden muss, sofern Geruchsbelästigungen zu erwarten sind | - |
| Landschaft und Erholung | Kontrolle A+E-Maßnahmen | Erstkontrolle bei Abnahme Baumaßnahme, danach alle 2-5 Jahre |
| Tiere und Pflanzen | Kartierung der Avifauna, Zeitintervall, erstmals nach Realisierung der Bauvorhaben, danach alle 5 Jahre | Erstmals nach Realisierung der Bauvorhaben, danach alle 5 Jahre |
| - Feldlerchen | Lerchenfenster, Schwarzbrache, Lichtäcker | 2 x jährlich |
| Boden | Keine, da mit Ausnahme der Versiegelung keine besonderen Auswirkungen zu erwarten sind- | - |
| Altablagerungen | Begleitung der Eingriffe in die Altablagerungen durch einen Altlastenfachgutachter | Während der Baumaßnahmen |
| Oberflächengewässer | Keine, da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind | - |

| Auswirkungen | Überwachungsmaßnahmen | Zeitintervall* |
|--------------------------------|--|----------------|
| Grundwasser | Keine, da keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind | |
| Lufthygiene | Keine, da die lufthygienische Unbedenklichkeit vor der Ansiedlung eines Betriebes nachgewiesen werden muss, sofern Beeinträchtigungen der Lufthygiene zu erwarten sind | - |
| Klima | Keine, da Eingriff kompensiert wird | - |
| Kultur- und sonstige Sachgüter | Keine, da keine besonderen Auswirkungen zu erwarten sind | |

* Die Überwachungsmaßnahmen in Bezug auf das Planvorhaben beginnen grundsätzlich nach Fertigstellung des letzten Bauabschnittes.

5.10 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung des Umweltberichtes

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Ziegeleistraße (Teilgebiet A) und um die Schaffung eines Teilstücks der geplanten Grünspange (Teilgebiet B).

Teilgebiet A (Gewerbegebiet):

Mit dem neuen Bebauungsplan sollen die noch nicht bebauten Flächen zwischen dem vorhandenen Gewerbegebiet Ziegeleistraße und dem Autobahnzubringer Kreitzer Straße (L154) als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

Der planerische und politische Anspruch ist es hier ein ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Gewerbegebiet zu schaffen. Dies bedeutet besondere Anstrengungen in der sinnvollen Verknüpfung der Bereiche Verkehr, Naturschutz, Landschaftspflege und Niederschlagswasserbeseitigung.

Teilgebiet B (Grünspange):

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des ersten Abschnitts der Grünspange Süd (grüner Erholungsraum und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen) auf der ehemals geplanten Autobahntrasse A46 von Holzheim bis Uedesheim geschaffen.

Dieser Planbereich dient auch als Ortsrandabgrünung für Holzheim.

Gleichzeitig kann damit das städtebauliche Ziel eines übergeordneten Biotopverbundes verwirklicht werden.

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist über die L154 / Kreitzer Straße und die Autobahn A46 grundsätzlich vorhanden.

Das Plangebiet ist heute im Wesentlichen ackerbauliche Nutzfläche.

Es besteht eine Grundbelastung durch Verkehrslärm aufgrund einer benachbarten Hauptverkehrsstraße (L154 / Kreitzer Straße) und einer Autobahn (BAB 46) sowie durch Gewerbelärm (Ziegeleistraße). Die Schallimmissionen durch den vorhandenen Straßenverkehr und die vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe machen Festsetzungen notwendig. Es werden sich zusätzliche Schallimmissionen durch den zusätzlichen Gewerbeverkehr ergeben.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind aufgrund des geringen Ausgangswertes, der geplanten Eingrünung und der festgesetzten Höhenbeschränkungen gering.

Durch die großflächigen Grün- und Ausgleichsflächen und Versickerungsflächen sowie die zahlreichen Fuß- und Radwegeverknüpfungen verbessert sich die Erholungsfunktion.

Es geht zwar landwirtschaftlich genutzte Fläche ersatzlos verloren, durch die Flächengröße und die Bewirtschaftungsstruktur hat dies jedoch keine wesentlichen Auswirkungen auf die regionale Landwirtschaft.

Es geht zwar einerseits Lebensraum für angepasste Pflanzen- und Tierarten verloren, andererseits wird dieser jedoch in den großzügig geplanten öffentlichen und privaten Ausgleichsflächen wieder hergestellt bzw. werden hier sogar bessere Voraussetzungen für Pflanzen und Tiere mit einer geeigneten Grünstruktur geschaffen. Innerhalb des Plangebietes werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Feldlerche durchgeführt. Die Eingriffe in die Natur und Landschaft werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichspflanzungen vollständig kompensiert.

Altlasten (Altablagerungen) und Bodenverunreinigungen wurden untersucht. Eine Kennzeichnung ist aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht notwendig.

Auf den überbauten und versiegelten Flächen wird die Versickerung von Niederschlägen und damit die Grundwasserneubildung verhindert. Als Ersatz hierfür werden Dachbegrünungen festgesetzt und Versickerungsflächen geschaffen.

Mit der Beseitigung oder Umformung der Vegetation im Plangebiet werden die klimatisch wirksamen Flächen teilweise verringert, andere Flächen im Plangebiet dafür aber klimaökologisch aufgewertet. Durch Bebauung und Versiegelung entsteht lokal ein geringes zusätzliches Erwärmungspotential. Dies geschieht jedoch in einem Umfang, der weder für das Plangebiet noch für die bestehende Ortslage erheblich ist.

Bei den baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Schutzgüter handelt es sich um Schadstoff- und Lärmimmissionen sowie thermische Emissionen durch KFZ-Verkehr, Heizung/Klimaanlagen sowie die Gewerbebetriebe. Dadurch kommt es zu Beeinträchtigungen bei den Schutzgütern „Tiere und Pflanzen“ (Lärm), „Klima“ (thermische Emissionen) und „Mensch“ (Lärm, Schadstoffimmissionen). Diese liegen im üblichen Rahmen eines Gewerbegebietes. Die betriebsbedingten Auswirkungen durch Abfälle und Abwässer werden dem üblichen Rahmen von Gewerbegebieten entsprechen.

Die baubedingten, anlagebedingten und betriebsbedingten Risiken durch Unfälle und Katastrophen für das Plangebiet und die Beschäftigten liegen im Rahmen eines normalen Gewerbegebietes. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO sind erheblich belästigende Gewerbebetriebe, d.h. Industriebetriebe, ausgeschlossen. Darüber hinaus sind Störfallbetriebe (12. BImSchV) ausgeschlossen. Das Gewerbegebiet ist durch die Abstandsklassen gem. Abstandsliste NRW gegliedert. Dies reduziert ebenfalls die Gefahr von betriebsbedingten Unfällen und Katastrophen. Weiterhin werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen, so dass die Gefahr von Personenschäden in dieser Hinsicht auch reduziert wird.

Das benachbarte Wohngebiet wird durch einen vorhanden begrünten Wall, eine vorhandene Straße und eine geplante Schallschutzwandkombination mit einer Höhe von ca. 8 m über dem Straßenniveau vom Gewerbegebiet abgeschirmt. In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich keine Störfallbetriebe, keine Industriebetriebe, keine radioaktiven Anlagen und keine militärischen Anlagen, so dass hier keine Auswirkungen auf das Plangebiet und die Beschäftigten zu erwarten sind. Die Autobahn A46 liegt in einem Abstand von mindestens ca. 120 m entfernt, so dass hier ein Sicherheitsabstand in beide Richtungen gewahrt ist. Die Eisenbahnlinie ist durch eine öffentliche Grünanlage vom Gewerbegebiet getrennt.

Die Eingriffe in die Schutzgüter durch die Planung können in wesentlichen Bereichen ausgeglichen bzw. auf ein verträgliches Maß gemindert werden.

Die Auswirkungen auf den Menschen sind unerheblich.

Negative Folgen für die Umwelt sind durch die Realisierung der Planung nicht zu befürchten. Im Vergleich zur bisherigen Nutzung ergibt sich eine ausgeglichene Umweltbilanz.

6 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich teilweise in städtischem Eigentum.

Das westliche Plangebiet befindet sich im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland. Es handelt sich um die Trasse für die ehemals vorgesehene Autobahnspange A46 zwischen Holzheim und Uedesheim. Diese Straßenplanung wird von der BRD nicht mehr weiterverfolgt.

Einzelne Parzellen der geplanten gewerblichen Nutzung befinden sich in Privateigentum. Eine Bodenordnung über ein Umlenungsverfahren ist notwendig.

Liegenschaften und Vermessung Neuss steht in Verhandlungen mit dem Landesbetrieb Straßenbau über den Ankauf der Flächen auf der ehemals geplanten Autobahntrasse A46.

7 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Erschließungsplanung, Grunderwerb für die Anpassung der Erschließungsanlagen, Ausbau und Unterhaltung der Erschließungsanlagen sowie ggfs. Erwerb, Bepflanzung und Pflege der Kompensations- und Ausgleichsflächen etc..

8 Gutachten, Untersuchungen, sonstige verwendete Unterlagen

8.1 Gutachten und Untersuchungen

1. Artenschutzprüfung, Büro Hamann und Schulte, Gelsenkirchen, 17.03.2015
2. Verkehrsuntersuchung, IGS Ingenieurbüro Scholz, Neuss, 31.08.2015
3. Ergänzung der Verkehrsuntersuchung um Kennziffern Lkw-Verkehr für die schalltechnische Untersuchung, IGS Ingenieurbüro Scholz, Neuss 16.12.2015
4. Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung von Altablagerungen und zur Versickerung von Niederschlagswasser, Hydro Geologen und Ingenieure, Aachen, 11.2015
5. Schalltechnische Untersuchung, Peutz Consult, Düsseldorf, 04.2017
6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, Büro Normann, Düsseldorf 2016, 04.2017

8.2 Sonstige verwendete Unterlagen

1. Umweltinformationssystem der Stadt Neuss: Biotop- und Artenschutz, Boden, Gewässer, Stadtklima und Lufthygiene, Neuss, 2014
2. Bericht "Beurteilung der Luftqualität für Bebauungspläne der Stadt Neuss auf der Basis von kleinskaligen Ausbreitungsrechnungen im Rahmen des Projekts LUNA", Förderverein des

Rheinischen Instituts für Umweltforschung an der Universität zu Köln e.V., Köln, Februar/April 2006

3. Lufthygiene-Untersuchung "LUNA 2012 (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen Neuss)", Rheinisches Institut für Umweltforschung an der Universität zu Köln, Köln, Dezember 2014
4. Klimaanpassungskonzept für Neuss, Neuss, 2016