



61/064/2020

Dringlichkeitsentscheidung Nr. 305

Dienststelle 61 - Amt für Stadtplanung

Berichterstatter/-in Herr Bürgermeister Breuer

Betreff: Dringlichkeitsentscheidung Nr. 305 - Bebauungsplan Nr. 500 – Hammfeld II, Hammer Landstraße/Derendorfweg - Aufstellungsbeschluss

Dringlichkeitsentscheidung

Eine ordnungsgemäße Einberufung von Rat und Hauptausschuss ist in absehbarer Zeit - auch bei verkürzter Ladungsfrist - nicht möglich, da aufgrund der derzeitigen Lage im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Coronavirus der Schutz der Mitglieder der Gremien und der Vertreter der Verwaltung nicht gesichert ist. Mithin können die Gremien nicht beschlussfähig zusammenkommen und Entscheidungen treffen. Auf die Erlasslage des Landes NRW sowie die allgemeinen Verfügungen der Stadt Neuss wird verwiesen.

Zur Verhinderung erheblicher Nachteile oder Gefahren für die Stadt Neuss und zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit von Rat und Verwaltung trifft daher der Bürgermeister zusammen mit nachfolgenden Mitgliedern des Stadtrates gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW die folgende Dringlichkeitsentscheidung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 500 – Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg - in der Fassung vom 10.02.2020 wird gem. § 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 04 (Hammfeld), Gemarkung Neuss, Flur 4 und weist eine Fläche von rund 4,1 ha auf. Die zu beplanende Fläche wird im Norden durch die Hammer Landstraße, im Osten durch die Grünfuge des Bebauungsplanes Nr. 490 sowie im Süden und Westen durch den Derendorfweg begrenzt.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen.

Sobald eine ordnungsgemäße Einberufung der Gremien wieder möglich ist, wird die Dringlichkeitsentscheidung in der nächsten möglichen Sitzung des Rates von diesem nachträglich genehmigt.

Sachverhaltsdarstellung

Siehe hierzu die als Anlage beigefügte Beratungsunterlage.

Begründung für die Dringlichkeit in der Sache

Die Beschlussfassung hat eine besondere Dringlichkeit, da aufgrund von einzuhaltenden Zeitzielen für den Bau des Projektes und aufgrund der Sitzungsverfügbarkeiten im Kommunalwahljahr ein beschleunigter Verfahrensstart und auch eine beschleunigte Abwicklung notwendig sind.

Anlagen

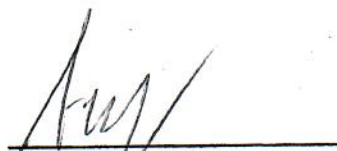
Beratungsunterlage 61/063/2020



Reiner Breuer
Bürgermeister



Helga Koenemann, CDU
Stadtverordnete




Arno Jansen, SPD
Stadtverordneter



Michael Klinkicht,
Bündnis 90/DIE GRÜNEN
Stadtverordneter



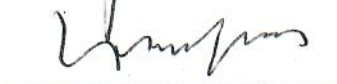
Manfred Bodewig, FDP
Stadtverordneter



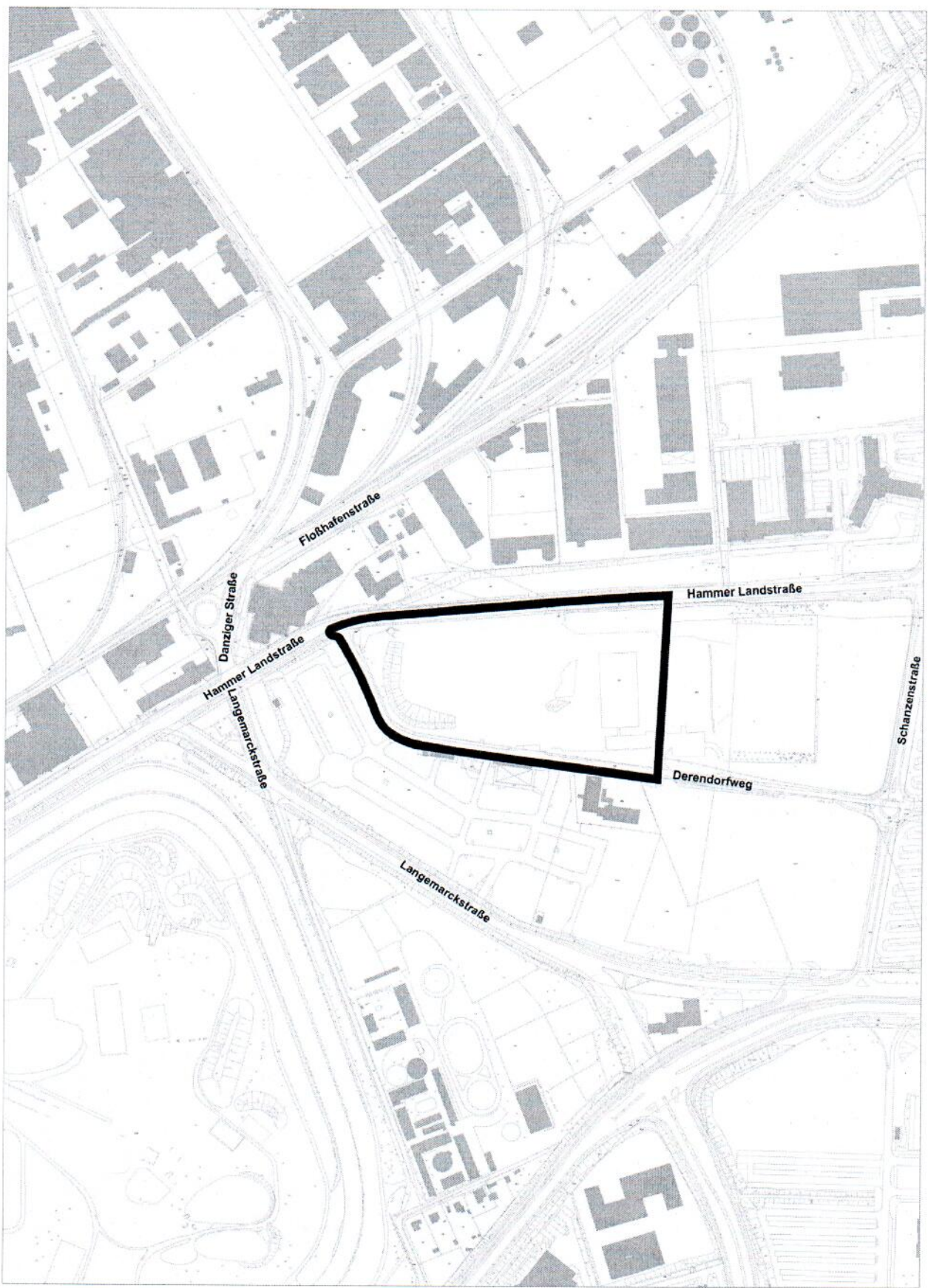
Roland Sperling, Die Linke
Stadtverordneter



Carsten Thiel,
Ratsfraktion UWG/Freie Wähler Neuss - GO-Neuss
Stadtverordneter



Dirk Kranefuß, AfD
Stadtverordneter



Stadt Neuss

**Bebauungsplan Nr. 500
- Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg -
in der Fassung vom 10.02.2020**

Aufstellungsbegründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

Inhalt **Seite**

1.	Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Planungsanlass, Planungsziel und Planerfordernis	3
2.	Vorgaben und Bindungen	3
2.1	Bestand	3
2.2	Verkehrliche Anbindung des Plangebietes	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	4
2.4	Übergeordnete Planungen	4
2.4.1	Regionalplan	4
2.4.2	Flächennutzungsplan der Stadt Neuss	4
2.4.3	Bestehendes Bebauungsplanrecht	4
2.4.4	Landschaftsplan	5
3.	Planinhalt	5
3.1	Städtebauliches Konzept	5
3.1.1	Vorhaben	5
3.1.2	Städtebau	5
3.1.3	Erschließung	6
3.2	Geplante bauliche Nutzung	6
4.	Umweltbelange	6
4.1.1	Natura 2000, geschützte Landschaftsbestandteile	6
4.1.2	Wasserschutzgebiete	6
4.1.3	Störfallvorsorge	6
4.1.4	Schall	6
4.1.5	Luft	6
4.1.6	Gerüche	7
4.1.7	Erdbebenzone	7
4.1.8	Klima	7
4.1.9	Kultur- und Sachgüter	8
4.1.10	Wald	8
4.1.11	Artenschutzrechtliche Voreinschätzung	8
5.	Verfahren und Beteiligung	9
5.1	Art des Aufstellungsverfahrens	9
5.2	Einleitung des Verfahrens	9
6.	Umsetzung der Planung	9
6.1	Kosten, Finanzierung und Durchführung	9
6.2	Bodenordnung	10

1. Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 04 (Hammfeld), Gemarkung Neuss, Flur 4 und weist eine Fläche von rund 3,85 ha auf. Die zu beplanende Fläche wird im Norden durch die Hammer Landstraße, im Osten durch die Grünfüge des Bebauungsplanes Nr. 490 sowie im Süden und Westen durch den Derendorfweg begrenzt. Dabei werden die Hammer Landstraße sowie der Derendorfweg mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Das eigentliche Projektgrundstück (Flurstücksnummer 931) weist eine Größe von rund 31.500 m² auf.

1.2 Planungsanlass, Planungsziel und Planerfordernis

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung eines Forschungs- und Entwicklungsstandort eines Automobilzulieferers geschaffen werden. Die Umsetzung des Planvorhabens setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus, da die geplante Nutzung unter den aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht zulässig bzw. genehmigungsfähig wäre. Für das eigentliche Projektgrundstück besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass dieser Bereich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzusehen ist. Nur für die umgebenden Straßen besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 213. Östlich schließt sich der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 490 – Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt – an, welcher direkt angrenzend eine sogenannte Grünfüge und für das eigentliche Grundstück ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Möbelfachmarkt vorsieht.

Die Ansiedlung der Forschungs- und Entwicklungseinrichtung setzt somit die Entwicklung des Hammfelds II fort, welche mit dem Bauungsplan Nr. 483 Hammfeld II Ost – Möbelhaus (Höffner, Rechtskraft 05.02.2014), dem Bebauungsplan Nr. 490 Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt (Sconto, Rechtskraft 29.06.2019) sowie dem geplanten Bebauungsplan Nr. 492 Hammfeld II (West), Fahrradfachmarkt (Stadler) in den vergangenen Jahren begonnen worden ist.

Zur Sicherung der (verkehrlichen) Erschließung des Plangebiets ist der Derendorfweg teilweise weiter über die für die östlich angrenzenden Entwicklungen (Sconto, ggf. Stadler) hinaus als öffentliche Straße auszubauen. Durch die geplante Festsetzung des auszubauenden Teilabschnitts als (öffentliche) Verkehrsfläche werden im Bebauungsplan gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Straßenausbau geschaffen.

Darüber hinaus soll die Hammer Landstraße mit einem großzügigen, in eine Allee eingebundenen Geh- und Radweg als attraktive Verbindung zwischen Stadt und Rhein ausgebaut und im Bebauungsplan festgesetzt werden (Boulevard Hammer Landstraße). Es ist beabsichtigt, die notwendigen Flächen und Festsetzungen zum Ausbau in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 500 – Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg - wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des geplanten Forschungs- und Entwicklungsstandort eines Automobilzulieferers zu schaffen und so insbesondere Arbeitsplätze in Neuss zu sichern.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Bestand

Das Grundstück für den Forschungs- und Entwicklungsstandort befindet sich zwischen dem östlich gelegenen Höffner Möbelmarkt sowie der geplanten Ansiedlung von Sconto und ggf. einem Fahrradfachmarkt und dem westlich gelegenen Hafengebiet in Neuss. Aus dem Kartenmaterial von 1892 geht die historische Nutzung einer Ziegelei hervor. Als Folgenutzung, ab dem Jahre 1938, wurde das Hammfeld II West als Sportplatz des VfR Neuss genutzt. Diese Nutzung ist mittlerweile aufgegeben.

Das rund 31.500 m² umfassende Grundstück ist vor allem durch seine Topografie geprägt. Die nördlich gelegene Hammer Landstraße liegt nach einem aktuellen Vermessungsplan im Schnitt rund 2,5 m bis 3,0 m über der Geländeoberkante des Grundstücks.

In den Randbereichen insbesondere zur Hammer Landstraße hin befinden sich eine Vielzahl von Bäumen. Das eigentliche Plangrundstück ist jedoch größtenteils frei von Baumbeständen.

Im Kreuzungsbereich Hammer Landstraße / Derendorfweg befindet sich auf Flächen des zukünftigen Boulevards ein Gedenkstein der gefallenen der Weltkriege, welches jedoch nicht in die Denkmalliste eingetragen ist.

Südlich an das Plangebiet befinden sich eine Prüfstelle des TÜV-Rheinland, eine Unterkunft für Obdachlose (Hin- und Herberge) sowie der Kirmesplatz von Neuss.

2.2 Verkehrliche Anbindung des Plangebietes

Das Plangebiet verfügt durch seine Lage in räumlicher Nähe überörtlich bedeutsamer Verkehrswege (Willy-Brandt-Ring und Stresemannallee in Richtung Bundesstraße 1 sowie BAB 46, BAB 52 und BAB 57) über eine grundsätzlich geeignet erscheinende äußere verkehrliche Anbindung.

Auch im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet gut erreichbar (Buslinien 842 sowie 874 mit Haltestellen an der Hammer Landstraße am nördlichen Plangebietsrand, Straßenbahnlinie 709 mit Haltestelle an der Langemarckstraße/Stresemannallee, S-Bahn-Linien 8, 11 und 28 mit Haltepunkt „Rheinparkcenter“ nordöstlich des Plangebiets).

Hinsichtlich des nicht motorisierten Individualverkehrs ist der von der Stadt Neuss angestrebte sukzessive Ausbau des Boulevards an der Hammer Landstraße und der geplante Radschnellweg entlang der Stresemannallee zu nennen – für den Boulevard werden über das Planverfahren entsprechende Verkehrsflächen vorgehalten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans im Eigentum der Stadt Neuss.

2.4 Übergeordnete Planungen

2.4.1 Regionalplan

Im neuen, am 13.04.2018 in Kraft getretenen Regionalplan des Planungsraumes Düsseldorf (RPD) ist die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Planung sieht mit der Entwicklung eines Forschungs- und Entwicklungsstandortes keinen stark emittierenden Gewerbe-/Industriebetrieb, sondern ein sogenanntes „leises“ Gewerbe im Sinne von § 8 BauNVO vor. Eine solche Entwicklung ist auch innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs zulässig, sodass die Planung als aus dem Regionalplan entwickelt angesehen werden kann.

2.4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Die Stadt Neuss stellt aktuell den gesamtstädtischen Flächennutzungsplan neu auf. Im Frühjahr 2020 ist hier die erneute Offenlage vorgesehen. Der Entwurf des neuen gesamtstädtischen Flächennutzungsplans stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet dar. Das Vorhaben wird somit als entwickelt aus den künftigen Darstellungen des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans anzusehen sein.

Inhaltlich und stadtentwicklungspolitisch folgerichtig ist es, den Bebauungsplan Nr. 500 - Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg - in einem Parallelverfahren zum neuen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan zu betreiben. Die erneute Auslegung ist für das Frühjahr 2020 vorgesehen. Ziel ist es das Verfahren zeitnah abzuschließen. Sofern bis zum In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan noch nicht rechtswirksam sein sollte, ist zu prüfen und mit der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) zu erörtern, ob eine Genehmigung erfolgen kann.

2.4.3 Bestehendes Bebauungsplanrecht

- Bebauungsplan Nr. 213 – Rechtskraft 27.07.1978

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen folgender Straßen: Floßhafenstraße, Hammer Landstraße, Derendorfweg und Langemarckstraße.

- Bebauungsplan Nr. 490 - Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt - Rechtskraft 29.06.2019 (Sconto)

Der Bebauungsplan grenzt östlich an das Plangebiet an und sichert direkt angrenzend eine Grünfläche sowie im Anschluss die Planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung eines Möbelfachmarkts. Darüber hinaus wird der Ausbau des Derendorfwegs vorbereitet. Die Planung ist noch nicht umgesetzt.

- Geplanter Bebauungsplan Nr. 492 - Hammfeld II (West), Fahrradfachmarkt (Stadler) -

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 490 - Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt - sollte auch das Planungsrecht für einen Fahrradfachmarkt geschaffen werden. Die Entwicklungen gingen während des Verfahrens zeitlich auseinander. Es ist vorgesehen, zukünftig das Planrecht für einen Fahrradfachmarkt südlich des Sondergebietes Möbelfachmarkt des Bebauungsplanes Nr. 490 mittels der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 492 - Hammfeld II (West), Fahrradfachmarkt - zu schaffen.

- Bebauungsplan Nr. 483 – Hammfeld II – Ost (Möbelmarkt) – Rechtskraft 05.02.2014

Der Bebauungsplan setzt im Wesentlichen ein Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO (SO) mit der Zweckbestimmung Möbelhaus fest. Darüber hinaus trifft er entsprechende Regelungen zur Gebäudegröße und Kubatur, zu den Stellplätzen, zu den Ausgleichsflächen und zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Über entsprechende textliche Festsetzungen werden die zulässige maximale Verkaufsfläche und das zulässige Warensortiment gesteuert. Des Weiteren sieht der B-Plan im Westen die Realisierung einer Planstraße, die heutige Schanzenstraße, vor. Die Planung ist bereits umgesetzt.

2.4.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss trifft keine Darstellungen zum Plangebiet. Eine Aufwertung der Landschaftsstrukturen durch Gehölze wird angeregt.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

3.1.1 Vorhaben

Vorhabenträger ist ein der Automobilindustrie zuordenbaren Automobilzulieferer, der innerhalb des Plangebietes einen Forschungs- und Entwicklungsstandort errichten möchte. Hier werden neuartige Produkte für die Automobilindustrie entwickelt, die eine sehr hohe Nachfrage am Markt genießen und von internationalen Automobilkonzernen in hohen Stückzahlen erworben werden. Einzelhandel ist in dem Bereich nicht vorgesehen.

Für die Frühphase der Wertschöpfungskette, der Forschung und Entwicklung, arbeiten rund 1.100 Mitarbeiter am Standort täglich an neuen, nachhaltigen Produkten. Die Entwicklungs- und Ingenieursleistung, die vor allem im Bereich der Bürobauten erbracht wird, wird durch den Bau von entsprechenden Prototypen am selben Standort greifbar gemacht. Durch die anschließende Beständigkeitsprüfung der Produkte vor Ort wird die Voraussetzung für eine Massenproduktion und die technische Eignung verifiziert.

Der Nutzer forciert auf diesem Grundstück einen vom Nachhaltigkeitsbegriff geprägten Standort. Um die aktuellen Richtlinien, wie der Energieeinsparverordnung (ENEV) oder den aktuellen Klimazielen 2040 der Bundesrepublik Deutschland zu entsprechen und auch auf zukünftige Entwicklungen reagieren zu können, soll hier insbesondere ein nachhaltiges Energiekonzept erarbeitet werden

3.1.2 Städtebau

Für die Nutzung „Forschung und Entwicklung“ wird der Standort durch das Zusammenspiel zwischen Büronutzungen und Hallenbauten geprägt sein. Ein Großteil der dort rd. 1.100 Beschäftigten wird im Büro tätig sein. Dennoch wird der Hallenbau aufgrund seiner Großflächigkeit den Standort gleichermaßen prägen, wie der bis zu sieben geschossige Bürobau. Der Städtebau am Hammfeld II verfolgt dabei vor allem das Ziel der Adressbildung an der Kreuzung Hammer Landstraße/Derendorfsweg. Hier wird der Bürokomplex, gegliedert in drei Büroriegel, eine repräsentative Fassade ausbilden. Im Erdgeschoss des Bürogebäudes ist zudem die firmeneigene Kantine zu finden, die entsprechenden Anlass zur Herrichtung des südlich angrenzenden Grünbereiches gibt. Hier sollen Möglichkeiten geschaffen werden, um auch im Freien Aufenthaltsbereiche zu schaffen.

Südlich des Bürogebäudes ist ein Parkhaus mit rd. 500 Stellplätzen durch den Vorhabenträger vorgesehen, das umfassend auch mit Ladesäulen für Elektromobilität ausgestattet werden soll.

Der östliche Teil des Grundstückes ist durch Hallenbau geprägt. Nutzungen wie Laborflächen, Motorenprüfstände, Musterbau mit 3D-Druckern und Lagerhallen werden hier in Form von Konzepthallen untergebracht. Dabei weisen die Hallen unterschiedliche Höhen mit entsprechenden Anlagen auf den Dächern auf. Der Großteil der Hallen wird eine Gebäudehöhe von ca. 3,5 m bis 5 m mit sich bringen. Nutzungen wie ein Hochregallager bedürfen jedoch eine höhere Geschossigkeit.

3.1.3 Erschließung

Das Grundstück wird über den Derendorfweg/Hammer Landstraße erschlossen. Dabei werden die Anlieferverkehre vor allem über den Derendorfweg abgewickelt. Die repräsentative Vorfahrt zum Bürogebäude erfolgt mit gegenüber dem Gesamtverkehr untergeordneter Zufahrt im Einmündungsbereich Hammer Landstraße/Derendorfweg. Die Zufahrt zum Parkhaus für die am Standort tätigen Mitarbeiter erfolgt ebenso über den Derendorfweg.

Nördlich des Forschungs- und Entwicklungsstandort werden entlang der Hammer Landstraße Flächen für die geplante Geh- und Radwegeverbindung (Boulevard Hammer Landstraße) planungsrechtlich gesichert.

Infrastrukturell besteht derzeit die Möglichkeit lediglich das Schmutzwasser an den bestehenden Mischwasserkanal an der Hammer Landstraße über eine Hebeanlage einzuleiten. Künftig ist geplant, die bis zum Kreisverkehr in der Schanzenstraße im Trennsystem bereits errichteten Kanäle im Derendorfweg zu verlängern. Der entsprechend notwendige Straßenausbau des Derendorfwegs soll vorgenommen werden. Bezüglich der Rückstauenebene soll das künftige Geländeniveau ca. 35,00 m NHN nicht unterschreiten. Das derzeitige Geländeniveau liegt in Teilen bis zu 2,5m unter diesem Geländeniveau, so dass gegebenenfalls Geländeauffüllungen erforderlich sein werden. Das Geländeniveau und der Umgang mit der Rückstauenebene werden im weiteren Verfahren geklärt.

3.2 Geplante bauliche Nutzung

Im weiteren Verfahren ist zur Umsetzung des Vorhabens die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Rahmen des projektbezogenen Angebotsbebauungsplanes angedacht.

4. Umweltbelange

4.1.1 Natura 2000, geschützte Landschaftsbestandteile

Im Plangebiet und der direkten Umgebung sind keine Natura 2000 Gebiete vorhanden. Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

4.1.2 Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet und der direkten Umgebung sind keine Wasserschutzgebiete vorhanden.

4.1.3 Störfallvorsorge

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

4.1.4 Schall

Die schalltechnischen Auswirkungen werden im weiteren Verfahren detailliert untersucht.

Hinsichtlich der betroffenen Immissionsorte werden die Erkenntnisse aus den Verfahren zur Ansiedlung der benachbarten Möbelhäuser bzw. Einzelhandels (Bebauungspläne Nr. 483 – Hammfeld II – Ost (Möbelmarkt) und Bebauungsplan Nr. 490 - Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt -) herangezogen. Die unmittelbar benachbarte Obdachlosenunterkunft wird hierbei als "Misch-/Kerngebiet" eingestuft. Die Lärmvorbelastung aus dem benachbarten Gebiet des Neusser Hafens wird auf der Grundlage der umfassenden schalltechnischen Untersuchungen zum B-Plan 456 "Düsseldorfer Straße" beurteilt.

4.1.5 Luft

Das Plangebiet liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Neuss 2013. Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des Projektes LUNA (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten

werden. Eine detaillierte lufthygienische Untersuchung wird nicht notwendig, da keine Belastungsschwerpunkte (hier: Straßenschluchten) entstehen.

4.1.6 Gerüche

Aus der Untersuchung zu den Gerüchen in der Stadt Neuss (Innenstadt und nördlicher Teil, Aneco 2016) geht hervor, dass im Plangebiet mit Geruchsstunden von 9,2% bis 10,2% der Jahresstunden zu rechnen ist. Der Immissionswert der Geruchsimmissionsrichtlinie GIRL für Gewerbegebiete beträgt 15%. Maßgeblich für die Geruchsbelastung ist der benachbarte Hof neben dem Rennbahnpark. Die nach der Erstellung des o. g. Gutachten zusätzlichen Geruchsemitenten in Neuss heben auf das Plangebiet keinen wesentlichen Einfluss. Die Aufstellung eines detaillierten Geruchsgutachtens ist somit nicht erforderlich.

4.1.7 Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und der Baugrundklasse B-T gemäß DIN 4149. Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

4.1.8 Klima

Die Synthetische Klimafunktionskarte des Stadtklimakatasters zeigt die Klimatope „Klima innerstädtischer Grünflächen“.

Die Handlungskarte Klimaanpassung nimmt eine Einstufung in Zone IV „Gebiete der Stadtklima relevanten Freiflächen“ vor und weist eine hohe Klimarelevanz aus, aufgrund der Funktion eines Stadtklima relevanten Kaltluft-Entstehungsgebietes.

In den Jahren 2003 und 2009 wurden im Zusammenhang mit der Planungsmaßnahme Hammfeld II - Ost und städtebaulicher Planungen im Bereich der Rennbahn zwei Klimagutachten durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) erstellt. Die Ergebnisse und durchgeführten Modellrechnungen werden für das vorliegende Bauleitplanverfahren zu Grunde gelegt. Die dicht bebauten Bereiche der Neusser Innenstadt, des Hafens sowie des Rheinpark-Centers heben sich mit höheren Temperaturen von ihrer Umgebung ab. Über den Rheinauen sowie den Grünflächen des Plangebietes bis hin zur Rennbahn stellen sich um ca. 4 °C niedrigere Temperaturklassen ein. Die Grünflächen verkörpern somit eine Separation städtischer Wärmeinseln. Vor allem in den Abend- und Nachtstunden weisen städtische Siedlungsflächen höhere Lufttemperaturen im Vergleich zur ländlichen Umgebung und größeren zusammenhängenden Grünflächen auf (sog. Wärmeinseleffekt).

Die Modellberechnungen weisen für das Plangebiet eine lokalklimatisch wirksame Belüftung der Innenstadt vom Rheintal aus Richtung Nordost und Südost nach. Windströmungen aus östlicher Richtung, von den Rheinauen, erfahren vor den Gebäuden des Rheinpark-Centers bzw. des Imotex-Modehauses (Höhe bis zu 40 m), in deren Leeseite auch das Höffner-Möbelhaus (Höhe ca. 20 m) liegt, eine Strömungsabschwächung und Gebäudeumströmung. Durch die Windumlenkungen entstehen Staubereiche vor Gebäudefronten. Es kommt zu einer Kanalisierung der Strömung entlang von Straßenzügen, zu windschwachen Lee-Bereichen mit Strömungsabschwächungen der freien Anströmung sowie Windverstärkungen an den Ecken und seitlichen Flanken der Gebäude.

Aufgrund ihrer ausgedehnten Flächengröße sind die Kaltluftproduktionsflächen Rheinpark und Rennbahngelände entscheidend für die Versorgung der Innenstadt mit kühler Luft. Der Frischlufttransport erfolgt hierbei hauptsächlich über die Straßenachsen Hammer Landstraße, Stresemannallee sowie in untergeordneter Weise über den Derendorfweg.

Durch die vorhandene Bebauung besteht ein Wärmeinseleffekt, der noch bis in 400 m Entfernung nachweisbar ist, aber ab 100 m Entfernung deutlich abschwächt. Eine Ablenkung des Frischluftstroms durch die lokale Wärmeinsel des Rheinparkgeländes, die durch den Aufstieg warmer Luftmassen eine Sogwirkung entfaltet, konnte hingegen durch die vorliegenden DWD-Klimagutachten nicht nachgewiesen werden.

Durch die Errichtung des Möbelhauses Höffner ist davon auszugehen, dass der Kaltluftstrom entlang der Stresemannallee noch einmal verstärkt wurde. Insgesamt ist es für die Belüftung der verdichteten Innenstadtbereiche daher essenziell, dass entlang der Hammer Landstraße und der Stresemannallee breite Belüftungskorridore erhalten bleiben.

Über den Freiflächen des Plangebietes setzt sich im Wesentlichen die östliche Richtung der freien Anströmung fort. Dadurch wird über den Grünflächen kühlere Luft in die angrenzenden Ränder der Innenstadtbauung transportiert. Für die Kaltluftneuentstehung haben die Freiflächen innerhalb und im direkten Umfeld des Plangebietes aufgrund ihrer geringen Größe (ca. 4,1 ha von denen ca. 3,2 ha neu bebaut werden sollen) nur eine untergeordnete Bedeutung.

Die Erstellung eines Lokalklimagutachtens ist somit nach erster fachgutachterlicher Einschätzung durch das Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima nicht erforderlich.

Allerdings hat die Freifläche für den östlichen Innenstadtrand aktuell eine Kühlfunktion insbesondere bei sommerlichen Schwachwindwetterlagen bei einer Ostnordost-Anströmung. In Verbindung mit den Frischluft-Transportkorridoren Hammer Landstraße und Derendorfweg trägt die Freifläche dazu bei, dass die Richtung Rennbahngelände und weiter Richtung östlicher Innenstadtrand strömende, kühle Luft nicht aufgeheizt wird. Daher sind bei der Bebauung des Plangebietes folgende, lokalklimatische Rahmenbedingungen bei der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Erhaltung breiter Frischluftkorridore mit Begrünung entlang Hammer Landstraße und Derendorfweg
- Vermeidung einer Riegelbebauung in Nord-Süd-Richtung durch Höhenbeschränkung (Anpassung an die Gebäudehöhen der Umgebung) und einer Anordnung langer Gebäude in Nordost-Südwest-Richtung
- Schaffung von Durchlässigkeit für Nordost-Winde zwischen den Baukörpern
- Durch- und Begrünung des Plangebietes inkl. Dachbegrünungen sowie Verwendung von durchlässigen Belägen (soweit wasserrechtlich möglich) zur Minderung der Aufheizungswirkung
- Prüfung weiterer, baulicher und innerbetrieblicher Maßnahmen zur Klimawandelanpassung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden geeignete Maßnahmen geprüft.

4.1.9 Kultur- und Sachgüter

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vorhanden. Es liegt kein bedeutsamer Kultur- und Landschaftsbereich vor.

Im Kreuzungsbereich Hammer Landstraße / Derendorfweg befindet sich auf Flächen des zukünftigen Boulevards ein Gedenkstein der Gefallenen der Weltkriege, welches jedoch nicht in die Denkmalliste eingetragen ist.

4.1.10 Wald

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich klassifizierte Waldgebiete südlich des Derendorfwegs bzw. südlich der Hammer Landstraße im Bereich der Schanzenstraße. Diese Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

4.1.11 Artenschutzrechtliche Voreinschätzung

Um eine artenschutzrechtliche Voreinschätzung treffen zu können, wurde am 05.02.2020 vom Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima eine Ortsbegehung durchgeführt.

Der Untersuchungsraum stellt sich aktuell als weitgehend offene, von Gehölzbeständen unterschiedlichen Alters gesäumte Brachfläche mit kleinräumig unterschiedlichen Nutzungs- und Biotopstrukturen dar. In der nordwestlichen Ecke befindet sich ein Gedenkstein des VFR 06 Neuss mit einigen erhaltenswerten Buchen. Im Gehölzbestand an der Nordost-Ecke (unterhalb der Böschung zur Hammer Landstraße) befindet sich ein potenzieller Höhlenbaum. In einigen Bäumen rund um die Freifläche befinden sich alte Vogelnester, darunter ein mutmaßlicher Elstern-Horst. Ansonsten konnten keine Biotopbäume festgestellt werden.

Die offene Brachfläche wird teilweise als Lagerfläche für Baumaterial und Baufahrzeuge genutzt, teilweise ist der Oberboden abgeschoben. Im mittleren Teil liegt eine großflächige Folie. An den Rändern finden sich noch bauliche Reste des ehemaligen Fußballstadions, die mittlerweile von Brombeergestrüpp überwuchert sind. Durch die Bautätigkeit und die Baufahrzeuge sind zahlreiche Mulden entstanden, in denen teilweise Niederschlagswasser steht. Neben ruderalen Hochstaudenfluren weist das Gelände zahlreiche, offene Bodenstellen auf.

Durch dieses kleinteilige Mosaik aus liegendebliebenen Materialien, unbefahrenen und befahrenen Bodenflächen sind zahlreiche Versteckmöglichkeiten für die Kleintierfauna entstanden. Die Hochstaudenfluren bieten Nahrungs- und Unterschlupfmöglichkeiten für Wirbellose, die offenen Bodenflächen und Heckenstrukturen bieten Lebensraum für verschiedene, europäische Vogelarten.

Das gesamte Gelände stellt außerdem ein potenzielles Jagdhabitat für Fledermäuse und Greifvögel dar. Konkrete Hinweise auf ein Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen außer für Fledermäuse (die ASP vom Büro IVÖR für den Bebauungsplan Nr. 483 aus dem Jahr 2013 ermittelte Jagdreviere bzw. Wanderkorridor für Zwerg- und Rauhauffledermaus sowie Kleiner Abendsegler) nicht vor. Auch im Rahmen der ASP für den Bebauungsplan Nr. 490 (Smeets Landschaftsarchitekten 2017) wurden keine weiteren Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten wie z. B. Amphibien oder Reptilien ermittelt.

Der Untersuchungsraum bietet nach Ersteinschätzung potenzielle Fortpflanzungs - und/oder Ruhestätten für folgende, planungsrelevante Arten:

- Flussregenpfeifer (und andere, bodenbrütende Vogelarten)
- Bluthänfling (und andere, heckenbrütende europäische Vogelarten)
- Kreuzkröte
- Zauneidechse
- Nachtkerzenschwärmer

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG durch eine Bebauung des Geländes zu vermeiden, erfolgt daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Durchführung einer Artenschutzprüfung, Stufe I, zur Einschätzung der möglichen Betroffenheit der o. g. Arten sowie voraussichtlich eine vertiefende ASP (Stufe II) mit Fokus auf Brutvögel (Brutvogelkartierung). Die Brutvogelkartierung muss im Zeitraum März bis Juli durchgeführt werden.

Eine Reptilien- bzw. Amphibienkartierung wird nur erforderlich sein, wenn sich durch die ASP I der Bedarf einer vertiefenden Untersuchung dieser Artengruppen ergibt. Ebenso wird eine Fledermauskartierung für entbehrlich gehalten, weil von dieser gegenüber den vorliegenden Ergebnissen der o. g. Artenschutzprüfungen keine neuen Erkenntnisse zu erwarten sind. Quartiere von Fledermäusen sind in dem Untersuchungsraum bis auf den o. g. Höhlenbaum, der auf seine Eignung als Fledermausquartier gutachterlich untersucht werden sollte, nicht zu erwarten.

5. Verfahren und Beteiligung

5.1 Art des Aufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan Nr. 500 - Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg - wird als Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen nicht vor, so dass das Verfahren in dem normalen, zweistufigen Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens ist geplant, insbesondere folgende Gutachten zu erstellen und in die Begründung einzustellen:

- Verkehrsgutachten
- Schallschutzgutachten
- Artenschutzprüfung, mind. der Stufe I
- Entwässerungs-/Versickerungskonzept
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Umweltbericht als Teil der Begründung

Bzgl. der Altlasten soll auf ein bereits vorliegendes Gutachten zurückgegriffen werden. Zum derzeitigen Verfahrensstand wird die Notwendigkeit der Erstellung von Gutachten für das Lokalklima, Lufthygiene und Gerüche nicht gesehen, da hier auf bestehende Gutachten aus anderen Verfahren im Planungsraum Hammfeld und Hafen zurückgegriffen werden kann.

5.2 Einleitung des Verfahrens

Als erster Schritt ist nun der Aufstellungsbeschluss mit anschließender Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen.

6. Umsetzung der Planung

6.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die Kosten, die im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen (Planungskosten, Gutachter etc.), sowie die Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.



6.2 Bodenordnung

Öffentliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Neuss.

Erstellt von:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln