

Stadt Neuss**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 481
– Sudermannstraße/ Am Blankenwasser –****Auslegungsbegründung****Inhaltsverzeichnis**

<u>1. Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel</u>	<u>2</u>
1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	2
1.2. Planungsanlass, Planungsziel.....	3
<u>2. Vorgaben und Bindungen.....</u>	<u>3</u>
2.1. Baulicher Zustand und vorhandene Nutzungen innerhalb des Plangebietes.....	3
2.2. Topografie und Bodenversiegelungsgrad	3
2.3. Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	3
2.4. Übergeordnete Planung	3
2.4.1. Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)	4
2.4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Neuss.....	4
2.4.3. Rechtsverbindliche Bauleitpläne.....	4
2.4.4. Sonstige städtebauliche und planungsrechtliche Vorgaben.....	5
2.5. Verkehrliche Anbindung	5
2.6. Umweltbelange	5
2.6.1. Natura 2000	6
2.6.2. Gewässerschutz	6
2.6.3. Artenschutz.....	6
2.6.4. Notwendigkeit einer Umweltprüfung.....	6
2.6.5. Störfallvorsorge.....	7
2.6.6. Klima und Luft.....	7
2.6.7. Boden/Altlasten.....	7
<u>3. Planinhalt.....</u>	<u>8</u>
3.1. Städtebauliches Konzept des Vorhabens	8
3.2. Geplante Bauliche Nutzung.....	8
3.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
3.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3.3. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	12
3.4. Geplante Verkehrserschließung	12
3.4.1. Individualverkehr.....	12
3.4.2. Ruhender Verkehr	13
3.4.3. Öffentlicher Personennahverkehr.....	13
3.4.4. Rad- und Fußwegenetz	13
3.5. Pflanzflächen und ökologische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB).....	13
3.6. Geplante Infrastrukturmaßnahmen	15
3.7. Geplante Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen / Maßnahmen.....	15
3.8. Beseitigung von Niederschlagswasser	16
3.9. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	17
3.10. Flächenbilanz	17
<u>4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans</u>	<u>18</u>
4.1. Art des Aufstellungsverfahrens	18
4.2. Einleitung des Verfahrens	18

4.3.	Auslegung des Planentwurfs, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
4.3.1.	Unterrichtung der Öffentlichkeit	19
4.3.2.	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange.....	19

5. Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter 19

5.1.	Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter und Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	19
5.1.1.	Schutzgut Mensch	19
5.1.2.	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	19
5.1.3.	Schutzgut Boden	21
5.1.4.	Schutzgut Wasser.....	21
5.1.5.	Schutzgut Klima und Luft.....	22
5.1.6.	Schutzgut Landschaft	22
5.1.7.	Schutzgut Kultur und Sachgüter	22

6. Bodenordnung..... 22

7. Kosten, Finanzierung und Durchführung 23

8. Gutachten, Untersuchungen, Sonstige verwendete Unterlagen..... 23

8.1.	Gutachten und Untersuchungen.....	23
8.2.	Sonstige verwendete Unterlagen	23
8.3.	Anlagen zur Begründung.....	24

1. Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel

1.1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Süden der Stadt Neuss, in der Gemarkung Neuss Norf, Flur 4, südlich der A 46 und östlich der A 57. Es hat eine Größe von ca. 8,3 ha. Es wird begrenzt

- im Südwesten durch die Straße „Am Blankenwasser“
- im Nordwesten von der Straßengrenze der Sudermannstraße zum Flurstück 275
- im Nordosten von der Straßengrenze der Sudermannstraße zu den Flurstücken 263, 264, 229 und 230 sowie nordöstlich der Sudermannstraße durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 309
- im Südosten durch die Flurstücksgrenze des Flurstückes 309.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser wird im südwestlichen Teil als Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Dieser umfasst dabei die Fläche zwischen den Straßen Tucherstraße, Am Blankenwasser sowie der Sudermannstraße, Teile des Flurstückes 277 sowie Teile des Flurstückes 309. Vorhabenträgerin ist die IMMOGATE Objektgesellschaft Neuss GmbH, Eschenallee 8, 85445 Schwaig, welche auf der Fläche die Errichtung eines Logistikzentrums plant.

Die Einbeziehung des nordöstlich gelegenen Planbereichs erfolgt nach § 12 Abs. 4 BauGB; dieser Teilbereich ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Einbeziehung dieser Flächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt, da Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 320/1 (Rechtskraft 08.01.2009) Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans werden. Die Erweiterung des Planbereichs auf die restlichen Flächen des Bebauungsplans Nr. 320/1 ist begründet, da in diesem Bereich Anpassungen der Festsetzung zur bebaubaren Grundstücksfläche des Bebauungsplanes 320/1 durch den Vorhaben- und Erschließungsplan notwendig werden. Hierdurch entsteht eine planungsrechtlich und baurechtlich ungeordnete städtebauliche Situation, wodurch ein Planungserfordernis für den Erweiterungsbereich ausgelöst wird. Daher wird der Bebauungsplan Nr.

320/1 durch Rechtskraft dieses Plans vollständig überlagert. Darüber hinaus erfolgen keine inhaltlichen Änderungen der Bebauungsmöglichkeit im Erweiterungsbereich.

1.2. Planungsanlass, Planungsziel

Die IMMOGATE Objektgesellschaft Neuss GmbH, Eschenallee 8, 85445 Schwaig, plant aufgrund der verkehrsgünstigen Lage des Plangebiets mit unmittelbarem Anschluss an die Autobahnen A 46 und A 57 ein neues Logistikzentrum auf der Fläche zwischen Tucherstraße, Am Blankenwasser und Sudermannstraße zu errichten. Die zuvor auf kleinteiligeres Gewerbe ausgerichtete Planung, welche planungsrechtlich in den Bebauungsplänen Nr. 320, V 434/1, Nr. 320/1 und Nr. 457 gesichert war, lässt die Errichtung eines solchen Logistikzentrums nicht zu, da zum Einen auf dem Vorhabengrundstück planungsrechtlich eine öffentliche Verkehrsfläche (Sudermannstraße) festgesetzt ist und zum Anderen die Baugrenzen und die darauf abgestimmten Pflanzgebotsflächen nur kleinere Gebäudekubaturen zulassen, welche für ein Logistikzentrum nicht ausreichend sind.

Damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Logistikzentrums geschaffen werden können, muss das Planungsrecht geändert werden. Dieser Bebauungsplan überlagert rechtskräftige Bebauungspläne und ersetzt in seinem Geltungsbereich mit seinem Inkrafttreten die in den derzeit gültigen Bebauungsplänen getroffenen Festsetzungen. Der Bebauungsplan Nr. 320/ 1 wird mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans vollständig überlagert.

Planungsziel für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist es, den Verlauf der Sudermannstraße und die Baugrenzen an die Erfordernisse des Logistikzentrums anzupassen. Auf den sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB werden die Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 320/1 weitestgehend übernommen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1. Baulicher Zustand und vorhandene Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Gewerbegebiet Uedesheim. Die Grundstücke sind zurzeit unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Die im Plangebiet verlaufende Sudermannstraße ist als Baustraße hergerichtet und dient bereits zur Erschließung eines nördlich des Plangebiets ansässigen Gewerbebetriebes. Unter dieser Straße verläuft ein Kanal.

2.2. Topografie und Bodenversiegelungsgrad

Der Planbereich ist topografisch bewegt mit Höhenunterschieden von bis zu etwa 5 Metern. Die Geländehöhen variieren von ca. 36 bis ca. 41 Metern über NN.

Derzeit wird das Plangebiet als Ackerfläche genutzt. Eine teilweise Versiegelung des Plangebiets ergibt sich aus der Baustraße, die entsprechend den Vorgaben der Bebauungspläne V434/1 und Nr. 457 hergestellt wurde.

2.3. Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet ist umgeben von weiteren gewerblichen Nutzungen. Südlich des Plangebiets grenzt das Betriebsgelände eines Logistikunternehmens an. Östlich des Plangebiets befindet sich ein Depot eines Logistikunternehmens. Nördlich des Plangebiets befinden sich zwei produzierende Gewerbebetriebe.

Nordwestlich des Plangebiets in Richtung der A 46 liegt der Baggersee Uedesheim, eine ehemalige Nassauskiesung, die inzwischen rekultiviert wird. Zwischen dem Baggersee und der Sudermannstraße liegt ein derzeit noch brachliegendes, weiteres Bau Feld nach bestehendem Planungsrecht.

2.4. Übergeordnete Planung

2.4.1. Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan)

Im derzeit gültigen Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) mit Rechtskraft vom 15.12.1999 ist die Plangebietsfläche als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

2.4.2. Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.1995 stellt das Plangebiet als Fläche für Gewerbe dar.

2.4.3. Rechtsverbindliche Bauleitpläne

Im Plangebiet existieren mehrere rechtsverbindliche Bebauungspläne. Mit Rechtskraft dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans (V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser) werden die dort getroffenen Festsetzungen überlagert und es gelten die Festsetzungen des V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser.

Der Bebauungsplan Nr. 320 – Tucherstraße vom 11.02.1994 erstreckte seinen Geltungsbereich ursprünglich über einen Großteil des Gewerbegebiets Uedesheim. Inzwischen sind Teile des ursprünglichen Geltungsbereichs durch neue Bebauungspläne aufgehoben worden.

Innerhalb des Plangebiets setzt er im nordöstlichen Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einen Teil der Straßenverkehrsfläche der Sudermannstraße sowie Teile von zwei Baufeldern für gewerbliche Nutzungen fest, welche durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 434/1 - Uedesheim, Tucherstraße – West ergänzt wurden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 434/1 vom 17.12.2007 regelt als Vorhaben- und Erschließungsplan das Planungsrecht für die südwestlich des Plangebiets gelegene Halle eines Logistikzentrums.

Darüber hinaus umfasst der Bebauungsplan 434/1 Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB (Erweiterungsbereiche). Diese Flächen befinden sich im südwestlichen Teil des Plangebiets. In diesem Bereich setzt der Bebauungsplan als Angebotsplan einen Teilbereich von drei Baufeldern für gewerbliche Nutzungen nach § 8 BauNVO fest. Die GRZ wird mit 0,8 festgesetzt, die Baumassenzahl mit 10. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 1 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Sexgewerbes und Dirnenunterkünfte sowie private Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Darüber hinaus werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt, über welche die Baufelder erschlossen werden. Entlang der Verkehrsflächen befinden sich Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Die Festsetzung der Baugrenzen schließt an die bestehenden Baufelder des Bebauungsplanes Nr. 320 – Tucherstraße an.

Zum Schutz vor Belästigungen werden Anlagen der Abstandsklassen I bis III der der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse III zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Immissionswerte im Einzelfall nachgewiesen werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. 320/1 – Uedesheim, Sudermannstraße vom 08.01.2009 umfasst den nordöstlichen Teilbereich des Plangebiets. Der Bebauungsplan Nr. 320/ 1 setzt für diesen Bereich ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Baumassenzahl von 7,0 fest. Von den allgemein zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 2 BauNVO werden Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Sexgewerbes und Dirnenunterkünfte sowie private Versammlungs-, Veranstaltungsräume und -hallen ausgeschlossen. Von den ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 BauNVO werden Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Zum Schutz vor Lärmbelästigung werden Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der der Abstandsliste zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NRW ausgeschlossen.

Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn die Einhaltung der Immissionswerte im Einzelfall nachgewiesen werden kann.

Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan Aussagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser und setzt Ausgleichsmaßnahmen sowohl auf Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets als auch außerhalb des Plangebiets im Bebauungsplan Nr. 345/1 – Uedesheim, Gotteslinde fest.

Als Gestaltungsvorschrift gem. § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB setzt der Bebauungsplan fest, dass Einfriedungen erst ab einem Abstand von 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig sind.

Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten und sind zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

Der Bebauungsplan Nr. 457 – Uedesheim, Am Blankenwasser (Straße) vom 11.03.2009 setzt die Straßenverkehrsfläche der Straße Am Blankenwasser sowie deren Anschlüsse an kreuzende Straßen fest. Im Plangebiet liegen der Anschluss an die Sudermannstraße sowie der Wendekreis am Ende der Sudermannstraße. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan den Kreisverkehr im Bereich Am Blankenwasser / Tucherstraße fest. Ausgleichsflächen sind sowohl innerhalb des Plangebiets als auch im Bebauungsplan Nr. 345/1 Uedesheim, Gotteslinde festgesetzt.

2.4.4. Sonstige städtebauliche und planungsrechtliche Vorgaben

Landschaftsschutzgebiete oder Naturschutzgebiete sind im Plangebiet nicht festgesetzt. Denkmale liegen nicht vor, Bodendenkmale sind nicht bekannt.

Für die Stadt Neuss existiert ein Einzelhandelsgutachten (Dr. Paul G. Jansen GmbH 2009), welches in seinem konzeptionellen Teil Handlungsempfehlungen für die Ansiedlung von Einzelhandel gibt. In diesen Handlungsempfehlungen ist der Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten vorgesehen.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets für den Individualverkehr erfolgt über die Sudermannstraße, welche als Stichstraße mit Wendehammer von der Straße Am Blankenwasser ausgeht. Von dort können die Kreisstraße 30 (Tucherstraße), die Bundesstraße B9 (Bonner Straße, Koblenzer Straße) und die Autobahnen A 46 und A 57 erreicht werden.

Die Erschließung des Plangebiets durch den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch die Buslinien 851 (Deichstraße, Neuss – Elchstraße Schleife, Kaarst), 878 (Grevenbroich Marktplatz – Norf S-Bf. – Rheinwerk) sowie den Rufbus RFB 850 (Deichstraße Neuss – Seniorenzentrum Neuss). Die nächstgelegene Haltestelle „Am Fuchsberg“ befindet sich am Kreisverkehr Tuchstraße/ Am Blankenwasser/ Am Fuchsberg.

Durch einmaliges Umsteigen in die S-Bahn am Bahnhof Allerheiligen sind die Innenstadt und der Hauptbahnhof erreichbar.

2.6. Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Landschaftseinheit „Niederrheinische Bucht – Kölner Rheinebene“ auf der Rhein-Niederterrasse. Markante landschaftsprägende Elemente gibt es nicht. Das Plangebiet hat durch frühere Verlagerungen eines Flussbettes (Ur-Rhein) bewegtes Gelände. Die Geländehöhen bewegen sich zwischen ca. 36 m und ca. 41 m über NN.

Schutzgebiete nach Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) sind von der Planung nicht betroffen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich mit mehr als 100 m Abstand der Uedesheimer Baggersee, eine ehemalige Nassauskiesung mit steilen Böschungen. Das Gebiet wurde rekultiviert und hat einen lokalen Schutzwert für Wasservögel, Hecken- und Gebüschbrüter, Amphibien, Insekten und andere heimische Tiere. Es wird als schützenswertes Biotop im städtischen Biotopkataster geführt.

2.6.1. Natura 2000

Laut des Naturschutz-Fachinformationssystems des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW befinden sich innerhalb des Plangebiets keine Natura 2000-Gebiete.

Etwa 2,5 km nördlich bzw. nordöstlich des Plangebiets befinden sich das FFH-Schutzgebiet „NSG Uedesheimer Rheinbogen“ und ein Teil des FFH- Schutzgebiets „Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef“, etwa 4,5 km östlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Urdenbach – Kirgberger Loch – Zonser Grind“ (vgl. Website LANUV: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/de/start>, zugegriffen am 23.07.2013)

2.6.2. Gewässerschutz

Stehende oder fließende Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Etwa 150 m nördlich des Plangebietes befindet sich die Nassabgrabung bzw. der Baggersee „Am Blankenwasser“. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Erft. Maßnahmen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sind für das Baugebiet nicht geplant.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten (vgl. Stadt Neuss, Umweltamt 2012: Einstufung der Schutzwürdigkeit der Wasserschutzgebiete als Grundlage der synoptischen Karte 2012). Nach dem Bewirtschaftungsplan zur Umsetzung der WRRL fällt das Plangebiet in den Grundwasserkörper „Rhein, Teileinzugsgebiet Erft“ (Nr. 274_01). Im Zuge der Bestandsaufnahme der WRRL wies der Grundwasserkörper einen guten mengenmäßigen und guten chemischen Zustand auf.

Der höchste bisherige Grundwasserstand beträgt nach Prof. Dr. H. Losen (2007) im Plangebiet 33,80 m ü.NN. Der minimale Grundwasserflurabstand liegt zwischen 5 m und 8 m. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 30,60 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserflurabstand schwankt somit zwischen 8 und 11 m.

2.6.3. Artenschutz

Durch den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag des Instituts für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung (2013) wurden im Untersuchungsgebiet, welches über das eigentliche Plangebiet hinausgeht, 13 planungsrelevante Arten nachgewiesen, darunter zwei Fledermaus-Arten, 2 Brutvogel-Arten und 8 Gastvögel und mit der Kreuzkröte eine Amphibienart.

Von den Fledermausarten wurden die Zwerg- und Wasserfledermaus nachgewiesen. Beide nutzen das Untersuchungsgebiet jedoch lediglich als Jagdhabitat, Quartiere im Plangebiet sind ausgeschlossen. Reptilien und Amphibien kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Rahmen der Untersuchung wurden insgesamt 42 Vogelarten nachgewiesen, davon 24 als Brutvögel eingestuft. 10 der vorkommenden Vogelarten sind artenschutzrechtlich relevant. Die meisten kommen jedoch nur als Nahrungsgäste bzw. Durchzügler oder Wintergäste vor.

Im Plangebiet sind von den planungsrelevanten Arten lediglich Feldlerche und Rebhuhn relevant. Beide brüten im Plangebiet, so dass nicht auszuschließen ist, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

2.6.4. Notwendigkeit einer Umweltprüfung

Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Der Bebauungsplan ist mit der in ihm festgesetzten Grundfläche dem Bebauungsplantypus nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 zuzurechnen. Es kann also von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn auf Grund einer Vorprüfung des Einzelfalls zu erwarten ist, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat. Die Vorprüfung wurde von der Stadt Neuss durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Die in den vorherlaufenden Bebauungsplänen festgesetzten Regelungen für Ausgleichsmaßnahmen werden aufrechterhalten und neu organisiert: Die durch die Wegnahme der Stichstraße ebenfalls

wegfallenden Ausgleichsflächen sowie die durch die Vergrößerung des Baugrundstücks einhergehende höhere Ausgleichsnotwendigkeit wird in der vorliegenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

2.6.5. Störfallvorsorge

Das Plangebiet liegt laut KABAS (Kartografische Abbildung von Betriebsbereichen und Anlagen nach StörfallVO) im Bereich des Achtungsabstandes einer Störfallanlage im Gewerbegebiet Uedesheim an der Stadtgrenze zu Dormagen. Der Achtungsabstand stellt jedoch nicht den tatsächlichen Einwirkungsbereich der Anlage bei einem Störfall dar, sondern geht deutlich darüber hinaus. Eine derzeit laufende und vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW überwachte Untersuchung zeigt, dass der tatsächliche Einwirkungsbereich der Störfallanlage das Plangebiet nicht berührt, sondern deutlich kleiner ist, als der in KABAS angegebene Bereich.

Der Bebauungsplan sieht keine empfindlichen Nutzungen im Sinne der KAS (Kommission für Anlagensicherheit) vor.

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

2.6.6. Klima und Luft

Die synthetische Klimafunktionskarte der Stadt Neuss von 2012 klassifiziert das Plangebiet als Freilandklima mit einer mittleren Schutzwürdigkeit. Solche Freilandflächen (Ackerflächen) wirken aufgrund ihrer nächtlichen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiete und fördern Ventilation und Luftregeneration. Sie sind stadtklimatologisch daher insbesondere dann von Bedeutung, wenn sie in der Nähe von klimatischen Belastungsgebieten liegen.

Aufgrund ihrer Nähe zu den versiegelten Verkehrs- sowie Gewerbe- und Industrieflächen sowie zum Gewässer des Uedesheimer Baggersees erfährt die Fläche eine stärkere Aufheizung als weiter südlich oder westlich gelegene Freiflächen. Deshalb wird das Kaltluftpotential im Stadtklimagutachten als „schwach“ bis „mittel“ eingestuft. Die an der nächstgelegenen Messstation Neuss Uedesheim gemessenen, vorherrschenden Windrichtungen sind Südost und Südwest, wobei die Südwest-Komponente mit zunehmender Entfernung vom Rhein dominiert.

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des Projektes LUNA (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen, Köln 2006) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Geltungszone des Luftreinhalteplans Neuss 2013.

2.6.7. Boden/Altlasten

Über dem Sand und Kies der Niederterrasse haben sich Parabraunerden, stellenweise Pseudogley-Parabraunerden, Braunerden, Gley-Parabraunerden und Kolluvisole aus Hochflutlehm entwickelt (Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Landesamtes NRW). Die Böden besitzen eine hohe Ertragsfähigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe bei einer mittleren bis hohen Wasserdurchlässigkeit. Sie weisen auf Grund des lehmigen Substrats stellenweise schwache Staunässe auf, was nach starken Niederschlägen die Bearbeitbarkeit erschweren kann. Nach der Reichsbodenschätzung handelt es sich im Plangebiet überwiegend um 1 bis 1,8 m mächtige, z. T. gleyartige Braunerden aus Lehm bis stark lehmigem Sandboden mit Bodenzahlen zwischen 46 und 66.

Aus der digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein- Kreises Neuss ergeben sich Hinweise auf eine Überschreitung der Vorsorgewerte gem. BBodSchV für die Schwermetalle Cadmium, Blei, Kupfer, Quecksilber, Nickel und Zink. Hinweise auf die Überschreitung der Prüfwerte gem. BBodSchG oder auf Altlasten liegen nicht vor. Die Karte der Schutzwürdigen Böden in NRW 1: 50.000 (GLD 2008) weist die im Plangebiet vorkommenden Sandböden wegen ihres Biotopentwicklungspotenzials als „besonders schutzwürdig“ aus. In der Bodenfunktionskarte des RKN 2012 werden die Böden nicht bewertet.

3. Planinhalt

3.1. Städtebauliches Konzept des Vorhabens

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans bzw. im Bereich des GE 2 soll ein Logistikzentrum mit Flächen für Büro- und Sozialnutzungen, einer Technikzentrale mit Sprinklertank, befestigten Hofflächen sowie PKW-Stellplätzen errichtet werden. Geplant ist ein Baukörper mit einer Grundfläche von 27.300 qm und einer Bruttogeschossfläche von 30.500 qm (Mezzanine und Technik). Das Gebäude ist unterteilt in drei Brandabschnitte, die jeweils in zwei unabhängige Mieteinheiten aufgeteilt werden können. Es sind also insgesamt bis zu sechs Mieteinheiten möglich.

Zusätzlich zur erdgeschossigen Hallenfläche gibt es eine 9 Meter tiefe Mezzaninebene entlang der Nordwest- und Südostfassade. Dort sollen die Sozialbereiche und bei Bedarf Bürobereiche untergebracht werden.

Die Erschließung des Grundstücks sowohl für den Schwerlastverkehr als auch für PKW erfolgt über zwei Anknüpfungspunkte an die Sudermannstraße. Eine Zufahrt befindet sich im Nordwesten des Grundstücks, die andere Zufahrt erfolgt über einen neu herzustellenden Wendehammer im Nordosten, zu dessen Anlage die vorhandene Sudermannstraße ausgebaut und verlängert wird.

Eine fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls über den Wendehammer, welcher über einen Fußweg direkt von der Tucherstraße aus erreicht werden kann und somit eine gute Anbindung an die vorhandenen Haltestellen des ÖPNV bietet. Um den Höhenunterschied zwischen Tucherstraße und dem Vorhabengrundstück auszugleichen, wird der Fußweg als Rampe ausgestaltet.

Für den Betriebsablauf des Logistikzentrums sind insgesamt 36 Ladetore geplant, welche an der nordwestlichen und südöstlichen Seite des Hallenkomplexes angeordnet sind. Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 93 PKW-Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher. Darüber hinaus werden überdachte Fahrradabstellplätze errichtet.

Im Bereich der sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB wird weiterhin ein Gewerbegebiet mit unveränderten Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan ausgewiesen. Die Erschließung dieser Gewerbefläche erfolgt ebenfalls von der Sudermannstraße aus.

Grundsätzlich erfolgt die Regenentwässerung der Dachflächen von Gewerbehallen im Plangebiet über entsprechende Versickerungsanlagen auf dem eigenen Grundstück.

3.2. Geplante Bauliche Nutzung

3.2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Vorhabensbereich wird zur Art der baulichen Nutzung folgende Festsetzung getroffen:

Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind innerhalb der im Bebauungsplan mit GE 2 bezeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag mit der Stadt Neuss verpflichtet hat.

Ziel der Planung ist es, im Vorhabensbereich des GE 2 ein Logistikzentrum entsprechend den Anforderungen der Vorhabenträgerin zu errichten. Dieses Vorhaben ist im Vorhaben- und Erschließungsplan beschrieben, welcher Bestandteil des Bebauungsplans wird.

Für die sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB wird folgende Festsetzung getroffen:

Die Art der baulichen Nutzung für die sonstigen Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB wird gem. § 8 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt.

Damit wird im Bereich der sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB entsprechend den Festsetzungen des vorherlaufenden Bebauungsplans ebenfalls ein Gewerbegebiet festgesetzt.

Sowohl für den Vorhabenbereich als auch für die sonstigen Flächen nach §12 Abs. 4 BauGB gelten folgende textlichen Festsetzungen:

In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe
- Anlagen und Betriebe, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen
- Versammlungsräume und Versammlungshallen, Veranstaltungsräume und Veranstaltungshallen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO können Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie nachweislich der Versorgung der in diesem Bebauungsplangebiet Beschäftigten mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen oder sofern sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben stehen und die Verkaufsfläche einen Anteil von höchstens 10% der Bruttogeschossfläche nicht übersteigt und nicht mehr als 799 qm beträgt.

In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind die gem. § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Es ist Planungsziel, ein Gewerbegebiet mit dem Schwerpunkt auf Speditionsgewerbe bzw. für großflächiges produzierendes Gewerbe zu entwickeln. Durch den teilweisen Ausschluss von im Gewerbegebiet allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sollen die Flächen im Plangebiet für diese angestrebten Nutzungen gesichert werden.

Die Festsetzung steht auch im Einklang mit den Handlungsempfehlungen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Neuss. Dieses besagt, dass in Gewerbegebieten grundsätzlich von der Steuerungsmöglichkeit des Einzelhandels Gebrauch gemacht werden sollte, um keine bodenrechtlichen Spannungen auszulösen. Dabei reicht die Skala der planungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeit vom völligen Ausschluss über die die ausnahmsweise Zulässigkeit zur Versorgung der dort Beschäftigten bis zur Zulässigkeit räumlich und funktional untergeordneten Einzelhandels (Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH 2009: Einzelhandelsgutachten für die Stadt Neuss, S. 208).

Für sämtliche der ausgeschlossenen Nutzungen sind im Stadtgebiet andere geeignete Standorte vorhanden.

Zum Schutz der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete vor Immissionen werden die mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wie folgt gegliedert:

Unzulässig sind alle Anlagen der Abstandsklasse I bis IV der Anlage 1 (Abstandsliste) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 6.6.2007 und Anlagen mit einem ähnlichen Störgrad. Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedrigerer Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuen Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zulässt.

Das Vorhaben wird unter die laufende Nr. 159 (Speditionen aller Art sowie Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen) der Anlage 1 (Abstandsliste) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 -8804.25.1 vom 6.6.2007 eingeordnet.

Es gehört damit der Abstandsklasse V an, für welche ein Schutzabstand von 300 m als erforderlich angesehen wird.

Durch die Festsetzung, dass Anlagen der Abstandsklassen I bis IV unzulässig sind, wird sichergestellt, dass regelmäßig nur solche Vorhaben zulässig sind, bei denen der Abstanderlass davon ausgeht, dass lediglich ein Abstand von 300 m erforderlich ist. Der Abstand des Vorhabens zum nächstgelegenen Wohngebiet, einem reinen Wohngebiet (WR) in der Ortslage Uedesheim/Stüttgener Straße, beträgt etwa 700 m. Die Wahrung gesunder Wohnverhältnisse wird also gewährleistet.

Ausnahmsweise können Anlagen der Abstandsklasse IV zugelassen werden, wenn im Einzelfall die Einhaltung entsprechend niedrigerer Immissionswerte nachgewiesen wird oder wenn nach neuen Erkenntnissen der Störgrad eine Verringerung des Abstandes zulässt.

Die Festsetzung ermöglicht die Ansiedlung von geplanten Logistikbetrieben im Bereich des Vorhabenbereichs, stellt gleichzeitig eine flexible Ausnutzung des angrenzenden GE 1 dar und regelt die immissionsrechtlichen Anforderungen in Hinblick auf Luft und Gerüche.

Die Anlage 1 (Abstandsliste) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 -8804.25.1 vom 6.6.2007 ist Anlage dieser Begründung und kann zudem beim Amt für Stadtplanung, Stadt Neuss eingesehen werden. Im Bebauungsplan erfolgen darüber hinaus Festsetzungen zu Emissionskontingenten unter Berücksichtigung, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm um 10 dB(A) unterschritten werden sollen.

In den mit GE 1 und GE 2 bezeichneten Gewerbegebieten sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente nach DIN45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h- 6.00 h) überschreiten zulässig.

Teilfläche	Größe m ²	Emissionskontingente LEK in dB (A) / m ²	
GE 1	31.397	62	47
GE 2	44.350	62	47

Für die Immissionsorte IP1 bis IP6 gelten die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent LEK,zus [dB(A)]
IP1 Am Fuchsberg 2a	6
IP2 Uedesheim, Gärtnerei	8
IP3 Hofstr. 23, Elvekum	6
IP4 Am Goldberg, Derikum	8
IP5 Allerheiligen	7
IP6 Kapellenweg, Elvekum	11

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j LEK_j durch LEK_j+ LEK_{zus j} zu ersetzen ist.

Grundsätzlich müssen die vom Gebiet des Bebauungsplans (Teilflächen GE 1 bzw. GE 2) ausgehenden gewerblichen Emissionen zu Beurteilungspegeln führen, welche die Richtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten (tags und nachts) um mindestens 10 dB(A) unterschreiten.

3.2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für den Vorhabenbereich GE 2 werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung aufgrund des konkreten Vorhabens, der Errichtung eines Logistikzentrums, getroffen. Die überbaubaren

Grundstücksflächen sind für den Vorhabensbereich durch die zeichnerischen Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert. Entsprechend der baulichen Anlagen der Hauptnutzung (Logistikzentrum mit Nebenanlagen) wird die maximal zulässige Grundflächenzahl im GE 2 mit 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt.

Allerdings kann aufgrund der örtlich gegebenen Bedingungen und aufgrund der Betriebsabläufe des Logistikzentrums die gemäß § 17 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO regelmäßig einzuhaltende Obergrenze von 0,8 als Summe der Grundfläche der (Haupt-) Gebäude, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht eingehalten werden.

Um die für das Vorhaben erforderliche Zahl der Stellplätze und Wegeflächen auf dem Grundstück planungsrechtlich zu sichern, wird gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Nebenanlagen im Bereich des GE 2 bis zu 0,83 festgesetzt:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlage ist für das GE 2 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,83 zulässig.

Diese Überschreitung ist erforderlich, um die Betriebsabläufe des Logistikzentrums zu sichern. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt. Wesentlich ist in diesem Zusammenhang auch, dass die Gewerbefläche zugunsten einer Zuwegung (Rampe) zur ÖPNV-Haltestelle verringert wurde. Insgesamt wird durch die Planung im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan die Versiegelung nur sehr unwesentlich erhöht. Durch Ausgleichsmaßnahmen, die sowohl im Plangebiet als auch auf externen Flächen festgesetzt sind, werden nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden. Öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen entsprechen der geplanten baulichen Anlage sowie der dazugehörigen Technikzentrale und dem Sprinklertank.

Bei einem geplanten Geländeniveau von 38,35 m bis 39,25 m ü. NN innerhalb des Vorhabensbereichs und einer geplanten Hallenhöhe von 14 m wird die maximale Höhe der Baukörper im Plangebiet mit 52 m ü. NN festgesetzt. So besteht planungsrechtlich ein Spielraum in Bezug auf die zugrunde liegende Planung.

Für den Bereich der Technikzentrale und des Sprinklertanks wird eine bauliche Höhe von maximal 52 m festgesetzt.

Die Baumassenzahl wird entsprechend des Vorhabens mit maximal 9,0 festgesetzt.

Für das Gewerbegebiet GE 1 im Bereich der sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB wird die GRZ mit 0,8 entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO festgesetzt, um eine möglichst wirtschaftliche Ausnutzung des Grundstücks zuzulassen. Diese Festsetzung entspricht der Grundflächenzahl des vorherlaufenden Bebauungsplans Nr. 320/1 (Rechtskraft 08.01.2009).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in diesem Bereich flächenhaft ausgewiesen, um unterschiedliche Bebauungsvarianten im Rahmen des zulässigen Nutzungsmaßes zuzulassen.

Entsprechend dem geltenden Bebauungsplan Nr. 320/1 wird eine Baumassenzahl von maximal 7,0 festgesetzt. Damit wird die dem Planungsziel entsprechende Ansiedlung von Speditionsgewerbe und großflächigem produzierendem Gewerbe ermöglicht, ohne den Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem vorherlaufenden Bebauungsplan zu ändern.

Bei einem Geländeniveau von 40 bis 41 m ü. NN wird eine maximale Höhe der Baukörper von 56 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht der üblichen Gebäudehöhe für Gewerbebetriebe dieses Baugebietes.

Sowohl für den Vorhabensbereich als auch für die sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB gilt folgende textliche Festsetzung:

In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 ist eine Überschreitung der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen um bis zu 1 m durch Technikaufbauten und Solarkollektoren zulässig.

Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Errichtung notwendiger Technikaufbauten bzw. im Rahmen des Klimaschutzes wünschenswerter Solaranlagen sich nicht negativ auf die zulässige Gebäudehöhe und damit auf die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks auswirkt.

3.3. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus werden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gestalterische Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB getroffen:

Einfriedungen sind erst ab einem Abstand von 2 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen nicht zulässig. Hinweisschilder auf die Zufahrt sind zulässig. Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (OK) nicht überschreiten.

Diese Festsetzung des Abstands der Einfriedung dient dem Ziel, einen durch Grün geprägten Charakter des Gewerbegebiets entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen zu erzielen. Der Ausschluss von Werbeanlagen zwischen der Einfriedung und der Straßenbegrenzungslinie dient einer gestalterischen Mindestqualität im Übergang zum öffentlichen Straßenraum. Durch den Ausschluss von Werbeanlagen, welche die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen überschreiten, soll eine harmonische Höhenentwicklung im gesamten Plangebiet erzielt werden.

3.4. Geplante Verkehrserschließung

3.4.1. Individualverkehr

Das Plangebiet wird über die Straße Am Blankenwasser angebunden. Um eine ausreichend große Fläche für die Ansiedlung des Logistikzentrums bereitstellen zu können, muss der Verlauf der Sudermannstraße, der planungsrechtlich bisher in den Bebauungsplänen Nr. 320, Nr. 457 und Nr. V434/1, geregelt war, angepasst werden. Der U-förmige Verlauf der Sudermannstraße behindert die Ansiedlung des Logistikzentrums, so dass der in den oben genannten Bebauungsplänen festgesetzte südwestlich abknickende Stich mit einem Wendehammer vor der Straße Am Blankenwasser zurückgenommen wird. Stattdessen wird der bisherige Straßenverlauf der Sudermannstraße in südöstliche Richtung verlängert. Die neue Straßenführung endet kurz vor der Tucherstraße und mündet dort in einen Wendehammer. Die festgesetzte Straße hat im nordwestlichen Abschnitt einen Querschnitt von 14,5 m. Hier wird die städtische Ausbauplanung der Straße geändert, um den Radweg, welcher vom Volkrather Weg kommt, an der nordwestlichen Seite der Sudermannstraße fortzuführen. Nach der Kurve beträgt der Querschnitt im nordöstlichen Bereich 13,5 m.

Die Sudermannstraße wird abgeschlossen durch einen Wendehammer mit einem Durchmesser von 25 m. Von dort gibt es einen Verbindungsweg für Fußgänger in Richtung Tucherstraße.

Die überörtliche Anbindung sowohl des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans als auch der sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB erfolgt über die Straßen Am Blankenwasser und Tucherstraße. Sowohl für den Vorhabenbereich als auch für die sonstigen Flächen ist mit jeweils etwa 200 LKW-Fahrten täglich zu rechnen. Hinzu kommen jeweils rund 200 PKW-Fahrten pro Tag.

Ein Verkehrsuntersuchung der Kocks Consult GmbH, welche im April 2008 für den Bebauungsplan Nr. 320/1 angefertigt wurde, ist entsprechend der damaligen Planung von 460 LKW-Fahrten pro Tag und 380 PKW-Fahrten pro Tag im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 320/1 ausgegangen. Das Gutachten hat bescheinigt, dass diese Verkehrsströme mit der bestehenden Infrastruktur bewältigt werden können. Die 2008 veranschlagten Zahlen entsprechen dem prognostizierten Verkehrsaufkommen der Planung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser. Das Aufkommen ist in die Prognose des Verkehrsaufkommens

im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans bereits eingeflossen. Die Verkehre gelten daher bei allen derzeit in der Aufstellung befindlichen Verkehrsprognosen bereits als vorhanden. Es ist also davon auszugehen, dass die Verkehrsströme über die Straßen Am Blankenwasser und Tucherstraße abgewickelt werden können.

3.4.2. Ruhender Verkehr

Die für die Ansiedlung der Betriebe erforderlichen Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind grundsätzlich auf den privaten Betriebsgrundstücken im Plangebiet unterzubringen. Es ist zu gewährleisten, dass entsprechend den betrieblichen Anforderungen ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen zur Verfügung steht.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind 93 Stellplätze vorgesehen, welche den betrieblichen Anforderungen des Logistikzentrums genügen.

Im nordwestlichen Bereich der Sudermannstraße entstehen darüber hinaus etwa 20 öffentliche Pkw-Stellplätze in Längsaufstellung.

3.4.3. Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebiets an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt bereits heute über die Buslinien 851 und 878 sowie den Rufbus RFB 850. Über diese Buslinien ist das Plangebiet auch an den S-Bahn-Haltepunkt „Allerheiligen“ angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Am Fuchsberg“ befindet sich am Kreisverkehr Tucherstraße/ Am Blankenwasser/ Am Fuchsberg.

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer öffentlichen Verkehrsfläche für einen Fußweg vom Wendehammer der Sudermannstraße zur Tucherstraße wird die fußläufige Verbindung zur Haltestelle „Am Fuchsberg“ gewährleistet. Ein weiteres Planungserfordernis besteht nicht.

3.4.4. Rad- und Fußwegenetz

Im nordwestlichen Teil der Sudermannstraße ist ein gemeinsamer Rad- und Fußweg vorgesehen. Damit ist eine durchgehende Radwegeverbindung von der Straße „Am Blankenwasser“ zum anschließenden Radweg an den Volkrather Weg gegeben. Hierfür wird die bisher vorgesehene Straßenverkehrsfläche um bis zu weitere 0,6 m erweitert. Im nordöstlichen Teil der Sudermannstraße wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt und es ist ein Gehweg vorgesehen. Über den Wendehammer hinaus wird die fußläufige Anbindung an die Tucherstraße über eine Rampe gewährleistet, so dass eine Anbindung an die Haltestelle des ÖPNV ermöglicht wird.

3.5. Pflanzflächen und ökologische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet wird strukturiert durch begrünte Flächen, die gleichzeitig die Funktion haben, den durch den Bebauungsplan erfolgten Eingriff soweit möglich vor Ort auszugleichen.

Im Folgenden werden zunächst die textlichen Festsetzungen aufgeführt, welche sowohl für den Vorhabenbereich als auch für die sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB gelten:

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen und Versickerungseinrichtungen nicht zulässig. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Pflanzen sind zu ersetzen.

Damit die Pflanzgebotsflächen in vollem Umfang für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung stehen, werden Stellplätze, Lagerflächen, sonstige Nebenanlagen und Versickerungseinrichtungen in den Pflanzgebotsflächen ausgeschlossen.

Die Festsetzung des dauerhaften Erhalts bzw. die Nachpflanzung von ausfallenden Pflanzen gewährleistet, dass die positive Wirkung der Bepflanzung dauerhaft gesichert ist.

Da der Eingriff nicht vollständig im Plangebiet ausgeglichen werden kann, wird der notwendige Restausgleich im Bebauungsplan Nr. 345/1 Gotteslinde auf der Gemarkung Norf, Flur 4, Flurstücke 164, 293, 399, und 300 (anteilig) festgesetzt.

Mit der Festsetzung von Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebiets wird sichergestellt, dass der durch den Bebauungsplan erfolgte Eingriff kompensiert werden kann.

Bei Neuanpflanzungen ist sicherzustellen, dass in Abstimmung mit der Kreiswerke Grevenbroich GmbH der Sicherheitsabstand zur Wassertransportleitung an der Tucherstraße eingehalten wird bzw. Baumwurzelschutzmaßnahmen getroffen werden.

Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Wassertransportleitung an der Tucherstraße nicht durch Baumwurzeln beschädigt wird. Die Pflanzmaßnahmen bedürfen in Trassenhöhe der Abstimmung mit der Kreiswerke Grevenbroich GmbH.

Für den Vorhabenbereich werden darüber hinaus folgende Festsetzungen getroffen:

Die Pflanzgebotsflächen sind extensiv mit Wiesen oder mit Bodendeckerpflanzen zu begrünen. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist auf mindestens 40% der Fläche je 2 qm ein Laubstrauch (Pflanzqualität mindestens 80 cm Höhe) zu pflanzen. Innerhalb der Pflanzgebotsflächen ist pro angefangenen 150 qm Fläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum erster Ordnung (Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur Beschattung der Stellplatzanlage ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumpflanzungen innerhalb der Pflanzgebotsflächen sind darauf anrechenbar.

Durch diese Festsetzungen soll das Gewerbegebiet mit Grün gegliedert und belebt und damit attraktiver gestaltet werden. Durch die Verdunstungskälte der Pflanzen soll im Gewerbegebiet kühlere und feuchtere Luft entstehen. Die Bäume sorgen darüber hinaus für eine Beschattung von versiegelten Flächen, so dass diese nicht so stark aufheizen.

Mit den Pflanzfestsetzungen ist eine hinreichende Begrünung des Vorhabenbereichs entsprechend der Grundstücksverhältnisse sicherstellt. Insofern ist eine Anrechenbarkeit der Baumpflanzungen innerhalb der Pflanzgebotsflächen auf die Baumpflanzungen der Stellplatzanlage vertretbar. Weitere Baumpflanzungen würden zu einer schlechteren, wirtschaftlich nicht zu vertretenden Ausnutzbarkeit des Grundstücks führen.

Ein Pflanzplan für den Vorhabenbereich wird Teil des Durchführungsvertrags.

Sonstige Flächen gem. § 12 Abs. 4 BauGB

Für die sonstigen Flächen gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden folgende Festsetzungen zu Pflanzflächen formuliert:

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen entlang der Sudermannstraße sind je 20 lfdm 3 Laubbäume 2. Ordnung (Pflanzqualität mindestens 200 cm Höhe) und je 20 lfdm ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Pflanzqualität mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Innerhalb der Pflanzgebotsflächen entlang der Tucherstraße sind je 2 qm 1 Laubstrauch (Pflanzqualität mindestens 150 cm Höhe) und je 15 lfdm ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Innerhalb der Pflanzgebotsfläche entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze sind je 2 qm ein Laubstrauch (Pflanzqualität mindestens 80 cm Höhe) und je 20 lfdm ein einheimischer großkroniger Laubbaum (mindestens 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.

Genau wie im Vorhabenbereich soll auch der Bereich der sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB mit Grün gegliedert und belebt und damit attraktiver gestaltet werden. Durch die Verdunstungskälte der Pflanzen soll im Gewerbegebiet kühlere und feuchtere Luft entstehen. Die Bäume sorgen darüber hinaus für eine Beschattung von versiegelten Flächen, so dass diese nicht so stark aufheizen.

Zur Beschattung der Stellplätze ist für je 5 Stellplätze bzw. 100 qm Stellplatzfläche ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) zu pflanzen.

Durch die die im Bereich der Stellplatzanlage zu pflanzenden Bäume soll eine Beschattung von versiegelten Flächen und damit eine Reduzierung der Aufheizung des Gewerbegebiets erreicht werden.

3.6. Geplante Infrastrukturmaßnahmen

Die Verkehrserschließung wird im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans den Bedürfnissen der Vorhabenträgerin angepasst. Gegenüber der den Bebauungsplänen Nr. 320, V 434/1 und Nr. 457 zu Grunde liegenden Planung wird die Sudermannstraße den Anforderungen des Logistikzentrums entsprechend verlegt, um eine größere zusammenhängende Baufläche zu schaffen. Damit einher geht eine Änderung der bisherigen öffentlichen Verkehrsfläche. Die Sudermannstraße wird zur Schaffung dieser Baufläche nicht mehr wie zuvor vorgesehen U-förmig geführt, sondern L-förmig in Richtung Südosten verlängert.

Über die ausgebauten Erschließungsstraßen ist gleichzeitig die Erschließung des Gewerbegebietes GE 1 gesichert. Über eine als Rampe ausgestaltete Fußwegeverbindung ist die geplante Straße an die höhergelegene Tucherstraße angebunden.

Im Vorhabenbereich befindet sich unter der in den vorherlaufenden Bebauungsplänen festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche bereits ein Kanal. Dieser wird im Rahmen der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplans abgekoppelt und unter der neu zu erstellenden Verkehrsfläche wird ein neuer Kanal angelegt.

Im Grünstreifen entlang der Tucherstraße befindet sich eine Wassertransportleitung, zu welcher bei Pflanzmaßnahmen ein Sicherheitsabstand eingehalten werden oder Baumwurzelschutzmaßnahmen getroffen werden müssen.

3.7. Geplante Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen / Maßnahmen

Besonders emissionsträchtige Nutzungen werden im Plangebiet bereits über die Art der baulichen Nutzung (Gliederung nach Abstandsklassen sowie Lärmemissionskontingente) ausgeschlossen. Zusätzlich wird über die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ein Schutz der im Plangebiet liegenden Gewerbebetriebe sichergestellt, so dass in den Büro- und Sozialräumen der notwendige Schallschutz sichergestellt wird.

Durch die Ansiedlung der im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 481 zulässigen Betriebe wird keine maßgebliche Erhöhung der Verkehrsströme im Vergleich zu den bisherigen Planwerken erwartet. Daher kann für die Vorgaben zur Bemessung der Außenbauteile der geplanten Gebäude auch auf die Vorgaben der bereits früher im Rahmen der Bauleitplanung zu den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 434/1 und Nr. 320 getroffenen Festsetzungen zurückgegriffen werden. Der maßgebliche Außenlärmpegel entlang der Straßen Tucherstraße und Am Blankenwasser liegt demnach zwischen 66 und 70 dB(A). Daraus resultiert eine Einstufung der straßenseitig zur Tucherstraße und am Blankenwasser weisenden Fassaden gemäß Tabelle 8, Zeile 4 der DIN 4109 in den Lärmpegelbereich 4.

Für straßenseitig zur Tucherstraße und zur Straße am Blankenwasser weisende Fassaden wird daher für schutzwürdige Aufenthaltsräume bzw. Büroräume ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß für die Außenbauteile von $R'_{w,res}=35$ dB vorgegeben (vgl. Ingenieurbüro Henrich 12.08.2013: Gutachten Nr. 13-127L vom 12.08.2013, – Lärmschutz – vorhabenbezogener

Bebauungsplan Nr. V 481, Neubau Logistikzentrum Sudermannstraße / Am Blankenwasser, Neuss).

Im Geltungsbereich des Vorhabenbereichs fallen die Fassaden in den Lärmpegelbereich 4. Entsprechende Schallschutzmaßnahmen sind zu treffen.

Aufgrund des Planungsziels der Stadt Neuss, ein Gewerbegebiet mit dem Schwerpunkt auf Speditionsgewerbe bzw. für großflächiges produzierendes Gewerbe zu entwickeln, ist auch im Bereich der sonstigen Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB davon auszugehen, dass die Baugrenzen im Rahmen der zulässigen GRZ weitest möglich ausgenutzt werden.

Dennoch ist über die Festsetzung von Baugrenzen in diesem Bereich nicht sichergestellt, dass bis an die Baugrenze angebaut wird. Ist dies der Fall und die Fassade bleibt hinter der Baugrenze zurück, ist im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen, ob diese Fassade einem niedrigeren Lärmpegelbereich zugeordnet werden kann und entsprechend eine Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

Für alle anderen Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Auch hier besteht im Einzelfall die Möglichkeit zur Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

An straßenseitig zur Tucherstraße und zur Straße am Blankenwasser weisenden Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Bleiben die Fassaden hinter den im Plan vorgesehenen Baugrenzen zur Tucherstraße und zur Straße Am Blankenwasser zurück, so ist eine Minderung der nach Satz 1 zu treffenden Schallschutzmaßnahmen im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Bei allen anderen Fassaden sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. Eine Minderung der nach Satz 1 zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches R _{w,res} der Außenbauteile für Büroräume in dB
III	61 bis 65	30
IV	66 bis 70	35

3.8. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Mulden-, Mulden-Rigolenversickerung oder Rigolenversickerung zu beseitigen. Die Versickerung bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Niederschlagswasser sonstiger befestigter Flächen darf nur bis zu einer Höchstmenge von 50 l/s ha, bezogen auf ein 1-jährliches Regenereignis in den öffentlichen Regenwasserkanal eingespeist werden.*

Mit dieser Festsetzung zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird den Regelungen des § 51a Landeswassergesetz NRW Rechnung getragen. Mit der Festsetzung von Mulden-, Mulden-

Rigolenversickerung oder Rigolenversickerung werden flächensparende Versickerungsmethoden festgesetzt und den Bedürfnissen einer gewerblichen Entwicklung Rechnung getragen.

Die festgesetzte Höchstmenge des Niederschlagswassers, welches in den öffentlichen Regenwasserkanal eingespeist werden darf, berücksichtigt die Kapazität der vorhandenen Kanalinfrastruktur.

3.9. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

Folgende Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen:

Baugrundrisiken:

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

Kampfmittel:

Im Plangebiet muss mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die gegebenenfalls mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist unmittelbar der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die vorgenannten Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Baumschutz:

Die bereits gepflanzten Linden entlang der Straße Am Blankenwasser sowie alte Bestandsbäume an der Tucherstraße sind zu erhalten und in das Pflanzkonzept zu integrieren.

Baubeschränkungszone:

Entlang der als Kreisstraße klassifizierten Tucherstraße besteht gem. § 25 Abs. 1 StrWG NRW eine Baubeschränkungszone von 40 m Breite.

DIN-Normen:

Alle genannten DIN-Normen liegen bei der Stadt Neuss im Stadtplanungsamt innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

Versickerung:

Gemäß § 51a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen ist das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Regenwasser, wenn möglich, auf dem Grundstück zu versickern.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn:

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die als planungsrelevante Arten mit eventuellen Konfliktmöglichkeiten die Feldlerche und das Rebhuhn identifiziert hat. Für die genannten Arten werden CEF-Maßnahmen (continuous ecological functionality measures; Übersetzung= Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion) notwendig, welche vor der Bauausführung umzusetzen sind. Diese CEF-Maßnahmen für Feldlerche und Rebhuhn werden im Bereich des Bebauungsplans Nr. 345/1 – Gotteslinde – auf den Flurstücken 164, 293, 299 und 300 der Gemarkung Norf, Flur 4 vertraglich gesichert.

Bauzeitenbeschränkung:

Aufgrund artenschutzrechtlicher Belange muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Feldlerche und Rebhuhn, in den Monaten September bis Februar erfolgen.

3.10. Flächenbilanz

Gewerbegebiete	ca. 75.400 m ²
----------------	---------------------------

Verkehrsflächen	ca. 7.515 m ²
Pflanzgebotsflächen	ca. 6.800 m ²

4. Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

4.1. Art des Aufstellungsverfahrens

Das Aufstellungsverfahren für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung kann neben der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung auch anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Dazu gehört laut Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass) auch die Überplanung von Gebieten mit rechtskräftigem Bebauungsplan, der in Folge notwendiger Anpassungsmaßnahmen geändert oder durch einen neuen Bebauungsplan abgelöst werden soll. Anpassungsmaßnahmen sind im Plangebiet notwendig, da die ursprüngliche Planung auf die Ansiedlung von klein- und mittelständischen Gewerbebetrieben abzielte. Inzwischen ist es Planungsziel der Stadt Neuss im Plangebiet einen Standort für Logistik- und Speditionsunternehmen zu entwickeln. Diese Unternehmen haben einen deutlich größeren Flächenbedarf, weshalb eine Überplanung des Standorts durch einen neuen Bebauungsplan unumgänglich ist.

Im Plangebiet besteht seit 1994 Planungsrecht für Gewerbe. Zwar bestehen im Plangebiet selbst noch keine gewerblichen Nutzungen, aber die das Grundstück umgebenden Flächen sind bereits durch Gewerbebetriebe geprägt. Die Erschließungsanlagen sind bereits entsprechend den Festsetzungen der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne umgesetzt. Daher ist das Plangebiet nicht mehr als Freiraum, sondern als eine Fläche, auf der Innenentwicklung stattfinden kann, zu werten.

Der Bebauungsplan begründet keine Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura- 2000-Gebieten.

Der Bebauungsplan setzt eine zulässige Grundfläche von ca. 60.000 qm fest und muss demnach nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB beurteilt werden. Damit muss für den Bebauungsplan eine Vorprüfung des Einzelfalls erfolgen. Diese Vorprüfung des Einzelfalls hat ergeben, dass voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Somit kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

Von folgenden Verfahrenserleichterungen wird im Aufstellungsverfahren Gebrauch gemacht:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.
- Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

4.2. Einleitung des Verfahrens

Der Verkauf des Gewerbegrundstücks an der Sudermannstraße wurde am 28.11.2012 im Ausschuss für Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten, am 12.12.2012 im Bezirksausschuss Uedesheim und am 14.12.2012 im Rat der Stadt Neuss beraten und beschlossen.

Der Grundsatzbeschluss zur Vorbereitung der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 481 Sudermannstraße/ Am Blankwasser wurde am 5.12.2012 vom Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung und am 12.12.2012 vom Bezirksausschuss Uedesheim gefasst.

4.3. Auslegung des Planentwurfs, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.3.1. Unterrichtung der Öffentlichkeit

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wurde auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet. Gegenüber in den letzten Jahren aufgestellten Bebauungsplänen in diesem Bereich werden keine grundlegenden Änderungen der baulichen Nutzbarkeit der Grundstücke vorgenommen, es konnte also bereits vor der Aufstellung dieses Bebauungsplans davon ausgegangen werden, dass eine gewerbliche Nutzung der Flächen realisiert werden wird.

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgt mit der Offenlage des Bebauungsplans nach § 3 Abs. 2 BauGB.

4.3.2. Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde als eingeschränkte Beteiligung im Zeitraum vom 08.04.2013 bis 27.04.2013 durchgeführt. Beteiligt wurden die Versorgungsträger und der Kreis Neuss.

5. Auswirkungen der Planung auf Schutzgüter

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Daher besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichts. Dennoch bedarf es einer sachgerechten Abwägung aller Umweltbelange.

Im Folgenden werden daher die abwägungsrelevanten Umweltbelange aufgeführt. Dabei werden jeweils die von der Planung ausgehenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie getroffene Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen dargelegt.

5.1. Bewertung der Auswirkungen auf Schutzgüter und Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

5.1.1. Schutzgut Mensch

Durch die Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet können Lärm-, Luft- und Geruchsemissionen entstehen, insbesondere durch eine zu erwartende Zunahme des KFZ-Verkehrs. Dabei ist zu beachten, dass die Zunahme des Verkehrs sich lediglich darauf bezieht, dass die Flächen im Plangebiet zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt werden. Gegenüber der durch die zurzeit rechtskräftigen Bebauungspläne gegebenen planungsrechtlichen Zulässigkeit ergibt sich keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens.

Durch die Festsetzungen zur Emissionskontingentierung sowie durch den Ausschluss von Anlagen der Abstandsklassen I bis IV im Bebauungsplangebiet wird gesichert, dass die immissionsrechtlichen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes erfüllt werden.

5.1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgebiete nach Landschaftsgesetz sind von der Planung nicht betroffen. Das nördlich des Plangebiets gelegene, ca. 150 m entfernte ehemalige Abtragungsgewässer wird als schützenswertes Biotop im städtischen Biotopkataster geführt.

Durch die geplanten Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft und damit in den Lebensraum von Tieren und Pflanzen. Der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft muss bereits auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt werden. Da für das Plangebiet bereits die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 320, Nr. 320/1, Nr. 457 und V 434/1 Ausgleichsmaßnahmen für die durch sie ermöglichten Eingriffe festgesetzt haben, werden diese Festsetzungen soweit dies

sinnvoll möglich ist auch in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser übernommen.

Zur Bilanzierung der Pflanzflächen und ökologischen Maßnahmen der vorherlaufenden Bebauungspläne mit dem neu zu schaffenden Planungsrecht wurden anhand einer Ökobilanz die Pflanzflächen und die Pflanzqualitäten gegenübergestellt. Daraus ergibt sich für den Vorhabensbereich ein Defizit von 33.881 Ökowertpunkten nach Ludwig. Im Bereich der sonstigen Flächen nach § 12 Abs.4 BauGB ergibt sich ein Defizit von 6.198 Ökowertpunkten nach Ludwig. Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser ergibt sich somit ein Gesamtdefizit von 40.079 Ökowertpunkten nach Ludwig (Landschaftsarchitekt Wolf, Markus; Dezember 2013: Ökobilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser).

Für dieses Defizit werden Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan Nr. 345/1 – Uedesheim, Gotteslinde (Ausgleichsfläche) festgesetzt und für den Vorhabensbereich mit der Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Auswirkungen auf geschützte, planungsrelevante Tierarten wurden im Rahmen einer Artenschutzprüfung (Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, November 2013: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser untersucht und bewertet.

Für die meisten der im Untersuchungsraum vorkommenden 15 planungsrelevanten Arten sind die Auswirkungen des Bebauungsplans so gering, dass keine artenschutzrechtlich relevanten Beeinträchtigungen, die Verstöße gegen die Zugriffsverbote darstellen, zu erwarten sind. Lediglich bei den Arten Rebhuhn und Feldlerche ist nicht auszuschließen, dass durch die Realisierung des Vorhabens die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden. Mit der Realisierung des Bebauungsplans verliert das Rebhuhn einen Brutplatz, die Feldlerche verliert zwei Brutplätze.

Um Verletzungen und Tötungen von Jungvögeln und/ oder die Zerstörung von Eiern in Nestern zu vermeiden, muss die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit und damit in den Monaten September bis Februar erfolgen. Diese Regelung wird als Bauzeitenbeschränkung in den Durchführungsvertrag übernommen und zudem als Hinweis für die Erweiterungsfläche in den Plan aufgenommen.

Für beide Arten sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Die bereits größtenteils hergerichteten Ökokonto-Flächen im B-Plan Nr. 345/1 Gotteslinde eignen sich aufgrund ihrer Lage und Größe für CEF-Maßnahmen für Rebhuhn und Feldlerche. Die Flurstücke der Gemarkung Norf, Flur 4, Flurstücke 164, 293, 299 und 300 sind Feldvogel-gerecht zu pflegen bzw. zu entwickeln. Insgesamt beträgt die zur Verfügung stehende Fläche ca. 6,2 ha. Davon sind 6 ha bereits diversen Eingriffsvorhaben als ökologischer Ausgleich zugeordnet. Alle Flächen sind als Extensivgrünland mit Saumstreifen und Gehölzgruppen gestaltet.

Folgende Maßnahmen sollen auf den oben genannten Flächen umgesetzt werden und sind im Durchführungsvertrag geregelt:

- Anlage von Extensivgrünland mit Wildkrautsaum auf der frisch mit Gras eingesäten Ackerfläche
- Dauerhafte Erhaltung der Grünlandnutzung auf den gehölzfreien Flächen mit einmaliger Mahd ab 15. Juli. Das Gutachten führt dazu Folgendes aus: Im Leitfaden zur Wirksamkeit von Artenschutzmaßnahmen (MKULNV 2013) wird für beide Arten empfohlen, keine Mahd zur Brutzeit (April bis Juli) durchzuführen. Das Rebhuhn vollzieht i.d.R. nur eine Jahresbrut, die Eiablage kann in unserer Region z.T. noch im Juli stattfinden. Da die Aufzuchtzeit der Jungen etwa Mitte Juli abgeschlossen ist bzw. die Jungvögel spätestens zu diesem Zeitpunkt mobil sind, kommt als frühester Mahdzeitpunkt der 15. Juli in Frage. Die Feldlerche macht häufig 2 Jahresbruten (Eiablage der Zweitbrut ab Juni). Daher kann in Sonderfällen (z.B. wegen zu hohen und zu dichten Aufwuchses, wodurch die Fläche für die Feldlerche unattraktiv wird) eine Pflege der Maßnahmenfläche auch unmittelbar vor der Zweitbrut, also Anfang Juni stattfinden. In einem solchen Fall ist vor der Mahd durch Beobachtung sicherzustellen, dass sich keine Gelege und/oder keine noch nicht flüggen Jungvögel beider Zielarten in der Fläche befinden. Zwischen den beiden Mahdterminen muss ein Zeitraum von mindestens 6 Wochen liegen, um den Lerchen ein ausreichendes Zeitfenster für eine erfolgreiche Fortpflanzung zu

bieten. In Ausnahmefällen kann ein früher Mahdtermin auch wegen des zu starken (dominanten) Aufkommens der Acker-Kratzdistel (*Cirsium avernse*) notwendig werden.

- Erhaltung und Entwicklung von nährstoffarmen Saumstrukturen (Mahd ab 15.Juli)
- Anlage von Brachestreifen auf nährstoffarmem Substrat (z. B. ausgetauschter Sand von Spielplätzen, Kies aus der benachbarten Abgrabung oder Schotter vom Straßenbau) vor der Böschungsbepflanzung der Autobahn, um den Feldvögeln einen möglichst ungestörten Rückzugsraum für Brutgeschäft und Nahrungssuche zu schaffen
- 5-jährliches Grubbern (Forstmulcher) von Sukzessionsflächen, um wieder offene Bodenflächen zu schaffen

Keine Anpflanzung von Gehölzen 1. Ordnung

- Kein Einsatz von Düngemitteln oder Bioziden
- Anpflanzungen von Kleingehölzen allenfalls noch zur Tucherstraße hin, in lockeren Gruppen, um für die Feldlerche den Offenlandcharakter nicht zu beeinträchtigen.
- Nach Möglichkeit Erwerb und Einbeziehung der benachbarten Ackerfläche (zur A 57 hin) in den Feldvogel-Lebensraum (als Option für künftige CEF-Maßnahmen für Feldvögel).

Die o. g. Maßnahmen sind geeignet, um den im Plangebiet V 481 verlorengehenden Lebensraum für Feldlerche und Rebhuhn zu ersetzen. Sie führen durch Ergänzung der Biotopstrukturen zu einer weiteren, ökologischen Aufwertung der bereits zugeordneten Ausgleichsflächen aus Artenschutzsicht und widersprechen damit nicht den bereits im Rahmen von anderen Eingriffsvorhaben getroffenen Festsetzungen für ökologische Ausgleichsmaßnahmen auf diesen Flächen.

5.1.3. Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan wird die Entwicklung eines Gewerbegebiets ermöglicht. Dies lässt eine nahezu vollständige Überformung, Umlagerung und Versiegelung der Böden erwarten. Hiermit gehen natürliche Bodenfunktionen und ein Lebensraum von Bodenorganismen verloren.

Die Versiegelung großer Teile des Plangebiets beeinträchtigt die natürlichen Funktionen des Bodens erheblich. Jedoch ist unter den im Bebauungsplan festgesetzten Grün- bzw. Pflanzgebietsflächen in Zukunft von einer ungestörten Bodenentwicklung auszugehen, so dass in diesen Bereichen im Vergleich zur früheren landwirtschaftlichen Nutzung eine Aufwertung stattfindet.

Unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb und außerhalb des Plangebiets getroffen werden mit ihren positiven Auswirkungen auf die Bodenfunktionen durch die Einstellung der landwirtschaftlichen Nutzung verbleiben nur mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

5.1.4. Schutzgut Wasser

Aufgrund der Funktion als Gewerbegebiet sowie der benachbarten gewerblichen Bebauung könnte sich durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie durch den Zulieferverkehr ein Gefährdungspotential ergeben. Durch die Versiegelung von Verkehrs- und Bauflächen kann Regenwasser nicht mehr direkt versickern.

Das Niederschlagswasser der Fahr- und Stellflächen wird über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Vorfluter (Erft) geleitet. Das auf den umfangreichen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Mulden-, Mulden-Rigolen-Systeme oder Rigolenversickerung zur Versickerung in den Untergrund geleitet und führt hier zu einer überproportional hohen Grundwasserneubildung. Die Defizite der Grundwasserneubildung durch die Befestigung der Fahr- und Stellflächen werden hierdurch erheblich reduziert und u.U. vollständig kompensiert.

Durch die Einhaltung wasserrechtlicher Vorschriften wird eine Gefährdung von Grund- und Oberflächenwasser verringert, die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen trägt zum Erhalt der Grundwasserneubildung bei, sodass die Beeinträchtigung für das Schutzgut Wasser auf einem mittleren Niveau liegt.

Der Boden im Plangebiet ist laut Vorprüfung des Umweltamtes der Stadt Neuss für eine Versickerung geeignet. Laut Prüfung der hydrogeologischen und örtlichen Voraussetzungen für die ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers des Umweltamtes der Stadt Neuss vom 09.01.2013 sollte die

Versickerungsfläche für eine Muldenversickerung mindestens 10% der angeschlossenen Dachfläche betragen.

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde in einer Erläuterung zu den Versickerungsanlagen seitens der Firma Redeker GmbH die benötigten Flächen für eine Versickerung des Niederschlagwassers über unterirdische Rigolenanlagen dargestellt. Demnach kann die Versickerung des auf der Dachfläche anfallenden Regenwassers über zwei Füllkörperrigolen, welche entlang der nordwestlichen und der südöstlichen Fassade unter den Verkehrsflächen verortet sind, erfolgen.

5.1.5. Schutzgut Klima und Luft

Der lufthygienische Zustand im Plangebiet wird sich mit Durchführung der Planung etwas verschlechtern. Grund hierfür ist insbesondere das durch die Bebauung in das Plangebiet gelenkte Verkehrsaufkommen. Durch die Versiegelung von Flächen ist von einer Erhöhung der mittleren Lufttemperatur und damit von einer Veränderung des Mikroklimas im Plangebiet auszugehen. Zurzeit herrscht laut der Synthetischen Klimafunktionskarte der Stadt Neuss (Stand 2012) im Plangebiet Freilandklima. In den für diese Fläche bestehenden Bebauungsplänen ist für die Baufelder durch die Grundflächenzahl von 0,8 eine hohe Versiegelung zugelassen. Durch die Durchführung der Planung wird im Plangebiet – genau wie in der Umgebung des Plangebiets – ein Klima der Industrie- und Gewerbegebiete herrschen.

Dies führt auf mikroklimatischer Ebene zu einer Erhöhung der mittleren Lufttemperatur sowie zu einer geringeren Schadstofffilterung.

Zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Bepflanzung von Grünflächen. Bäume und Sträucher mindern durch ihren Schattenwurf die Aufheizung von versiegelten Flächen. Außerdem entsteht durch die Verdunstungskälte kühlere Luft, welche sich positiv auf das Mikroklima auswirkt.

5.1.6. Schutzgut Landschaft

Es ergeben sich nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft, da die Umgebung des Plangebiets bereits durch eine gewerbliche Nutzung geprägt ist und die angrenzenden Erholungsräume durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet ist kein Erholungsraum im engeren Sinne. Allerdings wird das Gewerbegebiet als Fuß- und Radverbindung zu den Rheinauen genutzt. Das nordwestlich des Plangebiets gelegene ehemalige Abgrabungsgewässer wird von Erholungssuchenden aufgesucht.

Damit sich negative Auswirkungen des Gewerbegebiets auf das Landschaftsbild im Rahmen der Nachbarbebauung halten, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern getroffen. Durch die Festsetzungen erfolgt eine hinreichende Eingrünung des Gewerbegebietes insgesamt.

Durch eine Fuß- und Radwegeverbindung wird sichergestellt, dass die Verbindung von den südlich und westlich des Plangebiets liegenden Wohngebieten zu den nördlich des Plangebiets liegenden Rheinauen aufrechterhalten wird.

5.1.7. Schutzgut Kultur und Sachgüter

Kulturgüter sind im den bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplänen nicht festgesetzt. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

6. Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist voraussichtlich nicht erforderlich.

7. Kosten, Finanzierung und Durchführung

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Vorhabenträgerin übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen, sowie der Umsetzung der Grün-, Ausgleichs- und Artenschutzrechtlichen Maßnahmen. Hierüber wird ein Durchführungsvertrag mit der IMMOGATE Objektgesellschaft Neuss GmbH abgeschlossen.

[wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt]

8. Gutachten, Untersuchungen, Sonstige verwendete Unterlagen

8.1. Gutachten und Untersuchungen

Ingenieurbüro Henrich 12.08.2013: Gutachten Nr. 13-127L vom 12.08.2013, – Lärmschutz – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 481, Neubau Logistikzentrum Sudermannstraße / Am Blankenwasser, Neuss

Ingenieurbüro Henrich 23.10.2013: Gutachten - Schallimmissionsschutz - Lärmprognose für den Neubau eines Logistikzentrums Sudermannstraße / Am Blankenwasser, Neuss

Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, November 2013: Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser

Landschaftsarchitekt Wolf, Markus; Dezember 2013: Ökobilanz Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 481 Sudermannstraße/ Am Blankenwasser

Redeker GmbH, Juli 2013: Erläuterungen Versickerungsanlagen

Stadt Neuss, Umweltamt 09.01.2013: Prüfung der hydrogeologischen und örtlichen Voraussetzungen für die ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51 a LWG NW

Stadt Neuss: Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 zum BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 481- Uedesheim Sudermannstraße/ Am Blankenwasser

Website LANUV: <http://www.naturschutz-fachinformationssysteme-nrw.de/natura2000-meldedok/de/start>, zugegriffen am 23.07.2013

8.2. Sonstige verwendete Unterlagen

Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz 2007: Muster- Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007 – Mustererlass)

Kocks Consult GmbH 2008: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 320/1

Losen, H., Konrads B. 2007: Bisheriger Grundwasserhöchst- und Grundwasserniedrigststand sowie die entsprechenden Flurabstände im Stadtgebiet Neuss. Aktualisierung der Untersuchung von 1995 zum Datenstand Dezember 2007, Neuss (Stadt Neuss, Umweltamt)

Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV)
des Landes Nordrhein-Westfalen: Runderlass - V-3 -8804.25.1 vom 6.6.2007
(Abstandserlass)

Stadt Neuss 2012: Synthetische Klimafunktionskarte

Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH 2009:
Einzelhandelsgutachten für die Stadt Neuss

8.3. Anlagen zur Begründung

Anlage 1 (Abstandsliste) zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und
Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 -8804.25.1 vom
6.6.2007