

Stadt Neuss

**123. Flächennutzungsplanänderung
- Hammfeld, Rheinpark-Center -**

**Begründung
§ 5 Abs. 5 BauGB**

**zur öffentlichen Auslegung
Stand: 22.01.2014**

Inhalt	Seite
1.	Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel 4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes 4
1.2	Planungsanlass, Planungsziel 4
2.	Vorgaben und Bindungen 4
2.1	Nutzungen innerhalb des Plangebietes 4
2.2	Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes 5
2.3	Übergeordnete Planung 5
2.3.1	Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 5
2.3.2	Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan) 5
2.3.3	Flächennutzungsplan der Stadt Neuss 5
2.3.4	Masterplan Neuss an den Rhein 5
2.3.5	Einzelhandelskonzept 6
2.4	Planinhalt 7
2.4.1	Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) gem. § 11 Absatz 3 BauNVO 7
2.4.2	Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO 9
2.5	Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den Einzelhandel 9
3.	Umweltbericht 9
3.1	Darstellung der Inhalte und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung 9
3.1.1	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne 10
3.1.2	Planungsvorgaben 11
3.1.3	Festlegung des Einwirkungsbereiches 11
3.1.4	Störfallvorsorge 11
3.1.5	Grundlagen und Methodik 12
3.1.6	Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Einkaufszentrum (UVP) 12
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 12
3.2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes 12
3.2.2	Schutzgut Menschen und seine Gesundheit 13
3.2.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 14
3.2.4	Artenschutzrechtlich relevante Arten 15
3.2.5	Schutzgut Boden 15
3.2.6	Schutzgut Wasser 16
3.2.7	Schutzgut Luft / Klima 17
3.2.8	Schutzgut Landschaft 18
3.2.9	Kultur- und sonstige Sachgüter 19
3.3	Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern 19
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 19
3.4.1	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB) 19
3.4.2	Artenschutzrechtlich relevante Arten 20
3.4.3	Boden 20
3.4.4	Wasser 20
3.4.5	Luft / Klima 20
3.4.6	Landschaft 21
3.4.7	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB) 21
3.4.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB) 21
3.4.9	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB) 23
3.4.10	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB) 23
3.4.11	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) 23

3.4.12	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)	23
3.4.13	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)	24
3.4.14	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a), c) und d) (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)	24
3.5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	24
3.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24
3.7	Prüfung von Standort- und Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten	24
3.7.1	Standortalternativen	24
3.7.2	Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	25
3.8	Zusätzliche Angaben.....	25
3.8.1	Verfahren der Umweltprüfung – Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Wissenslücken	25
3.8.2	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen	25
3.8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	26
3.8.4	Verwendete Literatur und Gutachten für den Umweltbericht	26

BEGRÜNDUNG INKLUSIVE UMWELTBERICHT

1. Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird umschlossen im Norden von der Hammer Landstraße, dann im Osten und Süden von der Breslauer Straße, dem Rheindeich im Osten, der B1 / Kardinal-Frings-Brücke im Süden und dem Willy-Brandt-Ring im Westen. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 9,4 ha groß. Dabei sind das neu dargestellte Gewerbegebiet 5,6 ha und das Sondergebiet Einkaufszentrum 3,8 ha groß. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.2 Planungsanlass, Planungsziel

Das Gebiet zwischen dem Willy-Brandt-Ring und dem Rheindeich rund um das heutige Rheinpark-Center wurde in den 70er-Jahren des 20. Jahrhunderts als Entlastungsstandort für die Innenstadt zur Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen für Wirtschaft und Verwaltung geplant, die wegen der Größe ihres Versorgungsbereiches und der damit verbundenen Ansprüche an Grundstücksgröße, Geschoßflächen und Erschließung den städtebaulichen Maßstab der Innenstadt gesprengt hätten. Entsprechend der Funktion eines Entlastungsstandortes stellt das Plangebiet eine Insellage innerhalb des Stadtgebietes dar und ist heute als ein eigener kleiner Stadtteil zu verstehen. Insgesamt betrachtet hat sich der Bereich zu einer Gemengelage entwickelt, die mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche teilweise nicht mehr übereinstimmt. Die damalige Konzeption eines durchgängig durchmischten Stadtteils ist insoweit auch nicht mehr zeitgemäß.

Ziel der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, eine eindeutige Zuordnung der Nutzungen zu treffen, wie sie sich unter der bisher gültigen Darstellung einer gemischten Baufläche §1 (1) Abs. 2 BauNVO gebildet haben. Die entsprechenden Gebietsdarstellungen sind hierbei auf den tatsächlich vorhandenen Gebietscharakter abzustellen und somit auch perspektivisch zu sichern. Ein Bedarf an neuen Bauflächen wird durch die Planung nicht ausgelöst.

Darüber hinaus bedarf auch der Einzelhandel, insbesondere bedingt durch die Entwicklung des Rheinpark-Centers zu einem modernen Einkaufszentrum außerhalb der Innenstadt von Neuss, einer Steuerung. Hierbei ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass das Einzelhandelsgutachten für die Stadt Neuss von 2009 das Rheinpark-Center als einen „Bereich mit potentielltem Ansiedlungsdruck um zentrale Versorgungsbereiche“ klassifiziert, so dass bauleitplanerischer Handlungsbedarf gefordert ist. Daher ist beabsichtigt, mit der Darstellung eines Sondergebietes Einkaufszentrum die Zulässigkeit von Einzelhandelnutzungen auf das Gebiet des Einkaufszentrums Rheinpark-Center selbst zu beschränken und die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einschränkung von Einzelhandel im übrigen Bereich des Plangebietes zu schaffen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss aus dem Jahr 1983 stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ (M, § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO) dar. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den vorgenannten Zielen und soll mit der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum und Gewerbegebiet geändert werden.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung Nr. 123 wird ein entsprechendes Bebauungsplanverfahren durchgeführt (Nr. 469 – Hammfeld, Rheinpark-Center), das allerdings den ganzen Stadtteil Rheinpark-Center überplant. Ziel der Neuaufstellung soll die Schaffung von Planrecht zur Steuerung weiterer und zukünftiger Entwicklungen im Stadtbezirk Hammfeld, Stadtteil Rheinpark-Center sein.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, lediglich im Osten des Plangebietes befindet sich eine noch nicht bebaute offene Stellplatzanlage. Im nördlichen Plangebiet befindet sich das Einkaufszentrum „Rheinpark-Center“. Dieses entstand in den 80er Jahren als HUMA-Einkaufspark. Nach einer umfang-

reichen Modernisierung und Erweiterung beherbergt es heute rund 140 Geschäfte und Dienstleister mit einer Verkaufsfläche von ca. 37.300 qm. Dem Einkaufszentrum sind 1.609 Stellplätze im selben Gebäudekomplex zugeordnet. In direkter Nachbarschaft zum Einkaufszentrum, in einem Bereich der durch Textilgroßhandel geprägt ist, hat sich inzwischen auf untergeordneter Fläche eine textile Einzelhandelsnutzung etabliert (Breslauer Straße 6).

Im Süd-Westen des Plangebietes haben sie zwei Großhandelshäuser vor allem für Mode und Accessoires etabliert (Modehaus Imotex und Haus Paris). Die Großhandelsnutzungen sind gesamtstädtisch betrachtet im Bereich des Plangebietes als konzentriert und für den Stadtteil Rheinpark-Center auch als prägend anzusehen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein Parkhaus, vorwiegend für die benachbarten Modegroßhandelshäuser und eine ebenerdige Stellplatzanlage. Letztere wird insbesondere von dem auf der anderen Straßenseite, aber außerhalb des Plangebietes, befindlichem Kongresshotel genutzt.

Freiflächen/Grünflächen sind als straßenbegleitende Grünstreifen zur B1/Kardinal-Frings-Brücke und entlang des Willy-Brandt-Rings vorhanden. Am süd-östlichen Planbereich schließen sich Grünflächen in Form des Rheindeiches an, der insbesondere mit älteren Baumbeständen (Kastanie) bestückt ist. Der Rheindeich ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes und hat durch die Fuß/Radwegeverbindungen ebenfalls eine hohe Erholungs- und Freizeitfunktion.

2.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Nördlich des Plangebietes bzw. der Hammer Landstraße befinden sich dienstleistungs- bzw. gewerbliche Nutzungen (z. B. Blumengroßhandel, Büro- und Lagergebäude). Die östliche Grenze des Plangebietes wird durch den Verlauf der Breslauer Straße bestimmt. An dieser Straße finden sich Büro- und Verwaltungsgebäude, ein weiteres Großhandelshaus für Mode, Wohngebäude und ein Kongresshotel. Im Süd-Osten grenzt das Plangebiet an den Rheindeich und das dahinterliegenden Rheinvorland an. Südlich des Plangebietes liegt die Zuführung und Brückenrampe der B 1 / Kardinal-Frings-Brücke an und dahinterliegend der Rheinpark (Euroga 2002+) an. Für die westlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Willy-Brandt-Rings liegenden Flächen wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 483 – Hammfeld II Ost (Möbelhaus) – aufgestellt, der für die derzeit noch hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen Baufläche für ein Möbelhaus vorsieht..

2.3 Übergeordnete Planung

2.3.1 Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Die Planung ist mit den Zielen des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel, der am 13.07.2013 in Kraft getreten ist, vereinbar.

2.3.2 Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)

Der gültige Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die Planung ist somit mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

2.3.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuss aus dem Jahr 1983 stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ (M) laut § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO dar. Entlang des Willy-Brandt-Rings sind eine Ferngasleitung und ein Abwasserkanal dargestellt.

2.3.4 Masterplan Neuss an den Rhein

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Masterplanes „Neuss an den Rhein“ (Rat 22.02.2013). Im Masterplan sind für den Standort und den baulichen Bestand einzelnen Nutzungsimpulse vorgeschlagen, wie Fassadenrevitalisierung am Stadteingangsbereich oder Ergänzungen mit Hotel und Dienstleistungen und Revitalisierung der Wohnnutzungen am Rhein vorgesehen. Des Weiteren sieht der Masterplan eine durchgehende Grünverdichtung aus der Innenstadt Richtung Rheinpark /

Rhein vor. Darüber hinaus ist es Ziel des Masterplanes, die Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Innenstadt und Rhein sowie die Straßenquerung zu verbessern.

Durch die Aufstellung der 123. Flächennutzungsplanänderung werden diese Möglichkeiten nicht ausgeschlossen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden darüber hinaus unverändert übernommen.

2.3.5 Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept für die Stadt Neuss (Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH, 14.09.2009) beschreibt die Innenstadt von Neuss als Hauptzentrum und zentralen Versorgungsbereich. Das Hauptzentrum Innenstadt (ca. 320 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 57.000 qm Verkaufsfläche, 220 Dienstleistungsbetriebe) erstreckt sich zwischen der Zollstraße im Südosten, der Erft- bzw. Adolf-Flecken-Straße im Westen, der Gielenstraße im Nordwesten und der Batteriestraße im Nordosten. Die Haupteinkaufslage erstreckt sich entlang des Straßenzuges Niederstraße-Büchel und Oberstraße von der Hafestraße bis zur Zollstraße auf einer Länge von ca. 700 m. Das Plangebiet liegt ca. 2,5 km östlich des Hauptzentrums Innenstadt.

Daneben werden im oben genannten Einzelhandelsgutachten der Stadt Neuss fünf Nebenzentren (Furth-Mitte/-Süd; Römerstraße; Reuschenberg; Moselstraße; Rheinpark-Center) definiert, zu denen das Rheinpark-Center mit einer Gesamtverkaufsfläche von 37.300 m² gehört. Des Weiteren wird im Einzelhandelsgutachten die „Neusser Liste“ der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente dargestellt.

Der 2009 konzipierte zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Rheinpark-Center stellt auf das städtebauliche und funktionale Konzept des Einkaufszentrums ab. Dieses zeichnet sich durch eine einheitliche, in sich geschlossene architektonische Konzeption aus, die auf gemeinsam genutzte Stellplatzanlagen, Erschließungswegen und auf die räumliche Zusammenfassung der Einzelhandelsangebote zu einer Einheit in einer Gebäudehülle setzt.

Das derzeit noch gültige Einzelhandelskonzept von 2009 führt zum Nebenzentrum Rheinpark-Center aus:

Die Attraktivität des Nebenzentrums wird durch diese Entwicklung zukünftig stark ansteigen; die Wettbewerbssituation zur Neusser Innenstadt wird sich wesentlich verschärfen. Das Center wird mit einer genehmigten Verkaufsfläche von 37.300 qm zwar eine geringere Verkaufsfläche als das Hauptzentrum mit insgesamt 57.050 qm aufweisen, aber durch die Konzentration der Verkaufsflächen an einem Standort, die einheitliche Werbung, die hohe Anzahl von für zwei Stunden kostenfreien Stellplätzen und die starken Einflussmöglichkeiten auf den Branchenmix sowie die Schaffung zeitgemäßer Betriebsgrößen eine Verschärfung der Wettbewerbssituation für die Innenstadt auslösen. Bereits heute weist der ehemalige HUMA-Einkaufspark nach den durchgeführten Passantenbefragungen eine starke Marktdurchdringung im Stadtgebiet und einen Auswärtigenanteil von etwa 50 % auf, davon kam etwa die Hälfte aus Düsseldorf. In der Funktion als Nebenzentrum wurden dem Standort 9.845 Einwohner aus Neuss im zentralen Versorgungsbereich zugeordnet, so dass sich perspektivisch keine Möglichkeiten zum Ausbau dieses Zentrums ergeben. Die Handlungsempfehlungen des Gutachtens sieht vor: Planungsrechtlicher Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, um die Agglomerationseffekte nicht weiter zu verstärken und Mitnahmeeffekte auszuschließen.

Im Februar 2013 wurde die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH von der Stadt Neuss mit der Aktualisierung und Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens beauftragt. Hintergrund hierzu sind u.a. die Überarbeitung der Vorgaben der Landesplanung mit dem neuen Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel zum LEP. Nach einer Bestandsaufnahme des kompletten Einzelhandelsbestandes der Stadt Neuss im Frühjahr 2013 wurden die Stadtverwaltung Neuss, die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein, der Rheinische Einzelhandels- und Dienstleistungsverband und die ZIN Zukunftsinitiative Neuss (der Zusammenschluss der innerstädtischen Werbegemeinschaften der Stadt Neuss) in mehreren Beratungsterminen über die Entwicklung des Neusser Einzelhandels seit der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes informiert. Die Gutachter empfehlen unter anderem die Neufassung der Zentrenhierarchie sowie der „Neusser Liste“ nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente. Die Aktualisierung der Neusser Liste ist inzwischen erfolgt. Der Beschluss erfolgte durch den Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 11.10.2013.

Das Einzelhandelskonzept an sich befindet sich noch in der Abstimmungsphase. Es liegen allerdings erste Empfehlungen des Gutachters vor. Das Hauptzentrum, die Neusser Innenstadt, ist nach wie vor die wichtigste Versorgungslage der Stadt Neuss. Im Zuge der Konzeptaktualisierung wird unter Würdigung der aktuellen Nutzungsstruktur, der potenziellen Erweiterungsflächen und den Zielen der Einzelhandelsentwicklung in Neuss diskutiert, ob Modifizierungen der Abgrenzung vorgenommen werden.

Für den Bereich des Nebenzentrums Rheinpark-Center empfiehlt das Gutachterbüro den zentralen Versorgungsbereich als Nebenzentrum aufzuheben, denn der Standort entspricht nicht einem zentralen Versorgungsbereich im Sinne des Baugesetzbuches bzw. der dazu ergangenen Rechtsprechung. Der Standort ist als Einkaufszentrum außerhalb einer integrierten Versorgungslage einzuordnen.

Der Beschluss über die Zentrenhierarchie und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche steht damit noch aus. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird demnach noch auf das Einzelhandelskonzept von 2009 hinsichtlich der Versorgungsbereiche und Zentrenhierarchie Bezug genommen. Allerdings wird perspektivisch mit berücksichtigt, dass der Bereich des Rheinpark-Centers seinen Status als zentraler Versorgungsbereich verlieren wird, was eher der aktuellen Rechtsprechung sowie den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung zum Thema großflächigem Einzelhandel entspricht.

Die Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Zentrenkonzept sowie die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuss und der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsbereich des Vorhabens sind dem Kapitel 2.5 dieser Begründung zu entnehmen.

2.4 Planinhalt

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss aus dem Jahr 1983 stellt für das Plangebiet „Gemischte Bauflächen“ (M, § 1 Abs. 1 Nr.2 BauNVO) dar. Diese Darstellung entspricht nicht mehr den vorgenannten Zielen (Pkt. 1.2) und soll nunmehr wie folgt geändert werden:

- Der Bereich des Einkaufszentrums soll zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einkaufszentrum (EKZ) und einer maximalen Verkaufsfläche von 38.000 qm dargestellt werden (SO, § 11 Abs. 3 BauNVO).
- Das verbleibende Plangebiet, das die Großhandelshäuser, das Parkhaus und die offene Stellplatzanlage beinhaltet, soll dem Gebietscharakter entsprechend als Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) dargestellt werden.
- Innerhalb des Plangebietes, entlang des Willy-Brand-Ringes, verlaufen unterirdisch:
 - ein Hochspannungskabel 110 kV der RWE Deutschland AG,
 - eine Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH und
 - eine Abwasserleitung der Infrastruktur Neuss AöR.

Diese Darstellungen werden in den geänderten Flächennutzungsplan übernommen.

Die Neuordnung der Nutzungen basiert auf dem baulichen Bestand. Gleichzeitig ist es bedingt durch die Umstrukturierungsprozesse wichtig einen gewissen Spielraum zu lassen. Eine neue städtebauliche Konzeption wird nicht verfolgt.

2.4.1 Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) gem. § 11 Absatz 3 BauNVO

Die Darstellung berücksichtigt die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts der Stadt Neuss von 2009 sowie der für das Einkaufszentrum erteilten Baugenehmigung. Der Bereich des bestehenden Einkaufszentrums mit ca. 37.300 qm genehmigten Verkaufsfläche (ca. 140 Shops, keine Festlegung der Sortimente erfolgt) wird als Sondergebiet (§ 11 Abs. 3) dargestellt.

Für großflächige Einzelhandelsbetriebe ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (Sonstige Sondergebiete) erforderlich. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie das bestehende Einkaufszentrum, sind, mit Ausnahme von Kerngebieten, in den übrigen Baugebietsarten der Baunutzungsverordnung (z. B. Gewerbegebieten) nicht allgemein zulässig (§ 11 Abs. 3 BauNVO).

Die Beibehaltung des bisherigen Planungsrechts als gemischte Baufläche - und somit das Festhalten an einer Kerngebietsfestsetzung im konkretisierenden Bebauungsplan - kommt nicht in Frage. Die damalige Konzeption ist nicht mehr zeitgemäß und wird auch zukünftig an diesem Standort in seiner Funktion nicht mehr gesehen. Die vorhandene Nutzung kann keiner typisierten Nutzungskategorie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zugeordnet werden. Dies rechtfertigt die Festsetzung eines Sondergebietes (SO).

Zudem ist es Ziel der 123. Flächennutzungsplanänderung die Einzelhandelsentwicklung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Neuss innerhalb des Plangebietes zu steuern und auf das Einkaufszentrum zu konzentrieren. Dafür wird das bestehende Einkaufszentrum im Sinne der landesplanerischen Vorgaben im Rahmen des baurechtlichen Bestandsschutzes festgesetzt. Hierfür kommt nur die Festsetzung eines Sondergebietes (SO) in Frage, die eine passgenaue Festsetzung der Zweckbestimmung ermöglicht. Als Zweckbestimmung wird daher festgesetzt, dass das Sondergebiet vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums dient.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss von 2009 grenzt den zentralen Versorgungsbereich aufgrund von städtebaulichen und funktionalen Erwägungen ab. Dabei stellt es auf das städtebauliche und funktionale Konzept des Einkaufszentrums Rheinpark-Center als Nebenzentrum ab. Dieses zeichnet sich durch eine einheitliche, in sich geschlossene architektonische Konzeption aus, die auf gemeinsam genutzte Stellplatzanlagen, Erschließungswegen und auf die räumliche Zusammenfassung der Einzelhandelsangebote zu einer Einheit in einer gemeinsamen Gebäudehülle setzt. Das Einkaufszentrum Rheinpark-Center ist daher als eigenständiges Gebäude vor Ort erkennbar. Auch wird es einheitlich vermarktet. Eines der Planungsziele ist die weiterhin eindeutige Abgrenzung von Flächen, auf denen Einzelhandel möglich ist und Flächen mit Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen insbesondere entlang der Breslauer Straße, um einer städtebaulich nicht integrierten Agglomeration vorzubeugen.

Gemäß den üblichen Eigenschaften eines Einkaufszentrums sind mit der Zulässigkeit eines solchen insbesondere auch Lagergebäude bzw. -flächen, Flächen für Büros und Verwaltung, Sozialräume, Technikräume, Anlieferflure, Nebenräume beispielsweise für Reinigungskräfte, Stellplätze bzw. Stellplatzanlagen und Parkhäuser als zulässige Nutzungen gemeint. Darüber hinaus sind zum Einkaufszentrum zugehörige Gastronomieeinrichtungen einschließlich der zugehörigen Lagerräume und Küchen sowie Außengastronomie üblich. Die Darstellung als Sondergebiet Einkaufszentrum berücksichtigt das für ein Einkaufszentrum übliche Nutzungs- bzw. Angebotskonzept und deckt sich mit den Angaben aus der bereits erteilten Baugenehmigung.

Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums wird mit maximal 38.000 qm dargestellt. Diese Angabe ist möglich, da innerhalb des Sondergebietes nur das Einkaufszentrum, welches als ein Einzelhandelsbetrieb zählt, zulässig ist. Das Einzelhandelskonzept von 2009 hat dem zentralen Versorgungsbereich in der Funktion als Nebenzentrum lediglich 9.845 Einwohner aus Neuss zugeordnet, so dass sich perspektivisch keine Möglichkeiten zum Ausbau dieses Zentrums ergeben. Eine darüber hinausgehende weitere Entwicklung als Einzelhandelsstandort ist aus gesamtstädtischer städtebaulicher Sicht auch nicht wünschenswert. Eine viel größere Verkaufsfläche würde den Abstand zum Hauptzentrum (57.500 qm Verkaufsfläche) weiter verkleinern und dessen Attraktivität einschränken. Kaufkraftabflüsse von der Innenstadt wären zu befürchten. Diese negativen Auswirkungen auf die Innenstadt sollen mit der Verkaufsflächenbeschränkung begrenzt werden.

Die Verkaufsflächenobergrenze orientiert sich an der im Baugenehmigungsverfahren genehmigten Verkaufsfläche von 37.300 qm und rundet diese auf 38.000 qm Verkaufsfläche auf. Betriebliche Erweiterungsansinnen des bereits ansässigen Einzelhandels sind Ausfluss des Eigentumsrechts des Art. 14 (1) des Grundgesetzes und insoweit zwingender Bestandteil einer ordnungsgemäßen Abwägung. Diesem wird im Sondergebiet – an der vorhandenen baulichen Realität orientiert – Rechnung getragen. Die bisher zulässige und damit via Bestandsschutz gesetzte Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde bisher nicht ausgenutzt und ist bereits unter diesem Aspekt definiert worden, sodass daher Entwicklungsperspektiven von vornherein gegeben sind. Hier liegt also kein Entzug einer baulichen Nutzungsmöglichkeit vor, sondern die im Rahmen der Neustrukturierung zwischen Kommune und Betreiber gefundene Regelung wird nachvollzogen. Zudem wird die max. zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt 38.000 m² Verkaufsfläche aufgerundet und somit auch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein weiterer Spielraum gewährleistet.

2.4.2 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

In Anlehnung an den Bestand sowie in Hinblick auf das Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss, wird auf der Fläche zwischen Kardinal-Frings-Brücke und Breslauer Straße ein Gewerbegebiet dargestellt.

Mit der Planung wird der gewerblichen Vorprägung in diesem Bereich entsprochen. Zudem wird diese Fläche für eine nachhaltige gewerbliche Entwicklung gesichert. Dies gilt insbesondere für die Modewirtschaft, die an diesem Standort schwerpunktmäßig vertreten ist. Generell wird damit dem Bedarf an verkehrsgünstig gelegenen und mit guter Infrastruktur für die Beschäftigten versehenen Gewerbeflächen entsprochen.

Durch die hohe bauliche Dichte ist in dem Plangebiet auf eine gegenseitige Rücksichtnahme der vorhandenen Betriebe untereinander, wie auch zu der nördlich des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzung zu achten. Um derartige Konflikte zu vermeiden, trifft der im Parallelverfahren betriebene Bebauungsplan Nr. 469 Hammfeld, Rheinpark-Center entsprechende Festsetzungen.

Auf der Basis dieser Darstellung können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden. Einzelhandelsnutzungen werden im Plangebiet innerhalb des Sondergebietes „Einkaufszentrum“ konzentriert.

Im Bereich des Großhandels an der Breslauer Straße im Haus Paris hat sich inzwischen im Rahmen einer Befreiungsentscheidung auf einer untergeordneten Fläche eine Einzelhandelsnutzung etabliert. Diese genießt Bestandsschutz. Weitere Regelungen hierfür sind nicht notwendig.

2.5 Raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf den Einzelhandel

Die von der Landesregierung beschlossene Fassung des Sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ enthält sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels. Für die 123. Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere das 7. Ziel – Überplanung von vorhandenen Standorten - relevant. Demnach dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. In der 123. Flächennutzungsplanänderung wird die maximale Verkaufsfläche mit 38.000 m² dargestellt.

3. Umweltbericht

Auf der Planungsebene des Flächennutzungsplanes ist die Umweltprüfung nicht in der Detailschärfe erforderlich wie auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung, trotzdem sind auch auf dieser Ebene alle Umweltmedien und –belange zu prüfen, die im § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführt sind. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Planbegründung, dessen Aufbau durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB vorgegeben ist.

3.1 Darstellung der Inhalte und der Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Ziel der 123. Flächennutzungsplanänderung ist die Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Plangebiet, sowie die Neuordnung des vorhandenen baulichen Bestands hinsichtlich der Art der Nutzungen. Diesen Zielen folgend ist eine planungsrechtliche Differenzierung der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Baufläche in Sondergebiet Einkaufszentrum (SO) und Gewerbegebiet (GE) vorgesehen.

Abbildung 1: Luftbild – Lage des Plangebietes



Quelle: Luftbild Stadt Neuss 2011

3.1.1 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne

Die Beurteilung der voraussichtlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf den Raum und die Umwelt ist anhand bestehender Gesetze, der Grundsätze und Ziele der Raumordnung sowie den Zielen des Umweltschutzes vorzunehmen. Im Hinblick auf die Ziele des Umweltschutzes sind folgende Fachgesetze und –pläne von Bedeutung:

- **Baugesetzbuch (BauGB), neugefasst durch Bek. v. 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011**
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bek. v. 24.02.2010, zuletzt geändert am 21.01.2013**
Sicherstellung einer wirksamen Umweltvorsorge
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), vom 29.7.2009, zuletzt geändert am 06.06.2013**
Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen.
- **Landschaftsgesetz (LG), neugefasst durch Bek. v. 21.07.2000 zuletzt geändert am 16.03.2010**
Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung un bebauter Bereiche und Entsigelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998, zuletzt geändert am 24.02.2012**
Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- **Wasserhaushaltsgesetz (WHG), vom 31.07.2009, zuletzt geändert am 08.04.2013**
Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung

- **Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) vom 25.06.1995, zuletzt geändert am 16.03.2013**
Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen
 - **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bek. v. 17.05.2013, Änderung durch Art. 1 v. 2.7.2013 (Nr. 34)**
Bundes-Immissionsschutzverordnungen (BImSchV)
Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
 - **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)**, vom 26.08.1998 Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz
Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
- Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau (DIN 18005)**, Teil I- Ausgabe Mai 1987. RdErl. d. Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert am 25.07.2013**
Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen
 - **Geruchsimmissionsrichtlinie, GIRL**, in der Fassung vom 10.09.2008
 - **Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neuss (Baumschutzsatzung)** vom 25.09.1992 (in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 21.05.2007)
 - **Landschaftsplan für den Rhein Kreis Neuss, Teilabschnitt I Neuss vom 17. April 1987**, zuletzt geändert am 15. November 2012

3.1.2 Planungsvorgaben

Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan, GEP 99)

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ dar.

Landschaftsplan für den Rhein Kreis Neuss, Teilabschnitt I Neuss

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Der Bereich des Rheindeiches – östlich angrenzend an das Plangebiet - ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Nördliche Rheinaue zwischen Grimmlinghausen und Oelgangsinsel“ (Ordnungsnummer 6.2.2.4).

3.1.3 Festlegung des Einwirkungsbereiches

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

Der Umweltprüfung wird der Geltungsbereich der 123. Flächennutzungsplanänderung zugrunde gelegt. Betrachtet werden jedoch auch Flächen im Umfeld, soweit dies zur Erfassung von umwelterheblichen Auswirkungen erforderlich ist.

3.1.4 Störfallvorsorge

Innerhalb des nord- bzw. nordwestlich liegenden Hafenbereichs befinden sich ausweislich der Angaben der zuständigen Genehmigungs- und Überwachungsbehörden (Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 – Immissionsschutz) insgesamt vier zu betrachtende Betriebsbereiche. Das Plangebiet befindet sich nicht im potenziellen Einwirkungsbereich dieser Betriebe.

3.1.5 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 Prüfmethode. 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.

Für die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB und der Artenschutz gem. §§ 44 BNatSchG zu beachten. Dies geschieht im folgenden Kapitel 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen. Bezogen auf die auf das Plangebiet 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. Informationsgrundlagen sind darüber hinaus der Umweltatlas der Stadt Neuss sowie Unterlagen und Informationen der Fachämter der Stadt Neuss.

3.1.6 Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung für das Einkaufszentrum (UVP)

Die 123. Flächennutzungsplanänderung hat im Wesentlichen zum Ziel, den vorhandenen großflächigen Einzelhandel zu steuern und den vorhandenen baulichen Bestand neu zu ordnen. Das bisherige städtebauliche Konzept wird nicht grundlegend verändert. Der Bau eines neuen Einkaufszentrums im Sinne des § 17 UVPG wird durch den Bebauungsplan nicht vorbereitet. Aufgrund der Bestandsüberplanung besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP).

3.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Stadt Neuss liegt im Übergangsbereich zwischen Niederrheinischem Tiefland im Norden und Niederrheinischer Bucht im Süden. Das Plangebiet wird der naturräumlichen Gliederung Deutschlands folgend zur Grosslandschaft „Niederrheinisches Tiefland“ und hier der Mittleren Niederrheinebene mit der Untereinheit Oberkasseler Aue zugeordnet.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 9,4 ha. Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut, lediglich ein im Osten des Plangebiets befindlicher Parkplatz ist noch unbebaut, jedoch größtenteils versiegelt. Die Bebauung besteht aus einem großen, modernisierten Einkaufszentrum mit ca. 37.300 qm Verkaufsfläche, zwei Großhandelshäusern für den Textilbereich (Imotex, Haus Paris), sowie einem Parkhaus. Freiflächen/Grünflächen sind als straßenbegleitende Grünstreifen zur B1/Kardinal-Frings-Brücke und entlang des Willy-Brandt-Rings vorhanden.

Nördlich des Plangebietes befinden sich Wohngebäude, ein weiteres Großhandelshaus (Haus Milano) und ein Tagungs- und Kongresshotel mit 250 Betten. Am östlichen Rand des Plangebietes grenzen Grünflächen in Form des Rheindeiches an. Der Rheindeich ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes und hat durch die Fuß/Radwegeverbindungen ebenfalls eine hohe Erholungs- und Freizeitfunktion. Südlich des Plangebietes bzw. der B1/Kardinal-Frings-Brücke schließt sich der Rheinpark (Euroga 2002+) an. Für die westlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Willy-Brandt-Rings liegenden Flächen wird zur Zeit der Bebauungsplan Nr. 483 – Hammfeld II Ost (Möbelhaus) – aufgestellt, der für die derzeit noch hauptsächlich landwirtschaftlich genutzten Flächen Baufläche für ein Möbelhaus vorsieht.

3.2.2 Schutzgut Menschen und seine Gesundheit

Hinsichtlich des „Schutzgut Menschen“ stehen vor allem Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen im Vordergrund. Unter dem Aspekt der Sicherung der Lebensbedingungen werden die Grunddaseinsfunktionen des Menschen (wie Wohnen, Arbeiten, Erholen) im Hinblick auf die Möglichkeit der Beeinträchtigung durch das Vorhaben erfasst und bewertet. Die Grunddaseinsfunktionen haben ihren direkten räumlichen Bezug in den Gebieten, in denen sich Menschen bevorzugt aufhalten.

Wohnen

Mit Ausnahme einer Hausmeisterwohnung im Großhandelshaus Imotex befindet sich im Plangebiet keine Wohnnutzung. Große Wohnanlagen sind nördlich des Plangebietes an der Breslauer und Görlitzer Straße vorhanden. Diese sind durch Lärm- und Schadstoffimmissionen – wie das gesamte Plangebiet - in ihrer Wohnfunktion belastet.

Erholung

Die landschaftsbezogene Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Bebauung und Versiegelung nicht möglich. Das benachbarte Rheinvorland und der angrenzende Rheinpark (Euroga 2002+) haben einen hohen Stellenwert für Erholung und Freizeit.

Erschütterungen

Im Plangebiet gibt es eine übliche Vorbelastung durch Erschütterungen verursacht von Straßenbahn und Schwerlastverkehr auf den umliegenden Straßen.

Gerüche

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Geruchsmissionen, die von Unternehmen aus den benachbarten Häfen in Neuss und Düsseldorf (Futtermittelverarbeitung, Ölmühlen, Kläranlage) und einem Tierhaltungsbetrieb in unmittelbarer Nähe der Neusser Rennbahn ausgehen können. Geruchstechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan Nr. 483 – Hammfeld II Ost (Möbelhaus) - zeigen, dass Plangebiet mit 6% bis maximal 10% der Jahresstunden durch Gerüche belastet wird (Abb. 6 des Geruchsgutachtens zum Bebauungsplan Nr. 483, Aneco vom 31.07.2013). Der Grenzwert der Geruchsmissionsrichtlinie (GIRL, 2008) für die Gesundheitsbelastung in Gewerbe- und Industriegebieten liegt bei 15% der Jahresstunden und wird somit eingehalten. Bei dem Sondergebiet Einkaufszentrum ist bei Besuchern / Kunden nur von einem vorübergehenden Aufenthalt auszugehen und somit von einem verminderten Schutzbedürfnis. Dies gilt jedoch nicht für die Beschäftigten in den Unternehmen des Centers, die es gilt vor Gesundheitsbelastungen zu schützen. Da die Belastungswerte für Gewerbe- und Industriegebiete nicht überschritten werden, sind Anhaltspunkte für eine Gesundheitsgefährdung der Beschäftigten jedoch nicht gegeben.

Lärm

Durch die Nähe des Plangebietes zum Willy-Brandt-Ring / Stresemannallee, zur Hammer Landstraße und zur Gleisstrecke der Straßenbahnlinie 709 liegt es bereits im Einflussbereich von Lärmmissionen aus Straßen- und Bahnverkehr und ist daher vorbelastet. Darüber hinaus liegt das Plangebiet in der Nähe des Rheins und kann daher von Schifffahrtslärm betroffen sein. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes Gewerbebetriebe (hauptsächlich Großhandels, Büros Verwaltung und Einkaufszentrum) wie auch angrenzender Gewerbebetrieb in der Umgebung wie zum Beispiel entlang der Hammer Landstraße. Auf das Plangebiet wirken Lärmmissionen aus der Umgebung (Verkehr auf öffentlichen Straßenwegen, Verkehr auf öffentlichen Schienenwegen sowie angrenzende Gewerbebetriebe) ein.

Störfallbetriebe / Seveso

Nördlich des Plangebietes liegen der Neusser sowie der Düsseldorfer Hafen. Nach Angaben des „Kartographischen Abbildungssystem für Betriebsbereiche und Anlagen nach der Störfallverordnung“ (KABAS) liegen dort mehrere Betriebsbereiche, die der Störfallverordnung unterliegen und im Hinblick auf § 50 BImSchG eine Gefahr für Gebiete, die dem Wohnen dienen, darstellen können. Die Achtungsabstände der Betriebe / Betriebsbereiche zum Plangebiet werden eingehalten. Sie haben einen Abstand zum Plangebiet von ca. 700 m (Neusser Hafen) und von ca. 1.500 m vom Düsseldorfer Hafen.

Bewertung

Das Plangebiet und die daran angrenzenden Bereiche sind bereits durch eine hohe Verkehrsbelastung und vorhandene Gewerbebetriebe im Hinblick auf Lärm und Gerüche vorbelastet, womit die Eignung für das Wohnen und Erholen eingeschränkt ist. Das Plangebiet erreicht deshalb eine mittlere Bedeutung für den Menschen. Die Funktion der Erholung in der freien Landschaft ist im Plangebiet nicht gegeben, aber im benachbarten Rheinvorland möglich.

3.2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

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

Potenzielle natürliche Vegetation

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Großeinheit „Niederrheinisches Tiefland“ und gehört innerhalb dieser Großeinheit zur Haupteinheit „Mittlere Niederrheinebene“ sowie überwiegend zur Untereinheit „Oberkassler Aue“. Die Entwicklung der naturräumlichen Gegebenheiten ist maßgeblich vom nahen Rhein bestimmt worden. Kies-Sandige Ablagerungen der weitgehend ebenen Rhein-Niederterrasse sind von einer unterschiedlich mächtigen, sandig-lehmigen Hochflutlehmschicht überdeckt. Flach eingesenkt sind zahlreiche Alluvialrinnen.

Aus der potentiellen natürlichen Vegetation lassen sich wichtige Hinweise auf die Natürlichkeit der vorhandenen Pflanzenbestände ableiten und Rückschlüsse auf die Ersatzgesellschaften der Wälder ziehen. Zudem ergeben sich Hinweise auf bodenständige Arten im Rahmen von Pflanzmaßnahmen.

Das Gebiet liegt im Bereich der ehemaligen Hartholzaue des Rheins. Wegen der erfolgten Eindeichung und Auffüllungen gilt die Einstufung als Sternmieren-Steileichen-Hainbuchenwald. Folgende Bäume und Sträucher sind hier bodenständig: Hainbuche, Esche, Stieleiche, Rotbuche, Vogelkirsche, sowie Hartriegel, Pfaffenhütchen, Hasel, Weißdorn, Hundsrose und Salweide.

Biotoptypen / realer Bestand

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft oder schützwürdige Biotope gemäß dem städtischen Biotopkataster kommen im Plangebiet nicht vor.

Freiflächen/Grünflächen sind als straßenbegleitende Grünstreifen vorhanden. In der Nähe des Großhandelshauses Imotex finden sich vereinzelte Gehölzstrukturen und Bäume, die in der Hauptsache der Straßengliederung dienen. Am süd-östlichen Plangebiet schließt sich Grünflächen in Form des Rheindeiches an, der mit Gehölzstrukturen unterschiedlicher Art und insbesondere mit älteren Baumbeständen (Kastanie) bestückt ist. Der Rheindeich ist Teil eines Landschaftsschutzgebietes und hat durch die Fuß/Radwegeverbindungen ebenfalls eine hohe Erholungs- und Freizeitfunktion.

Fauna

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Rahmen der Betrachtung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und im Kontext mit der Betroffenheit von FFH Gebieten (Fauna-Flora-Habitat) und europäischen Vogelschutzgebieten, handelt es sich bei dem Planungsraum nicht um ein Gebiet von überregionaler Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt. Dafür spricht, dass der Regionalplan die Aussage „Allgemeiner Siedlungsbereich“ beinhaltet und keine Vorranggebiete für den Natur- und Landschaftsschutz ausweist. Lediglich der Bereich des Deiches wird vom Landschaftsplan erfasst.

Vorbelastung

Bodenverdichtungen und Versiegelungen sowie intensive Nutzung und Pflege schränken die Lebensraumeignung der Flächen ein. Das Plangebiet ist bis auf einige wenige Freiflächen und den Rheindeich vollständig versiegelt. Das Plangebiet ist von vielbefahrenen Straßen umgeben und weist keine ungestörte Verbindung mehr zu strukturverwandten Biotopen außerhalb des Raumes auf. Insbesondere für bodengebundene Tierarten ist das Plangebiet als weitestgehend isoliert zu betrachten. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens im Umfeld des Untersuchungsraumes und auch innerhalb des Gebietes selbst, herrscht darüber hinaus im gesamten Raum eine hohe Lärmbelastung vor. Diese führt zu einer weiteren Einschränkung der Lebensraumeignung des Gebietes für eine Reihe von Arten.

Bewertung

Gemessen an der potenziell natürlichen Vegetation ist die tatsächlich vorhandene Biotopstruktur des Plangebietes aufgrund der bestehenden Nutzung überwiegend von vergleichsweise geringer Bedeu-

tung. Das Plangebiet ist aufgrund bestehender Nutzungen, der isolierten Lage sowie der angrenzenden Verkehrswege vorbelastet, womit die Lebensraumeignung des Plangebietes für Tiere und Pflanzen eingeschränkt ist.

Für das Plangebiet kann aufgrund des hohen Versiegelungsgrades das Vorkommen streng geschützter, planungsrelevanter Arten ausgeschlossen werden. Die Fläche ist im Biotopkataster der Stadt Neuss nicht als „schützenswertes Biotop“ erfasst. Das Lebensraumpotenzial für Säugetiere ist durch die hohe Versiegelung und die Barrierewirkung angrenzender Straßen deutlich eingeschränkt. Insgesamt wird die Bedeutung als Lebensraum für die Fauna als „sehr gering“ eingestuft. Ausnahme ist der Bereich des Rheindeiches. Hier ist die Schutzwürdigkeit gemäß dem Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss als sehr hoch einzustufen.

Infolge der 123. Flächennutzungsplanänderung ist mit keinen zusätzlichen Belastungen für Tiere und Pflanzen zu rechnen.

3.2.4 Artenschutzrechtlich relevante Arten

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

Hinweise auf das Vorkommen geschützter oder seltener Arten gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopstruktur (Potentielle Spaltenquartiere für Zwergfledermäuse an Hochhäusern, Baum- und Strauchbestand im Bereich von Verkehrsflächen und auf Gemeinschaftsgrünanlagen) ist im Plangebiet mit jagenden Fledermäusen zu rechnen. Die besser geeigneten Jagdhabitats befinden sich allerdings im Umfeld des Plangebietes in der Rheinaue bzw. im Büro- und Dienstleistungszentrum Hammfeld. Darüber hinaus sind im Plangebiet mit dem Vorkommen häufiger, heimischer Singvogelarten wie z.B. Amsel, Drossel oder Kohlmeise zu rechnen. Mit dem Eintritt von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 bzw. 5 BNatSchG ist bei Realisierung des Vorhabens nicht zu rechnen, da sich hierdurch der gute Erhaltungszustand der möglicherweise betroffenen lokalen Population europäischer Vogelarten nicht verschlechtert. Der Eintritt von Verbotstatbeständen durch Töten von Individuen oder Störung von Fortpflanzungsstätten kann durch entsprechende, bauordnungsrechtliche Auflagen vermieden werden.

3.2.5 Schutzgut Boden

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

Beschreibung

Der geologische Untergrund des Plangebietes ist durch fluviatile Ablagerungen des Rheins geprägt. Bei den Böden im Plangebiet handelt es sich, sofern nicht durch Verfüllungen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Verdichtungen und Versiegelungen anthropogen überprägt, überwiegend um braune Auenböden, stellenweise. Auengley – Brauner Auenboden, vereinzelt pseudovergleyt, aus Auenlehm über Auen sand.

Die Digitale Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss weist den Böden im Plangebiet einen hohen Belastungsgrad und aufgrund der starken, anthropogenen Überformung eine geringe Schutzwürdigkeit zu.

Die als Altstandorte erfassten Flächen Ne0177, Ne0580, Ne0581, Ne0582, Ne0583, und die Altablagerung Ne1107, die nahezu die gesamte Plangebietsfläche einnahmen, wurden zwischenzeitlich aus dem Kataster gelöscht und besitzen keine Relevanz mehr. Einzig die Altablagerung Ne 177 ist noch im Plangebiet verzeichnet. Es handelt sich um eine ehemalige Lehmabgrabung, die im Zuge der Errichtung der das Plangebiet westlich begrenzenden Straße (ehemals „Am Pfauenhof“) bzw. der Errichtung

des früheren HUMA-Einkaufszentrum angeschüttet wurde. Eine in 2003 von der Firma SANTEC Fuchs Sanierungstechnologie GmbH durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergab eine 3 m mächtige Auffüllung aus Bauschutt und Erdaushub mit singulären Beimengungen von Schlacken. Hinweise auf organische Deponatbestandteile wurden nicht angetroffen. Die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen wiesen weder Deponiegase noch relevante Konzentrationen an Spurengasen nach. Es wurde keine Gefährdung von Schutzgütern festgestellt. Auch im Hinblick auf die dem Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungen sind von der Altablagerung Ne 177 keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1.

Bewertung

Wesentliche Bodenfunktionen sind die Lebensraum-, die Speicher- und Reglerfunktionen sowie die natürliche Ertragsfunktion. Die Speicher- und Reglerfunktion der großteils versiegelten Böden im Untersuchungsraum wird insgesamt als gering bewertet. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Bodenfunktionen ist im Bereich der versiegelten, verdichteten und durch Altablagerungen vorbelasteten Böden zu erwarten. Die Bedeutung dieser anthropogen geprägten Böden wird daher aus Bodenschutzsicht als „gering“ eingestuft. Ausnahme ist der Bereich des Rheindeiches. Hier ist die Schutzwürdigkeit gemäß dem Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss als mittel bis hoch einzustufen.

3.2.6 Schutzgut Wasser

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

Beschreibung

Grundsätzlich werden die Teilfunktionen 'Grundwasser' und 'Oberflächengewässer' (Fließ- und Stillgewässer) unterschieden. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Rhein verläuft in einer Entfernung von ca. 1 km östlich.

Der Grundwasserstand im Untersuchungsraum korrespondiert mit den Wasserständen des Rheins und ist mittleren Schwankungen unterworfen. Eine Nutzung des Grundwassers zur Trinkwassergewinnung erfolgt nicht. Die Grundwasserschwankungsbreite beträgt nach den im Auftrag des Umweltamtes durch das Fachbüro Dr. Losen (2007) durchgeführten Auswertungen aller im Stadtgebiet bis dato erhobenen Grundwasserstandsdaten im Westen des Plangebietes 5,80 m, im Osten 7,80 m. Der höchste bisherige Grundwasserstand betrug im restlichen Teil des Plangebietes 33,25 m ü NN, im östlichen Teil 34,25 m ü.NN. Bei Geländehöhen zwischen 34,0 und 33,0 m ü.NN liegen die minimalen Grundwasserflurabstände zwischen 1m und 0m. Dies bedeutet, dass es beim Erreichen des bisherigen höchsten Grundwasserstandes in großen Teilen des Plangebietes zu Qualmwasseraustritten kommen kann.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG ist im Plangebiet aufgrund des zu geringen minimalen Grundwasserabstandes nur sehr eingeschränkt möglich. Das Plangebiet wurde bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut und liegt im Bereich einer nach dem bisherigen Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung. Das Gelände gilt als entwässerungstechnisch erschlossen, eine Versickerung des Niederschlagswassers kann daher gemäß § 51 a Abs. 3 LWG auch nicht gefordert werden.

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt nach Dr. Losen (2007) im Westen des Plangebietes bei 28,0 m ü.NN, im Osten bei 27,60 m ü.NN. Bei einem Grundwasserflurabstand von im Mittel 5 bis 6 m und dem Bereich der unbebauten Flächen vorhandenen, zwischen 0,6m und 2 m mächtigen sandig/schluffigen Hochflutlehm ist das Grundwasser gegenüber in Oberflächennähe in den Boden gelangenden Schadstoffen geschützt (gute Filterwirkung). Durch die Altablagerung Ne 177 ist aufgrund der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten.

Versiegelungen und – in eingeschränktem Maße – Bodenverdichtungen haben Auswirkungen auf die Versickerungsrate und führen zu einer Verminderung der Grundwasserneubildung. Die Grundwasserneubildung der unversiegelten Flächen wird mit ‚hoch‘, die der stark verdichteten aber unversiegelten Flächen mit ‚mittel‘ und die der versiegelten Flächen mit ‚gering‘ bewertet (kleine Flächen mit randlicher Versickerung der Niederschlagswässer). Keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung ha-

ben größere Flächen (vorhandener Parkplätze) bzw. Flächen bei denen Niederschlagswässer gefasst und in das in Kanalnetz abgeleitet werden.

Bei einem mittleren Grundwasserstand und einem mittleren Anteil bindiger Bodenbildungen ist das Grundwasser gegenüber in Oberflächennähe in den Boden gelangende Schadstoffe relativ geschützt (gute Filterwirkung). Lediglich bei Hochwasserständen des Rheins können sich die Flurabstände verringern. In Verbindung mit den Hochwasserständen des Rheins kommt es jedoch durch den Rückstau des Rheins in den Hafen Neuss und den Erftkanal bis in unmittelbare Nähe des Plangebietes zu stark schwankenden Grundwasserständen. Langjährige Grundwassermessdaten innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Die Grundwasserschwankungen treten grundsätzlich in Abhängigkeit mit hohen Rheinwasserständen bei Hochwasserereignissen auf.

Bei den zumindest zeitlich bedingten geringen Flurabständen ist die Versickerung von Niederschlagswasser problematisch anzusehen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb eines Wasserschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb des vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (§ 76 Abs. 3 WHG). Das Plangebiet befindet sich jedoch innerhalb eines sog. Risikogebietes (Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko) nach der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie Rheins (§ 73 Abs. 1 Satz 1 WHG). Hier ist demnach mit Überschwemmungen zu rechnen, wenn öffentliche Hochwasserschutzanlagen versagen.

Bewertung

Versiegelungen und Bodenverdichtungen haben Auswirkungen auf die Versickerungsrate und die Grundwasserneubildung. Durch die vorhandenen Nutzungen wurden die ursprünglichen Grundwasserhältnisse verändert. Die Grundwasserneubildung der unversiegelten Flächen wird mit ‚hoch‘, die der stark verdichteten aber unversiegelten Flächen mit ‚mittel‘ und die der versiegelten Flächen mit ‚gering‘ bewertet (kleine Flächen mit randlicher Versickerung der Niederschlagswässer). Keine Bedeutung für die Grundwasserneubildung haben größere Flächen (vorhandener Parkplätze) bzw. Flächen bei denen Niederschlagswässer gefasst und in das in Kanalnetz abgeleitet werden.

Insgesamt wird die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen aufgrund der überwiegend großen Grundwasserflurabstände und einer mittleren Sorptionsfähigkeit der den Untersuchungsraum prägenden Böden mit „mittel“ bewertet.

Durch die Ablagerung Ne 177 ist aufgrund der Ergebnisse der Gefährdungsabschätzung keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten.

Der Bereich des Rheindeiches ist laut Aussage des Umweltentwicklungsplanes der Stadt Neuss hinsichtlich der Schutzwürdigkeit als Überschwemmungsgebiet als sehr hoch, für den restlichen Planbereich als gering einzustufen.

3.2.7 Schutzgut Luft / Klima

Relevant sind vor allem lokalklimatische Gegebenheiten, die das Wohlbefinden des Menschen (Bioklima) beeinflussen und durch das Vorhaben verändert werden können. Damit ist die Erfassung dieses Landschaftsfaktors Luft / Klima im Wesentlichen auf das Vorhandensein von Frisch- und Kaltluftsystemen, klimatisch ausgleichend und immissionsmindernd wirkenden Landschaftsstrukturen sowie mögliche Vorbelastungen durch Schadstoffe ausgerichtet.

Beschreibung

Die Stadt Neuss gehört zur klimatischen Großregion Westeuropas, die die Nordseeküste, die Norddeutsche Tiefebene und das westliche Ostseegebiet umfasst. Diese Region wird stark vom atlantischen Klima beeinflusst. Die charakteristischen Merkmale dieses Klimas sind kühle Sommer und milde Winter mit Niederschlägen zu allen Jahreszeiten. Die jährliche mittlere Niederschlagsmenge liegt bei etwa 695 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 9,6°C. Die Hauptwindrichtung im Untersuchungsraum ist Südost, was der Rheintalorientierung im Raum Düsseldorf/Neuss entspricht. Ein schwächer ausgeprägtes Richtungsmaximum umfasst den Südwestquadranten. Sehr selten weht der Wind aus Osten.

Luft

Im Rahmen des Projektes "LUNA" (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen) wurden Daten zur lufthygienischen Belastung im gesamten Stadtgebiet von Neuss durch einen hierzu beauftragten Fachgutachter im Jahre 2006 erhoben. Dabei wurde eine rasterförmige, stadtweite Berechnung der Immissionen für die Parameter Stickstoffdioxid, Schwefeldioxid Kohlenmonoxid, Ozon, Feinstäube sowie Benzol und Fluor vorgenommen. Die zugrunde gelegten Emissionsdaten setzen sich zusammen aus den Daten des Immissionskatasters des Landesumweltamtes (bezüglich gewerblicher Emissionen) sowie bezüglich der verkehrlichen Emissionen aus den europaweit verfügbaren Verkehrsdaten, wobei die voraussichtlichen Verkehrssteigerungen bereits mitberücksichtigt sind. Den Ergebnissen der lufthygienischen Begutachtung zufolge treten keine Überschreitungen der verschiedenen beachtlichen Immissions- bzw. Grenzwerte im Plangebiet auf.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Luftreinhalteplan Neuss. Der Luftreinhalteplan wurde von der Bezirksregierung Düsseldorf für die Stadt Neuss zur Minderung der Belastung durch Stickstoffdioxid erarbeitet. Der fortgeschriebene Luftreinhalteplan Neuss ist am 01.06.2013 in Kraft getreten. Das Ziel des Luftreinhalteplans ist die Reduzierung der Luftbelastung in der Neusser Innenstadt. Hierzu nennt der Luftreinhalteplan ein abgestuftes Konzept von Einzelmaßnahmen, zu denen auch eine Umweltzone in der Neusser Innenstadt gehört. Das Plangebiet liegt außerhalb der Neusser Umweltzone.

Klima

Das Stadtklimagutachten (Uni Münster 1995) klassifiziert das Plangebiet als „sehr hoch belastetes Klima der Industrie- und Gewerbegebiete“.

Die Synthetische Klimafunktionskarte¹ des Stadtklimakatasters Neuss weist im Plangebiet im Bereich des Rheindeiches „Waldklima“ aus, im restlichen Plangebiet Klima der Industrie- und Gewerbegebiete.

Vorbelastung

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist mit verkehrsbedingten Immissionsbelastungen im Plangebiet zu rechnen. Betroffen sind hiervon insbesondere die straßennahen Bereiche. Mit zunehmendem Abstand von der Straße ist mit einer Abnahme der Immissionsbelastungen zu rechnen.

Neben Schadstoffen sind Geruchsimmissionen durch Lebensmittel verarbeitende Betriebe im Hafenbereich Neuss und Düsseldorf, durch die Kläranlagen Düsseldorf-Süd von Bedeutung.

Bewertung

Den Ergebnissen der lufthygienischen Begutachtung zufolge treten keine Überschreitungen der verschiedenen beachtlichen Immissions- bzw. Grenzwerte im Plangebiet auf. Das Umweltrisiko wird insofern als „gering“ eingestuft.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird die Bedeutung des Plangebietes für bodennahe Durchlüftung als „gering“ eingestuft.

Planungshinweise aus klimatologischer Sicht bescheinigen dem Bereich des Rheindeiches eine hohe Schutzwürdigkeit. Frischluftkorridore oder Flächen mit hohem Kaltluftbildungspotential kommen hier allerdings insgesamt nicht vor.

3.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird als die wahrnehmbare Ausprägung von Natur und Landschaft verstanden. Neben den natürlichen Faktoren (z.B. Relief, Bewuchs) wird es von der vorhandenen Nutzung geprägt und berücksichtigt auch die Lärm- und Geruchsbelastung.

Beschreibung

Der Landschaftsraum, in dem sich das Plangebiet befindet ist sehr städtisch geprägt und wird durch gewerblich / industrielle Nutzungen und Verkehrsanlagen (Landesstraße, Straßenbahntrasse, Kardinal-Frings-Brücke) charakterisiert. Die Ausnahme stellt der am östlichen Rand des Plangebietes liegende Rheindeich.

¹ Vgl. STADT NEUSS (2012) Umweltentwicklungsplan – Stadtklimakataster. Sowie: KIESE / KELKER (1995)

Die landschaftsbezogene Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der hohen Versiegelung gegenwärtig von untergeordneter Bedeutung. Das benachbarte Rheinvorland und der angrenzende Rheinpark (Euroga 2002+) haben einen hohen Stellenwert für Erholung und Freizeit für die Bevölkerung.

Vorbelastungen

Im Sinne eines ganzheitlichen, synästhetischen Erlebens der Landschaft sind neben visuell wahrnehmbaren Beeinträchtigungen auch Lärm- und Geruchsbeeinträchtigungen als Vorbelastungen des Schutzgutes Landschaft zu betrachten.

Störende Verkehrsemissionen werden vor allem durch die nördlich angrenzende Hammer Landstraße, den östlich angrenzenden Willy-Brandt-Ring und die südlich gelegene B1/Kardinal-Frings-Brücke verursacht. Hier verläuft auch eine Straßenbahnlinie. Weitere Emissionen werden durch Gewerbe- und Industriebetriebe in der Umgebung des Plangebietes bewirkt.

Bewertung

Im Hinblick auf Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit weist das Plangebiet aufgrund der isolierten, von Gewerbegebieten und Verkehrsachsen umgebenen Lage sowie der fast vollständigen Bebauung eine geringe Bedeutung auf. Der Rheindeich ist hinsichtlich seiner Schutzwürdigkeit als hoch einzustufen.

3.2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Baudenkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Neuss eingetragen sind. Darüber hinaus sind keine Naturdenkmäler, Bodendenkmäler, archäologische Denkmäler oder Verdachtsflächen bekannt.

Bewertung

Das Plangebiet hat eine geringe Bedeutung für Kultur- und sonstige Sachgüter.

3.3 Wechselwirkung zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den obengenannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Dieser Vorgehensweise liegt ein Umweltbegriff zugrunde, der die Umwelt nicht als Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern ganzheitlich versteht.

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die Betroffenheit insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgeführten Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu untersuchen und zu bewerten.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen von Natur und Landschaft erfolgt durch die gedankliche Verknüpfung der vom Planungsvorhaben ausgehenden Wirkungen mit den Wert- und Funktionselementen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sowie den weiteren Schutzgütern.

3.4.1 Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)

Das Gebiet ist vollständig bebaut und vorbelastet. Das städtebauliche Konzept der Anordnung von Bauflächen und Verkehrsflächen wird übernommen. Mit der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes werden gegenüber dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Baugebiete geschaffen. Lediglich die Art der Nutzungen differenziert, orientiert sich aber am baulich vorhandenen

Bestand. Neue Bauvorhaben sind entweder durch Veränderungen der vorhandenen Bebauung möglich, als Ersatz derselben, oder im Bereich des ebenerdigen Parkplatzes im Osten des Plangebietes. Auch vor dem Hintergrund, dass alle potenziellen Bauflächen intensiv genutzt werden, sind Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden etc. im vorgenannten Sinne nicht über das heutige Maß zu besorgen.

Insgesamt betrachtet sind durch die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes keine zusätzlichen Belastungen für Tiere und Pflanzen zu erwarten.

3.4.2 Artenschutzrechtlich relevante Arten

Die Verbotstatbestände des sogenannten „besonderen Artenschutzes“ sind im Bundesnaturschutzgesetz in § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG geregelt. Sie umfassen das Tötungs-, Verletzungs- und Störungsverbot sowie das Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von geschützten Tieren und Pflanzen. Mit dem Eintritt dieser Verbotstatbestände ist bei Realisierung der Planung nicht zu rechnen, da sich hierdurch der gute Erhaltungszustand der möglicherweise betroffenen lokalen Population europäischer Vogelarten nicht verschlechtert. Der Eintritt von Verbotstatbeständen durch Töten von Individuen oder Störung von Fortpflanzungsstätten kann durch entsprechende, bauordnungsrechtliche Auflagen vermieden werden.

3.4.3 Boden

Die natürlichen Bodenfunktionen wurden bereits durch Versiegelung, Umlagerung, Verdichtung, Schadstoffeintrag (Verkehr, Baustellenfahrzeuge) nachhaltig beeinträchtigt. Schadstoffeinträge in den Boden, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung dieses Schutzgutes führen, werden aufgrund der geplanten Neustrukturierung der Nutzungen, die sich an den baulichen Bestand orientiert, nicht erwartet. Immissionssträchtige Anlagen und Betriebe sind bedingt durch die nördlich des Plangebietes bestehende schützenswerte Wohnbebauung ausgeschlossen. Durch die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes treten keine zusätzlichen Belastungen des Bodens auf.

3.4.4 Wasser

Oberflächengewässer werden bei Realisierung der Planung nicht betroffen. Durch den Bebauungsplan werden keine zusätzlichen Versiegelungen vorbereitet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gebietes mit signifikantem Hochwasserrisiko. Hier ist demnach mit Überschwemmungen zu rechnen, wenn öffentliche Hochwasserschutzeinrichtungen versagen. Die Planung stellt keine neuen Bauflächen dar, die neu einem entsprechendem Risiko ausgesetzt werden könnten.

Durch die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

3.4.5 Luft / Klima

Klima

Das Stadtklimagutachten (Uni Münster 1995) klassifiziert das Plangebiet als „sehr hoch belastetes Klima der Industrie- und Gewerbegebiete“. Frischluftkorridore oder Flächen mit hohem Kaltluftbildungspotential kommen hier nicht vor. Aufgrund der vorhandenen Bebauung wird die Bedeutung des Plangebietes für bodennahe Durchlüftung als „gering“ eingestuft.

Die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft keine zusätzlichen Baugebiete. Lediglich die Art der Nutzungen differenziert, orientiert sich aber am baulich vorhandenen Bestand. Es ist demnach keine zusätzliche Versiegelung bzw. Bebauung geplant, so dass Veränderung der Temperaturverhältnisse und Windverhältnisse bzw. der Durchlüftung im Bereich des Plangebietes und im Bereich der angrenzenden Bebauung nicht zu besorgen sind.

Durch die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes sind keine zusätzlichen Belastungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Lufthygiene

Die lufthygienische Situation wird sich mit Realisierung der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes gegebenenfalls etwas verschlechtern. Grund hierfür ist die vorgenommene Neuordnung der Nutzungen.

Im bisherigen Flächennutzungsplan war als Art der Nutzung flächendeckend gemischte Baufläche dargestellt. Die Änderung beinhaltet nun ein Gewerbegebiet (GE) und ein Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum. Allerdings orientierten sich die Festsetzungen an dem baulich vorhandenen Bestand, der sich unabhängig von der Darstellung als gemischte Baufläche entwickelt hatte. Um störende Auswirkungen möglichst gering zu halten werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf dieser Grundlage ist insgesamt davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen der lufthygienischen Situation zu erwarten sind.

Im Hinblick auf Luft / Klima stellen sich die Auswirkungen insgesamt als nicht erhebliche Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes gemäß § 14 (1) BNatSchG dar.

3.4.6 Landschaft

Im Hinblick auf Vielfalt, Naturnähe, Eigenart und Schönheit weist das Plangebiet aufgrund der isolierten, von Gewerbegebieten und Verkehrsachsen umgebenen Lage sowie der fast vollständigen Bebauung eine geringe Bedeutung auf. Die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft keine zusätzlichen Baugebiete. Lediglich die Art der Nutzungen differenziert, orientiert sich aber am baulich vorhandenen Bestand.

Nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes sind durch die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

3.4.7 Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)

Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Gebiete des Europäischen Netzes "Natura 2000" vorhanden. Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Rhein-Fischzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“ (DE 4405-301) ca. 3 km südöstlich. Auswirkungen auf derartige Bereiche sind auch im Zuge der Realisierung der Planung nicht zu erwarten.

3.4.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes und der verkehrlichen Situation müssen Lärmimmissionen, die auf das Plangebiet einwirken, auf die Einhaltung der Grenzwerte überprüft werden. Bei den Immissionen, die auf das Plangebiet einwirken, handelt es sich vordringlich um Geruchs- und Lärmimmissionen. Die Belastungen resultieren v. a. aus Nutzungen im Umfeld (z.B. angrenzende Gewerbegebiete, Kläranlage), Nutzungen innerhalb des Plangebietes (bestehende Gewerbebetriebe) sowie aus dem Straßenverkehr und Schienenverkehr.

Erholung

Die landschaftsbezogene Erholungsfunktion innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der Bebauung und hohen Versiegelung gegenwärtig von untergeordneter Bedeutung. Nachteilige Veränderungen des Landschaftsbildes bzw. der Erholungsnutzung sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Erschütterungen und Gerüche

Im Plangebiet gibt es eine übliche Vorbelastung durch Erschütterungen verursacht von Straßenbahn und Schwerlastverkehr auf den umliegenden Straßen sowie Geruchsmissionen, die von Unternehmen im Neusser und Düsseldorfer Hafen (Futtermittelverarbeitung, Ölmühlen, Kläranlage) und einem Tierhaltungsbetrieb ausgehen können. Der Grenzwert der Geruchsmissionsrichtlinie für die Geruchsbelastung von Gewerbe- und Industriegebieten wird eingehalten.

Um störende Auswirkungen möglichst gering zu halten werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ entsprechende Festsetzungen getroffen. Auf dieser Grundlage ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Erschütterungen oder Gerüche zu erwarten sind.

Immissionsbelastungen durch Lärm

Das Plangebiet ist vorbelastet, da es im Einzugsbereich verschiedener Schallimmissionen (Straßenverkehr, Straßenbahnverkehr, Schiffsverkehr und Gewerbelärm) liegt. Es handelt sich bei der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes um eine Bestandsüberplanung. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Zur Überprüfung der schalltechnischen Situation wurde im Rahmen des Parallelverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ ein Gutachten (Büro Peutz Januar 2014) erstellt. Es waren die auf das Plangebiet einwirkende Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen und die vom Plangebiet auf die Umgebung einwirkenden Gewerbelärmimmissionen zu ermitteln und zu beurteilen. Detaillierte Angaben sind dem Gutachten zu entnehmen.

Gewerbelärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung sind die Gewerbelärmimmissionen der hier vorhandenen relevanten Nutzungen gegenüber den schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet selbst und in dessen Nachbarschaft (u.a. Wohnungen an der Görlitzer Straße) zu ermitteln und zu bewerten. Bei den in- und außerhalb des Plangebietes relevanten Nutzungen handelt es sich um das Einkaufszentrum Rheinpark-Center-Neuss, Imotex Modehaus, Breslauer Straße 2-4 und 8, das Haus Paris Fashion Center, Breslauer Straße 6, Haus Milano, Breslauer Straße 1 und Swisshotel Neuss, Rheinallee. Das Gutachten kommt hinsichtlich des Gewerbelärms zu folgenden Ergebnissen:

Gewerbelärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes

Im Bereich der im und am Rande des Plangebietes vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen werden die Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für ein Gewerbegebiet eingehalten (Imotex und Haus Paris). Im Bereich der bestehenden Wohn- und Bürogebäude und des Hotelgebäudes werden die hier zulässigen Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für ein Mischgebiet ebenfalls eingehalten.

Lediglich an der Südfassade des Gebäudes Rheinallee 2 bis 6 unmittelbar gegenüber der Anlieferungszone bzw. der Tiefgarageneinfahrt des Swisshotels wird der Immissionsrichtwert tags um bis zu 3 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen ergeben sich aufgrund der Verladetätigkeit in der Anlieferungszone. Der bisherige Bebauungsplan Nr. 207 sah hier eine Gebietseinstufung als Kerngebiet (MK) vor, die gemäß der TA Lärm gleichbedeutend mit einem Mischgebiet (MI) ist. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt hier generalisierend gemischte Baufläche dar. Ein solcher Konflikt kann nicht im Rahmen des Verfahrens zur 123. Flächennutzungsplanänderung gelöst werden.

Andere Gewerbelärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes sind in der Anlage 14 des vorgenannten Gutachtens dargestellt. Sie führen zu keiner Überschreitung der im Plangebiet zulässigen gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl tags als auch nachts.

Durch die 123. Flächennutzungsplanänderung werden hinsichtlich des Gewerbelärms keine Konflikte verursacht. Zudem werden im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ Gewerbegebiet Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass sie Lärmbelastigungen nach sich ziehen (Ausschluss von Anlagen gemäß Abstandserlass). Darüber hinaus werden verkehrsintensive Betriebe (insbesondere: Einzelhandel, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Speditionen) ausgeschlossen.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist auch hinsichtlich des Verkehrslärmes vorbelastet. Angrenzend an das Plangebiet befinden sich Straßen mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen. Des Weiteren liegt das Plangebiet in der Nähe des Rheins, so dass die Schifffahrt zu berücksichtigen ist. Darüber hinaus verläuft die Stadtbahnlinie südlich des Plangebietes entlang der Stresemannallee und die DB-Strecke nördlich des Plangebietes mit S-Bahnhaltepunkt an der Hammer Brücke.

Die im Bereich der Baugrenzen bzw. Fassaden der vorhandenen Baukörper vorliegenden Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen, der Stadtbahntrasse, der Zugstrecke der DB AG sowie des Schiffsverkehrs auf dem Rhein waren gemäß den Vorgaben der RLS 90 für Straßen- und Schiffsverkehr und gemäß der Schall 03 für den Schienenverkehr zu betrachten. Die Beurteilung der rechnerisch ermittelten Geräuschimmissionen (Summe aus Schienen, Straßen- und Schifffahrtslärm) erfolgt im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005. Das Gutachten kommt für das Gewerbegebiet zu folgenden Ergebnissen:

Bei den im Gewerbegebiet gelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Haus Paris und Imotex) wird davon ausgegangen, dass sich hier ausschließlich Nutzungen mit einem Schutzanspruch zum Tageszeitraum (Büronutzungen) befinden. Der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) tags für ein Gewerbegebiet wird im Bereich Haus Paris eingehalten. Im Bereich des Imotexgebäudes wird der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) an der straßenabgewandten Fassade eingehalten. Im Bereich der straßenzugewandten Fassaden wird der schalltechnische Orientierungswert um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Der Verkehrslärm und die Überschreitung der Orientierungswerte resultiert aus den bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen. Mit der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes wird das städtebauliche Konzept der Anordnung von Bauflächen und Verkehrsflächen übernommen und es werden gegenüber dem aktuell rechtswirksamen Flächennutzungsplan keine zusätzlichen Baugebiete geschaffen. Lediglich die Art der Nutzungen differenziert, orientiert sich aber am baulich vorhandenen Bestand. Durch die planungsrechtliche Neustrukturierung der Art der Nutzungen ist ein erhöhtes Verkehrsaufkommen nicht zu befürchten. Im nachgeordneten Bebauungsplan Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ werden verkehrsentensive Betriebe (insbesondere: Einzelhandel, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Speditionen) ausgeschlossen. Auch werden dort passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt und so den Lärmbelastungen wirksam begegnet.

Altlasten

Im Hinblick auf die im Plangebiet noch vorhandene Altablagerung Ne 177 hat eine bereits durchgeführte Gefährdungsabschätzung ergeben, dass die geplante Nutzung als Sondergebiet Einkaufszentrum keine nachteiligen Auswirkungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes mit sich bringt. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, sind auch im Rahmen der Realisierung der 123. Flächennutzungsplanänderung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3.4.9 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)

Da weder Bodendenkmäler noch Baudenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden sind, sind Auswirkungen auf Kulturgüter auszuschließen.

3.4.10 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)

Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut und größtenteils versiegelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser gem. § 51 a LWG ist im Plangebiet aufgrund des zu geringen minimalen Grundwasserabstandes auch nur sehr eingeschränkt möglich. Der Bereich wurde bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut und liegt im Bereich einer nach dem bisherigen Recht genehmigten Kanalisationsnetzplanung. Das Gelände gilt als entwässerungstechnisch erschlossen, eine Versickerung des Niederschlagswassers kann daher gemäß § 51 a Abs. 3 LWG auch nicht gefordert werden. Es liegt ein Trennsystem vor. Die Abwässer können hier schadlos eingeleitet werden.

Durch die Einhaltung wasserrechtlicher Vorschriften im Baugenehmigungsverfahren wird eine Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser bei zukünftigen Bauvorhaben/Nutzungsänderungen vermieden.

3.4.11 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)

Die Möglichkeit zukünftig erneuerbare Energien nutzen zu können wird mit der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht geregelt, steht dieser aber auch nicht entgegen. Derartige Anlagen sind somit Gegenstand nachfolgender Bauleitplanverfahren und bauordnungsrechtlicher Genehmigungen.

3.4.12 Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechtes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)

Das Plangebiet, oder Teile daraus, sind nicht im Landschaftsplan des Rhein-Kreis-Neuss enthalten.

3.4.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

Die Bezirksregierung Düsseldorf hat für die Stadt Neuss einen Luftreinhalteplan zur Minderung der Belastung durch Stickstoffdioxid erarbeitet. Das Ziel ist die Reduzierung der Luftbelastung in der Neusser Innenstadt. Hierzu nennt der Luftreinhalteplan ein abgestuftes Konzept von Einzelmaßnahmen. Die Ziele des Luftreinhalteplanes werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

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

Wechselwirkungen sind alle denkbaren und strukturellen Beziehungen zwischen den obengenannten Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektwirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind.

Bestehende Wechselwirkungen werden im Rahmen der Erfassung der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Dieser Vorgehensweise liegt ein Umweltbegriff zugrunde, der die Umwelt nicht als Summe der einzelnen Schutzgüter, sondern ganzheitlich versteht.

Eine besondere Form des Zusammenwirkens, die über die Qualität oder Funktion einzelner Schutzgüter hinausgeht, ist im Plangebiet oder dessen direktem Umfeld nicht festgestellt worden.

3.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht rechtswirksam werden, so verbleibt die derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche. Die Fläche ist bereits vollständig bebaut, allerdings sind noch zusätzliche „Baupotentiale“ durch eine Erhöhung der Baukörper möglich. Ebenso könnten Nutzungsänderungen im Bestand erfolgen. Es gibt zurzeit Bereiche, die von Leerstand gekennzeichnet sind. Bislang wurden insbesondere weitere Einzelhandelsflächen nachgefragt. Daher ist eine Ausweitung von Einzelhandelsnutzungen und damit einhergehend eine zunehmende Gefährdung des Versorgungsbereiches der Innenstadt, sowie steigende Lärmbelastung im Plangebiet und unmittelbarer Umgebung zu befürchten.

3.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Wesentliche Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter ergeben sich infolge der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht. Ziele der Planung sind die Steuerung der Einzelhandels und die Neuordnung bzw. Anpassung der Art der Nutzungen an den baulichen Bestand.

Um potentielle störende Auswirkungen, insbesondere durch die nun erfolgte Festsetzung eines Gewerbegebietes, möglichst gering zu halten, werden im parallellaufenden Bebauungsplan-Verfahren Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ im Gewerbegebiet Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass sie Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen und ein erhebliches Verkehrsaufkommen nach sich ziehen.

Aufgrund der Bestandsüberplanung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht statt, so dass auch kein ökologischer Ausgleich erforderlich ist. Eine Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung entfällt somit.

3.7 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.7.1 Standortalternativen

Bei der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um die Bestandsüberplanung einer Gemengelage. Die Überprüfung eines anderen Standortes für die Planung ist daher nicht möglich.

3.7.2 Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Grundlegende Zielvorstellung der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es insbesondere die Art der Nutzung anhand des baulichen Bestandes, die sich als Gemengelage darstellt, neu zu ordnen bei einer gleichzeitigen Steuerung des Einzelhandels. Gleichzeitig sollen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen Entwicklungsmöglichkeiten zugelassen werden.

Das bestehende Einkaufszentrum als großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann nur in einem Kerngebiet (MK) – aus einer gemischten Bauflächen entwickelt - oder einem Sondergebiet (SO) ausgewiesen sein. Zielsetzung der Planung ist es den Einzelhandel auf den Bereich des bereits lange existierenden Einkaufszentrums zu konzentrieren und die damit nicht mehr zeitgemäße Konzeption der gemischten Baufläche aufzulösen. Insoweit kann der Bereich des Einkaufszentrums nur als Sondergebiet ausgewiesen werden.

Für den Bereich des neu dargestellten Gewerbegebietes könnte eine Planungsalternative die Darstellung als ein Sondergebiet für den Großhandel sein. Die damit einhergehende enge Festlegung zulässiger Nutzungen, wäre für die sich durchaus verändernden Produktwelten und Dienstleistungen der Modebranche jedoch wohl nicht nachhaltig tragbar. Häufige Änderungen des Bauplanungsrechts wären erforderlich und würden zu Standortunsicherheiten bei den Unternehmen führen. Der gewählte Rahmen eines Gewerbegebietes ist von daher für bestehende und ansiedlungswillige Unternehmen eine leichter planbare und gestaltbare Nutzungskategorie.

Der mit dieser Kategorie prinzipiell verbundene höhere immissionsrechtliche Störgrad, wird im nachgeordneten und parallellaufenden Bauleitplanverfahren geregelt.

3.8 Zusätzliche Angaben

3.8.1 Verfahren der Umweltprüfung – Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben und Wissenslücken

Der Umweltbericht beinhaltet eine schutzgutbezogene Erfassung der Auswirkungen auf die Bestandssituation. Die Grundlage für die Beschreibung der Auswirkungen bilden die Fachgutachten, die im Rahmen des im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ erstellt wurden.

Die Erstellung der schalltechnischen Untersuchung sowie die Überarbeitung des Nutzungskonzeptes hat bedingt durch die Komplexität der Überplanung einer Gemengelage im baulichen Bestand eine zeitintensive Abstimmung zur Folge gehabt. Bedingt durch die vorhandene Gemengelage innerhalb des Stadtbezirkes Wohnen neben Gewerbe, der außerhalb des Plangebietes bestehenden genehmigten gewerblichen Nutzungen an der Hammer Landstraße und den vielfältigen Emissionsquellen (Straßenverkehr, Gewerbelärm, Nähe zum Rhein) waren umfangreiche Datenerhebungen notwendig. Es gestaltete sich insbesondere hinsichtlich des Gewerbelärms in der Praxis teilweise als schwierig, an verlässliche Daten zu gelangen. Es war eine zeitintensive Abstimmung erforderlich.

Eine wirklichkeitsgetreue Abbildung ist dennoch unentbehrlich, um eine standortverträgliche städtebauliche Entwicklung auch für die bestehenden Betriebe gewährleisten zu können. Nur auf Basis einer fundierten schalltechnischen Untersuchung lassen sich letztendlich die Festsetzungen des Bebauungsplanes treffen.

Der Prognosestand ist dennoch vergleichsweise gut gefestigt. Somit kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Risiken hinsichtlich der Voraussagegenauigkeit auftreten werden. Alle erforderlichen Angaben zu Wirkungen oder Erkenntnissen über Wirkungsketten sind vorhanden.

3.8.2 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Grundsätzlich sind weiterhin die Bestimmungen des § 4c BauGB zu beachten, die die Überwachung erheblicher Auswirkungen zum Inhalt haben. Ziel des sogenannten „Monitoring“ ist es, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung eines Bauleitplanes eintreten, zu überwachen oder frühzeitig zu ermitteln, um unter Umständen Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können.

Da die Umweltauswirkungen weitgehend durch die zulässige Nutzung geprägt sind, werden die Maßnahmen zur Überwachung im Wesentlichen die Überprüfung der Einhaltung der Inhalte der Bebauungsplanung umfassen. Dies betrifft insbesondere die sich aus der Art und dem Maß der geplanten Bebauung resultierenden Beeinträchtigungen bestimmter Umweltbelange. Dies erfolgt über die Kontrollinstrumente der Bauordnung.

3.8.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bei der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes handelt es sich um eine Überplanung eines heute bestehenden Teilgebietes des Stadtteils Rheinpark-Center.

Der geänderte Flächennutzungsplan soll eine eindeutige Zuordnung der Nutzungen treffen, wie sie sich unter der bisher gültigen Zielsetzung einer gemischten Baufläche gebildet haben. Dabei dienen die tatsächlich vorhandenen Nutzungen als Orientierung. Um die Nutzungen im Gebiet nachhaltig abzusichern, soll eine gewisse Flexibilität für zukünftige Entwicklungen zugelassen werden. Gleichzeitig soll mit einer Konzentration der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf das Objekt des Einkaufszentrum Rheinpark-Center eine Klarstellung erfolgen, dass zum Schutz der Einzelhandelsstrukturen in der Innenstadt am Standort Rheinpark-Center keine weitere Einzelhandelsentwicklung zugelassen werden soll.

Die Qualität und damit das Schutzbedürfnis der Umwelt innerhalb des Planungsgebietes sind aufgrund bestehender Nutzungen, der isolierten Lage sowie der angrenzenden Verkehrswege und innerstädtischen Gewerbegebiete vorbelastet von mittlerer bis geringer Bedeutung. Ausnahme ist der Bereich des Rheindeiches, der eine hohe Bedeutung hat, das Plangebiet jedoch nur im Osten direkt berührt.

Wesentliche Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter werden mit der Planung nicht vorbereitet. In den sensiblen Bereich des Rheindeiches wird nicht eingegriffen. Aufgrund der Bestandsüberplanung findet ein Eingriff in Natur und Landschaft nicht statt, so dass auch kein ökologischer Ausgleich erforderlich ist. Ebenfalls ist eine vertiefende Artenschutzprüfung nicht erforderlich.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht gegeben, da die immissionsschutzrechtlich relevanten Grenz- oder Orientierungswerte eingehalten werden können und in dem im Parallelverfahren laufenden Bebauungsplanes Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ geeignete Festsetzungen getroffen werden.

Die Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) ist über die Kontrollinstrumente der Bauordnung gewährleistet. Die Notwendigkeit für spezielle Monitoring-Maßnahmen ist nicht erforderlich.

Nach Realisierung der Planung und der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.

3.8.4 Verwendete Literatur und Gutachten für den Umweltbericht

Bezüglich der folgenden Schutzgüter wird auf bereits vorliegende Unterlagen bzw. Daten aus dem "Umweltinformationssystem der Stadt Neuss" bzw. Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss 2012 zurückgegriffen: Biotop- und Artenschutz, Boden, Gewässer, Stadtklima und Lufthygiene, Geruch (zusätzlich: Bericht "Beurteilung der Luftqualität für Bebauungspläne der Stadt Neuss auf der Basis von kleinkaligen Ausbreitungsrechnungen im Rahmen des Projekts LUNA", Förderverein des Rheinischen Instituts für Umweltforschung an der Universität zu Köln e.V., Köln, Februar 2006; nachfolgend: Lufthygiene-Untersuchung-LUNA/ 2006). Zusätzlich:

ANECO INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ (2013): Ermittlung der Geruchsmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 483

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.) (1999): Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99).

BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (Hrsg.) (2007): Überschwemmungsgebiete gemäß § 112 Landeswassergesetz NRW – Überschwemmungsgebiet des Rheins. Erarbeitet durch Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW). Düsseldorf 27.04.2007.

LANDESAMT FÜR NATUR UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN – LANUV: In-fosystem Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen, Abfrage 2013

LOSEN, H.; KONRADS, B. (1991): Grundwasseruntersuchung im Raum Neuss

LOSEN, H.; KONRADS, B. (1995): Konstruktion und Darstellung der Oberfläche des bisherigen Grundwasserhöchst- und Grundwasserniedrigstandes sowie der entsprechenden Flurabstände im Stadtgebiet Neuss

LOSEN, H.; KONRADS, B. (2007): Bisheriger Grundwasserhöchst.- und Grundwasserniedrigstand sowie die entsprechenden Flurabstände im Stadtgebiet Neuss. Aktualisierung der Untersuchung von 1995 zum Datenbestand 2007

PEUTZ CONSULT (2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ der Stadt Neuss

STADT NEUSS (2006): Auszug aus dem Kataster der Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Neuss

Folgende Gutachten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt:

PEUTZ CONSULT (Januar 2014): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 469 „Hammfeld, Rheinpark-Center“ der Stadt Neuss

Erstellt von:

Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss