

**STADT NEUSS****Bebauungsplan Nr. 469  
„Hammfeld, Rheinpark-Center“**

**Der Bebauungsplan Nr. 469 – Rheinparkcenter – ersetzt alle Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 207, Nr. 207/1, Nr. 207/3 und 207/4.**

**I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**1.1 Sondergebiet (SO) Einkaufs- und Dienstleistungszentrum**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines Einkaufszentrums sowie ergänzend weiterer Dienstleistungsbetriebe.

Art der baulichen Nutzung:

Im „Sondergebiet Einkaufs- und Dienstleistungszentrum“ ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 38.000 m<sup>2</sup> zulässig. Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die dem Einkaufszentrum zugeordnet sind.

Weiterhin sind Gastronomieeinrichtungen (Schank- und Speisewirtschaften), Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie sonstige Dienstleistungsbetriebe, Büronutzungen und Räume für freie Berufe zulässig.

Spiel- und Automatenhallen, Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen sowie Diskotheken sind innerhalb des Sondergebietes nicht zulässig.

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsflächen nur im Erdgeschoss sowie dem 1. und 2. Obergeschoss zulässig. Im Untergeschoss sind nur Stellplätze sowie zugehörige Nebeneinrichtungen und Technikräume zulässig.

**Definition von Verkaufsflächen**

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen.

**1.2 Gewerbegebiet (GE)**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind die folgenden aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Lagerplätze

- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Tankstellen
- Speditionen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können Verkaufsstätten für Eigenproduktionen eines im Plangebiet ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein, also maximal 10 % Verkaufsfläche bezogen auf die Bruttogeschossfläche des Betriebes. Bei zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche höchstens 150 m<sup>2</sup> betragen.

Ausnahmsweise können Versammlungs-, Veranstaltungsräume und –hallen zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens und des Immissions-schutzes in Bezug auf das Plangebiet gutachterlich nachgewiesen werden kann.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete wird das Gewerbegebiet (GE) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

Unzulässig sind im gesamten Gewerbegebiet alle Anlagen der Abstandsklasse I bis VII der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucher-schutz NRW – V-3 – 8804.25.1 vom 06.06.2007 (veröffentlicht im MBL NRW Seite 659) und Anlagen mit einem ähnlichen Störgrad.

Ausnahmsweise können in den jeweiligen Bereichen Anlagen der nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedriger Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuen Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zulässt. Die in der TA-Lärm genannten Richtwerte sind an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB(A) zu unterschreiten.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebietes liegenden Wohngebiete werden Anlagen die der Störfallverordnung (12. BimSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2005 (BGBl. I S. 1599) unterliegen ausgeschlossen.

### 1.3 Mischgebiet (MI)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO

Im Mischgebiet sind die folgenden aufgeführten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 5,6 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Ausnahmsweise können Versammlungs-, Veranstaltungsräume und –hallen zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Verträglichkeit des Verkehrsaufkommens und des Immissions-schutzes in Bezug auf das Plangebiet gutachterlich nachgewiesen werden kann.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (OK max.) bezieht sich auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses. Unterer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Bauliche Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie (Photovoltaikanlagen und Solarthermie) dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,0 m überschreiten.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln), nicht jedoch durch Werbeanlagen, um maximal 5,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 50% der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

### **2.2 Geschossflächenzahl**

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 20 u. 21a BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschossflächen bleiben die Flächen für Stellplätze und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.

## **3. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Innerhalb der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Fuß- und Radwegeverbindungen von den öffentlichen auf die privaten Flächen bzw. umgekehrt zulässig. Ebenfalls sind dort notwendige Rettungszufahrten gemäß BauO NW zulässig.

## **4. Geh-/Fahr- und Leitungsrechte**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die Fläche mit der Bezeichnung GFL 1 ist mit einem Geh-/Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der für die Ferngasleitung zuständigen Versorgungsträger (Open Grid Europe GmbH) zu belasten.

Die Fläche mit der Bezeichnung GF 2 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

## **5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### **5.1 Festsetzungen zum baulichen Schallschutz**

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche III bis V gilt, dass zum Schutz gegen Außenlärm die gesamten Außenbauteile eines Aufenthaltsraumes in Abhängig-

keit von seiner Nutzung ein erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 9 der DIN 4109 sind bei der Raumplanung zu beachten). Die wesentlichen Angaben nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu den im Plan gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind auszugsweise der Tabelle zu entnehmen.

Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (DIN 4109)			
Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB(A))	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches $R'_{w,res}$	Bürräume und ähnliches $R'_{w,res}$
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sind innerhalb des Plangebietes ab einschließlich Lärmpegelbereich IV raumluftechnische Einrichtungen vorzusehen, die eine fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftung und damit eine von Außenlärm ungestörte Nutzung ermöglichen, soweit diese Räume ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich IV und mehr) aufweisen.

Von der Anwendung der Festsetzungen zum baulichen Schallschutz kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt werden kann, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

## 5.2 Bestehendes Hochspannungskabel 110 kV

Innerhalb des Schutzstreifen der Leitungen von insgesamt 5 m Breite (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) ist eine Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch bauliche Anlagen, Bäume oder tiefwurzeln Sträucher nicht zulässig.

## 5.3 Bestehende Ferngasleitung

Innerhalb des Schutzstreifens der Leitung von insgesamt 8 m Breite (4,0 m beidseitig der Leitungsachse) sind die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer und sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können, nicht zulässig.

## 6. Gestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 BauO NW

### 6.1 Dachform

Als Dachform sind für Hauptgebäude nur Flachdächer zulässig.

### 6.2 Werbeanlagen

Zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Attika des Gebäudes nicht überschreiten. An den gemäß Festsetzung Nr. 2.1 zulässigen technischen Aufbauten dürfen keine Werbeanlagen angebracht werden. Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind in ihrem Äußeren so zu gestalten, dass sie nach Form, Größe, Material und Farbe nicht verunstaltend wirken. Eine Verunstaltung liegt auch vor, wenn durch Werbeanlagen der Ausblick auf begrün-

te Flächen verdeckt oder die einheitliche Gestaltung und die architektonische Gliederung baulicher Anlagen beeinträchtigt wird.

### 6.3 Private Grundstücksflächen

Die unbebauten und nicht für Zufahrten und Zugänge sowie Stellplätze genutzten privaten Grundstücksflächen sind unversiegelt zu belassen und zu begrünen.

## II Kennzeichnungen

### 1. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrundklasse B-T (DIN 4149).

## III Hinweise

### 1. Baugrundrisiken

Baugrundrisiken sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

### 2. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen besteht Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger, Geschützstellung und Schützenloch). Zur Sicherheit wird eine geophysikalische Untersuchung der Verdachte und der zu überbauenden Fläche empfohlen. Zur genauen Festlegung der Vorgehensweise sind die Arbeiten mit dem Kampfmitteräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen. Erfolgen zusätzlicher Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde (Kampfmittelbeseitigungsdienst KBD) oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

### 3. Hochwasser

Das Plangebiet grenzt an das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des Rheins und liegt innerhalb der deichgeschützten Bereiche des Rheins. Aufgrund der Lage des Plangebietes muss bei extremen Hochwasserständen eventuell mit einer Überflutung der Erschließungsanlagen und privaten Grundstücke, insbesondere der Erdgeschosse, gerechnet werden. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und ggfs. umzusetzen. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.

### 4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Auf die Regelungen des § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen zur Versickerung/Beseitigung von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen wird hingewiesen.

### 5. Leitungen

#### Bestehendes Hochspannungskabel 110 kV

Innerhalb des Plangebietes verläuft teilweise ein Hochspannungskabel. Vor Beginn von Bauarbeiten sind von vorhandenen Fernmelde-, Nieder-, Mittel- und Hochspannungsleitungen durch die ausführenden Baufirmen Planunterlagen bei der RWE Deutschland AG, Regionalzentrum Neuss, Collingstraße 2, 41460 Neuss, anzufordern. Alle geplanten Maßnahmen im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind mit der RWE Deutschland AG abzustimmen.

**Bestehende Ferngasleitung**

Innerhalb des Plangebietes verläuft eine Ferngasleitung. Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen ist die Open Grid Europe GmbH, Kallenbergstraße 5, 45141 Essen, zu benachrichtigen, um geplante Maßnahmen abzustimmen.

**6. DIN Normen**

Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Neuss im Amt für Stadtplanung, Michaelstraße 50, 3.OG innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

**IV Nachrichtliche Übernahmen****Bundesautobahn/Bundesfernstraße**

Das Plangebiet liegt im Nahbereich der Bundesautobahn 57 und der Bundesstraße 1 (Josef-Kardinal-Frings-Brücke/Südring). Die Zulässigkeit von baulichen Anlagen an Bundesfernstraßen richtet sich im Übrigen gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) bzw. § 28 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NW).

**Landschaftsschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Nördliche Rheinaue zwischen Grimlinghausen und Oelgangsinsel“ (Landschaftsplan Neuss Ordnungsnummer 6.2.2.4).