

## **Stadt Neuss**

**Bebauungsplan Nr. 462/1**  
**- Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW) -**

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

**Stand: 10.06.2015**

Inhalt .....	Seite
<b>1. Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Vorgaben und Bindungen .....</b>	<b>5</b>
2.1 Geltungsbereich .....	5
2.2 Baulicher Zustand und vorhandene Nutzungen innerhalb des Plangebietes .....	5
2.3 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes .....	5
2.4 Verkehrliche Anbindung .....	5
2.4.1 Individualverkehr .....	5
2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr .....	5
2.4.3 Fuß- und Radwegeverbindung.....	5
2.5 Bestehendes Planungsrecht .....	6
2.5.1 Regionalplan .....	6
2.5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss .....	6
2.5.3 Bebauungsplan Nr. 462 - RennbahnBüroPark, Stresemannallee .....	6
2.5.4 Landschaftsplan, Landschaftsschutzgebiet Altverordnung.....	6
<b>3. Verfahren und Beteiligung .....</b>	<b>7</b>
3.1 Art des Aufstellungsverfahrens .....	7
3.2 Einleitung des Verfahrens .....	7
3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange.....	7
3.3.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.....	7
3.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange .....	8
3.4 Auslegung des Planentwurfs, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ....	8
<b>4. Planinhalt .....</b>	<b>8</b>
4.1 Städtebauliches Konzept .....	8
4.2 Geplante bauliche Nutzung.....	9
4.2.1 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2.2 Maß der baulichen Nutzung .....	10
4.2.2.1 Grundflächenzahl .....	10
4.2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse .....	10
4.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	11
4.4 Nebenanlagen .....	11
4.5 Verkehr.....	11
4.5.1 Straßenverkehrsfläche .....	11
4.5.2 Geh- und Fahrrechte.....	12
4.5.3 Flächen für Stellplätze.....	12
4.6 Bepflanzung und Naturschutz .....	12
4.6.1 Ausgleich für Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen.....	12
4.6.2 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Verkehrsflächen .....	12
4.6.3 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Baumaßnahmen .....	12
4.6.4 Zu erhaltende Einzelbäume .....	13
4.6.5 Öffentliche Grünflächen .....	13
4.6.6 Private Grünfläche „Versickerung“ .....	13
4.6.7 Externe Kompensationsmaßnahmen, Zuordnungsfestsetzung .....	13
4.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen .....	14
4.7.1 Lärmpegelbereiche.....	14
4.7.2 Schallgedämmte Lüftung .....	14
4.7.3 Freizeitlärm.....	15
4.8 Gestalterische Festsetzungen.....	15
4.8.1 Dachform.....	15
4.8.2 Einfriedung .....	15
4.8.3 Abfall- und Wertstoffsammelbehälter .....	15
4.9 Kennzeichnungen.....	15
4.9.1 Erdbeben.....	15
4.9.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.....	16
4.10 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens .....	16

4.10.1	Verkehrliche Auswirkungen.....	16
4.10.2	Schalltechnische Auswirkungen.....	16
4.10.3	Geruchliche Auswirkungen .....	20
4.10.4	Lichtimmissionstechnische Auswirkungen.....	21
4.10.5	Artenschutz .....	21
4.10.6	Klimaschutz .....	24
4.11	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise .....	25
4.11.1	Artenschutz .....	25
4.11.2	Baugrundrisiken .....	25
4.11.3	DIN Normen .....	25
4.11.4	Durchlüftung .....	25
4.11.5	Erschütterungen .....	25
4.11.6	Geruch.....	25
4.11.7	Hochwasser.....	25
4.11.8	Kampfmittel .....	26
4.11.9	Lärm .....	26
4.11.10	Leitungen.....	26
4.11.11	Lichtimmissionen.....	26
4.11.12	Luftverkehr .....	26
4.11.13	Qualmwasser .....	26
4.11.14	Versickerung .....	27
4.12	Flächenbilanz .....	27
<b>5.</b>	<b>Bodenordnung.....</b>	<b>27</b>
<b>6.</b>	<b>Kosten, Finanzierung und Durchführung.....</b>	<b>27</b>
<b>7.</b>	<b>Gutachten, Untersuchungen, Sonstige verwendete Unterlagen.....</b>	<b>27</b>

## 1. Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis

Die stark gestiegene Zahl der Menschen, die vor Krieg und Verfolgung nach Deutschland fliehen, stellen die Bundesrepublik Deutschland, das Land Nordrhein-Westfalen, die Städte und Kommunen sowie die Betreuungsorganisationen vor große humanitäre Herausforderungen. Derzeit besteht in Deutschland die Regelung, dass wenn sich eine schutzsuchende Person nach der Einreise nach Deutschland bei den Behörden als solche zu erkennen gibt, diese in die nächstgelegene Erstaufnahmeeinrichtung (EAE) weitergeleitet wird. In allen Bundesländern gibt es mindestens eine solche Aufnahmeeinrichtung, in NRW sind es derzeit drei; diese befinden sich derzeit in Dortmund, Bielefeld und Burbach. In der EAE werden die Schutzsuchenden zunächst als Asylsuchende registriert und vorläufig untergebracht.

Im Rahmen des so genannten „EASY“-Verfahrens (Erstverteilung von Asylbegehrenden) wird dann die zuständige Aufnahmeeinrichtung ermittelt. Die Verteilung der Asylsuchenden im Rahmen des EASY-Verfahrens hängt von verschiedenen Faktoren ab. Neben den freien Kapazitäten der jeweiligen Aufnahmeeinrichtung regeln festgelegte Aufnahmequoten, wie viele Asylsuchende die jeweiligen Bundesländer aufnehmen müssen. Diese Quoten werden nach dem so genannten „Königsteiner Schlüssel“ berechnet. Dieser wird für jedes Jahr neu entsprechend der Steuereinnahmen und der Bevölkerungszahl der einzelnen Bundesländer berechnet. Nordrhein-Westfalen nimmt aktuell 21,22 % der Menschen, die in Deutschland erstmalig um Asyl bitten, auf (Stand der Daten: amtliche Bekanntmachung vom 01.12.2014 für das Jahr 2015).

In NRW werden Asylsuchende nach wenigen Tagen Aufenthalt in der Erstaufnahmeeinrichtung in einer Aufnahmeeinrichtung Migranten untergebracht, von wo sie nach bis zu drei Monaten auf die Kommunen verteilt werden.

Sowohl bei der Verteilung nach dem „EASY-Verfahren“ als auch bei der Verteilung auf die Kommunen wird jedoch in der Regel die Familieneinheit gewahrt, so dass Eheleute sowie Eltern und ihre minderjährigen ledigen Kinder zusammen untergebracht werden.

Die Kapazitäten dieses seit Jahren bewährten Systems sind für die gegenwärtige Situation nicht ausreichend. Die Stadt Neuss mit dem Bauträger Neusser Bauverein AG plant daher nun in Zusammenarbeit mit der Bezirksregierung Arnsberg (als Aufgabenträger) sowie der Bezirksregierung Düsseldorf die Errichtung von einer Aufnahmeeinrichtung für Migranten innerhalb des Neusser Stadtgebietes.

Derzeit befindet sich in dem ehemaligen Alexianerkrankenhaus an der Nordkanalallee in Neuss eine bis Ende 2016 befristete Aufnahmeeinrichtung des Landes (ca. 500 Aufnahmeplätze). Ziel der Bauleitplanung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die temporäre Unterbringung von Flüchtlingen zu schaffen. Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO geplant, das diese Einrichtung planungsrechtlich ermöglicht. In fußläufiger Nähe zur Innenstadt und zu Grünflächen und bei gleichzeitiger Eigenständigkeit von Wohngebieten soll auf der Fläche eine Anlage für maximal 800 Personen errichtet werden. Die Aufenthaltsdauer der Personen beträgt dabei im Schnitt ca. drei Wochen, kann aber auch maximal bis zu drei Monaten betragen. Es handelt sich somit bei dieser Planung um keine Einrichtung, bei der die Flüchtlinge dauerhaft bzw. langfristig vor Ort verbleiben.

Im Plangebiet ist bisher die Errichtung von Büro- und Forschungseinrichtungen vorgesehen. Jedoch konnte für diese Nutzung bislang durch die Besitzerin LVN (Liegenschaften und Vermessung Neuss) keine Vermarktung erfolgen, so dass diese Flächen zur Verfügung stehen. Nach einer eventuellen Aufgabe der Nutzung für die Unterbringung von Flüchtlingen (Planungshorizont liegt derzeit bei ca. 25 Jahren) ist vorgesehen, die Planung von Büro- und Forschungseinrichtungen wieder aufzunehmen.

Da die Zentrale Aufnahmeeinrichtung des Landes für Migranten jedoch nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 462 entspricht und auch keine Befreiungstatbestände gemäß § 31 BauGB vorliegen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee - Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW“ erforderlich. Mit dem projektbezogenen Bebauungsplan sollen nachstehende Ziele verfolgt werden:

- Sicherung der notwendigen Erstaufnahmeplätze für Flüchtlinge in NRW sowie
- Schaffung von Arbeitsplätzen in Neuss.

## **2. Vorgaben und Bindungen**

### **2.1 Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 04 (Hammfeld), Gemarkung Neuss, Flur 6, Fl.Nrn.: 25, 26, 186, 196, 316 (teilw.) und 623 (teilw.) und weist eine Fläche von 2,8 ha auf. Eigentümer der Flächen ist die LVN (Liegenschaften und Vermessung Neuss). Das Plangebiet liegt ungefähr einen Kilometer östlich der Neusser Innenstadt zwischen der Stresemannallee und dem Rennbahnpark.

### **2.2 Baulicher Zustand und vorhandene Nutzungen innerhalb des Plangebietes**

Das Plangebiet ist geprägt durch großkronige lineare Baumpflanzung mit Pappeln, Kastanien, Platanen im Südosten des Plangebiets mit vereinzelt Wiesenflächen, Funktionsbauten älteren Datums des Galopprennbahn- und Trainingsbetriebes (Stallungen, Führing, Lagerplatz) sowie durch Stellplätze. Durch das Plangebiet verläuft eine Straße zur Erschließung der östlich des Plangebiets gelegenen Pferdestallungen.

### **2.3 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes**

Das in unmittelbarer Innenstadtnähe gelegene Gelände ist Teil des Rennbahnparks. Nordwestlich direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Parkplätze des Rennbahnparks (ca. 200 Stellplätze), die über den Knoten der Planstraße mit der Stresemannallee erschlossen werden. Die Bestandsgebäude Globe-Theater und Wetthalle bleiben erhalten. Die Ostseite der Rennbahn wird durch Pferdestallungen eines Renngestüts sowie einige kleine Wohnhäuser aus den 1930er Jahren geprägt. Die Rennbahn grenzt nördlich unmittelbar an das Hafensareal des Neuss-Düsseldorfer Hafens an. Sie wird westlich durch die Hafengleise (Hafennotgleis) und den Europadamn von der Neusser Innenstadt abgegrenzt, schließt südlich unmittelbar an das Büro- und Dienstleistungsgebiet Hammfeld I an und wird östlich vom Neusser Kirmesplatz umgeben. Der Kirmesplatz wird ganzjährig für verschiedene temporäre Veranstaltungen genutzt.

Südlich des Plangebietes grenzt unmittelbar eine Straßenbahntrasse an, welche leicht erhöht zum Plangebiet liegt. Südlich der Stresemannallee befinden sich Büro- und Dienstleistungsgebäude.

### **2.4 Verkehrliche Anbindung**

#### **2.4.1 Individualverkehr**

Das Rennbahngelände in Neuss wird umschlossen von der Stresemannallee im Süden, der Lange-marckstraße im Osten und der Hammer Landstraße im Norden. Im Westen wird das Plangebiet durch Gleisanlagen der Hafensbahn begrenzt. Über die Stresemannallee besteht eine leistungsfähige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz (B1 Richtung Düsseldorf, A 57 Richtung Nijmegen, bzw. Köln und A46 Richtung Wuppertal, bzw. Aachen).

#### **2.4.2 Öffentlicher Personennahverkehr**

Die südlich des Plangebietes auf der Stresemannallee verlaufende Straßenbahnlinie 709 mit der Haltestelle „Stadhalle“ gewährleistet einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr für die zukünftigen Flüchtlinge, für die Beschäftigten im Plangebiet sowie auch für Besucher bei Veranstaltungen auf dem Rennbahnpark. Die Haltestelle liegt ca. 300 - 500 m entfernt und ist zu Fuß erreichbar. Die Straßenbahnlinie 709 verkehrt ganztags im 10 und 15 Minuten-Takt und schafft so eine dichte und leistungsfähige Anbindung sowohl nach Düsseldorf als auch zum Hauptbahnhof Neuss. Die Haltestelle „Stadhalle“ wird darüber hinaus auch von zahlreichen Buslinien angefahren, über die große Teile des Stadtgebietes und auch des Kreisgebietes erschlossen werden.

#### **2.4.3 Fuß- und Radwegeverbindung**

Das Innengelände des Rennbahnparks wird von einem Netz aus Fuß-, Rad- und Reitwegen durchzogen. Die Wege im Plangebiet schließen an dieses Netz an. Weitere Fuß-/Radwegeverbindungen entlang und zu den umliegenden innerstädtischen Straßen sind im Rahmen der Umbaumaßnahmen des Rennbahnparks umgesetzt worden. Von der Platzfläche zwischen der Bürgerhalle und dem Globe-

Theater soll zukünftig über eine Treppenanlage zum Wendersplatz eine Fußwegeverbindung zur Innenstadt hergestellt werden. Gerade diese Wegebeziehung gewährleistet die enge Verknüpfung zwischen Innenstadt und dem Plangebiet, so dass diese Verkehrsbeziehung zu einem wünschenswerten Austausch zwischen Innenstadt und Rennbahnpark mit dem Plangebiet beitragen kann.

Auf der Nordseite der Stresemannallee verläuft ein Fahrradweg. Von dort besteht eine Verknüpfung in Richtung Stadtgarten, bzw. Innenstadt und stadtauswärts in Richtung Rheinpark bzw. Kardinal-Frings-Brücke.

## **2.5 Bestehendes Planungsrecht**

### **2.5.1 Regionalplan**

Im Regionalplan / Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) des Regierungsbezirkes Düsseldorf - Kartenblatt 4906 (Neuss) - ist die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Das Vorhaben ist somit mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar.

### **2.5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss**

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuss stellt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Büro und Forschung dar. Das umgrenzende Straßennetz ist als örtliche Hauptverkehrsstraßen, die westlich verlaufenden Hafengleise als Bahnfläche und das südlich angrenzende Dienstleistungsgebiet Hammfeld I als Mischbaufläche dargestellt. Der Bereich der Rennbahn wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Galopp-Rennbahn dargestellt. Für das Areal der Rennbahn zeigt der FNP nachrichtlich eine Landschaftsschutz-Gebietsausweisung.

Da nunmehr im südlichen Bereich des Rennbahnparks eine Ausweisung eines Sondergebiets mit einer geänderten Zweckbestimmung geplant ist, wird der Flächennutzungsplan im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a Abs 2. Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### **2.5.3 Bebauungsplan Nr. 462 - RennbahnBüroPark, Stresemannallee**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 462 – RennbahnBüroPark, Stresemannallee – mit Satzungsbeschluss vom 08.04.2011. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes ein Sondergebiet „Büro und Forschung“, eine GRZ von 0,6 sowie vier einzelne Baufenster mit einer maximalen Gebäudehöhe von 51,0 m über NN (ca. 18 m über Gelände) fest. Des Weiteren erfolgt für das Plangebiet die Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen (Zweckbestimmung Parkanlage) sowie von Flächen für Versorgungsanlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 462 setzt für die nördlichen Bereiche außerhalb des hier zu behandelnden Bebauungsplanes des Weiteren öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Rennbahn fest. Nachrichtlich wurde das Landschaftsschutzgebiet in die Planzeichnung übernommen. Dieses wird von dem hier zu behandelnden Bebauungsplan nicht in Anspruch genommen.

Unter dem Bebauungsplan Nr. 462 existiert der Bebauungsplan Nr. 401 - Rennzentrum mit der Festsetzung öffentlicher Grünfläche und der Ausweisung rennbahnbezogener baulicher Anlagen.

Der Bebauungsplan Nr. 462/1 überlagert somit den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 462. Die Planung, welche dem Bebauungsplan Nr. 462/1 zugrunde liegt, ist darauf angelegt, dass der Bebauungsplan Nr. 462 in seiner vollständigen Umsetzungsmöglichkeit wieder in Kraft treten kann, falls der Bebauungsplan Nr. 462/1 nach Nutzungsaufgabe wieder aufgehoben werden sollte.

### **2.5.4 Landschaftsplan, Landschaftsschutzgebiet Altverordnung**

Der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt I Neuss von 1989 trifft für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Regelung.

Hinsichtlich der gültigen Grenze des Landschaftsschutzgebietes gilt neben dem Landschaftsplan auch die Verfügung der Oberen Landschaftsbehörde vom 20.03.2007. Demnach ist ein Bereich nördlich des

Plangebietes von der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Stadt Neuss aus dem Jahr 1971 erfasst. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 462/1 selbst liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

### **3. Verfahren und Beteiligung**

#### **3.1 Art des Aufstellungsverfahrens**

Der bisherige Standort für die Landeseinrichtung ist lediglich bis zum Ende des Jahres 2016 verfügbar, daher ist es Ziel, über dieses Bauleitplanverfahren einen neuen Standort zu schaffen. Grundlage des Bebauungsplanes ist eine Planungskonzeption des Bauherrn Neusser Bauverein AG (NBV).

Hierzu soll der projektbezogene (nicht vorhabenbezogene) Bebauungsplan Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW)“ erstellt werden. Der Bebauungsplan Nr. 462/1 soll dabei im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Voraussetzung für die Anwendung des § 13 a BauGB ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese Voraussetzung wird mit den unter Kapitel 1 genannten Planungszielen erfüllt.

Daneben ist eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des § 13 a BauGB, dass gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Das geplante Baugrundstück weist eine Grundstücksgröße von ca. 16.100 m<sup>2</sup> auf, womit sichergestellt ist, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche unterhalb des im Gesetz genannten Wertes von 20.000 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt.

Darüber hinaus sind die im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13 a BauGB ist somit auch erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das geplante Vorhaben fällt jedoch nicht unter die Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß der Anlage 1 des UVPG.

Demnach liegen die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB vor, so dass vorgesehen ist, den Bebauungsplan Nr. 462/1 als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufzustellen. Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, können entfallen.

#### **3.2 Einleitung des Verfahrens**

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 20.03.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 462/1 - Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW) gefasst.

#### **3.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

##### **3.3.1 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13 a BauGB kann auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Um einen dem Thema angemessenen transparenten Planungsprozess zu gewährleisten wurde von dieser Möglichkeit jedoch kein Gebrauch gemacht. Am 13.04.2015 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung im Zeughaus der Stadt Neuss statt. Hieran nahmen ca. 60 interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie ca. 20 Projektbeteiligte bzw. Verwaltungsangestellte teil. Anschließend hatte die Öffentlichkeit bis einschließlich 24.04.2015 Zeit schriftliche Stellungnahmen einzureichen. Hiervon machte ein Bürger Gebrauch.

Die wesentlichen Punkte, welche von der Öffentlichkeit insbesondere angesprochen wurden, bezogen sich auf folgende Themen und wurden insbesondere in der Bürgerinformationsveranstaltung erläutert (siehe auch RAT 35-2015 – 6):

- Kosten für die Stadt Neuss bei Errichtung der ZUE bzw. Befürchtung über sich evtl. daraus ergebende Schließungen von kulturellen und sportlichen Einrichtungen,
- Durchführung eines Wettbewerbsverfahren,
- Notwendige Maßnahmen zur Integration der Flüchtlinge,
- Eignung des Standortes für Wohnen,
- Erschließungssituation sowie
- Berücksichtigung des Schützenfestes.

Die angesprochenen bodenrechtlichen Punkte wurden in das Verfahren eingestellt und sind in die Festsetzungen bzw. die Begründung eingeflossen.

### **3.3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Um frühzeitig die Belang der Behörden und Träger öffentlicher Belange abzufragen, konnten in der Zeit vom 30.03.2015 bis einschließlich 20.04.2015 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftliche Stellungnahmen ins Verfahren einreichen. Insgesamt reichten bis zum 20.04.2015 neun Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein. Am 21.04.2015 gingen zwei weitere Stellungnahmen ein. Mit Datum vom 04.05.2015 ging vom Deutschen Wetterdienst nach einer ergänzenden Beteiligung eine weitere Stellungnahme ein. In den Schreiben der Träger öffentlicher Belange wurden größtenteils keine Anregungen oder Bedenken bzw. nur Hinweise vorgetragen.

Insbesondere wurden dabei Hinweise zu bestehenden Leitungen und Kampfmittel gegeben und Anforderungen (Bodenschutz, Artenschutz, Wasserwirtschaft) an die Erstellung von Gutachten angemerkt.

Im nächsten Schritt wurden Gutachten u. a. zu den Themen Immissionsschutz, Artenschutz, Eingriff-/Ausgleich beauftragt und erstellt. Die angesprochenen Punkte wurden somit in das Verfahren eingestellt und sind in die Festsetzungen bzw. die Begründung eingeflossen.

Hierzu ist anzumerken, dass dem Wunsch nach einer Befristung der Nutzung als „Zentrale Unterbringungseinrichtung“ nicht gefolgt werden konnte. Die Plangeberin möchte nach Aufgabe der Nutzung wieder die ursprüngliche Plankonzeption aufnehmen. Die Nutzungsdauer der zentralen Unterbringungseinheit wird jedoch voraussichtlich ca. 25 Jahre dauern, da der derzeit angestrebte Mietvertrag diese Laufzeit vorsehen wird. Eine zeitliche Befristung der Nutzung über einen solchen langen Zeitraum sieht das Planungsrecht allerdings nicht vor. Nach Aufgabe der Nutzung besteht die Möglichkeit den jetzt aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 462/1 wieder aufzuheben. Dann würde wieder der Bebauungsplan Nr. 462 das Planungsrecht abbilden. Das städtebauliche Konzept ist entsprechend ausgelegt (vgl. Kap. 4.1).

### **3.4 Auslegung des Planentwurfs, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Als nächster Verfahrensschritt steht nun der Beschluss zur Auslegung des Planentwurfes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an.

## **4. Planinhalt**

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die bestehende Einrichtung im ehemaligen St. Alexius-Krankenhaus hat gezeigt, dass eine Aufnahmeeinrichtung für Migranten sinnvollerweise die Möglichkeit bieten sollte, unterschiedliche Bereiche und Rückzugsmöglichkeiten für verschiedene Ethnien und Religionsgruppen z.B. in einer Art Dorfstruktur zu bieten. In diesem Sinne sollen die festen Vorgaben des Landes untersucht und Räumlichkeiten organisiert werden.



Das Raumprogramm für eine Aufnahmeeinrichtung für Migranten sieht u. a. einen Empfangsbereich, Verwaltungsräume, eine Küche, einen Speiseraum (Mensa), einen Arztbereich bzw. eine Isolierstation sowie Funktionsflächen für soziale Funktionen (Frauencafe, Kiosk, Wäscheausgabe, Psychotherapie, Besucherräume, etc.) vor. Für die temporäre Unterbringung der Flüchtlinge sind private Zimmer mit Schlaf- und Aufenthaltsmöglichkeiten sowie Sanitärbereiche vorzusehen. Ergänzend sind weitere Sozialräume wie z.B. Religionsräume, Teeküchen, Fernsehräume, Sporträume einzurichten.

Für die Umsetzung eines solchen Raumprogrammes ist eine vergleichsweise niedrige Bebauungsstruktur, bestehend aus verschiedenen Gebäuden, sinnvoll. Durch eine Gebäudegliederung können Hofstrukturen bzw. Freiflächen zum Aufenthalt im Außenbereich entstehen. Die Verwaltungs- und Funktionsflächen sind sinnvollerweise in einem zentralen Gebäude zu bündeln.

Die Erschließung soll über die bereits beim Bebauungsplan Nr. 462 geplante Erschließungsstraße mit Anbindung an die Stresemannallee erfolgen. Des Weiteren sind im Plangebiet Parkplätze für zwei Reisebusse vorzusehen, mit welchen die Flüchtlinge am Standort in Neuss ankommen und auch wieder abfahren, wenn sie auf die Kommunen verteilt werden. Der Standort des Sondergebietes wird aufgrund der Grundwassersituation geringfügig (ca. 1-2 m) aufgeschüttet.

Im Empfangsbereich ist ein Platz vorgesehen, welcher die städtebauliche Funktion einer „Willkommensgasse“ darstellen soll. Darüber hinaus dient dieser Platz als Gelenk in Richtung des Rennbahnparks und als Aufenthaltsraum. Trotzdem ist in diesem Bereich eine Wendemöglichkeit für Busse zu gewährleisten.

Das gesamte Entwicklungskonzept ist auf eine Rückabwickelbarkeit angelegt. Nach Beendigung der Nutzung der Aufnahmeeinrichtung für Migranten ist es das Ziel der Plangeberin, die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 462 weiter verfolgen zu können (Entwicklung eines Sondergebietes für Büro und Forschung). Daher wird mit dem Bebauungsplan Nr. 462/1 der Bebauungsplan Nr. 462 überlagert. Nach dem Nutzungsende der Aufnahmeeinrichtung für Migranten und einem Aufhebungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 462/1 würde anschließend wieder der Bebauungsplan Nr. 462 gelten. Aus diesem Grund orientiert sich der städtebauliche Entwurf insbesondere in Bezug auf die Erschließung stark an dem Bebauungsplan Nr. 462. Ebenso werden in diesem Zusammenhang auch die Eigentumsrechte berücksichtigt, so dass keine Eigentumsituationen geschaffen werden, welche eine Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 462 verhindern würden.

## **4.2 Geplante bauliche Nutzung**

### **4.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird die Erstellung einer Aufnahmeeinrichtung für Migranten für Flüchtlinge angestrebt. Kommunale Unterbringungseinrichtungen sind in allgemeinen Wohngebieten, besonderen Wohngebieten, in Dorfgebieten, in Mischgebieten, in Kerngebieten wie auch ausnahmsweise in Gewerbe- bzw. Industriegebieten sowie in Gemeinbedarfsflächen zulässig.

Bei der Aufnahmeeinrichtung für Migranten ist vorgesehen, bis zu maximal 800 Flüchtlinge für einen kurzen Zeitraum (ca. drei Wochen bis maximal drei Monate) unterzubringen. Hiervon gehen andere Auswirkungen als von kommunalen Einrichtungen aus, in denen dauerhaft gewohnt wird. Da darüber hinaus im Plangebiet ausschließlich eine Aufnahmeeinrichtung für Migranten errichtet werden soll, ist das Vorhaben nicht mit der Festsetzung eines der oben genannten Baugebiete vereinbar. Diese dienen vielen weiteren Nutzungen. Die Ansiedlung eines bestimmten größeren Projektes, das nur einen der jeweiligen Nutzungszwecke verfolgt, rechtfertigt daher nicht die Festsetzung eines der genannten Baugebiete. Es wird daher auf die Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO zurückgegriffen.

Als Zweckbestimmung des Sondergebietes wird festgesetzt, dass dieses Sondergebiet der zeitlich befristeten Unterbringungen von Migranten dient. In dem Sondergebiet ist somit eine Unterbringungseinrichtung für den temporären Aufenthalt von Migranten zulässig. Zulässig sind zudem auch zu der Aufnahmeeinrichtung für Migranten gehörende bauliche Anlagen, wie Verwaltung, Küche, Untersuchungsräume, Stellplätze.

Als Migranten im Sinne dieser Satzung gelten alle ausländischen Personen, die zum Zwecke dauerhafter räumlicher Veränderung ihres Lebensmittelpunktes erlaubt oder unerlaubt nach Deutschland einreisen und nach den Entscheidungen der Behörden vorläufig in einer Aufnahmeeinrichtung unterzubringen sind. Der Personenkreis erfasst demnach insbesondere:

- Asylbewerber im Sinne des Asylverfahrensgesetzes
- (sonstige) Flüchtlinge im Sinne der Genfer Konvention
- sog. „Kontingentflüchtlinge“ im Sinne des § 15 a AufenthG

Gleichgültig ist, wer über die vorläufige Unterbringung der Personen entscheidet. Derzeit trifft das Land diese Entscheidung, nach einer Zuständigkeitsänderung könnten das auch Behörden des Bundes oder der Kommune sein.

Unter einer zeitlich befristeten Unterbringung bzw. dem temporären Aufenthalt versteht die Plangeberin den Zeitraum, welcher notwendig ist, die notwendigen Asylfragen, Untersuchungen und Verteilungsschlüssel für den jeweiligen Bewerber zu klären. Dieser Zeitraum beträgt nach Angaben der Bezirksregierung Arnsberg als zuständige Stelle des Landes NRW zum Zeitpunkt dieser Satzung in der Regel drei Wochen, kann aber auch bis zu drei Monate in Anspruch nehmen. Nach diesem Zeitraum müssen die Personen die Aufnahmeeinrichtung für Migranten wieder verlassen und werden entsprechend eines landesweiten Verteilungssystems den Städten und Gemeinden in NRW zugewiesen. Sofern bereits eine (abschließende) negative Entscheidung zum Asylantrag vorliegt, erfolgt ggfls. unmittelbar eine Rückführung in das Herkunftsland. Anschließend stehen die frei gewordenen Plätze innerhalb der Aufnahmeeinrichtung für Migranten wieder für neue Migranten zur Verfügung. Zur Grundlage dieser Satzung wird daher als temporärer Aufenthalt der Zeitraum von bis zu drei Monaten definiert.

#### **4.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **4.2.2.1 Grundflächenzahl**

Als Maß der baulichen Nutzung wird für das Sondergebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Somit wird die Obergrenze des § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete (0,8) unterschritten. Mit dem Verzicht auf eine Ausnutzung der Obergrenzen wird der besonderen Lage im Stadtgebiet Rechnung getragen. Die Festsetzung dient der Sicherung einer verträglichen Dichte durch Hauptbaukörper in dem stadträumlich bedeutenden Raum entlang der Stresemannallee und in unmittelbarer Nähe zur Galopprennbahn sowie zum Landschaftsschutzgebiet. Ungeachtet von der Nicht-Ausnutzung der Obergrenzen ist § 19 Abs. 4 Satz 2 BauGB zu werten. Nach dieser Regelung darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8. Demnach darf aufgrund der getroffenen Festsetzungen und der Anwendung der gesetzlichen Vorgaben durch die genannten Anlagen eine GRZ von 0,8 erreicht werden.

Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) wird verzichtet, da mit den vorgenommenen Höhenbeschränkungen sowie der Festsetzung von Vollgeschossen das Nutzungsmaß hinreichend bestimmt ist.

##### **4.2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen, Vollgeschosse**

Der Planentwurf setzt die Höhe baulicher Anlagen für das Sondergebiet mit maximal 39,5 m, 46,0 m bzw. 47,0 m über Normalnull (NN) fest. Damit steht sowohl ausreichend Höhe für den Bau der Aufnahmeeinrichtung für Migranten zur Verfügung und bietet im Vergleich zu dem den Festsetzungen zugrunde liegenden Entwurf ausreichend architektonische Spielräume, ohne negative Auswirkungen auf das Umfeld hervorzurufen. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen entsprechen bei Annahme einer mittleren Geländehöhe von 34,75 m ü NN (Aufschüttung von ca. 1 bis 2 m im Vergleich zur derzeitigen Geländehöhe) Baukörper mit einer Höhe von 4,75 m, 11,25 m sowie 12,25 m. Die niedrigeren Gebäude befinden sich dabei im Innern. Die geringfügig höheren Bereiche im Südwesten des Plangebietes sind durch ein erhöhtes Erdgeschoss im Empfangsbereich begründet. Zur Sicherung der notwendigen Dachaufbauten erfolgt die Festsetzung, dass sonstige Dachaufbauten (z. B. technische Aufbauten,

Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Lichtkuppeln) die festgesetzte Höhe um maximal 2,0 m bzw. 4,0 m überschreiten dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt und die Dachaufbauten mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudewand zurücktreten. Somit sind sie aus Fußgängerperspektive nicht sichtbar.

Neben den maximalen Gebäudehöhen erfolgt ebenfalls eine Festsetzung von Vollgeschossen. Generell erfolgt die Festsetzung von drei Vollgeschossen, die innen liegenden Pavillons werden jedoch mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Die Festsetzungen basieren auf den Gebäudekörpern, welche dem projektbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegen.

Südlich des Plangebietes befinden sich sechsgeschossige Gebäude, nach Norden bestehen keine Gebäude innerhalb der Galopprennbahn. Die Höhenfestsetzungen (max. Gebäudehöhe, Vollgeschosse) dienen demnach der Einfügung des Gebäudes in die Umgebung und vermitteln zwischen bestehender Bebauung und der Rennbahn.

### 4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an dem den Festsetzungen zugrunde legenden Entwurf. Dabei werden die länglichen Gebäuderiegel parallel zum nördlichen Wirtschaftsweg festgesetzt.

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes die festgesetzten Baugrenzen auf einer Breite von 5,0 m um bis zu 6,0 m überschritten werden dürfen. Im Bereich zur Stresemannallee sieht der Entwurf größere Terrassenüberschreitung vor, so dass für diese Baugrenze festgesetzt wird, dass eine Überschreitung bis zu 10,0 auf einer Breite von maximal 5,0 m zulässig ist. Zwischen den einzelnen Terrassen muss dabei ein Mindestabstand an der schmalsten Stelle von 15,0 m bestehen. Die Festsetzung dient somit der Sicherung der planungsrechtlichen Umsetzungsmöglichkeit der vorgesehenen Terrassen.

### 4.4 Nebenanlagen

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Zäune, die als Einfriedigungen der Aufnahmeeinrichtung für Migranten erforderlich sind sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um eine ungeordnete Errichtung von Nebenanlagen z.B. in Form von Abfallbehältern und Gartenhäuschen auf dem gesamten Baugrundstück zu vermeiden. Aus Sicherheitsgründen für die zukünftigen Bewohner soll die Errichtung einer Zaunanlage bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m ermöglicht werden. Da diese Zaunanlage am Böschungsfuß des Baugrundstückes errichtet wird, ist sie von den Bewohnern der höher liegenden Wohnanlage nur geringfügig optisch wahrnehmbar.

### 4.5 Verkehr

#### 4.5.1 Straßenverkehrsfläche

Die Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 462. Die nördliche Kante des „Obertorwegs“ verbleibt unverändert. Die südliche Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche orientiert sich dabei an dem Verkehrsentwurf, welcher dem projektbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegt.

Bis zu dem Bereich einschließlich der privaten Verkehrsfläche ist dabei die Erschließung der Aufnahmeeinrichtung für Migranten vorgesehen. Innerhalb der öffentlichen wie privaten Verkehrsfläche wird hier eine Wendemöglichkeit sowie Standbereiche für Busse vorgesehen. Im weiteren Verlauf der öffentlichen Verkehrsfläche ist anschließend nur der Ausbau eines Wirtschaftsweges geplant. Der Wirtschaftsweg erhält einen Ausbaustandard, dass über diesen die notwendigen Rettungswege für die Aufnahmeeinrichtung für Migranten, aber auch für den Rennbahnbereich erfolgen können. Ebenso kann über den geplanten Wirtschaftsweg die Andienung von Festen innerhalb des Rennbahnbereiches, z. B. für das Schützenfest, erfolgen.

Zwischen den Empfangsgebäude im Südwesten des Plangebietes sowie den Wohneinrichtungen ist ein zentraler Empfangsplatz vorgesehen. Dieser soll als private Verkehrsfläche gesichert werden. Von diesem Platz wird der Empfangsbereich aus erschlossen. Darüber hinaus wird über ein Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit gesichert, dass dieser Bereich auch der Öffentlichkeit, z. B. als Wendemöglichkeit, zur Verfügung steht.

Im Bereich des Wirtschaftsweges entlang der Stresemannallee wird eine Fläche gesichert, um zukünftig eine Querungsmöglichkeit über die Stresemannallee schaffen zu können. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 462 sah eine Querung der Stresemannallee weiter im Südwesten vor. Aufgrund der neuen Planungsansätze ist eine Querungsmöglichkeit im nun vorgesehenen Bereich wünschenswert, so dass nun die Flächen für die neue Lage der Querungsmöglichkeit gesichert werden. Durch die Treppenanlage zur Überwindung der Höhe erfolgt keine Einschränkung des Wirtschaftswegs in Bezug auf die Rettungswege, da die Treppen ausschließlich im Bereich der heutigen Böschung errichtet werden können und keine Bereiche des Wirtschaftsweges in Anspruch genommen werden.

#### **4.5.2 Geh- und Fahrrechte**

Wie im vorstehenden Kapitel bereits dargelegt, erfolgt für die private Verkehrsfläche die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes für die Allgemeinheit. Die Rechte werden notwendig, um Wendemöglichkeiten in diesem Bereich für die Allgemeinheit sicherzustellen. Ebenso ist es Ziel in diesem Bereich einen öffentlichen Empfangsplatz zu schaffen.

#### **4.5.3 Flächen für Stellplätze**

Ebenerdige Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Stellplatzflächen sind sämtlich im südwestlichen Bereich des Plangebietes vorgesehen. Hier sollen die Angestellten der Zentralen Unterbringungseinrichtung verkehrstechnisch abgefangen werden. Die zur Erschließung des Gebietes notwendig Bushaltemöglichkeiten können sämtlich innerhalb der öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche untergebracht werden. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Bereich der eigentlichen Wohneinrichtungen frei von Verkehr zu halten.

### **4.6 Bepflanzung und Naturschutz**

#### **4.6.1 Ausgleich für Eingriffe durch öffentliche Verkehrsflächen**

Die Festsetzung von mindestens 25 standortgerechten Laubbäumen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt zur Sicherung einer Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Eingrünung des Plangebietes. Darüber hinaus sollen mit der Festsetzung die Eingriffe in Natur und Landschaft durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsfläche reduziert werden. Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> herzustellen, um einen angemessenen Standort für den einzelnen Baum sicherzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

#### **4.6.2 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Verkehrsflächen**

Innerhalb der festgesetzten privaten Verkehrsfläche sind mindestens fünf standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Mit diesen Bäumen soll der Eingriff in Natur und Landschaft verringert werden und sichergestellt werden, dass ein angemessener Willkommensplatz für die Flüchtlinge entstehen wird. Sie dienen der Steigerung der Aufenthaltsqualität. Wie bei der öffentlichen Verkehrsfläche sind Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> herzustellen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

#### **4.6.3 Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch private Baumaßnahmen**

Es erfolgt die Festsetzung das innerhalb des Sondergebietes mindestens 30 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Des Weiteren ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Baum, Stammumfang mind. 18 cm zu pflanzen. Die Festsetzung dient ebenfalls zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft und soll für die Flüchtlinge eine hohe Aufenthaltsqualität in den Freiräumen sichern.

#### 4.6.4 Zu erhaltende Einzelbäume

Innerhalb des Sondergebietes werden sieben Kastanien als zu erhaltene Einzelbäume festgesetzt. Diese Baumreihe hat für den Ort eine prägende Bedeutung und soll auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleiben.

#### 4.6.5 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Plangebietes werden mehrere öffentliche Grünflächen festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö1 sind die bestehenden Gehölze art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö2 sind die bestehenden Gehölze in Abhängigkeit von der Verkehrssicherungspflicht art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Im Bereich der Böschung entlang der Stresemannstraße ist eine Anpflanzung einer schattenverträglichen Unterpflanzung vorzunehmen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö3 sind die bestehenden Gehölze art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Hierunter fallen sämtliche bestehende Bäume. Insbesondere besitzt der vorhandene Baumsaum für den Ort eine hohe Bedeutung (Eingrünung und Rahmgebung). Diese Funktionen sollen auch bei Umsetzung der Planung erhalten bleiben. Darüber hinaus sind innerhalb dieser Grünfläche mindestens drei standortgerechte Laubbäume, Stammumfang mindestens 25 cm zu pflanzen. Diese Ersatzbaumpflanzungen resultieren aus Kompensationsverpflichtungen der vorhergehenden Bebauungspläne Nr. 401 bzw. Nr. 462. Die Anpflanzungen sind noch nicht erfolgt und werden daher in Rahmen dieses Bebauungsplanes festgesetzt und durchgeführt.

Darüber hinaus sind im Zeitraum zwischen September und März 15 Jungbäume (Eschen, Ahorne), welche sich derzeit im Bereich des bestehenden Parkplatzes befinden, in die öffentlichen Grünflächen Ö2 und Ö3 zu verpflanzen. . Sollte ein Versetzen dieser Bäume jahreszeitlich nicht möglich sein, ist für jeden nicht zu verpflanzenden Baum eine Ersatzpflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm innerhalb der öffentlichen Grünfläche Ö2 oder Ö3 vorzunehmen.

Sämtliche festgesetzten Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Grünflächen dienen dem Schutz der bestehenden Bäume und der Sicherung einer angemessenen Begrünung des Standortes bzw. der Steigerung der Aufenthaltsqualität. Darüber hinaus ergänzen sie die Abgrünung am Rande des Rennbahnparks und entsprechen dem Begrünungskonzept des Parks. Hierin enthalten sind offene Strukturen innerhalb des „Landschaftsparks Rennbahn“ durch Wiesen und Sträucher und Randeingrünungen durch Bäume („Baumsaum“).

#### 4.6.6 Private Grünfläche „Versickerung“

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerung“ soll eine Versickerungsanlage für das im Sondergebiet anfallende Niederschlagswasserentstehen. Mit der Festsetzung wird dieses Ziel planungsrechtlich ermöglicht. Zur Sicherung eines angemessenen Landschaftsbildes erfolgt darüber hinaus die Festsetzung, dass mindestens vier standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Die nicht für die Versickerung genutzten Flächen der privaten Grünfläche sind aus dem gleichen Grund mit Gehölzgruppen der potentiellen natürlichen Vegetation auf mindestens 10 % der Fläche zu bepflanzen. Extensive Wiesenflächen und flache Böschungen tragen zur landschaftlichen Gestaltung bei.

#### 4.6.7 Externe Kompensationsmaßnahmen, Zuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 462/1 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf folgenden Flächen festgesetzt:

- Stadt Neuss, Gemarkung Rosellen, Flur 2, Flurstück 117 (Wald): 4.502 qm
- Stadt Neuss, Gemarkung Rosellen, Flur 12, Flurstück 639, anteilig (Wald): 1.272 qm.

Die Gesamtfläche beträgt 5.774 qm. Die Bereitstellung der Flächen wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert. Die konkreten Ausgleichsmaßnahmen sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Die Regelungen nach der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss werden hier bereits berücksichtigt.

#### **4.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

##### **4.7.1 Lärmpegelbereiche**

Die Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gehen auf die Erkenntnisse des „Schall- und erschütterungstechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW)“ zurück. Für das Sondergebiet wurde dabei eine Schutzbedürftigkeit gemäß eines Mischgebietes (MI) berücksichtigt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 462/1 durch die Peutz Consult GmbH erstellt. Als Ergebnis zeigt sich, dass in Bezug auf den Verkehrslärm an den Fassaden in Richtung Stresemannallee Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete von bis zu 2 dB innerhalb des Tageszeitraumes und von bis zu 8 dB innerhalb des Nachtzeitraumes vorliegen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel eine Lärmschutzwand können aufgrund der davon hervorgerufenen Trennwirkungen nicht herangezogen werden. Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes kommen demnach passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in Betracht, die den erforderlichen Schallschutz in den Gebäuden in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen sicherstellen. Die Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm werden im Bebauungsplan zeichnerisch als Lärmpegelbereiche III bis IV festgesetzt. Textlich festgesetzt wird, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen sind.

Anhand dieser im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche können im konkreten Einzelfall (zum Beispiel Baugenehmigungsverfahren) gemäß DIN 4109 die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß von verschiedenen Wand-/ Fensterkombinationen ermittelt werden. Ergänzend wurde textlich festgesetzt, dass die Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse im Einzelfall unterschritten werden können, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Im Bereich der rückwärtigen Fassaden in Richtung Rennbahn liegen insgesamt niedrigere Beurteilungspegel vor. Speziell an diesen Fassaden ist jedoch mit einer regulären Sport- und Freizeitlärmnutzung auf dem Gelände der Rennbahn zu rechnen. Wird die Einhaltung des regulären Immissionsrichtwertes für ein Mischgebiet von 60 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten tags an dieser Stelle zugrunde gelegt, sollte auch an diesen Fassaden eine schallgedämmte Lüftung vorgesehen werden.

##### **4.7.2 Schallgedämmte Lüftung**

Zur ausreichenden Be- und Entlüftung von Schlafzimmern erfolgt die Festsetzung bezüglich der schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, um die erforderlichen Innenraumpegel in dem mit Lärmpegelbereich III und IV dargestellten Bereich einzuhalten. Die Festsetzung erfolgt für das gesamte Plangebiet. Die Beurteilungspegel liegen nachts aus dem Verkehrslärm in Richtung Stresemannallee an allen Fassaden sowie in Teilen auch an den Straßen abgewandten Fassaden vor. Da die Baureihenfolge im Bebauungsplan nicht geregelt wird, wäre dies grundsätzlich auch für die Fassaden in der 2. Baureihe in Richtung Süden sowie für die Giebelfassaden und Teile der nördlichen Fassade auch der Fall. Auch treten z. B. hohe Schallimmissionen aus den Brauchtumsveranstaltungen im Bereich der Rennbahn / des Kirmesplatzes auf. Zwar stellen schallgedämmte Lüftungen bei zusätzlich zu öffnenden Fenstern keine rechtliche Konfliktbewältigung im Sinne der 18. BImSchV oder der Freizeitrichtlinie dar. Im vorliegenden Fall können sie aber dazu dienen, die hinzunehmenden Belastungen während der seltenen Ereignisse (15) so weit wie möglich zu reduzieren. Aus diesem Grund setzt die Plangeberin die schallgedämpfte Lüftung für alle Schlafräume innerhalb des gesamten Sondergebietes fest.

Während des Schützenfestes mit Kirmes kommt es innerhalb des Nachtzeitraumes zu Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse von bis zu 4 dB. Aufgrund der gültigen Vorschriften sind passive Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form von Schallschutzfenstern nach TA Lärm / Freizeidlärmrichtlinie nicht vorgesehen sind, da der Immissionsrichtwert vor dem geöffneten Fenster einzuhalten ist. Schallgedämmte Lüftungen bei zusätzlich zu öffnenden Fenstern stellen hier zwar keine Konfliktbewältigung im Sinne der 18. BlmschV oder der Freizeidlärmrichtlinie dar. Im vorliegenden Fall können sie aber dazu dienen, die hinzunehmenden Belastungen während der seltenen Ereignisse Kirmes / Schützenfest so weit wie möglich zu reduzieren. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass im gesamten Plangebiet schallgedämmte Lüftungen für Schlafräume im Plangebiet erforderlich sind. Die Plangeberin nimmt in Abwägung aller Belange die Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse in Kauf, da diese Veranstaltungen seit vielen Jahren an diesem Ort stattfinden und somit als Brauchtumsveranstaltungen einzustufen sind. Durch die Ansiedlung der Aufnahmeeinrichtung werden die bestehenden Rahmenbedingungen für die Kirmes nicht verändert und werden somit auch nicht verschärft (siehe auch 4.10.2 Schalltechnische Auswirkung).

#### **4.7.3 Freizeidlärm**

Aus Gründen des Schutzes vor Freizeidlärm im Bereich des Rennbahnparks und der Kirmesfläche ist der Nachweis, dass das Vorhaben sich keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Freizeidlärm aussetzt, ist im Bauantragsverfahren über eine schalltechnische Untersuchung zu führen. Für die Beurteilung des Schützenfestes nebst Kirmes als Veranstaltung im Sinne der Ziffer 3.4 des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 5 - 88827.5 - (V Nr.) v. 23.10.2006 (Freizeidlärmrichtlinie NRW) ist es dabei als ausreichend und erforderlich anzusehen, wenn vor zu öffnenden Fenstern schutzbedürftiger Räume von Wohnungen im Sinne der DIN 4109 ein Außenpegel von 57 db (A) nachts eingehalten wird.

#### **4.8 Gestalterische Festsetzungen**

##### **4.8.1 Dachform**

Zur Sicherung eines einheitlichen Stadt- bzw. Landschaftsbilds erfolgt die Festsetzung, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5 ° zulässig sind. Mit der Festsetzung wird darüber hinaus auf den Bestand der Umgebung reagiert, der ebenfalls größtenteils durch Flachdächer geprägt wird.

##### **4.8.2 Einfriedung**

Es ist geplant zur Sicherung der Aufnahmeeinrichtung für Migranten eine umlaufende Zaunanlage in einer Höhe von maximal 3,0 m zu errichten. Als gestalterische Maßnahme wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass diese Zaunanlage ausschließlich als Stabgitterzaun zulässig ist und dass die Einfriedung entlang der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen auf der der Verkehrsfläche zugewandten Seite einzugrün ist. Ziel dieser Festsetzung ist es, die Barrierewirkung der Zaunanlage abzuschwächen und den Zaun gestalterisch einzubinden.

##### **4.8.3 Abfall- und Wertstoffsammelbehälter**

Abfall – und Wertstoffsammelbehälter sind als bauliche Nebenanlagen mit dem Betrieb der Aufnahmeeinrichtung für Migranten verbunden. Es wird textlich festgesetzt, dass Abfall- und Wertstoffbehälter, welche nicht in ein Gebäude integriert sind, einzuhausen bzw. einzugrün sind, so dass diese von öffentlichen Verkehrs bzw. Grünflächen aus nicht einsehbar sind. Hierdurch soll die gestalterische Qualität der Freiflächen nicht gemindert werden.

#### **4.9 Kennzeichnungen**

##### **4.9.1 Erdbeben**

Es erfolgt die Kennzeichnung, dass sich das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und der Baugrundklasse B-T gemäß DIN 4149 befindet. Im Rahmen des nachgeordneten Baugenehmigungsverfahrens sind die entsprechenden Schutzmaßnahmen zu berücksichtigen.

#### 4.9.2 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Innerhalb des Plangebietes befinden sich die Altablagerung NE-0207,00, die im Bebauungsplan gekennzeichnet wird. Bei einer durch das Institut für Erd- und Grundbau Dr.-Ing. Wolfgang Sievering durchgeführten Gefährdungsabschätzung (1995) wurden mehrere Rammkernsondierungen bis in Endteufen von max. 7 m unter Geländeoberkante abgeteuft. Die Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bereich der Verdachtsfläche eine Auffüllung, bestehend aus Sanden und Schluffen in die zum Teil Bau-schutt, Ziegelreste, Schlacken und in geringem Umfang hausmüllähnliche Abfälle eingelagert sind, an-steht. Die Mächtigkeit der Auffüllung schwankt zwischen 0,5 m bzw. 2,1 m. Bei den untersuchten Pro-ben wurden lediglich bei einigen Proben erhöhte Bleiwerte festgestellt. Ausweislich der Eluatanalytik sind die Schwermetalle jedoch nur im geringem Maße oder überhaupt nicht mobilisierbar und stellen somit keine Gefährdung für das Grundwasser dar. In einer Probe wurden erhöhte PAK-Gehalte festge-stellt. Die Eluatanalytik und der Befund der untersuchten Liegendprobe zeigt jedoch, dass auch hier ein Elutionspotential vorliegt.

Die durchgeführten Bodenluftuntersuchungen ergaben keinen Hinweis auf das Vorhandensein von Schadstoffen. Die ermittelten Werte für BETX und LCKWs sind als unbedenklich zu bezeichnen, insbe-sondere da sie in einer zweiten Messreihe nicht bestätigt worden.

Die vorliegende Grundwasseranalytik zeigt, dass eine Beeinflussung des Grundwassers weder von der Altablagerung im Plangebiet noch von den im Anstrom des Bebauungsplanes liegenden weiteren Verdachtsflächen vorliegt. Somit ist also eine weitere Überwachung des Grundwassers nicht erforder-lich.

Die Untersuchungen zeigen, dass für eine Neunutzung dieser Fläche keine Nutzungsbeinschränkungen gegeben sind. Bei Erdbauarbeiten im Bereich dieser Fläche ist jedoch eine gutachterliche Begleitung notwendig. Eine Versickerung des Niederschlagwassers innerhalb dieser Altablagerung ist nicht zuläs-sig.

#### 4.10 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens

##### 4.10.1 Verkehrliche Auswirkungen

Die Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Stresemannallee. Von dieser führt der Obertorweg zum Plangebiet. Der Obertorweg wird entsprechend den allgemeinen Anforderungen ertüchtigt (Wende- und Haltemöglichkeiten für Busse, etc.). Die Migranten besitzen keine eigenen Autos, so dass diese aus-schließlich mit wenigen Bussen pro Tag die Aufnahmeeinrichtung für Migranten erreichen und auch wieder mit Bussen zu kommunalen Einrichtungen gefahren werden. Daher ist für das Plangebiet nur mit geringen Verkehren durch die Mitarbeiter der Einrichtung zu rechnen. Für diese stehen ca. 40 Stellplät-ze zur Verfügung. Das bestehende Planungsrecht des Bebauungsplanes Nr. 462 hatte mit der Festset-zung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Büro und Forschung“ im Vergleich zu der nun vorgesehenen Planung ein erheblich höheres Verkehrsaufkommen. Demnach ist sichergestellt, dass die umliegenden Verkehrsräume den Verkehr der Aufnahmeeinrichtung für Migranten können.

Die unmittelbare Nähe zur Straßenbahn sichert des Weiteren, dass die Migranten nur einen kurzen Weg zum öffentlichen Personen Nahverkehr (ÖPNV) haben.

##### 4.10.2 Schalltechnische Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Peutz Consult GmbH eine „Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW)“, Berichts-Nr. VA 6667-2 (Stand 30.04.2015) durchgeführt.

Hinsichtlich des zulässigen Störungsgrads orientieren sich das Gutachten sowie die Abwägung zu den Belangen des Immissionsschutzes für die Nutzungen im Sondergebiet an den für ein Mischgebiet gel-tenden Orientierungs-, Grenz- bzw. Richtwerten. Dem liegen folgende Erwägungen zugrunde:

Die einschlägigen Regelungswerke kennen keine „starrten“ Orientierungs-, Grenz- bzw. Richtwerte für Sondergebiete. Der Schutzanspruch ist vielmehr anhand der jeweils im Sondergebiet zugelassenen



Nutzungen zu bestimmen. Vorliegend wird im Sondergebiet eine Einrichtung zur vorläufigen Unterbringung von Migranten zugelassen. Von einer „Wohnnutzung im engeren Sinne“ unterscheidet sich die Unterbringung maßgeblich. Es liegt weder eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit noch eine Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises vor. Der Aufenthalt in der Unterkunft ist nicht freiwillig.

Die zugelassene Anlage entspricht daher einer Anlage für soziale Zwecke, wie sie regelhaft in Misch- und Kerngebieten zulässig sind.

Der Umstand, dass Unterkünfte der hier geplanten Art nach der gesetzgeberischen Wertung auch in Gewerbegebieten (ausnahmsweise) zulässig und – infolge des neu eingefügten § 246 Abs. 10 BauGB – gebietsverträglich sind, lässt es vorliegend nicht als geboten erscheinen, den Schutzstatus der wohnähnlichen Nutzung generell (zur Überschreitung der Mischgebietswerte bei „sehr seltenen Ereignissen“ vgl. Freizeitlärm in diesem Kapitel) weiter herabzusetzen.

Eine Anlehnung an die Werte eines Mischgebiets garantiert zum einen ganz grundsätzlich gesunde Wohnverhältnisse, da dieser Schutzgrad auch langfristiges, dauerhaftes Wohnen zulassen würde. Zum anderen spiegeln sie das Wesen der Aufenthaltseinrichtung sachgerecht wieder. Da es sich bei der Anlage im Grundsatz um eine Anlage für soziale Zwecke handelt, in denen Menschen nur für kurze Zeit - vergleichbar wie in einem auch im Gewerbegebiet zulässigen Hotel - übernachten und sich aufhalten, handelt es sich hier nicht um einen klassischen Wohnstandort, sondern lediglich um eine wohnähnliche Einrichtung.

Im Gutachten und im folgenden Text wird daher - lediglich in der Umschreibung der Sachsituation - vereinfacht von einer Prüfung für ein MI-Gebiet ausgegangen.

#### Verkehrslärm

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Stresemannallee und des Europadamms sowie durch Schienenverkehr (Straßenbahn und Güterverkehr) vorbelastet. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen im Bereich der in Richtung Stresemannallee orientierten Fassaden vor. Hier betragen die Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) tags und 58 dB(A) nachts. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts für ein Mischgebiet werden somit tags um 2 dB und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten. Um gesunde Wohnverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen, erfolgen daher Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und zur schallgedämmten Lüftung (vgl. Kapitel 4.7).

#### Gewerbelärm

Die durchgeführte Immissionsberechnung kommt zu dem Ergebnis, dass für die Betriebe südlich der Stresemannallee die anzustrebenden Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet an allen Immissionsorten sowohl zum Tages- als auch zum Nachtzeitraum eingehalten werden.

Als weitere zu berücksichtigende Gewerbelärmquelle ist jedoch zusätzlich der nördlich des Rennbahnparks gelegene Neusser Hafen zu nennen. Aufgrund der gewachsenen Strukturen sowie einer Vielzahl an Betrieben ist eine detaillierte Berechnung im Rahmen dieser Untersuchung nicht möglich. Aufgrund der aber bereits recht großen Abstände des Plangebietes zu den Hafenbetrieben von mindestens ca. 600 m soll eine Abschätzung der vorliegenden Gewerbelärmbelastung mithilfe flächenbezogener Schalleistungspegel erfolgen. Als Ergebnis ergeben sich im Bereich des Plangebietes Beurteilungspegel allein aus dem Hafenbecken von ca. 53 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts. Innerhalb des Nachtzeitraums wird der zulässige Immissionsrichtwert in Teilbereichen somit fast ausgeschöpft.

In Summe der Gewerbelärbetrachtung ergibt sich sowohl tags als auch nachts eine Einhaltung der jeweiligen Immissionsrichtwerte. Es liegen maximale Beurteilungspegel von 53 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vor. Nachts liegt somit in Summe eine Ausschöpfung des Immissionsrichtwertes vor.

#### Sport- und Freizeitlärm

Im Jahresverlauf finden im Bereich der Rennbahn verschiedenste Veranstaltungen statt. Hierbei handelt es sich beispielsweise um die im Folgenden aufgeführten Veranstaltungen:

- Trödelmärkte
- Mittelaltermarkt
- Sportveranstaltungen
- Theateraufführungen im Globe
- Veranstaltungen in der alten Wetthalle
- Schützenfest & Kirmes
- Farbgefühle-Festival
- katholische Open-Air Messe

Zur Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen durch Freizeitlärm im Bereich des Plangebietes wurden im Rahmen der Lärmuntersuchungen drei exemplarische Nutzungsszenarien des Areals betrachtet (Schützenfest, Farbgefühle-Festival, sog. „reine Parkplatznutzung“). Das Schützenfest mit zugehöriger Kirmes sowie das Farbgefühle-Festival sind dabei im Rahmen der Berechnung als sog. seltene Ereignisse, da sie an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch nicht an mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden einen relevanten Immissionsbeitrag verursachen.

Ausschließlich während des Schützenfestes mit Kirmes kann es innerhalb des Nachtzeitraumes (ab 22:00 Uhr) zu Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse kommen. In diesen Fällen wird bei Abendveranstaltungen Live-Musik gespielt oder Musik von Tonträgern wiedergegeben. Diese Veranstaltungen finden an 2 der 4 Kirmestage statt, dann aber jeweils bis ca. 3 Uhr. An den anderen Tagen dauert nur die Kirmes bis in den Nachtzeitraum an. An diesen Nächten werden die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse nachts eingehalten. Das gleiche – also Einhaltung der Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse – gilt für das Nutzungsszenario „Farbgefühle-Festival“. Beim Nutzungsszenario „reine Parkplatznutzung“, welches insbesondere sämtliche regelmäßig wiederkehrenden Veranstaltungen auf dem Areal umfasst (Trödelmärkte, Veranstaltungen im Globe-Theater, Veranstaltungen in der „Alten Wetthalle“ etc.) werden die „normalen“, also nicht erhöhten Immissionsrichtwerte sicher eingehalten. Somit werden nur für die Tage von Schützenfest und Kirmes sowie für das Farbgefühle-Festival die Sonderregelungen für seltene Ereignisse in Anspruch genommen, die Höchstanzahl seltener Ereignisse (10 Tage) also nicht ausgeschöpft.

Das schalltechnische Gutachten belegt, dass die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse an Teilen der nordwestlichen Baugrenzen der Baufelder im Sondergebiet um maximal 2 dB (A) überschritten werden. Die Überschreitung tritt nur an den bezeichneten zwei Tagen und nur an Baugrenzen auf, die einer mehr oder weniger freien Schallausbreitung aus Richtung Kirmesplatz und Schützenfestzelt ausgesetzt sind. Die Schallexposition nimmt dabei „nach oben“ zu; im Erdgeschoss werden die Richtwerte eingehalten, im ersten Obergeschoss wird der Richtwert um „lediglich“ 1 dB (A) überschritten und lediglich im zweiten Obergeschoss gibt es Überschreitungen von zwei dB (A).

Die Plangeberin nimmt in Abwägung aller Belange die Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse an zwei Abenden um 2 dB (A) in Kauf; und schließt gleichzeitig eine (noch) höhere Belastung durch Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung zum Schutze der Nutzer der Einrichtung aus.

Die Überschreitung der Richtwerte an zwei Tagen des Schützenfestes mit begleitender Kirmes um 2 dB(A) ist aufgrund der besonderen Bedeutung der Neusser Schützenfestes und der Besonderheiten der im Sondergebiet zugelassenen „wohnähnlichen“ Nutzung gerechtfertigt.

Für die Beurteilung der vom Schützenfest nebst Kirmes ausgehenden Schallimmissionen dient der Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz – V-5-8827.5-(V Nr.) v. 23.10.2006 (Freizeitlärmrichtlinie) als Orientierungshilfe. In Übereinstimmung mit den §§ 9 und 10 des Landesimmissionsschutzgesetzes NRW (LlmschG) geht die Freizeitlärmrichtlinie davon aus, dass selbst die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse ausnahmsweise überschritten werden können. Ziffer 3.4 der Richtlinie geht davon aus, dass „insbesondere bei Volksfesten und ähnlichen Veranstaltungen“, an deren Durchführung innerhalb oder in unmittelbarer Nähe zu einer Wohnnutzung ein öffentliches Interesse besteht, die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können.

Die Voraussetzungen für die demgemäß vom Gesetz (LlmschG) und der Richtlinie selbst vorgegebene ausnahmsweise Zulässigkeit der Richtwertüberschreitung liegen vor, da es sich beim Neusser Schüt-

zenfest (einschließlich begleitender Kirmes) um eine historisch und kulturell sozialgewichtige Veranstaltung handelt, die nur ein Mal im Jahr stattfindet und von vergleichsweise kurzer Dauer ist, nicht an einem anderen Ort stattfinden kann und nicht ohne Veränderung ihres Charakters technisch oder organisatorisch mit der Folge einer Einhaltung der Richtwerte umgestaltet werden kann.

Das Schützenfest mit der begleitenden Kirmes ist über die Grenzen der Stadt Neuss bekannt, als Identifikations- und Traditionsveranstaltung anerkannt und somit als Brauchtumsveranstaltung hervorgehobener Bedeutung einzustufen. Eine örtliche Verlagerung ist aufgrund der Größe der Veranstaltung nicht möglich.

Gerade und im besonderen Maße die an diesen Abenden stattfindenden Ball-Veranstaltungen rund um das Neusser Schützenfest sind elementarer Bestandteil dieser Brauchtumsveranstaltung und sind in den örtlichen Zusammenhang mit der Kirmes und dem Königsschießen eingebettet. Auch sie lassen sich nicht örtlich verlagern.

Hinsichtlich möglicher Lärmschutzmaßnahmen während dieser zwei Abende ist darauf hinzuweisen, dass bei Live-Musik erfahrungsgemäß keine Möglichkeit besteht, mithilfe von Limitern o. ä. regulierend einzugreifen. Auch, falls es sich um Musik durch z. B. einen DJ handelt, stellt sich die Sachlage praktisch kaum anders dar: Die jeweiligen Musikanlagen werden gemäß den gemachten Angaben in beiden Fällen von den Musikern mitgebracht, sodass diese Möglichkeit auch bei Musik durch DJs letztlich entfällt. Da somit regulierende Maßnahmen an der Hauptschallquelle entfallen, liegt im Bereich der Quelle kein weiteres Lärmschutzpotenzial vor.

Alternativ sind in Fällen, in denen an der Quelle keine weiteren Maßnahmen möglich sind, Maßnahmen im Bereich der Immissionsorte denkbar. Allerdings ergibt sich hierbei die Schwierigkeit, dass aufgrund der gültigen Vorschriften passive Schallschutzmaßnahmen z. B. in Form von Schallschutzfenstern nach TA Lärm / Freizeitlärmrichtlinie zur Konfliktbewältigung ungeeignet sind, da der Immissionsrichtwert vor dem geöffneten Fenster einzuhalten ist. Schallgedämmte Lüftungen bei zusätzlich zu öffnenden Fenstern stellen hier zwar keine Konfliktbewältigung im Sinne der 18. BImSchV oder der Freizeitlärmrichtlinie dar. Im vorliegenden Fall können sie aber dazu dienen, die hinzunehmenden Belastungen während der seltenen Ereignisse Kirmes / Schützenfest so weit wie möglich zu reduzieren. Daher wird eine entsprechende Festsetzung schallgedämmter Lüftungen für Schlafräume im Plangebiet getroffen.

Ansonsten blieben nur bautechnisch aufwendige Maßnahmen wie Lärmschutzwände oder vorgelagerte geschlossene Laubengänge oder Loggien. Im vorliegenden Fall erscheinen diese jedoch aufgrund der lediglich für zwei Tage vorliegenden Überschreitung des Immissionsrichtwertes für seltene Ereignisse nachts von maximal 2 dB (A) nicht verhältnismäßig.

Die Zulässigkeit der Überschreitungen der Richtwerte für seltene Ereignisse erscheint aber auch aufgrund der im Sondergebiet zulässigen „lediglich“ wohnähnlichen Nutzung als hinnehmbar. Die Unterbringung in der Aufnahmeeinrichtung unterscheidet sich – wie –oben dargestellt vom „normalen Wohnen“ maßgeblich. Im Rahmen der Beurteilung der Zumutbarkeit von Geräuschimmissionen kommt dabei weniger den Aspekten der (mangelnden) Freiwilligkeit des Aufenthalts und der (fehlenden) Eigengestaltung der Haushaltsführung, als vielmehr der Begrenzung der Aufenthaltsdauer Bedeutung zu. Die Schutzwürdigkeit eines von vornherein zeitlich begrenzten Aufenthalts in Bezug auf Lärmimmissionen ist nicht identisch mit einer regelmäßig auf unbestimmte Zeit angelegten „echten“ Wohnnutzung im Sinne der BauNVO.

Die Bewohner der Aufnahmeeinrichtung werden jeweils nur vorübergehend (max. drei Wochen bis drei Monate) dort leben, sodass viele Bewohner das Schützenfest während ihres Aufenthaltes überhaupt nicht, keinesfalls jedoch öfter als ein Mal, miterleben werden. Ihre Situation bezüglich der auf die Einrichtung einwirkenden Lärmimmissionen stellt sich somit grundsätzlich anders dar, als dies bei einer „echten Wohnnutzung“ mit einer zeitlich unbefristeten Aufenthaltsdauer wäre. Eine an der Stelle der Aufnahmeeinrichtung zu denkende klassische Wohnnutzung – bzw. ihre Bewohner – wäre(-n) im Jahreslauf der Gesamtzahl der Veranstaltungen ausgesetzt, welche in der schalltechnischen Untersuchung in Hinblick auf ihre Auswirkungen betrachtet wurde. Unabhängig davon, ob diese vorwiegend im Winterhalbjahr (wie etwa die Rennveranstaltungen) oder in der warmen Jahreszeit stattfinden und ob sie die „normalen“ Richtwerte bzw. die Richtwerte für seltene Ereignisse einhalten bzw. – an den zwei Schützenfesttagen – überschreiten. Der Bewohner der Aufnahmeeinrichtung hingegen wird jeweils nur einen Ausschnitt der Veranstaltungen während seines Aufenthalts „miterleben“.

Der Plangeber erachtet eine (noch) größere Überschreitung der für Freizeitlärm geltenden Richtwerte für seltene Ereignisse zum Schutz der Nutzer der Einrichtung im Sondergebiet nicht für hinnehmbar. Daher wird festgesetzt, dass im Rahmen der Genehmigung des Vorhabens der gutachterliche Nachweis zu erbringen ist, dass die vom Schützenfest nebst Kirmes ausgelösten Immissionen einen Außenpegel von 57 dB(A) nachts vor sämtlichen offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume des Vorhabens nicht übersteigen. Der für seltene Ereignisse im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie NRW geltende nächtliche Richtwert von 55 dB (A) [vgl. Ziffer 3.2 a)] wird damit ausschließlich für das Schützenfest nebst begleitender Kirmes um 2 dB (A) angehoben.

Die Beschränkung der Richtwertüberschreitung auf maximal 2 dB (A) stellt die Realisierbarkeit des Vorhabens nicht in Frage.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ist die Einhaltung der Richtwerte der Freizeitlärmrichtlinie anhand des konkreten Entwurfs mit Grundrissen (in der schalltechnischen Untersuchung: „Entwurf Stand März 2015“) überprüft wurden. Unter Zugrundlegung dieser Grundrisse und der daraus konkret abzuleitenden (29) Immissionsorte hat sich herausgestellt, dass die Richtwerte an Fassaden, die parallel zur nordwestlichen Baugrenze der Baufelder orientiert sind, um maximal 2 dB(A) überschritten werden. Lediglich an Fassaden, welche im Entwurf in einem Bezug von 90° zu den nordwestlichen Baugrenzen und gleichzeitig zum Kirmesplatz orientiert sind, traten teilweise (bedingt insbesondere durch Reflexionen) höhere Überschreitungen auf. Betroffen sind somit die Fassadenrücksprünge, an welchen eine Überschreitung der Richtwerte um bis zu 4 dB (A) auftrat.

Der Grundriss ist im Folgenden dergestalt weiterentwickelt worden, dass an den bisher von Überschreitungen von mehr als 2 dB (A) gegenüber den Richtwerten für seltene Ereignisse betroffenen Fassaden nunmehr entweder keine schutzbedürftigen Räume oder aber keine offenbaren Fenster (mehr) vorgesehen sind. Es entstehen also an diesen „hoch belasteten“ Fassaden keine Immissionsorte im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie (bzw. der TA Lärm). Wie die schalltechnische Untersuchung belegt, wird bei Berücksichtigung der Grundrisse des „Entwurf Stand 09.06.2015“ an allen verbleibenden Immissionsorten die Vorgabe der textlichen Festsetzungen [Außenpegel nachts max 57 dB (A)] eingehalten. Gleichzeitig bleibt die natürliche Belüftung sämtlicher Räume gesichert.

Da in der schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich des Schützenfestes und der begleitenden Kirmes ein „Worst-Case“ Szenario“ eingestellt wurde und die Möglichkeiten des Lärmschutzes durch Grundrissgestaltung unter Einschluss der Anordnung offener bzw. nicht offener Fenster noch nicht ausgeschöpft erscheinen, besteht kein Zweifel daran, dass das Bauvorhaben entsprechend der Festsetzung zum maßgeblichen Außenpegel für die Tage des Schützenfestes realisiert werden kann.

Durch die Ansiedlung der Aufnahmeeinrichtung werden die bestehenden Rahmenbedingungen für das Schützenfest und die Kirmes mithin nicht verändert und werden somit auch nicht verschärft.

Die zu erwartenden Schallimmissionen aus dem regulären Rennbetrieb wurden mit Hilfe einer am 23.03.2015 durchgeführten Luftschallmessung beurteilt. Ergebnis der Messung ist, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte für Sportlärm während des Rennbetriebes auf dem Plangebiet eingehalten werden.

Durch die Ansiedlung der Aufnahmeeinrichtung werden die bestehenden Rahmenbedingungen für den Rennbahnbetrieb nicht verändert und werden somit auch nicht verschärft.

#### 4.10.3 Geruchliche Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 462 „RennbahnBüroPark, Stresemannallee“ wurde durch ANECO Institut für Umweltschutz GmbH & Co. eine Prognose zur Geruchsimmersionssituation (Berichts-Nr. 09 0269 P) durchgeführt. Im Rahmen des nun anstehenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch das genannte Büro unter Einbezug einer Ausbreitungsrechnung eines auf einer Nachbarfläche durchgeführten Planverfahrens (BP 483, Stand 12/2013, Berichts-Nr. 13 0524 P) eine Überprüfung des Gutachtens auf die neue Planung vorgenommen und in der Stellungnahme 15 0566 P vom 02. Juni 2015 dokumentiert.

Für die Ausbreitungsrechnungen in den Jahren 2009 und 2013 wurden die Geruchsemissionsdaten von 15 geruchsemitternden Anlagen im Neusser und Düsseldorfer Hafen sowie von den Stallanlagen der Rennbahn berücksichtigt.

Im Plangebiet wurden Geruchsstundenhäufigkeiten zwischen 8 % (0,08) und 12 % (0,12) der Jahresstunden berechnet. Die Geruchsimmissions-Richtlinie NRW sieht für Wohn-/Mischgebiete einen Immissionsrichtwert von 10 % (0,10) und für Gewerbe-/ Industriegebiete einen Immissionsrichtwert von 15 % (0,15) als zulässig vor.

Die zugrunde zu legenden Immissionswerte der Geruchsimmissions-Richtlinie für Gewerbe-/ Industriegebiete werden demnach durch die ermittelte Geruchsimmission eingehalten. Der Immissionswert für Wohn-/Mischgebiete wird in den Teilen des Plangebiets, in denen ein temporärer Aufenthalt der Flüchtlinge vorgesehen ist, eingehalten. Höhere Geruchshäufigkeiten über 10 % sind ausschließlich im nord-östlichen Teil des Plangebiets vorhanden. In diesem Teil sind Grünflächen vorgesehen. Somit entfällt an dieser Stelle die Beurteilung der Geruchsimmissionen anhand des Immissionswertes für Wohn-/Mischgebiete.

Auf Grundlage der Berechnungsergebnisse aus den Jahren 2009 und 2013 kann demnach festgestellt werden, dass die im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 462/1 vorgesehene Nutzung verträglich ist mit den Geruchsimmissionswerten der Geruchsimmissions-Richtlinie NRW.

#### 4.10.4 Lichtimmissionstechnische Auswirkungen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Peutz Consult GmbH eine Lichtimmissionsmessung durchgeführt, die im Gutachten „Lichtimmissionsmessung zum Bebauungsplan Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW)“ dokumentiert wurde.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an eine Galopprennbahn des Neusser Reiter- und Rennverein e.V. Diese Galopprennbahn wird mit einer farbfernsehtaughen Flutlichtanlage mit insgesamt 42 Masten und 497 Flutern und Scheinwerfern beleuchtet. Die Scheinwerfer sind auf Masten mit einer Höhe von 16 m bis 25 m installiert. Die Anlage wird nach Aussagen des Betreibers an insgesamt 12 Terminen im Jahr für einen Zeitraum von ca. 18:00 Uhr bis maximal 22:00 Uhr betrieben. Nach 22:00 Uhr kann eine Restbeleuchtung für Aufräumarbeiten für ca. eine Stunde eingeschaltet bleiben. Die Entfernung des zum Plangebiet nächstgelegenen Lichtmastes beträgt ca. 75 m. Die Masten entlang der Rennbahn wechseln von der sonst üblichen Position außerhalb der Rennbahn auf der Süd- und Ostseite auf die Innenseite der Rennbahn und sind somit direkt auf das Baugrundstück ausgerichtet.

Durch die Flutlichtanlage der Pferderennbahn werden die Immissionsrichtwerte der Lichtrichtlinie bei der Annahme eines Schutzstatus eines Mischgebietes für die Aufnahmeeinrichtung für Migranten nach den Lichtimmissionsmessungen erheblich überschritten. Die Richtwerte für die Blendung werden ebenfalls deutlich überschritten. Die Überschreitung liegt in der räumlichen Nähe zu den Lichtquellen und der direkten Ausrichtung der Leuchten nach Süden in Richtung Plangebiet begründet. Die Anlage wird gemäß den oben genannten Angaben des Betreibers nicht häufiger als zwölf mal im Jahr betrieben, d. h. durchschnittlich einmal je Monat für wenige Stunden. Die Anforderungen der Lichtrichtlinie zielen jedoch auf Anlagen, die regelmäßig eingeschaltet sind, d. h. mehrmals in der Woche jeweils länger als eine Stunde, ab. Beispiele wären hierfür z. B. Sportplatzbeleuchtungen in der Nähe von Wohngebieten, die häufig für Trainingsbetriebe in den Abendstunden genutzt werden. In Anbetracht der seltenen Nutzung der Anlage und auch des nur vorübergehenden Aufenthalts der einzelnen Bewohner der Aufnahmeeinrichtung für Migranten (ca. drei Wochen bis maximal drei Monate) kommt die Anwendung der Lichtrichtlinie hier nicht zum tragen.

Um den Bewohnern der Aufnahmeeinrichtung für Migranten gesunde Wohn- und Schlafverhältnisse zu ermöglichen, sind trotz der nur seltenen Ereignisse Verdunklungsmaßnahmen, wie z. B. Rollläden oder Rollos, die vollständig lichtundurchlässig sind, zu installieren. Die Sicherung der Maßnahme erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag.

#### 4.10.5 Artenschutz

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Hammann & Schulte, Gelsenkirchen, März 2015) dokumentiert wurde.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurden zehn Höhlenbäume und acht Horstbäume gefunden. Jeweils zwei befanden sich innerhalb des Eingriffsbereiches. In zwei Stallgebäuden wurden insgesamt drei Rauchschwabennester gefunden. Innerhalb des Eingriffsbereiches wurden Baumhöhlen und Horste nach Ausschluss eines Besatzes verschlossen bzw. entfernt. Einflugöffnungen an den Stallgebäuden wurden nach Ausschluss von Brutvorkommen verschlossen.

Für die meisten nachgewiesenen und potenziell vorkommenden planungsrelevanten Arten und nicht planungsrelevanten Vogelarten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu erwarten. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigung von Fledermäusen durch den Verlust potenzieller Baumhöhlenquartiere:

Um mögliche Beeinträchtigungen durch den Verlust von Baumhöhlenquartieren zu minimieren und einen späteren Besatz auszuschließen, erfolgte bereits eine Kontrolle der Baumhöhlen und der Verschluss der Öffnungen, sofern ein Besatz zweifelsfrei ausgeschlossen werden konnte.

Eine Höhle in Baum Nr. 10 (vgl. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag) konnte nicht vollständig kontrolliert werden. In diesem Fall ist die Fällung in Anwesenheit einer im Fledermausschutz sachkundigen Person vorzunehmen. Die Höhle ist unmittelbar nach der Fällung zu öffnen und auf Besatz zu prüfen, um ggf. gefundene Fledermäuse auf Unversehrtheit zu prüfen bzw. in Pflege zu nehmen. Die Baumhöhle ist sowohl als Sommer- als auch als Winterquartier geeignet. Um mögliche direkte Beeinträchtigungen von Tieren weitestgehend zu vermeiden, ist der Baum im Herbst (Oktober/November) zu fällen. Eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen ist dann deutlich geringer, da mögliche Wochenstuben bereits aufgelöst wurden, die Tiere sich aber auch noch nicht in Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Zudem ist das Brutgeschäft bei Vögeln abgeschlossen.

In den Bäumen Nr. 10 und 11 befindet sich jeweils eine Höhle, die aktuell von Halsbandsittichen besetzt sind und daher nicht verschlossen werden konnten. Es ist vorgesehen, diese Bäume nach der Brutzeit der Vögel, also ab Oktober zu fällen. Zu diesem Zeitpunkt stehen die Höhlen Fledermäusen als Quartier zur Verfügung, da sie nicht mehr von Vögeln genutzt werden. Um mögliche direkte Beeinträchtigungen von Fledermäusen auszuschließen, sind beide Baumhöhlen vor der Fällung erneut zu kontrollieren. Nach Ausschluss eines Besatzes sind sie zu verschließen, um die Fällung zu einem späteren Zeitpunkt zu ermöglichen und einen zwischenzeitlichen Besatz auszuschließen. Alternativ ist eine Fällung unmittelbar im Anschluss an die Kontrolle möglich.

- Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigung von Fledermäusen durch den Verlust von Gebäudequartieren:

Grundsätzlich ist der Herbst (Oktober/November) der günstigste Abrisszeitraum. Eine mögliche Gefährdung von Fledermäusen ist dann deutlich geringer, da mögliche Wochenstuben bereits aufgelöst wurden, Balzquartiere in der Regeln nicht mehr besetzt sind, die Tiere sich aber auch noch nicht in Winterschlaf befinden und auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen können. Zudem ist das Brutgeschäft bei Vögeln abgeschlossen. Im vorliegenden Fall wird davon ausgegangen, dass der Abriss möglichst frühzeitig erfolgen soll. Die Abrissarbeiten sollten nach Möglichkeit im April durchgeführt werden, da die Winterquartiere dann verlassen, aber noch keine Wochenstubengesellschaften vorhanden sind und Balzquartiere noch nicht bezogen werden. Auch in diesem Zeitraum können die Tiere auf andere Quartiere in der Umgebung ausweichen. Ein Rück- bzw. Umbau wäre auch während der Wochenstubenzeit (Anfang Mai bis Ende Juli) oder während der Balzzeit (Anfang August bis Ende September) möglich, sofern dann im Rahmen einer Ausflugkontrolle zweifelsfrei nachgewiesen werden kann, dass keine Wochenstuben vorhanden sind und dass es nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen durch die Zerstörung von Balzquartieren kommt.

- Maßnahmen zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen europäischer Vogelarten:

Durch die bereits umgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung einer Ansiedlung planungsrelevanter Arten an den betroffenen Gebäuden, in Baumhöhlen und auf Horsten wurde die Wahrscheinlichkeit einer Brutansiedlung europäischer Vogelarten im Eingriffsbereich minimiert. Grundsätzlich ist zu prüfen, welche Eingriffe - insbesondere in Gehölzbestände - später im Jahr außerhalb der Brutzeit der Vögel, die sich von März bis September erstreckt, also ab Oktober durchgeführt werden können. Das Konfliktpotenzial ist dann deutlich geringer. Um die Baufeldräumung auch während der Brutzeit durchführen zu können und gleichzeitig erhebliche Beeinträchtigungen möglicher Brutvorkommen planungsrelevanter und weiterer nicht planungsrelevanter Vogelarten durch baubedingte Störungen bzw. Vernichtung von Brutstätten auszuschließen, ist zuvor durch eine ökologische Baubegleitung nachzuweisen, dass Verbotstatbestände nicht eintreten können (keine Brutansiedlung oder nicht flügge Jungvögel innerhalb des betroffenen Bereiches). Dabei sind insbesondere Gehölzbestände intensiv auf Nester, rufende Jungtiere, Spuren (Mauserfedern, Daunen, Schmelz) und Verhalten von Alttieren, aus dem auf eine Brut geschlossen werden kann (z. B. Warnen, Verleiten) zu überprüfen. Wird keine Brutansiedlung festgestellt, hat die Baufeldräumung möglichst kurzfristig, spätestens jedoch innerhalb eines Zeitraumes von maximal einer Woche nach Durchführung der Kontrolle zu erfolgen. Wird ein Brutvorkommen ausgeschlossen, ist davon auszugehen, dass es innerhalb einer Woche nicht zu einer neuen Ansiedlung und Eiablage kommt. Ist eine vollständige Durchführung der Baufeldräumung nicht innerhalb einer Woche möglich, ist für den übrigen Abschnitt eine erneute Kontrolle erforderlich. Wird eine Brut festgestellt, ist die Baufeldräumung in diesem Bereich erst nach Flügghwerden der Jungtiere möglich.

- Vorgehensweise bei Brutvorkommen des Halsbandsittichs in Baumhöhlen:

In jeweils einer Baumhöhle der Höhlenbäume Nr. 10 und 11 wurde ein Besatz durch Halsbandsittiche festgestellt. Eine Fällung dieser Gehölze ist daher erst nach dem Flügghwerden der Jungtiere möglich (sofern dann keine Brutvorkommen weiterer Arten festgestellt werden). Da der Halsbandsittich eine sehr lange brut- und insbesondere Aufzuchtphase aufweist (insgesamt ca. 73 Tage) ist frühestens Anfang Mai, unter Umständen erst Anfang Juni mit einem Ausflug der Jungvögel zu rechnen. Es ist vorgesehen, beide betroffenen Höhlenbäume erst nach Abschluss der Brutzeit der Vögel, also ab Oktober zu fällen. Beeinträchtigungen von Vögeln sind dann ausgeschlossen.

Bei dem Halsbandsittich handelt es sich dabei nicht um eine besonders oder streng geschützte Art im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13 oder 14 BNatSchG. Daher handelt es sich bei dieser Maßnahme nicht um ein zwingendes Recht nach § 44 BNatSchG. Die Plangeberin betrachtet diese Maßnahme jedoch zum Schutz auch der nicht besonders oder streng geschützten Arten als erforderlich an.

Durch das geplante Vorhaben gehen potenzielle Fledermaus-Baumhöhlen- und Gebäudequartiere verloren. Zwar wird davon ausgegangen, dass in der Umgebung in ausreichendem Umfang geeignete Ausweichquartiere vorhanden sind, doch sind zur weiteren Sicherung der Funktionserfüllung geeignete Fledermauskästen als Ersatzquartiere im Umfeld des Eingriffsbereiches anzubieten. Als Ersatz für den Verlust von Baumhöhlen sind insgesamt neun, als Ersatz für den Verlust von (potenziellen) Gebäudequartieren sind insgesamt fünf Ersatzquartiere nach dem Maßgaben der artenschutzrechtlichen Prüfung anzulegen.

#### Rauchschwalbe

Im Plangebiet befinden sich mehrere Gastpferdeboxen, welche zu einem Standort östlich der Galopprennbahn verlegt werden. Die artenschutzrechtliche Prüfung hat ergeben, dass durch den Rückbau der Gebäude mindestens drei Rauchschwalbennester verloren gehen. Da ein Teil der Pferdeboxen nicht auf vorhandene Nester überprüft werden konnte, wird vorsichtshalber davon ausgegangen, dass sich dort weitere drei Nester befinden könnten, auch wenn dies sehr unwahrscheinlich ist. Somit wird von dem Verlust von sechs Nestern ausgegangen. Hierfür waren Ersatzquartiere durch Anbringen von Nisthilfen an geeigneten Standorten anzubieten. Nach LANUV wird empfohlen, bei kleineren Populationen (bis 10 Paare) Ersatz im Verhältnis 2:1 zu schaffen. Entsprechend waren 12 Nisthilfen zu installieren. Es handelte sich um eine CEF-Maßnahme, die vor der Rückkehr der Rauchschwalben (etwa Anfang April) umzusetzen war, um zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der Teillebensräume im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt.

Es wurden zwei Stallgebäude begutachtet, die sich beide zur Anlage der Nisthilfen eigneten. Dort befinden sich bereits seit mehreren Jahren Rauchschwabennisthilfen, die teilweise genutzt werden, so dass die Eignung dieser Gebäude als Ersatzstandort nachgewiesen ist. Die Gebäude besitzen eine ausreichende Höhe und weisen geeignete Stellen zum Installieren der Nisthilfen gemäß Empfehlungen in LANUV auf: Raumhöhe über 2 m, Abstand zur Decke 10-15 cm. In den Gebäuden befanden sich jeweils zahlreiche Pferdeboxen, in denen keine Nester oder Nisthilfen vorhanden waren, so dass die Ersatzquartiere in ausreichendem Abstand zueinander angebracht werden konnten. Die Nisthilfen wurden am 20.03.2015 in Anwesenheit eines sachkundigen Vertreters der Stadt Neuss installiert.

Insgesamt ergibt sich, dass unter Beachtung der Planungshinweise artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt sind und eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten ausgeschlossen werden kann.

#### 4.10.6 Klimaschutz

Vor dem Hintergrund des zukünftigen Klimawandels und ansteigender Klimabelastung, sind die Belange des Klimas bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen.

Für den bisher für das Plangebiet rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 462 – RennbahnBüroPark, Stresemannallee wurde 2009 durch den Deutschen Wetterdienst (DWD) ein „Amtliches Gutachten über die lokalklimatischen Auswirkungen der städtebaulichen Planungen zum Bebauungsplan Nr. 462 „RennbahnBüroPark“ in Neuss“ erstellt, auf dessen Ergebnisse hier zurückgegriffen werden kann. Im Rahmen dieser Planung sollten auf dem Plangebiet Gebäude für Büro- und Forschungsnutzung mit einer Höhe von ca. 14,5 m bis ca. 18 m über der Geländeoberkante entstehen.

Durch die damals vorgesehene Gebäudeorientierung und die hinreichend breiten Abstände zwischen den Gebäuden war eine wesentliche Änderung der Durchlüftung nach der Realisierung nicht zu erwarten. Ebenso wurden keine Veränderungen der Temperaturverhältnisse im Bereich des Plangebietes sowie der Umgebung erwartet. Des Weiteren war im Bereich des Rennbahngeländes sowie im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung keine wesentliche Veränderung (Verminderung / Verstärkung) der horizontalen Windgeschwindigkeit zu erwarten, ebenso konnte die Funktion des Rennbahngeländes als stadökologische Ausgleichsfläche und Teil der Ventilationsachse unverändert erhalten bleiben.

Zusammenfassend war festzuhalten, dass aufgrund der festgesetzten maximalen Bauhöhe der Gebäude von 18 m die vormals geplanten (nordwest-südost-orientierten) Durchlässe zwischen den Gebäudekörpern aufgrund des Verhältnisses Durchlassbreite zu Gebäudehöhe als ausreichend für ein weitgehend ungestörtes Durchlüftung zu beurteilen waren.

Im Rahmen des nun zu beurteilenden Bebauungsplanes Nr. 462/1 wurde vom Deutschen Wetterdienst (DWD) eine Stellungnahme zu dem o. g. Gutachten eingeholt. Der DWD führt aus:

*„Im Gutachten des DWD (2009) [...] wird die Durchlüftung, d. h. Luftströmungen von dem Rennbahngelände in Richtung Stresemannallee angesprochen. Die damals geplante Bebauung wies ‚hinreichend breite Abstände zwischen den Gebäuden‘ auf, so dass ‚eine wesentliche Änderung der Durchlüftung nach der Realisierung der geplanten Bebauung nicht zu erwarten‘ ist.*

*Die derzeit geplante Bebauung [...] weist Einzelgebäude auf, die jedoch miteinander verbunden sind. Um eine querverriegelnde Wirkung - mit ggf. ungünstigen Auswirkungen auf die Durchlüftung - zu verhindern, wird empfohlen, zwischen mindestens zwei Gebäuden je Gebäudereihe die Verbindung zu entfernen oder so zu gestalten, dass ein mindestens 2,50 m hoher Durchlass entsteht.“*

Die dem Bebauungsplan Nr. 462/1 zugrunde liegende Planung sieht vor, dass die jeweiligen Gebäude über Verbindungswege aneinander gekoppelt werden. Für das Erdgeschoss ist dabei, auch aus Brandschutzgründen, eine offene Gestaltung vorgesehen. Die Höhe beträgt derzeit ca. 3,0 m. Demnach wird den Empfehlungen des Deutschen Wetterdienstes entsprochen. Es bestehen somit keine negativen Auswirkungen durch die Planung in Bezug auf die Durchlüftung, die Temperaturverhältnisse, der horizontalen Windgeschwindigkeiten sowie der Funktion als stadökologische Ausgleichsfläche.



Des Weiteren ist die Fläche bereits im Bestand zum Teil versiegelt (Parkplatz, Pferdeboxen etc.). Somit erfolgt die Errichtung der Aufnahmeeinrichtung für Migranten auf einer bereits vorgenutzten Fläche. Mit der Nutzung dieser Fläche, für die auch bereits, wie oben dargelegt, ein Planungsrecht besteht, soll schonend mit Grund und Boden umgegangen und keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Durch die Festsetzungen zur Bepflanzung und Naturschutz sowie der festgesetzten Grünflächen soll darüber hinaus dem Klimawandel entgegengewirkt, beziehungsweise der Anpassung an den Klimawandel gedient werden. Dadurch wird dem allgemeinen Klimaschutz Rechnung getragen.

#### **4.11 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**

##### **4.11.1 Artenschutz**

In Kapitel 4.10.5 werden die Auswirkungen auf den Artenschutz ausführlich diskutiert. Die Erkenntnisse werden als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen. Diese sind vor Bauausführung gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz umzusetzen.

##### **4.11.2 Baugrundrisiken**

Es erfolgt der Hinweis, dass die Baugrundrisiken eigenverantwortlich vom Bauherrn zu prüfen sind.

##### **4.11.3 DIN Normen**

Die verwendeten DIN-Normen sind in der Regel nicht kostenlos zu erwerben. Aus diesem Grund werden diese, ebenso wie die Artensteckbriefe innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

##### **4.11.4 Durchlüftung**

Der Hinweis, im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens eine ausreichende Belüftung nachzuweisen ist, erfolgt aufgrund der Stellungnahme des Deutschen Wetterdienstes im Rahmen der Beteiligungsverfahren. Mit dem Entwurf, welcher dem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan zugrunde liegt, werden die notwendigen Bedingungen einer ausreichenden Durchlüftung erfüllt. Bei einer geänderten Baustruktur, welche der Angebotsbebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht, wäre ggf. durch ein Gutachten der Nachweis zu erbringen, dass auch eine andere Baustruktur eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet.

##### **4.11.5 Erschütterungen**

Es erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet durch Erschütterungen der Hafenbahn Neuss sowie der Straßenbahn vorbelastet ist. Gemäß der Schall- und erschütterungstechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW)“, Bericht VA 6667-2, Peutz Consult GmbH, 30.04.2015 ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Erschütterungsimmissionen nach dem Erschütterungserlass NRW für die Einrichtung eingehalten werden.

##### **4.11.6 Geruch**

Es erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet durch Gerüche vorbelastet ist, um zukünftige Investoren auf diesen Belang aufmerksam zu machen. Wie dem Kapitel 4.10.3 zu entnehmen ist, werden die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) eingehalten.

##### **4.11.7 Hochwasser**

Es erfolgt für die zukünftigen Bauherren ein Hinweis auf das Baugrundrisiko bezüglich der Hochwasserthematik. Das Vorhaben liegt innerhalb der Gebiete, die bei einem häufigen und bei einem mittleren (HQ100) Hochwasserereignis des Rheins durch Versagen von Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden können. Zudem liegt das Vorhaben in den Überschwemmungsflächen eines extremen Hochwasserereignisses des Rheins. Daher 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. Die Zugänglichkeit und Evakuierung der Grundstücke bei Hochwasser ist durch die Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.

#### 4.11.8 Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst weist darauf hin, dass eine Auswertung von Luftbildaufnahmen aus dem Zweiten Weltkrieg auf einen ehemaligen Laufgraben sowie sieben Trichter bzw. Explosionskrater schließen lassen. Für das Plangebiet werden daher vom Kampfmittelbeseitigungsdienst folgenden Empfehlungen ausgesprochen:

- Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z. B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesen Fall ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
- Überprüfung der Baugelände-Teilflächen, auf der im 2. Weltkrieg Militäreinrichtungen (Flakstellung, Schützengraben, usw.) vorhanden waren, mit ferromagnetischen Sonden.

Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

#### 4.11.9 Lärm

Es erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet ist. Im Rahmen der Baugenehmigung sind durch den Bauherren die unter Kapitel 4.7 bzw. Kapitel 4.10.2 genannten Annahmen zu beachten. Auf die genannten Kapitel wird verwiesen.

#### 4.11.10 Leitungen

Im Plangebiet verlaufen folgende Leitungen der Westnetz GmbH:

- im Bereich der Straße „Obertorweg“ befinden sich ein 10-kV-Stromversorgungskabel, ein Niederspannungskabel und eine Datenleitung, welche zur Stromversorgung der umliegenden Bebauung der Stadt Neuss weiterhin erforderlich sind.
- im Bereich der „Stresemannallee“ befinden sich zwei 10-kV-Stromversorgungskabel und eine Datenleitung.

Zusätzlich befindet sich auf dem Gelände eine Kundenstation der Westnetz GmbH. Die Leitungen und die Station sind zu sichern oder umzuverlegen. Die Kosten der Maßnahme sind vom Veranlasser zu übernehmen. Ein diesbezüglicher Hinweis wird in den Bebauungsplan übernommen.

Generell ist darauf zu achten, dass Leitungsumverlegungen oder Neutrassierungen außerhalb zu erhaltenen oder neuer Baumstandorte durchgeführt werden.

#### 4.11.11 Lichtimmissionen

Es erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet durch Lichtimmissionen der angrenzenden Galopprennbahn vorbelastet ist. Diesbezüglich wird auf das Kapitel 4.10.4 verwiesen.

#### 4.11.12 Luftverkehr

Das Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung (BAF) weist darauf hin, dass die Errichtung von Kränen im Rahmen der Errichtung der Gebäude nur nach Abstimmung mit dem Bundesaufsichtsamt erfolgen kann.

#### 4.11.13 Qualmwasser

Es wird ein Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, dass bei lang anhaltendem Rheinhochwasser im Plangebiet mit Qualmwasser und aufgrund des geringen Grundwasserflurabstands bei Gründungsarbeiten mit erhöhtem Aufwand zu rechnen ist.

#### 4.11.14 Versickerung

Es erfolgt der Hinweis auf § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen, dass das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versichern ist.

#### 4.12 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Baugebiet	Flächengröße in qm
Sondergebiet	14.745
<i>davon</i>	
- überbaubare Grundstücksfläche	(7.234)
- Fläche für Stellplätze	(759)
Öffentliche Verkehrsflächen	3.965
Private Verkehrsflächen	828
Öffentliche Grünflächen	6.100
<i>davon</i>	
- Öffentliche Grünfläche ÖG 1	(358)
- Öffentliche Grünfläche ÖG 2	(2.512)
- Öffentliche Grünfläche ÖG 3	(3.231)
Private Grünfläche	1.743
Fläche für Versorgungsanlagen	97
<b>Plangebietsgröße gesamt</b>	<b>27.478</b>

#### 5. Bodenordnung

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

#### 6. Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die Neusser Bauverein AG übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen.

#### 7. Gutachten, Untersuchungen, Sonstige verwendete Unterlagen

Auf folgende Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zurückgegriffen bzw. wurden im Rahmen des Verfahrens erstellt:

ANECO (2009): Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 462 Büroпарк Stresemannallee in Neuss, Bericht 09 0269 P, Mönchengladbach, 19.11.2009

ANECO (2013): Gutachten zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 483 zur Errichtung eines Möbelhauses auf dem Hammfeld II Ost in Neuss, Berichts-Nr. 13 0524 P, Mönchengladbach, 31.07.2013

ANECO (2015): Stellungnahme 15 0566 P vom 18. Mai 2015, Mönchengladbach, 02.06.2015

DEUTSCHER WETTERDIENST (2009): Amtliches Gutachten über die lokalklimatischen Auswirkungen der städtebaulichen Planungen zum Bebauungsplan Nr. 462 „RennbahnBüroPark“ in Neuss, Essen, 20.05.2009

DEUTSCHER WETTERDIENST (2015): Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange an der Bauleitplanung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Essen, 04.05.2015

DIPL.-ING. WOLFGANG R. MUELLER + PARTNER (2015): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW)“, Willich, 01.06.2015

HAMANN & SCHULTE (2015): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gelsenkirchen, 30.03.2015

INSTITUT FÜR ERD- UND GRUNDBAU DR.-ING. WOLFGANG SIEVERING (1995): Gefährdungsabschätzung Altlastverdachtsflächen Bebauungsplan Nr. 401 – Rennzentrum Stresemannallee, Neuss, 20.10.1995

PEUTZ CONSULT GMBH (2015): Lichtimmissionsmessung zum Bebauungsplan Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW)“ Berichts-Nr. VA 6667-01, Düsseldorf, 02.04.2015

PEUTZ CONSULT GMBH (2015): Schall- und erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 462/1 „Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung NRW)“ Berichts-Nr. VA 6667-02, Düsseldorf, 30.04.2015 – Druckdatum 28.05.2015

Erstellt von:

Stadtplanung Zimmermann GmbH  
Linzer Straße 31  
50939 Köln