Begründung zur
Flächennutzungsplanänderung Nr. 119
Düsseldorfer Straße/ Rheintorstraße/ Hafenmole 1 *(Stand 28.02.2011)*

1. Anlass und Ziel der Planung

Der Neusser Hafen grenzt unmittelbar östlich an die Neusser Innenstadt. Für die Innenstadt wird die Zielsetzung einer Attraktivierung und funktionalen Erweiterung verfolgt. Grundanliegen dieser Flächennutzungsplanänderung ist nun die Erweiterung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafen. Historisch überkommene Trennungslinien sollen überwunden werden. Eine nachhaltige Innenstadtentwicklung bindet auch die im Hafen ansässige Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein.

Diese Planung ist im Zusammenhang mit zahlreichen kommunalen Anstrengungen zur Aufwertung des östlichen Innenstadtrandes im Übergang zum Hafen zu sehen. Auch das südlich an diese Planung anschließende Sanierungsverfahren für den Östlichen Innenstadtrands hat zum Ziel, die Stadt wieder ans Wasser zu entwickeln und die erheblichen städtebaulichen Defizite zu beheben. Als erste Teilmaßnahme soll dazu die Gestaltung des Hafenkopfes und die Anlage einer Uferpromenade bis zur Cretschmarhalle (Rampen-/Treppenkonstruktion mit Aussichtsplattform) am Hafenbecken 1 umgesetzt werden. In den letzen Jahren hat das südliche Umfeld des Hafenbecken 1 bereits erste Ansätze einer funktionalen und gestalterischen Aufwertung erfahren. So wurde 1998 in Höhe der Hansastraße auf einem ehemaligen Lagergrundstück ein Kino- und Freizeitzentrum errichtet, was zur Belebung des Umfelds in den Nachmittags- und Abendstunden beigetragen hat. Weiterhin wurden die leerstehenden sogenannten „Cretschmarhallen“ an der Batteriestraße für eine städtische Jugendeinrichtung mit vielfältigen Freizeitangeboten sowie für die Aula des Marienberggymnasiums umgenutzt. Auf der gegenüber liegenden Seite des Hafenbecken 1 wurde eine ehemalige Lagerhalle zu einem modernen Bürogebäude umgebaut. Das sogenannte „Haus am Pegel“ ist heute Firmensitz der Neusser Bauverein AG, die übrigen Flächen sind u.a an Werbeagenturen sowie Gastronomie vermietet.

Durch Nutzungsaufgaben im nördlichen Bereich des Hafenbecken 1 stehen zur Zeit insbesondere zwei Teilflächen für eine Nachnutzung zur Verfügung. Zielsetzung für diese Teilflächen ist es, neue Nutzungen anzusiedeln, die sowohl den Anforderungen und Interessen der bestehenden Betriebe im Neusser Hafen gerecht werden, gleichwohl jedoch eine Beitrag zur Heranführung, Öffnung und Attraktivierung des Neusser Hafens an die Innenstadt leisten können.

Die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen zwischen der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 eignen sich nicht mehr für zeitgemäße hafenaffine Nutzungen, da diese andere Ansprüche an den Standort stellen. Für moderne Umschlaganlagen, logistikorientierte Betriebe oder Betriebe mit hohem Frachtaufkommen, das über die Wasserwege abgewickelt werden muss, reicht heute der schmale Streifen zwischen dem Hafenbecken 1 und der Düsseldorfer Straße/ Rheintorstraße nicht mehr aus. Auch die in den letzten Jahren gestiegenen Anforderungen des Immissionsschutzes lassen derartige Nutzungen im unmittelbaren Anschluss an die Neusser Innenstadt mit ihren Funktionen Wohnen, Handel, Dienstleistung und Freizeit nicht mehr zu. Stattdessen soll dieses Areal kleinteilig mit gemischt genutzten Stadtbausteinen ergänzt werden. Entlang der Hafenkante ist eine attraktive Promenade mit unterschiedlich nutzbaren Plätzen und vielfältigen Verknüpfungen zur Innenstadt beabsichtigt. Dem städtebaulichen Konzept liegt ein Rahmenplan aus dem Jahre 2006 zugrunde, der vier räumlich abgrenzbare Teilbereiche unterscheidet:

- Im Süden sieht der städtebauliche Entwurf die Ergänzung des Kinokomplexes durch gewerblich genutzte Baukörper vor, die auf einem hochwassergeschützten Plateau errichtet werden. Nicht zuletzt wegen der Nähe zur Industrie wird auf Wohnnutzung in diesem Bereich verzichtet. Dem Grundstücksverlauf folgend entsteht ein nach Norden spitz zulau-

fender „Bug“ der stadträumlich den Beginn des folgenden Promenadenabschnittes markiert. Am nördlichen Ende des Plateaus vermittelt eine großzügige Treppe zwischen den beiden Ebenen (oben: 37,50 m üNN, unten: ca. 33,30 m üNN).

- Daran nördlich anschließend schlägt der Rahmenplan eine zusammenhängende städtebauliche Großform mit dem Schwerpunkt für Wohnnutzung vor. Dieses „Hafenquartier“ wird im Wesentlichen geprägt durch eine viergeschossige geschlossene Straßenrandbebauung, die durch räumliche Aufweitungen in Abschnitte unterteilt wird. Im geschützten Blockinnenraum lassen sich in den Nord-Süd-orientierten Zeilen u.a. auch einfamilienhausähnliche Gebäudetypologien unterbringen (z.B. Stadthäuser, Maisonette). Lediglich in Verlängerung der Collingstraße ist eine deutliche Öffnung in der Randbebauung vorgesehen, um den Sichtbezug zwischen der Innenstadt und dem Hafenbecken 1 zu gewährleisten.
- Der nächste Bereich („Speicherstadt“) bildet den städtebaulichen Abschluss der geplanten Hafenpromenade im Norden. Der imposante und denkmalgeschützte Altbaubestand der Neusser Lagerhaus Gesellschaft bietet einzigartige Möglichkeiten, hochwertige Gewerbe- und Wohnnutzungen in historischen Industriegebäuden mit ihrem unverwechselbaren Charme anzubieten und auch die Geschichte des Hafens sichtbar fortzuschreiben. Das Spektrum möglicher Nutzungen ist angesichts der Lagegunst und der attraktiven baulichen Hülle besonders groß, auch wenn die vorhandene Baustruktur deutliche Rahmenbedingungen formuliert. Im Erdgeschoss wären z.B. gastronomische Einrichtungen, Veranstaltungsräume oder Kunst-Räume (Museum, Kunstschule) vorstellbar. Angesichts der Größe des Ensembles kämen auch überregional tätige Institutionen als Nutzer in Frage (z.B. Bildungseinrichtungen). Die Obergeschosse stehen für Büros und Wohnungen (Lofts) zur Verfügung. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einem neu zu errichtenden Parkhaus im Annschluss an die denkmalgeschützten Speicher untergebracht werden.
- Nördlich der Speicherstadt, im Übergang zur angrenzenden gewerblich/industriellen Nutzung ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen (z.B. Handwerkerhof), wo sich beispielweise kleine haffenaffine Betriebe ansiedeln können, die nicht auf eine exponierte Lange an einer Hauptverkehrsstraße angewiesen sind.

Das vor Jahren brachgefallene Areal auf der Hafenmole 1 bietet die Chance, für eine langfristige Sicherung einer innenstadtverträglichen Hafennutzung. Die Binnenhäfen stellen als leistungsfähige multimodale Logistikstandorte wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen dar. Ihnen kommt gerade unter dem Gesichtspunkt eines umweltverträglichen Massengutransports eine besondere Bedeutung zu. Deswegen soll auf der Hafenmole 1 in Verlängerung der Industriestraße ein Hafengebiet für hafentypische Betriebe und Anlagen entstehen. Auf der stadtzugewandten Seite ist ein öffentlicher Park („Uferpark“) vorgesehen, der als grüne Kulisse gegenüber der Innenstadterweiterung dient und zusätzliche Distanz schafft.

Immissionsproblematik

Verkehrs- und Gewerbelärm
Das Plangebiet ist erheblichen Belastungen durch den Verkehrslärm von der stark befahrenen Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße ausgesetzt [bis ca. 70 dB(A) tagsüber und ca. 63 dB(A) nachts]. Die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete [60/50] - anwendbar etwa für die beiden benachbarten Innenstadtblöcke westlich der Rheintorstraße (Königstraße-Hafenstraße-Collingstraße) - werden sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten. Darüber hinaus ist das Plangebiet gewerblichen Schallemissionen aus den Industrie- und Gewerbebetrieben im Neusser Hafen ausgesetzt. Die einschlägigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete [60/45] werden nachts deutlich überschritten.

Gerüche
Angesichts der bundesweit einmaligen Häufung von geruchsintensiven Anlagen (z.B. 3 Ölmühlen, Lebensmittel- und Tierfutterfabriken, insgesamt 15 relevante Betriebe) ist das Plan-

gebiet erkennbar durch Gerüche belastet, die sich eindeutig gewerblichen Quellen zuordnen lassen. Als Ergebnis einer entsprechenden Ausbreitungsrechnung kann festgehalten werden, dass die Gerüche in ca. 8 - 10 % der Jahresstunden in dem betroffenen Gebiet wahrgenommen werden. Damit wären die einschlägigen Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie NRW (GIRL) z.B. für Wohn- und Mischgebiete eingehalten (10 %). Diese Ergebnisse gelten für weite Teile der Neusser Innenstadt, so dass man von einer charakteristischen, seit Jahrzehnten unveränderten Geruchsprägung der Neusser Innenstadt sprechen kann, die je nach den aktuellen Produktionszyklen mehr oder weniger stark wahrgenommen werden kann. Gerüche, die regelmäßig Ekel oder Übelkeit verursachen, treten allerdings nicht auf.

KFZ-bedingte Luftschadstoffe
Aufgrund des starken Verkehrsaufkommens in der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße treten beidseits des Fahrbahnrandes erhöhte Luftschadstoffbelastungen auf. Die Jahresmittelwerte für Fein- und Feinststaub sowie für Benzol unterschreiten dabei im gesamten Plangebiet die festgesetzten Grenzwerte der 39. BImSchV. Im Süden des Plangebietes, an der Rheintorstraße werden die Grenzwerte für Stickstoffdioxid NO_2) an zwei Stellen überschritten. Die erhöhte Luftschadstoffbelastung ist an beiden Stellen darauf zurückzuführen, dass hier die Gebäude sehr nahe an den Fahrbahnrand heranrücken.

Planerische Konfliktbewältigung

Aufgabe der Flächennutzungsplanung und des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes ist es, diese innerstädtische Nahtstelle durch der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Mischnutzung einerseits und für eine gewerbliche Nutzung andererseits stadtverträglich zu organisieren. Die wechselseitigen Beeinflussungen von Hafen und Innenstadt werden sich dabei auch in Zukunft nicht vollständig vermeiden lassen. Es wird jedoch gelingen, städtebauliche Grundlagen für ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten an dieser Nahtstelle in der Neusser Innenstadt zu schaffen.

Die Bauleitplanung nimmt beide Seiten des Hafenbeckens 1 in den Blick. Bislang treffen an der Rheintorstraße/Batteriestraße zwei über viele Jahrzehnte gewachsene Nutzungskomplexe aufeinander, deren unterschiedliche Anforderungen an den umgebenden Stadtraum durchaus Konfliktstoff in sich bergen. Auf der einen Seite der Rand der historischen Altstadt, mit ihrem kleinteiligen Nutzungsgefüge, den wichtigen zentralen Einrichtungen und den locker eingestreuten Wohngebieten. Auf der anderen Seite der Binnenhafen mit seinen großmaßstäblichen Industriebetrieben, Umschlagplätzen und Verkehrsanlagen.

An der gemeinsamen Grenze der beiden Gebiete, im Verlauf der Rheintorstraße/Batteriestraße wird von beiden Nachbarn eine besonderes Maß an gegenseitiger Rücksichtnahme gefordert. Die Bewohner der Altstadt profitieren von der Wirtschaftskraft und dem Arbeitsplatzangebot des Hafens, sind aber auch dauerhaft mit einer erhöhten Immissions- und Verkehrsbelastung konfrontiert. Die Industrie- und Gewerbebetriebe profitieren ihrerseits von den Versorgungs- und Dienstleistungsangeboten der nahen City, müssen andererseits aber verstärkte Anstrengungen beim Immissionsschutz unternehmen, um ihre Produktionsweise möglichst umweltverträglich zu gestalten. Es darf auch nicht übersehen werden, dass die unmittelbare Nachbarschaft der City von Neuss mit einem der größten Binnenhäfen Deutschlands einzigartige Entwicklungspotenziale für die Gesamtstadt bietet und von außen durchaus auch als besonderer Standortfaktor der Stadt Neuss wahrgenommen wird. Die enge Verknüpfung von City und Hafen trägt im besonderen Maße zum Flair von Neuss bei.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung erfolgt eine Konfliktlösung durch Nutzungszonierung, um diese innerstädtische Nahtstelle stadtverträglich zu organisieren, so dass beide Seiten nachhaltig Planungssicherheit gewinnen. Die Baugebiete werden im Interesse einer abgestuften Immissionsempfindlichkeit als Gewerbe- und Mischgebiete dargestellt. Dadurch wird

durch die Zuordnung von Flächen unterschiedlichem Schutzanspruch dem Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG weitergehend Rechnung getragen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wurde ein mit den Fachbehörden abgestimmtes integriertes Immissionsschutzkonzept entwickelt, das dem ausdrücklichen Anliegen der Planung nach einer Bestandssicherung der Betriebe im Hafengebiet Rechnung trägt. Zugleich werden innerhalb des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Für die geplante Bebauung, die an die Hafennutzung heranrückt und die deshalb mit einer einseitigen Pflicht zur Rücksichtnahme auf die bestehenden Betriebe belastet ist, werden deshalb besondere planerische und bautechnische Maßnahmen festgelegt. Beispielsweise wird durch geeignete bauliche Vorkehrungen (sog. Winterbalkone, zweite Fassadenebene etc.) gewährleistet, dass in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der TA Lärm die maßgeblichen Innenpegel eingehalten werden können, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebäudeinneren auch zur Nachtzeit zu gewährleisten. Für die gewerblichen Bereiche werden schalltechnische Kontingentierungen festgesetzt.

In der konkreten städtebaulichen Situation gelingt es so, die betroffenen Belange zu einem gerechten Ausgleich zu bringen. Den bestehenden Betrieben werden keine Beschränkungen zugemutet, die sie nicht schon heute aufgrund der engen Nachbarschaft zu bestehenden schutzwürdigen Nutzungen westlich der Rheintorstraße hinzunehmen hätten. Schon heute entspricht es der Praxis der Genehmigungsbehörden bei Erweiterungen und Änderungen von Betrieben im Hafengebiet, die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zu verlangen. Die bestehenden Betriebe erfahren deshalb im Vergleich zur heutigen Situation keinen Nachteil.

2. Änderungsbereich

Der Änderungsbereich besteht aus zwei Teilbereichen:

Teilbereich West:
Das ca. 6,5 ha umfassende Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neusser Innenstadt, unmittelbar am Neusser Hafen. Es umfasst den Bereich zwischen der Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße im Westen und dem Hafenbecken 1 im Osten. Im Süden reicht das Plangebiet bis an das bestehende UCI-Kino heran. Nördlich liegt das Betriebsgelände einer Logistik-Firma. Das Plangebiet ist geprägt durch ausgedehnte Brachflächen, überwiegend leerstehende Lagerhallen und Speichergebäude. Das ca. 800 m lange Hafengelände wird in Nord-Süd-Richtung von den Gleisanlagen der Neusser Eisenbahn durchzogen. Städtebaulich besonders markant sind die bis zu 30 m hohen historischen Speichergebäude. Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt oder bebaut. Bis auf einzelne Ruderalflächen und Gehölzgruppen am Fuße der Gebäude, auf Böschungen oder entlang von Wegen/Bahngleisen finden sich nennenswerte Vegetationsbestände lediglich auf dem Grundstück der Stadtwerke (unterirdisches Regenklärbecken, Wiese). Die von der Änderung betroffenen Gebiete sind im Plan durch eine schwarze unterbrochene Linie umgrenzt.

Teilbereich Ost:
Das ca. 9,8 ha große Plangebiet umfasst Teile des ehemaligen Case-Geländes im nördlichen Teil der Hafenmole 1. Das Gelände liegt brach und ist zur Industriestraße hin abgezäunt. Am westlichen Rand der Hafenmole 1 befindet sich ein Hafengleis der Neusser Hafenbahn, das etwa in Höhe des gegenüberliegenden UCI-Kinos endet. Auf dem Gelände hat sich mittlerweile an verschiedenen Stellen Ruderalvegetation in unterschiedlichen Sukzessionsstadien eingestellt. Einzelne Gehölzgruppen finden sich an den Böschungen zu den angrenzenden Hafenbecken. Die von der Änderung betroffenen Gebiete sind im Plan durch eine schwarze unterbrochene Linie umgrenzt.

3. Planinhalte

Teilbereich West:
In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Industriegebiet und zum kleineren Teil im Süden als Gewerbegebiet dargestellt. Außerdem sind die Gleisanlagen als Fläche für Bahnanlagen dargestellt. Die neu geplante städtebauliche Konzeption deckt sich nicht mehr mit den bislang verfolgten Zielen in diesem Bereich und weicht deshalb von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Künftig wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Gemischte Baufläche und der kleinere nördliche Teil als Gewerbegebiet dargestellt. Die Flächen für Bahnanlagen werden aufgrund der Aufgabe der Gleisanlagen zum Teil nicht mehr übernommen. Das in der Rahmenplanung und durch den Bebauungsplan konkretisierte Nutzungsspektrum wird auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert.

Die Darstellung eines Mischgebietes folgt der planerischen Leitvorstellung, im Herzen der geplanten Innenstadterweiterung ein kleinteiliges Nutzungsgefüge aus nicht wesentlich störendem Gewerbe und Wohnen vorzusehen. Nur dieser für die Neusser Innenstadt typische Nutzungsmix ist geeignet, das innerstädtische Dienstleistungsspektrum zu erweitern, zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen und durch zusätzliche innerstädtische Wohnformen zu einer nachhaltigen Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss beizutragen.

Das Plangebiet zeichnet sich durch eine außerordentliche Lagegunst zu den zentralen Einrichtungen der Stadt Neuss aus. In wenigen hundert Metern Entfernung erreicht man den Hauptbahnhof sowie die sich von dort nach Südosten annähernd parallel zum Plangebiet erstreckende Haupteinkaufsstraße und ihre mit teilweise hochwertigem Einzelhandelsbesatz aufwartenden Seitenstraßen. Auch das Dreieck zwischen Quirinus-Münster, Zeughaus und Rathaus, in dem sich wesentliche Teile des öffentlichen Lebens in Neuss abspielen und sich gerade in den letzten Jahren eine gastronomische Szene mit hochfrequentierten Anziehungspunkten entwickelt hat (insbesondere an Münster- und Marktplatz mit ihrer Außengastronomie), ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Gleiches gilt für einige kulturelle und sportliche Stätten. Das Gelände des UCI-Kinos grenzt unmittelbar an das Plangebiet an, das Hitch-Kino und das Rheinische Landestheater Neuss befinden sich in der nahegelegenen Tranktorpassage. Südlich des Hafens grenzt das Gelände der Neusser Galopprennbahn an, auf dem sich auch das Globe-Theater mit seinem international anerkannten Shakespeare-Festival befindet. Gleichzeitig ist die Anbindung in Richtung Düsseldorf über die Südbrücke und zu wichtigen Neusser Arbeitgebern im Gewerbegebiet Hammfeld besser, als dies für die meisten anderen Wohngebiete in Neuss gilt. Es gibt im Stadtgebiet Neuss wohl kaum eine weitere zur Entwicklung bereit stehende Freifläche, die die genannten Lagevorteile in diesem Ausmaß auf sich vereinen würde.

Vor diesem Hintergrund ist es daher vorrangiges Planungsziel der Stadt Neuss, das nun schon lange brachliegende sog. „Werhahn-Gelände“ einer hochwertigen Nutzung zuzuführen, die einen Schwerpunkt darauf legt, Bewohner von der Lagegunst des Standortes profitieren zu lassen. Schon die städtebauliche Rahmenplanung, die diese Bauleitplanung vorbereitete, hatte zum Ergebnis, dass modernes Wohnen am Wasser auch in Neuss möglich sein und die Innenstadt mit ihrer charakteristischen Nutzungsmischung aus Gewerbe und Wohnen bis an die Hafenbecken ausgedehnt werden kann.

Dem steht eine erhebliche Vorbelastung des Plangebiets durch Immissionen gegenüber. Im Osten schließt einer der größten Binnenhäfen Deutschlands an, und im Westen verläuft die verkehrlich stark belastete Rheintorstraße. Dadurch wird hinsichtlich der Faktoren Lärm, Luftschadstoffe und Geruch eine Ausgangssituation begründet, die für eine abwägungsgerechte Planung von Wohnnutzung eine sorgfältig auf den Einzelfall abgestimmte Konfliktlösung unter Rückgriff auf besondere Schutzvorkehrungen erfordert. Die Vorbelastung wurde zunächst für

jeden der genannten Faktoren ermittelt und auf dieser Grundlage einer planerischen Konfliktlösung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zugeführt. Insbesondere die hohe Lärmbelastung erforderte eine Herangehensweise, die in einem spezifischen Lärmkonzept für den Standort mündete.

Die Stadt Neuss nimmt die hohe Vorbelastung abwägend in Kauf und geht die genannten Wege zur Konfliktlösung, um ihr vorrangiges Planungsziel zu verwirklichen, an diesem zentral gelegenen Standort Wohnnutzung zu entwickeln und ihren Bürgern neue Angebote innenstadtnahen Wohnens unterbreiten zu können. Zugunsten der Planung stellt sie in ihre Abwägung insbesondere auch die Belange der Schonung des Freiraums, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Vorrangs der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB ein.

Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten im gesamten Mischgebiet liegt bei ca. 280.

Das Plangebiet wird an drei Stellen an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Das auf der Ebene des Bebauungsplanes erstellte Verkehrsgutachten, kommt zu dem Ergebnis, dass die Kapazitäten der angrenzenden Straßenräume ausreichen, um das zusätzliche projektbedingte Verkehrsaufkommen verträglich abzuwickeln. Der vorhandene Straßenquerschnitt der Düsseldorfer-/ Rheintorstraße wird durch die Planung nicht eingeengt.

Teilbereich Ost:
In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Industriegebiet dargestellt. Künftig wird der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbegebiet dargestellt. Die Darstellung eines Gewerbegebietes orientiert sich an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände mit besonderen Anforderungen an den Immissionsschutz verbunden sein.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird die gewerbliche Folgenutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände entsprechend der örtlichen Verhältnisse und dem zu erwartenden Störgrad der anzusiedelnden Betriebe und Anlagen gegliedert. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im westlichen Teil der Hafenmole orientiert sich dabei an der tatsächlichen planungsrechtlichen Ausgangslage. Angesichts der Nähe zur Innenstadt wird deutlich, dass eine stadtverträgliche Hafennutzung auf dem ehemaligen Case-Gelände in jedem Fall mit besonderen Anforderungen beim Immissionsschutz verbunden sein wird. Eine uneingeschränkte GE/GI-Nutzung, wie sie z.B. in den zentralen Bereichen des Neusser Hafens anzutreffen ist, kann sich in diesem Teilbereich nicht entfalten. Das bedeutet, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes der Ansiedlung eines Unternehmens entgegenstehen können, das unabhängig von seiner Größe einen industriellen Charakter aufweist. Solche „erheblich belästigenden Betriebe“ sind grundsätzlich nur in einem Industriegebiet zulässig. Dies ist allerdings in keiner Weise den neu hinzutretenden Baugebieten am Innenstadtrand geschuldet, sondern ist Ausdruck der bereits heute bestehenden Konfliktsituation, wie auch im Rahmen der begleitenden Schallschutzuntersuchung deutlich wurde. Betrachtet man andererseits die gewerblichen Ansiedlungen der letzten Jahre in vergleichbaren Situationen, so fällt auf, dass durchaus nicht mehr alle Hafenanlieger auf den weiten Spielraum eines Industriegebietes angewiesen sind. Wohnen soll hier ausgeschlossen werden, auch, um Schutzansprüche gegenüber den im Hafen ansässigen Industriebetrieben zu vermeiden.

Das Gelände wird von der Industriestraße erschlossen.

Die als „Uferpark“ ausgebildete Grünzone im Westen der Hafenmole 1 wird künftig als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Sie dient als grüne Kulisse gegenüber der Mischbebauung und schafft zusätzliche Distanz. An der Grenze zum benachbarten Gewerbegebiet ist ein 3-5 m hoher begrünter Sichtschutzwall vorgesehen. Der Uferpark soll

zukünftig in Höhe des Kinos an der Rheintorstraße über eine neue Fußgängerbrücke an die Hafenpromenade angeschlossen werden.

4 Gebietsentwicklungsplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den Änderungsbereich als „Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB)“ dar. Die Rheintor-/Düsseldorferstraße ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt. Außerdem ist im Verlauf der Düsseldorfer Straße ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr (Stadtbahnlinie U 75) dargstellt.

Im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung hat die Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom 09.04.2009 u.a. angeregt, im Interesse einer planerischen Konfliktlösung und zur langfristigen Sicherung der Hafennutzung die Hafenmole 1 in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und in den Geltungsbereich des parallel aufzustellenden Bebauungsplanes einzubeziehen. Vor diesem Hintergrund stehen nach dem Schreiben der Bezirksregierung vom 16.06.2010 im Zuge der landesplanerischen Abstimmung gem. § 34 Abs. 1 LPlG keine landesplanerischen Bedenken entgegen. Unter Berücksichtigung der parzellenunscharfen Darstellung des Regionalplanes, seiner Konkretisierung im Flächennutzungsplan und durch Einbeziehung der Hafenmole 1 in den Planbereich der 119. Änderung können die potenziellen Konflikte, die sich aus den Wechselwirkungen zwischen den bestehenden gewerblich-industriellen Nutzungen und der neu geplanten gemischten Baufläche planerisch gelöst werden. Die städtebauliche Lösung, durch eine Nutzungszonierung in der dargestellten Form insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu behandeln, erscheint auf Ebene der Flächennutzungsplanung sachgerecht. Ein dauerhaftes verträgliches miteinander der unterschiedlichen Nutzungen ist möglich.

Die Anpassung der Flächennutzungsplanänderung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 5 des Landesplanungsgesetzes (LPlG) erfolgt im weiteren Verfahren.

5. Umweltbericht

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

5.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes ist es, einerseits durch Darstellung eines Mischgebietes auf der Stadtseite des Hafenbeckens 1, die Neusser Innenstadt an die Wasserkante heranzuführen, und andererseits die gewerbliche Nutzung auf der Hafenmole 1 zu sichern. Die stadtseitige Hafenkante ist untergenutzt und liegt zum Teil brach, so dass hier zur Revitalisierung Nachfolgenutzungen angesiedelt werden sollen. Daneben ist es Aufgabe, dieser Bauleitplanung vor dem Hintergrund der planerischen Konfliktbewältigung diese innerstädtische Nahtstelle durch Nutzungszonierung stadtverträglich zu organisieren, so dass beide Teilbereiche langfristig Planungssicherheit gewinnen und ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungen gewährleistet wird.

5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Baugesetzbuch (BauGB): Sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Vermeidung und Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Erhaltung landschaftlicher Strukturen; Erhaltung, Entwicklung und Wiederherstellung naturnaher und natürlicher Gewässer; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Geringhalten schädlicher Umwelteinflüsse durch landschaftspflegerische Maßnahmen; Ausgleich von Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
Landschaftsgesetz (LG): Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung landschaftlicher Strukturen; sparsame, schonende und nachhaltige Nutzung der Naturgüter; Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung der natürlichen oder naturnahen Gewässer; Geringhalten von schädlichen Umwelteinwirkungen; Erhaltung und Entwicklung der biologischen Vielfalt; Schutz der natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt; Erhaltung und Entwicklung von Naturbeständen im besiedelten Bereich; Erhaltung unbebauter Bereiche und Entsiegelung nicht mehr benötigter versiegelter Flächen; Sicherung des Erlebnis- und Erholungsraumes des Menschen
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG): Nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens; Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, Gewährleistung einer nachhaltigen Entwicklung
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG): Schutz der Gewässer vor vermeidbaren Beeinträchtigungen; sparsame Verwendung des Wassers; Bewirtschaftung der Gewässer, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen einzelner dienen
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG): Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre und Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Denkmalschutzgesetz (DSchG): Erforschung und Erhaltung von Kulturdenkmalen und Denkmalbereichen
Seveso-II-Richtlinie (Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen, ABI. L 10 v. 14.01.1997)
Gesetz zur Landesentwicklung Landesentwicklungsprogramm – LEPro: Das Landesentwicklungsprogramm formuliert Ziele u.a. zum Schutz vor Hochwässern. Es ist sicherzustellen, dass die notwendigen Freiflächen für die Grundwasserneubildung, den Wasserabfluss, den Schutz vor Hochwässern und für Abwasseranlagen erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden.
Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) (1995): Innenentwicklung (C.I.2.3), insbesondere auch zur Mobilisierung von brachliegenden und ungenutzten Grundstücken für gewerbliche Zwecke (C.II.2.3)
Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99): Vorrang der Stadtinnenentwicklung, umweltverträgliche Verdichtung und Abrundung, Sanierung von Brachflächen, Funktionsmischung verstärken, Konfliktbewältigung im Grenzbereich von Wohnen und Arbeiten, gegenseitige Beeinträchtigungen und Belästigungen verhindern
Landschaftsplan Kreis Neuss, Teil I: Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan Nr. V456 Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße) wurden folgende Gutachten und Fachbeiträge erarbeitet:

- Umweltbericht, Smeets + Damaschek Planungsgesellschaft Erftstadt, Januar 2011
- Verkehrstechnischer Fachbeitrag, SSP Consult, Bergisch Gladbach, Dezember 2010
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanverfahren Hafengrundstücke in Neuss – Entwurf, Peutz Consult Düsseldorf, Januar 2011
- Stellungnahme zur Lärmproblematik, ADU Cologne, Köln, Januar 2011

- Luftschadstoffuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ in Neuss – Entwurf, Peutz Consult Düsseldorf, Januar 2011
- Kurzgutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 456 „Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße“ der Stadt Neuss mit den benachbarten Betriebsbereichen, TÜV Nord, Essen, April 2009 (Störfallverordnung). Revision 2, Januar 2011,
- Gutachten zur Erstellung einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation, ANECO, Mönchengladbach, Dezember 2010 (mit Anhang zur Hafenmole 1)
- Historische Recherche und Orientierende Untergrunduntersuchung zur Altlastenbewertung, HPC Hürth Juni 2005
- Fledermausquartiere, Gebäude-Untersuchung, Ökoplan-Institut für ökologische Planungshilfe, Berlin, November 2008

5.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Naturräumliche Grundlagen

Naturräumlich wird das Gebiet dem Niederrheinischen Tiefland und hier der Mittleren Niederrheinebene (575) mit der Untereinheit Oberkasseler Aue (575.20) zugeordnet. Es ist durch die Niederterrassenebenen des Rheins und der zentral darin eingesenkten, verbreiterten Rheinaue gekennzeichnet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Artenvielfalt

Aufgrund der anthropogenen Nutzung des Plangebietes ist die tatsächlich vorhandene Biotopstruktur des Plangebietes aufgrund der bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzung von geringer Bedeutung. Die intensive Nutzung durch die bestehende Bebauung im Teilgeltungsbereich West lässt das Aufkommen wildwachsender Pflanzen und Pflanzengesellschaften in der Regel kaum zu. Insgesamt ist deshalb im Teilbereich West eher von einer untergeordneten Bedeutung auszugehen. Teilbereich Ost erreicht eine mittlere Bedeutung, da die gewerblich genutzten Gebäude abgerissen wurden und sich durch Sukzession Ruderalflächen entwickelt haben. Diese Industriebrachen bieten Flora und Fauna wertvolle Nischen in einem ansonsten durch Gewerbe geprägten Raum. Von höherer Wertigkeit sind, im Hinblick auf die Lebensraumfunktion die Gehölzbestände am Rand des Teilgeltungsbereiches West bspw. die Gehölze im Bereich des Regenklärbeckens sowie im Bereich des Verwaltungsgebäudes. Die Rosskastanien im Hof des Verwaltungsgebäudes der Neusser Lagerhausgesellschaft fallen aufgrund ihres Stammumfanges unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neuss. Den Gehölzen des Plangebietes ist aufgrund der Altersstruktur eine mittlere bis hohe Bedeutung zuzuweisen. Insgesamt weist das Planungsgebiet aus naturschutzfachlicher Sicht keine herausragenden Pflanzenstandorte bzw. Tierlebensräume auf. Aus artenschutzrechtlicher Sicht wurde lediglich die weit verbreitete aber relevante Zwergfledermaus bei den Erfassungen im Jahr 2008 nachgewiesen. Die Außenfassade des ehem. Getreidespeichers könnte von dieser Art bzw. von der ebenfalls verbreiteten Rauhhautfledermaus als Paarungs-, Zwischen- und Winterquartier genutzt werden. Eine Zerstörung der möglichen Fledermausverstecke wird durch den Erhalt der Gebäude und Nischen an der Außenfassade ausgeschlossen.

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung und Überbauung führt im Teilbereich West zu einem Verlust von Gehölzbeständen (standorttypische Bäume und Sträucher) sowie zu einem Verlust von Ruderalflächen und Staudensäumen in geringem Umfang. Unter den Verlust von Gehölzen fallen auch Bäume, die aufgrund der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss zu erhalten sind und vor Gefährdung zu bewahren sind.

Im Teilbereich Ost führt die Versiegelung und Überbauung zum Verlust von Ruderalflächen. Zum Teil kommt es zu einem völligen Verlust der heutigen Vegetation, was als erhebliche Umweltauswirkung zu bewerten ist.

Die Planung sieht im Gegensatz dazu eine umfassende Aufwertung des Geländes vor. Im Teilbereich West, vor allem im Bereich des „Hafenquartiers“ erfolgt lt. verbindlicher Bauleitplanung die Anlage von Wohngärten und natürlich gestalteten Hofflächen. Entlang der Bahnanlage an der Düsseldorfer Straße werden im Verlauf der sog. „Ortsfahrbahn“ ergänzende Gehölzpflanzungen und Wiesenflächen vorgesehen (z.B. Hecken, Schmuckpflanzungen, Straßenbegleitgrün). Weiterhin berücksichtigt der Bebauungsplan das vorhandene Regenklärbecken an der Rheintorstraße, so dass hier der Baumbestand und die Rasenfläche erhalten bleiben.

Im Teilbereich Ost ist entlang des Hafenbeckens 1 eine ca. 30 m breite öffentliche Parkanlage geplant. Dieser baumbestandene „Uferpark“ fasst die gewerblichen Nutzungen auf der Hafenmole 1 räumlich ein, vergrößert die räumliche Distanz zwischen Innenstadt und Industrie und schafft eine gestalterisch wirksame grüne Kulisse gegenüber der Innenstadt.

Schutzgut Boden

Natürlich gewachsene Böden

Natürlich gewachsene Böden sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Überwiegende Teile des Plangebietes sind versiegelt. Aufgrund der anthropogenen Überformung ist die Bodenfunktionen stark herabgesetzt. Innerhalb des bestehenden und ehemaligen Gewerbegebietes sowie im Bereich der Verkehrsflächen sind erhebliche Veränderungen der bestehenden Bodenverhältnisse und -funktionen gegeben. Der Versiegelungsgrad im Teilbereich West beträgt ca. 60-80 %. Der Versiegelungsgrad im Teilbereich Ost ist aufgrund des Rückbaus stark reduziert worden. Ca. 10 % der Fläche ist teilversiegelt.

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt keine wesentliche Beeinträchtigung der Bodenverhältnisse im Plangebiet. Dennoch ist die Versiegelung bisher unversiegelter Bereiche als erheblich einzustufen. Hinsichtlich der Schwere der Auswirkungen ist festzustellen, dass die Wiedernutzung ehemaliger Bauflächen eine deutlich geringere Auswirkung darstellt, als die Beanspruchung unveränderter natürlicher Standorte. Teilweise werden jedoch die Bodenverhältnisse im Plangebiet durch Realisierung der Planung aufgrund der teilweise erfolgenden Entsiegelung der Bodenoberfläche und dem angemessenen Umgang mit bestehenden Schadstoffbelastungen eher aufgewertet.

Altlasten

Diverse Untersuchungen, die in beiden Teilbereichen durchgeführt wurden, bestätigen das Vorhandensein von Altlasten sowie Altablagerungen/Altstandorte. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden sie teilweise untersucht und gutachterlich abgeschätzt. Umfangreiche Sanierungsmaßnahmen sind durchgeführt worden.

Gefahren und Beeinträchtigungen aus bekannten Schadstoffbelastungen des Bodens können durch geeignete Maßnahmen teilweise ausgeschlossen werden. Im Teilgeltungsbereich West wurden innerhalb des Altstandortes Ne 359 Bodenverunreinigungen mit Mineralöl detektiert. Aufgrund der vorhandenen Oberflächenversiegelung ist eine weitere vertikale Verlagerung der Verunreinigung nicht zu erwarten. Ein akuter Handlungsbedarf besteht dort derzeit nicht. Bevor die Fläche im Rahmen künftiger Baumaßnahmen entsiegelt wird, sollte das weitere Vorgehen mit dem Rhein-Kreis Neuss –Untere Bodenschutzbehörde- abgestimmt werden. Die vorhandenen Belastungen betreffen den Wirkungspfad Boden-Mensch bzw. Boden-Pflanze-Mensch. Umweltauswirkungen auf sensible Nutzungen z.B. Hausgärten, Kinderspielplätze, Uferpark müssen in jedem Fall vermieden werden. Daher müssen bei Realisierung der Planung Maßnahmen ergriffen werden, die diese Pfade unterbrechen. Dies ist durch eine vollständige Beseitigung der Altablagerungen in sensiblen Bereichen mittels Aushub und Entsorgung bzw. Verwertung zu erreichen. Im Falle eines Verbleibs der Bodenbelastungen sind verschiedene Maßnahmen zur Sicherung zu ergreifen.

Schutzgut Wasser
Durch die vorhandenen Nutzungen sind die Grundwasserverhältnisse grundlegend verändert worden. Das Plangebiet ist deshalb in Hinblick auf das Schutzgut Wasser nur von nachrangiger Bedeutung. Im Hinblick auf das Oberflächenwasser erfolgt eine gewässerverträgliche Einleitung von gereinigtem Niederschlagwasser in das Hafenbecken 1. Eine Versickerung des Niederschlags-wassers über den Altlasten wird ausgeschlossen.

Schutzgüter Klima und Luft
Den Maßnahmen des Luftreinhalteplan kommt eine hohe Bedeutung zu, da sie die Immissionssituation u.a. im Hinblick auf die Belastung mit Stickstoffdioxiden spürbar verbessern (Peutz Consult, 2011). Die sehr vereinzelt vorkommenden Gehölzbestände im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes üben im Hinblick auf die lufthygienische Ausgleichsfunktion einen unwesentlichen positiven Einfluss auf das Klima aus. Vielmehr ist von einer Überlagerung der straßenbedingten und der gewerblich bedingten Emissionen auszugehen, die wegen der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet und des Fehlens begleitender Schutzstreifen nahezu ungehindert einwirken können. Der Ruderalfläche wird als Kaltluftlieferant keine Bedeutung beigemessen. Wegen der geringen Reliefenergie des Geländes ist nicht von einem Kaltluftabfluss und einer Durchlüftung der angrenzenden Gewerbebereiche auszugehen. In der Gesamtbetrachtung fällt dem Plangebiet somit nur eine untergeordnete Bedeutung für lokale lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen zu.

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer geringen Veränderung des Temperaturhaushaltes auf den versiegelten, teilversiegelten und bebauten Flächen. Diese Klimaveränderungen sind jedoch in der Regel auf die Flächen selbst begrenzt. Standortbedingungen im Umfeld oder die Klimasituation in angrenzenden Siedlungsteilen werden nicht durch stoffliche Emissionen in nennenswertem Maße nachhaltig verändert.

Schutzgut Mensch
Hochwasserschutz
Das Plangebiet liegt außerhalb des durch Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach Wasserhaushaltsgesetz. Die geplante Bebauung südlich des Altbaubestandes (Speicherstadt) wird auf dem hochwassersicheren Niveau von 37,50 m üNN errichtet (auch die Tiefgarage). Der für den Hochwasserschutz maßgebliche Bemessungshochwasserstand BHW 100 liegt bei 37,20 m üNN. Auch bei der Revitalisierung der Speicherstadt wird durch eine hochwasserangepasste Bauweise den Anforderungen eines zeitgemäßen Hochwasserschutzes Rechnung getragen. Die Hafenpromenade kann bei starken Hochwasserereignissen überflutet werden.

Lärm
Durch die Nähe des Plangebietes zur Düsseldorfer Straße / Rheintorstraße, zum Hafenbecken und zu Gleisstrecken im Bereich des Hauptbahnhofes Neuss liegt es bereits im Einflussbereich von Lärmemissionen aus Straßen-, Bahn- und Schiffsverkehr, die somit eine Vorbelastung darstellen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb des Plangebietes zwei Gleisstrecken (Anliefergleis, Betriebsgleis), die auch zukünftig, wenn auch nur durch einzelne Fahrten genutzt werden sollen. Bei Betrachtungen im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2000 wurden Messungen im gesamten Umfeld der Hafenmole 1 durchgeführt. Weitere Messungen erfolgten im Jahr 2010. Es wurde deutlich, dass insbesondere das starke Verkehrsaufkommen auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Rheintorstraße - Düsseldorfer Straße – Batteriestraße entscheidend zur Verlärmung des Plangebietes beiträgt. An den straßenzugewandten Fassaden der Bestandsgebäude treten an einzelnen Stellen Spitzenwerte bis zu ca. 70 dB(A) am Tage und ca. 63 dB(A) in der Nacht auf (z.B. an der Blockrandbebauung Düsseldorfer Straße / Königstraße). Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden beidseits des o.g. Straßenzugs damit bereits im Bestand deutlich überschritten.

Weiterhin wurde festgestellt dass die gewerblichen Schallimmissionen aus dem benachbarten Neuss-Düsseldorfer Hafen im Plangebiet (Teilgeltungsbereich West) sowohl tagsüber als auch nachts bis zu ca. 50 dB(A) betragen (Mittelungspegel, LAeq).
Die ungünstige Schallsituation entlang der Rheintorstraße/Düsseldorfer Straße erfordert im Hinblick auf den Verkehrslärm besondere planerische und bautechnische Maßnahmen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden u.a. folgende Maßnahmen festgesetzt:

- geschlossene viergeschossige Blockrandbebauung an der Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße, Abschirmung des dahinter liegenden Blockinnenraums,
- Grundrissgestaltung, Orientierung der Schlaf- und Kinderzimmer zum Blockinnenraum,
- Verzicht auf Wohngärten an der stark befahrenen Hauptverkehrsstraße
- Schalldämmmaß der straßenzugewandten Fassadenbauteile entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen
- Einsatz von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen

Auch im Hinblick auf den Gewerbelärm aus dem Hafen müssen für das heranrückende Mischgebiet besondere Bautechnische und planerische Maßnahmen vorgesehen werden, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Der Bebauungsplan formuliert dazu in Abstimmung mit den zuständigen Behörden ein integriertes Immissionsschutzkonzept, das auf Immissionsorte im Sinne der TA Lärm in den dem Hafen zugewandten Fassaden verzichtet und auf die Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel abstellt. Durch geeignete bauliche Vorkehrungen (sog. „Winterbalkone“, vorgeschaltete Räume, die nicht dem dauerhaften Aufenthalte dienen etc.) wird sichergestellt, dass in den schutzbedürftigen Räumen i.S.d. TA Lärm die maßgeblichen Innenpegel eingehalten werden können. Im Sinne einer vorbeugenden Konfliktvermeidung werden im Bebauungsplan entsprechende Maßnahmen an allen dem Hafen zugewandten Fassaden im Mischgebiet vorgesehen. Im Teilbereich Ost werden im Hinblick auf ein dauerhaftes verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten Lärmemissionskontingente festgesetzt. Auf diese Weise können schädliche Auswirkungen auf die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen vermieden werden.

Durch die mit der Umsetzung der Planung verbundene geringe Verkehrszunahme erhöhen sich für den angrenzenden Bestand zum Teil geringfügig die Beurteilungspegel, insbesondere im Bereich der auszubauenden Kreuzung Rheintorstraße/Collingstraße, wodurch u.U. zusätzlich passiver Lärmschutz an den benachbarten Gebäuden begründet werden kann.

Gerüche

Darüber hinaus ergibt die Häufung gewerblicher, teilweise geruchsintensiver Nutzungen im Neusser Hafen in der Nachbarschaft zum Plangebiet (z.B. Ölmühlen, Lebensmittel- und Futterbetriebe, Papierfabriken), gebietsspezifische Vorbelastungen in Form von Lärm- und Geruchsimmissionen. Je nach Geruchsintensität und subjektiver Wahrnehmung des Aufnehmenden werden die auftretenden Gerüche als störend oder lästig empfunden. Im Rahmen einer Prognose zur Geruchsimmissionssituation wurde festgestellt, dass im Teilbereich West etwa in 8,5 – 9,6 % der Jahresstunden bestimmte Gerüche wahrgenommen werden können, die den o.g. Gewerbebetrieben zugeordnet werden können. Im Teilbereich Ost, der wesentlich näher an den gewerblichen Geruchsquellen liegt, treten in 9,8 – 14 % der Jahresstunden deutlich wahrnehmbare Gerüche auf. Im Sinne der GIRL sind daher keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Plangebiet zu befürchten.

Luftschadstoffe

Im Plangebiet wurde die Luftschadstoffbelastung hinsichtlich der Kriterien Feinstaub (PM10), Feinststaub (PM2,5), Stickstoffdioxid (NO2) und Benzol (C6H6) untersucht. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Stickstoffdioxid (NO2) an einzelnen Stellen, z.B. auch an der bestehenden Blockrandbebauung Düsseldorfer Straße / Königstraße bereits im Bestand geringfügig überschritten werden. Bei Feinstaub, Feinststaub

und bei Benzol liegen die vorgefundenen Werte unterhalb der einschlägigen Immissionsgrenzwerte. Die geringfügige Zunahme des Verkehrs führt insbesondere an der Engstelle in Höhe der Königstraße zu einer Verschärfung der Situation. Zur Einhaltung der Grenzwerte für Stickstoffdioxide ist gemäß Luftreinhalteplan die Sperrung der Batteriestraße für den Lkw-Verkehr vorgesehen. Hierdurch ergibt sich eine deutliche Reduzierung des Lkw-Anteils auf der Rheintorstraße und damit verbunden ist eine deutliche Reduzierung der Stickstoffdioxidimmissionen.

Landschaftsbild/Erholung
Das Landschaftsbild ist anthropogen überformt. Natürliche Landschaftsbestandteile sind im Plangebiet nicht mehr vorhanden. Dennoch birgt das Plangebiet ein gewisses Potenzial, da die Lage im Bereich des Hafens und die unmittelbare Nähe zum Wasser und die direkte Nachbarschaft zur Neusser Innenstadt positiv zu bewerten sind. Der Ausblick auf Schiffe, auf Kaianlagen und auf Kräne sowie die denkmalgeschützten Hafengebäude innerhalb des Plangebietes verleihen dem Plangebiet ein charakteristisches Hafenambiente. Mit der Realisierung der Planung ist insgesamt von einer positiven Entwicklung des Landschaftsbildes und auch Erholungsmöglichkeiten auszugehen, da durch das städtebauliche Konzept gestalterische Aufwertungen verbunden sind. Grünelemente (Uferpark, Hausgärten, etc.) und Stadtplätze werden geschaffen, Brachen werden neuen Nutzungen zugeführt und insgesamt wird die Innenstadt zum Wasser hin erweitert.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter
Innerhalb des Plangebietes befinden sich Baudenkmäler, die in der Denkmalliste der Stadt Neuss eingetragen sind. Bei den unter Schutz gestellten Gebäuden handelt es sich um das Stückgutlagerhaus, Teile des Getreide-Lagerhauses und die Getreide-Verladeanlage der ehemaligen Neusser Lagerhausgesellschaft Düsseldorfer Straße 1b (lfd. Nr. 1/365). Der als Baudenkmal in der Denkmalliste der Stadt Neuss geführte Gebäudekomplex ist von hoher Bedeutung. Er ist bedeutend für die Geschichte der Städte und Siedlungen sowie für die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Für die Erhaltung und Nutzung liegen künstlerische, städtebauliche und wissenschaftliche Gründe vor. Durch die Bauleitplanung kann der Gebäudekomplex behutsam umgenutzt und so erhalten werden.

5.4 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleiben die Stadtbrachen und untergenutzten Areale. Positive Effekte auf Mensch und Umwelt sind bei Nichtdurchführung der Planung nicht zu erwarten. Unter den derzeitigen planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Ansiedlung von Wohnbebauung im Plangebiet nicht möglich, die Umsetzung einer städtebaulich geordneten Entwicklung würde in Frage gestellt. Die Nutzbarmachung für den Menschen, die Aufwertung der derzeit teilweise brachliegenden und unansehnlichen Flächen und die damit verbundene Förderung der innerstädtischen Erholung im Teilgeltungsbereich West wäre mit der Beibehaltung der derzeitigen Nutzung nicht realisierbar.

5.5 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen

Die folgenden Maßnahmen werden vorwiegend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt.

<u>Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit</u>
- Unterbindung unzulässiger Immissionen (z.B. Lärm) während der konkreten Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Baustellenverkehr o.ä.) oder des späteren Betriebsgemäß der

entsprechenden Richtlinien oder Verordnungen (z.B. Emissionskontingente, Ausschluss von bestimmten Anlagen)

- Immissionsminderung durch die geplante Gebäudestellung mit ihrer geplanten Geschossigkeit (insbesondere die geschlossene Gebäudezeile entlang der Rheintorstrasse / Düsseldorfer Strasse)
- Eingeschränkte Befahrbarkeit der abgeschirmten Blockinnenräume (MI), Unterbringung der Stellplätze in gebäudebegleitenden Tiefgaragen
- Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Straßenrandbebauung im Mischgebiet (Grundrissorganisation, höheres Schalldämmmaß der Außenbauteile, schallgedämmter Lüfter etc.), Orientierung der Wohngärten zum ruhigen Blockinnenraum
- Lärmkontingentierung der Gewerbe- und Industriegebiete, Vermeidung von Immissionsorten im Sinne der TA Lärm an schutzwürdigen Räumen im Mischgebiet durch besondere bautechnische Maßnahmen

<u>Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</u>

- Beanspruchung von Flächen, die unter ökologischen Gesichtspunkten geringwertig einzuordnen sind
- übliche Vorkehrungen zum Baum-/ Stammschutz nach Erfordernis
- Pflanzung von Gehölzen gem. Festsetzungen des B-Plans
- Anlage eines Uferparks gem. Festsetzungen des B-Planes
- Anlage von kleinräumigen Vegetationsflächen innerhalb der Baugebiete (Wohngärten, Ziergärten, Baum- und Heckenpflanzungen, Spielplätze etc.)
- Anlage von Vegetationsflächen gem. VEP zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes
- Untersuchung der Außenfassade des zu erhaltenden denkmalgeschützten Gebäudekomplexes auf Vorkommen von Fledermäusen vor Baubeginn. Bei Feststellung von relevanten Fledermaus-Tagesverstecken sind architektonische Maßnahmen für Fledermäuse an der Fassade oder am Dach vorzusehen

<u>Schutzgut Boden</u>

- fachgerechte Behandlung des Oberbodens nach DIN 18915 und 18300
- fachgerechte Behandlung der Altlasten, Altstandorte und Altablagerungen

<u>Schutzgut Landschaft</u>

- Anlage von Vegetationsflächen gem. Festsetzungen des B-Planes und des VEPs zur Strukturierung des überplanten Bereiches und Einbindung der Bebauung gemäß den örtlichen Erfordernissen oder der gestalterischen Zielsetzung
- Anlage eines Uferparks gem. Festsetzungen des B-Planes
- Minderung der negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch Begrenzung der Höhenentwicklung bei den geplanten Gewerbebetrieben
- Blickbeziehungen zwischen der Innenstadt und dem Hafen bleiben bestehen

<u>Kultur- und sonstige Sachgüter</u>

- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudeensembles der Neusser Lagerhausgesellschaft

5.6 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es wurden die oben genannten immissionsschutzrechtlichen Regelwerke sowie im Rahmen der Gutachten und Fachbeiträge die einschlägigen naturschutz- und umweltrechtlichen Bewertungsverfahren angewendet. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen haben sich nicht ergeben.

5.7 Prüfung von Standort- und Planungsalternativen

Standortalternativen ergeben sich für die Revitalisierung dieser städtischen Brachen nicht. Der Standort knüpft direkt an die Neusser Innenstadt an. Es kann auf die vorhandene Infrastruktureinrichtungen zurückgegriffen werden und Freiraum wird geschont, da diese Nutzungen auf brach gefallenen Flächen angesiedelt werden sollen.

5.8 Monitoring

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung ist zu berücksichtigen, dass grundsätzlich erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes (bzw. Satzungen) die Umsetzung von Vorhaben erfolgt. Erst die sich daraus ergebenden Festsetzungen und Regelungen sind unmittelbar auf Vollzug angelegt. Insofern ist der Anwendungsbereichs eines Monitorings bei der Flächennutzungsplanung erheblich eingeschränkt. Überwachungsmaßnahmen setzen aber eine umgesetzte Planung voraus, so dass auf dieser Ebene auf die Regelungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan verwiesen wird.

5.9 Abschließende Zusammenfassung und Bewertung

Die Stadt Neuss schafft mit der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Bereich um das Hafenbecken 1. Dadurch wird die Grundlage für eine Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt zum Neuss-Düsseldorfer Hafen hin geschaffen. Zwischen der Rheintorstraße/ Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 soll entlang einer attraktiven Hafenpromenade ein lebendiges und kleinteilig durchmischtes Innenstadtquartier vom UCI-Kino im Süden bis zu den denkmalgeschützten Speichergebäuden der Neusser Lagerhausgesellschaft im Norden entstehen. Auf dem gegenwärtig brachliegenden ehem. Case-Gelände auf der Hafenmole 1 ist ein hafentypisches Gewerbegebiet vorgesehen, das durch einen neuen Uferpark von der Innenstadt abgeschirmt wird.

Bei der Durchführung der Planung kommt es zu umwelterheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie den Boden. So gehen durch Versiegelung dauerhaft Lebensräume für die Tier- und Pflanzenwelt verloren. Im Teilgeltungsbereich West handelt es sich größtenteils um bereits versiegelte und bebaute Flächen, die keinen ökologischen Wert aufweisen. Bei den in Anspruch genommenen Vegetationsflächen im Teilbereich West handelt es sich überwiegend um geringwertige Flächen z.B. Ruderalflächen. Im Teilbereich Ost wird eine Brachfläche überplant. Im Hinblick auf die Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten bleiben in beiden Teilgeltungsbereichen die ökologischen Funktionen der Fortpflanzungs- und Ruhestätten artenschutzrechtlich relevanter Arten (hier:Fledermäuse) unter Beachtung der bauzeitlichen Regelung und evtl. notwendiger spezifischer Ausgleichsmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang erfüllt. Die Notwendigkeit von Maßnahmen für Fledermäuse wird durch eine Erfassung der Art im Bereich der Außenfassaden der denkmalgeschützten Gebäude geprüft.

Der Boden wird durch zusätzliche Flächeninanspruchnahme der noch unversiegelten Flächen beeinträchtigt. Allerdings stellt die Wiedernutzung ehemaliger Bauflächen eine deutlich geringere Auswirkung dar. Bei ungestörter Ausgangslage wird davon ausgegangen, dass von den lokalisierten Altlasten und Altstandorten/ Altablagerungen keine Umweltauswirkungen ausgehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden nicht als erheblich eingestuft, da die Eigenart des Plangebietes und dessen Umfeld bereits vorbelastet ist. Durch das Vorhaben ist vor allem im Teilgeltungsbereich West eher von einer positiven Entwicklung des Plangebietes

auszugehen, da mit Realisierung des städtebaulichen Entwurfs die Erlebbarkeit des Landschaftsraumes verbessert wird.

Erhebliche Umweltauswirkungen auf den Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht zu erwarten, da im Rahmen des Bebauungsplanes ein integriertes Immissionsschutzkonzept mit umfangreichen Maßnahmen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festgesetzt wird. Diese zielen im Wesentlichen auf die Einhaltung der maßgeblichen Innenpegel ab. Beispielsweise werden zum Schutz vor Immissionen durch Verkehrslärm und durch vorhandene Betriebe im Hafengebiet für das Mischgebiet lärmmindernde (planerische und bautechnische) Maßnahmen festgesetzt, um die einschlägigen Richtwerte der TA Lärm für Mischgebiete, die teilweise deutlich überschritten werden, einzuhalten. Die Grundrisse der künftigen Wohnungen werden so geplant, dass im Sinne der TA-Lärm keine Immissionsorte entstehen. Dazu wird jedem notwendigen Fenster eines schutzwürdigen Raumes im Sinne der TA Lärm ein nicht dem dauerhaften Aufenthalt dienender Raum „vorgeschaltet“ (sog. Winterbalkon). Im Hinblick auf Luftschadstoffe ergeben sich Überschreitungen des Jahresmittelwertes für Stickstoffdioxide. Durch Maßnahmen des Luftreinhalteplans der Stadt Neuss werden Stickstoffdioxide reduziert, so dass die Immissionssituation dann besser als im „Nullfall 2015“ ist.
Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter können ausgeschlossen werden, da durch den städtebaulichen Vertrag zum Denkmalschutz die Umsetzung des Bebauungsplanes ermöglicht wird.

Insgesamt werden unter Beachtung aller Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung voraussichtlich keine unzulässigen Auswirkungen auf die Umwelt verursacht. Die Überwachung der Auswirkungen (Monitoring) ist über die Kontrollinstrumente der Bauordnung gewährleistet. Nach der Realisierung der Planung und der Durchführung der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbleiben nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen.