

Stadt Neuss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 491

- Norf, Vellbrüggener Straße -

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung

Stand: 17.10.2017

Inhalt

1. Planbereich, Planungsziel	3
2. Vorgaben und Bindungen.....	3
2.1 Bestand Plangebiet.....	3
2.2 Baustruktur und Nutzung der Umgebung	3
2.3 Verkehrliche Erschließung.....	3
2.4 Ver- und Entsorgung.....	4
2.5 Übergeordnete Planung.....	4
2.5.1 Regionalplan	4
2.5.2 Flächennutzungsplan.....	4
2.5.3 Landschaftsplan.....	4
2.6 Bestehendes Planungsrecht.....	4
2.7 Grundwasserstand / Hochwasserschutz	4
2.8 Bodenverhältnisse	5
2.9 Altlasten	5
2.10 Kampfmittel.....	5
2.11 Denkmalpflege.....	5
3. Städtebaulicher Entwurf	5
3.1 Städtebauliches Konzept.....	5
3.2 Gestaltungskonzept der Grünflächen	6
3.3 Erschließung	7
3.4 Technische Infrastruktur	8
4. Festsetzungen im Bebauungsplan	8
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5. Verfahren	8
6. Umweltzustand und Auswirkungen der Planung	8
6.1 Schutzgut Natur, Tiere, Pflanzen, Artenschutz.....	9
6.2 Schutzgut Boden	10
6.3 Schutzgut Wasser.....	11
6.4 Schutzgüter Klima und Luft.....	11
6.5 Schutzgut Mensch	11
6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	12
6.7 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft	12
7. Umsetzung der Planung.....	12
7.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung.....	12
7.2 Bodenordnung	12
8. Gutachten	12
9. Flächenbilanz.....	13

1. Planbereich, Planungsziel

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Norf in der unmittelbaren Nähe zum S-Bahnhof Norf. Das Plangebiet wird begrenzt durch die Vellbrüggener Straße, die Bahnstraße und die rückwärtige Grenze der Bebauung an der Mittelstraße.

Das Plangebiet für den Bebauungsplan Nr. V 491 - Norf, Vellbrüggener Straße - umfasst für den Vorhaben- und Erschließungsplan die Flurstücke 521, 527, 528 und 506 in der Flur, Gemarkung Norf mit einer Größe von zusammen ca. 1,24 ha sowie zusätzlich das Flurstück 433 des öffentlichen Kinderspielplatzes. Die Gesamtflächengröße beträgt 1,36 ha.

Anlass und zugleich planerisches Ziel des Planverfahrens ist die Schaffung von Wohnraum in Form von 18 Wohneinheiten in Doppelhäusern im Innenbereich des Blocks, begrenzt durch Vellbrüggener Straße, Bahnstraße und Mittelstraße sowie weiteren 4 Reihenhäusern direkt an der Bahnstraße. Die Reihenhäuser sollen als preiswerte Wohneinheiten realisiert werden und eine Baulücke an der Bahnstraße schließen. Als Grundlage für die modellhafte Berechnung des preiswerten Wohnangebotes dient der vom Rat am 20.03.2015 gefasste Beschluss zum Gutachten zum bezahlbaren Wohnraum in Neuss 2030.

Bestandteil des neuen Planungskonzepts des Bebauungsplans Nr. V 491 - Norf, Vellbrüggener Straße - ist der möglichst schonende Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand im Innenbereich und die Schaffung einer Wegeverbindung von der Bahnstraße zum Innenbereich. Durch die Wegeverbindung wird auch der vorhandene städtische Kinderspielplatz an der Bahnstraße aufgewertet und durch eine Grünfläche erweitert. Somit werden hochwertige Grünflächen zur Naherholung geschaffen und das Wohnumfeld der bestehenden Bebauung gesichert bzw. verbessert.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Bestand Plangebiet

Das Plangebiet ist nicht bebaut, es ist mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Lediglich die Zufahrt zwischen den neuen Häusern an der Vellbrüggener Straße ist provisorisch befestigt. Eine gärtnerische Nutzung der Freiflächen findet nicht statt. Die Fläche enthält keine Versiegelungen.

Das Plangebiet steigt von der Grenze der Flurstücke an der Vellbrüggener Straße nach Osten an. An der westlichen Grenze des Plangebiets beträgt die Höhe ca. 37,66 m ü. NHN und steigt bis zur östlichen Grenze auf 39,5 m ü. NHN und zur Grenze Bahnstraße auf ca. 40,5 m ü. NHN.

2.2 Baustruktur und Nutzung der Umgebung

Die Umgebung des Plangebiets ist durch hauptsächlich Wohnbebauung mit teilweise sehr großen Gärten geprägt. Bauformen und Geschossigkeiten sind heterogen, häufig ein- bis zweigeschossig mit unterschiedlichstem Grad des Dachausbaus. Der Versiegelungsgrad, zumindest direkt im Straßenbereich, ist ebenfalls sehr unterschiedlich. An der Bahnstraße befindet sich gegenüber des Haltepunktes eine Bäckerei zur Nahversorgung für die Bewohner des Quartiers. Die Reihe der 4 Neubauten als punktförmige Häuser im Einmündungsbereich zum Plangebiet sind als bewusstes Gestaltungselement zu identifizieren.

Der Spielplatz an der Bahnstraße entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an öffentliche Spielbereiche. Der Rückbau des Spielplatzes an der Bahnstraße wurde in der Sitzung des Jugendhilfeausschusses vom 27.04.2010 beschlossen und ist seither nicht mehr in Betrieb. Die Entscheidungsgrundlage waren die geringen Kinderzahlen. Es wurde empfohlen, den Spielplatz unter Flächensicherung aufzugeben und bei Bautätigkeit eine Neuanlage zu errichten.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird direkt von der Vellbrüggener Straße aus durch den Straßenansatz zwischen den Neubauten erschlossen. Dieser hat eine Breite von 6,0 m und ist zurzeit als Baustraße vorhanden.

Der Teil des Baugebiets an der Bahnstraße ist direkt über diese erschlossen.

Durch die über die Vellbrüggener Straße in wenigen Fahrminuten zu erreichende Autobahnanschlussstelle Norf (ca. 1,8 km Entfernung) über welche die Autobahnen A 57 und A 46 zu erreichen sind und den in wenigen Gehminuten zu erreichenden S-Bahnhaltepunkt Norf (ca. 500 m Entfernung), sind die Bewohner sehr gut an das Straßennetz sowie an den ÖPNV angebunden. Die S-Bahnlinie S11 verbindet die Bewohner mit dem internationalen Flughafen Düsseldorf sowie mit dem Kölner Hauptbahnhof und endet in Bergisch Gladbach. Die S-Bahnlinie verkehrt in einer 20-Minuten-Taktung. Mit dem ebenfalls am S-Bahnhof haltenden Niederflerbus 827 ist unter anderem das Düsseldorfer Universitätsklinikum sowie die Heinrich-Heine-Universität Düsseldorf zu erreichen. Unmittelbar an der Vellbrüggener Straße an der Bushaltestelle Norf, Brücke halten die Niederflerbusse 874, 852, 841 und 878, welche die Bewohner des Quartiers mit den umliegenden Stadtteilen, der Neusser Innenstadt, Kaarst, dem Neusser Hafen sowie der Neusser Nordstadt verbinden.

Die Vellbrüggener Straße sowie die Bahnstraße sind ausreichend dimensionierte Wohn- oder auch Wohnsammelstraßen, die gut an das innerstädtische Hauptverkehrsnetz angebunden sind. Über die Vellbrüggener Straße weiter über den Berghäuschensweg ist die Neusser Innenstadt in wenigen Fahrminuten erreichbar.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Anschlüsse an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen in der Vellbrüggener Straße und der Bahnstraße.

2.5 Übergeordnete Planung

2.5.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan GEP 99) legt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) fest.

Auch im Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (RPD) ist das Gebiet als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.5.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss stellt für den Geltungsbereich Wohnbaufläche dar.

Wegen der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Norf stellt der Flächennutzungsplan zusätzlich einen Siedlungsschwerpunkt dar.

2.5.3 Landschaftsplan

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 „Neuss“ des Rheinkreises Neuss.

2.6 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet besteht kein Bebauungsplan, Bau- oder Planungsrecht. Nur der Bereich direkt an der Bahnstraße ist erschlossen und kann als Baulücke nach § 34 BauGB „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ bewertet werden. Für den Innenbereich besteht derzeit kein Baurecht.

2.7 Grundwasserstand / Hochwasserschutz

Der höchste bisherige Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei 35,25 m ü. NN. Unter Berücksichtigung der aktuellen Geländehöhen schwankt der minimale Grundwasserflurabstand zwischen 3 m und 5 m. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 33,50 m ü. NN. Der mittlere Grundwasserflurabstand schwankt somit zwischen 5 m und 7 m. (Quelle: Umweltinformationssystem der Stadt Neuss – Prof. Dr. H. Losen (2007)).

Teilbereiche des Gebiets sind bei Hochwasser durch Rückstau des Rheins in die Erft überflutungsgefährdet. Die Höhe des Bemessungshochwassers (3x / 1000 Jahren) ist mit 38,04 mNN, d. h. im südwestlichen Grundstücksbereich oberhalb der derzeitigen Geländeoberkante, anzusetzen. Die Höhen-

lage der Erschließungsstraße zum neuen Wohngebiet wird oberhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes angelegt.

Das bedeutet, dass lediglich die Zufahrt an der Vellbrüggener Straße, bei maximalen Hochwasserständen, im Hochwasserbereich liegt. Die geplante Bebauung im Innenbereich und die Bebauung an der Bahnstraße sind nicht gefährdet.

2.8 Bodenverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans sind mit Ausnahme der Zufahrt an der Vellbrüggener Straße nicht versiegelt. Lediglich an der Bahnstraße befindet sich im Ergänzungsbereich des Bebauungsplans ein öffentlicher Kinderspielplatz.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zur Gründung und zur Regenwasserversickerung haben ergeben, dass im geplanten Baugebiet unter Oberböden und maximal 2,3 m mächtigen, sandigen oder bindigen Auffüllungen bzw. Lehmen gewachsene Sande anstehen, die stellenweise einzelne Schlufflinsen enthalten.

Grundsätzlich sind die oberflächennah anstehenden Auffüllungen und / oder bindigen Böden (Lehme) im Bereich von Versickerungsanlagen durch gut durchlässige Sande zu ersetzen. Nach den durchgeführten Kornverteilungsanalysen kann für die Bemessung von Versickerungsanlagen für die gewachsenen Sande ein mittlerer Wasserdurchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 4 \times 10^{-4}$ m/s angesetzt werden.

Die Anlagen werden so geplant werden, dass zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und des Bemessungswasserspiegels ein Sickerraum von mindestens 1,0 m verbleibt. Es ist zu klären, ob bei einer dezentralen Versickerung das Bemessungshochwasser (3x / 1000 Jahren) von 38,04 mNN angesetzt werden muss.

2.9 Altlasten

Altlasten und/oder Altstandorte sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

2.10 Kampfmittel

Eine Auskunft beim Kampfmittelbeseitigungsdienst wird im Verfahren noch eingeholt.

2.11 Denkmalpflege

Im Geltungsbereich des Vorhabens sind keine Bodendenkmäler ausgewiesen. Jedoch wurden unmittelbar anschließend, beim Bau der östlich an das Plangebiet anschließenden Doppelhäuser an der Vellbrüggener Straße, im Jahr 2015 eine Schicht verziegelten Lehms und Ziegel aufgefunden. Diese sind als Reste einer Feldbrandziegelei zu interpretieren. Im weiteren Verlauf ist das Amt für Denkmalpflege der Stadt Neuss zu beteiligen. Sollten bei den Erdarbeiten und sonstigen Bodeneingriffen archäologische Befunde und Funde auftreten, muss das Benehmen mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn, hergestellt werden und der § 29 Abs. 1 DschG NW zur Anwendung kommen. Dieser besagt, dass auf Veranlassung und Kosten der Bauherren nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchG NW die auftretenden archäologischen Funde und Befunde fachgerecht zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen sind.

3. Städtebaulicher Entwurf

3.1 Städtebauliches Konzept

Wohnen durch Nachverdichtung im Innenbereich ist ein wichtiges Ziel der Wohnentwicklung im Siedlungsschwerpunkt Neuss-Norf. In geringer Entfernung zum S-Bahnhaltepunkt und der Bushaltestellen am Bahnhof und in der Vellbrüggener Straße entsteht Wohnraum für Familien mit Gärten mit direktem Zugang zu dem aufgewerteten öffentlichen Spielplatz. Alle Ziele einer modernen Stadtentwicklung werden erfüllt.

Das städtebauliche Konzept ist abgeleitet aus dem Bestreben, die neue Bebauung möglichst mit geringen Verlusten an Baumbestand auf dem Grundstück anzuordnen und gleichzeitig sinnvollen, öko-

logisch wertvollen Ausgleich zu schaffen. Darüber hinaus wird für die neuen und weiteren Bewohner des Quartiers ein erlebbarer und prägnanter Freiraum entstehen, in den die vorhandenen Strukturen des Kinderspielbereichs integriert sind. Zu den vorhandenen Garten- und Freibereichen der Nachbargrundstücke werden grüne Pufferflächen angelegt, um Störungen zu vermeiden. Außerdem wird geprüft, ob neben den Flachdächern der Garagen auch die der Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden können.

Erreicht wird das Ziel des Konzepts durch eine sehr zurückhaltende Bebauung mit lediglich 18 Doppelhaushälften im Innenbereich und zusätzlich 4 Wohneinheiten an der Bahnstraße. Die Erschließung (Versiegelung) wird auf ein Minimum reduziert und so konzentriert, dass große zusammenhängende Freibereiche verbleiben.

Die Zufahrt erfolgt von Westen zwischen der Bestandsbebauung an der Vellbrüggener Straße über einen öffentlichen Wohnweg mit 6,0 m Breite. Es schließt sich ein kleiner Platz an, der von Ausgleichsflächen und vorhandenen Großbäumen umstellt ist.

Der eigentliche Wohnweg zur Erschließung der Doppelhäuser führt weiter nach Osten und endet in einem Wendepplatz mit Stellplätzen (ausgelegt für dreiaxlige Müllfahrzeuge).

Die Wohngrundstücke sind mit Hecken zum Wohnweg abgegrenzt, einzelne Bäume gestalten den Straßenraum. Die Wohngrundstücke verfügen über Rigolen zur Regenwasserbeseitigung, die bei der südlichen Bauzeile entlang der südlichen Grenze im Garten verlaufen.

Hier verbleibt außerhalb der Gärten ein grüner Streifen mit Ausgleichspflanzungen und einem schmalen Pfad bis zur Grenze der Nachbargrundstücke, die einen „halböffentlichen“ Raum bilden. Die vorhandenen und die zum Ausgleich angelegten Grünstrukturen werden so erlebbar. Dieser Weg führt als öffentlicher Weg weiter nach Norden, umschließt eine Spiel- und Liegewiese und verknüpft mit einer Spielstation den vorhandenen Kinderspielplatz.

Den Abschluss bildet die Bebauung an der Bahnstraße, deren nördliche Gebäudekante zwischen den Baufluchten links und rechts angrenzend vermittelt. Die Stellplätze und Garagen der Bebauung sind von der Bahnstraße direkt erreichbar. So kann auf einen, den ruhigen südlichen Freibereich störenden Garagen- oder Stellplatzhof verzichtet werden. Zusätzlich verbleibt genügend Freiraum, neben den Gebäuden den neuen Wegeanschluss nach Süden auszubilden.

Die grünen und mit Hecken gefassten Vorgärten bilden den Übergang im Straßenbild zu der anschließenden öffentlichen Grünfläche des Spielplatzes.

Die bisher unversiegelte Fläche in den zukünftigen Baufeldern wird zukünftig durch Bebauung und Erschließung mit bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 versiegelt. Die GRZ nur für die Bebauung beträgt 0,38.

Aufgrund der vom Westen nach Osten ansteigenden Topografie ist es möglich, das Regenwasser der privaten Flächen auf den Grundstücken mittels Rigolen ortsnah zu versickern. Weitere Untersuchungen hierzu erfolgen im Verfahren.

Durch die Gestaltung der Außenanlagen im Umfeld der neu geplanten Wohnbebauung an der Vellbrüggener Straße und der Bahnstraße wird ein innerstädtischer Grünzug geschaffen, der öffentliche und private Erholungsflächen miteinander verbindet.

3.2 Gestaltungskonzept der Grünflächen

Von der Bahnstraße ausgehend, gelangt man durch ein neu angelegtes Baumtor in die neue Parkanlage. Die hier vorhandene und zurzeit recht heruntergekommene öffentliche Kinderspielfläche wird neu gestaltet. Sie bildet mit Sandspielflächen und naturnahen Spielelementen den Auftakt für die im Park vorgesehenen Treff- und Begegnungsorte mit hoher Aufenthaltsqualität. Verschiedene Wege führen zu den einzelnen kreisförmig angelegten Treffpunkten und laden zum Spaziergehen ein. Geeignete und gesunde Bäume werden erhalten und durch neue Baum- und Gehölzgruppen ergänzt. Angeordnet zwischen den Nachbargrundstücken und den neuen Wegen ergeben Sie einen durchgehenden Gehölzsaum, der sowohl als rückwärtige Kulisse für die Besucher und natürlich als Biotop für

Klein- und Kleinstlebewesen erlebbar wird. Parallel zum Weg und auch an den einzelnen Treffpunkten laden Sitzmöglichkeiten zum Verweilen ein.

Rasenflächen im inneren der Wegeverbindungen eröffnen den Besuchern einen großzügigen, offenen und weiten Blick in die Grünanlage. Die Rasenflächen werden größtenteils als Landschaftsrasen angelegt, so dass hier mit geringem Pflegeaufwand eine naturnahe ansprechende Grünanlage entsteht, die im Jahresrhythmus als Blumen- und Graslandschaft erlebbar wird. Die mit heimischen Gehölzarten bepflanzten Strauch- und Baumgruppen verbinden als grüner Korridor die Bahnstraße mit der Vellbrüggener Straße.

Die geplanten Häuser und Wegeverbindungen sind so angeordnet, dass Garagen und Stellplätze und Gartenflächen durch Hecken und Baumreihen in diesem Grünzug eingebettet sind. Die Entwässerung der Dachflächen erfolgt vor Ort, indem das Regenwasser in einer Rigole abgeleitet wird.

Die Erschließung zur rückwärtig angelegten Bebauung erfolgt über die Vellbrüggener Straße. Über einen kreisförmig, zentral angelegten Platz gelangt man über eine kleine, mit einzelnen Bäumen besetzte Stichstraße zu den einzelnen Häusern. Dieser Platz bildet das Pendant zum fußläufigen Zugang und Baumtor an der Bahnstraße. Links und rechts ist dieser Platz von Bäumen und Gehölzen umschlossen und bildet so den Beginn bzw. Abschluss des neuen Grünzugs und Baugebiets.

Im Bebauungsplan erfolgt eine Trennung der Grünflächen in private und öffentliche Grünflächen. Die privaten Grünflächen sind direkt den Baumaßnahmen zugeordnet. Für diese Gemeinschaftsflächen liegt die Erhaltungs- und Pflegeverpflichtung bei den Eigentümern. Öffentliche Grünflächen werden lediglich die Erweiterungsflächen des Spielbereichs und der bestehende Spielplatz.

Im Planverfahren ist zu klären, ob der Eingriff nach dem Landesforstgesetz kompensiert werden muss, oder die städtische Baumschutzsatzung zur Ermittlung der Kompensation herangezogen wird. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen nach Möglichkeit innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen. Zu den Kompensationsmaßnahmen werden Vereinbarungen im Durchführungsvertrag getroffen. Die Festlegung der vorhandenen Bäume, die nach VEP erhalten bleiben sollen, kann erst erfolgen, wenn deren Zustand von einem externen Sachverständigen näher überprüft worden ist. Sollte sich dabei zeigen, dass einzelne Bäume nicht mehr oder nur noch bedingt erhaltenswert und verkehrssicher sind, ist ein planmäßiger Erhalt nicht sinnvoll. Ebenso müsste vorab die spätere Höhenlage des Geländes geprüft werden, um etwaige Bodenauf- oder Abtrag im Bereich der Baumwurzeln bewerten zu können. Ebenso wirkt sich eine Fußwegführung in unmittelbarer Stammnähe sehr negativ auf das weitere Wachstum der Bäume aus.

Bei der Gestaltung der Grünflächen sollte die biologische Vielfalt durch die Auswahl standortheimischer Gehölzarten und die Anlage extensiv gepflegter Mähwiesen mit regionalem Saatgut gefördert werden, da die Fläche eine Trittsteinfunktion zwischen der Norfbachau und den Trockenstandorten entlang der Bahnstrecke Neuss-Köln ausüben kann.

3.3 Erschließung

Die Gebäude an der Bahnstraße sind direkt von dieser erschlossen.

Die Erschließung für das Baugebiet im Innenbereich erfolgt über den vorhandenen Erschließungsansatz zwischen den im Jahr 2015 erbauten Gebäuden an der Vellbrüggener Straße.

Das Verkehrsaufkommen von den 18 Wohneinheiten ist gering und stellt keine wesentliche Belastung der umliegenden Straßen dar.

Die neue innere Erschließung wird als Mischverkehrsfläche mit einem auch für dreiaxlige Müllfahrzeuge ausgelegten Wendepplatz (mit zusätzlichem Freihaltebereich) am Ende ausgebaut. Sie soll öffentliche Verkehrsfläche (besonderer Zweckbestimmung) werden.

Für Besucher werden 12 öffentliche Parkplätze am Beginn der inneren Erschließung und am Wendepplatz vorgesehen.

Die Umsetzung der neuen Erschließungsanlagen wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart.

Stellplätze und Garagen auf den privaten Grundstücken decken den Stellplatzbedarf. Jeder der Doppelhaushälften bzw. der Hauseinheiten werden eine Garage und ein Stellplatz für den Stellplatznachweis auf eigenem Grundstück zugeordnet.

Weitere Punkte zur Erschließung werden im weiteren Verfahren geklärt.

3.4 Technische Infrastruktur

Für das Baugebiet an der Bahnstraße erfolgen die Versorgung mit Wasser, Strom, Medien sowie die Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an die vorhandenen Netze in der Bahnstraße. Die Niederschlagswasserbeseitigung von den versiegelten privaten Flächen erfolgt durch Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen.

Für das Baugebiet erfolgen im Innenbereich die Versorgung mit Wasser, Strom, Medien sowie die Schmutzwasserbeseitigung durch eine Erweiterung der vorhandenen Netze in der Vellbrüggener Straße.

Innerhalb der neuen inneren Erschließung wird ein neuer Schmutzwasserkanal erstellt. Die Niederschlagswasserbeseitigung von den versiegelten öffentlichen Flächen erfolgt durch Versickerungsanlagen vor Ort.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die neue Bebauung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen. Um die Wohnstruktur nicht zu beeinträchtigen und keine verkehrsintensiven Nutzungen zu ermöglichen, sind Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe bleiben möglich. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind mit den Zielen des Bebauungsplans nicht vereinbar und werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sie sind somit nicht zulässig.

Im weiteren Verfahren erfolgen je nach Notwendigkeit und als Ergebnis der Fachplanungen und Gutachten weitere und ergänzende Festsetzungen.

5. Verfahren

Für das konkrete Vorhaben des Neubaus von Wohnungsbau soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt werden, da ein innerstädtisches Gebiet überplant wird. Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgt nicht.

Die in § 13a BauGB genannten Kriterien zur Anwendung werden erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung. Der Bebauungsplan weist nicht mehr als 20.000 m² Nutzfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Bau NVO aus und ermöglicht kleine Vorhaben, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Vorprüfung hierzu erforderlich wäre. Er berührt keine Schutzgebiete für Natur- oder Vogelschutz.

Für das Vorhaben wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält zusätzlich als Ergänzungsbereich die Flächen des vorhandenen Kinderspielplatzes an der Bahnstraße, die als öffentliche Grünfläche in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

6. Umweltzustand und Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden untersucht und in der Planung berücksichtigt und/oder in die Abwägung eingestellt. Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, da der Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt wird.

6.1 Schutzgut Natur, Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Der Planbereich ist im Bestand nicht durch Bebauung, Stellplätze und Zufahrten versiegelt.

Die Freibereiche sind mit Bäumen bestanden.

Nach dem Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss 2012, Synoptische Karten, „Einstufung der Schutzwürdigkeit nach Biotopverbundplan“ ist die Schutzwürdigkeit des Planbereichs aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes als „sehr hoch“ eingestuft.

Diese Einstufung steht im Gegensatz zur Darstellung als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist als Ergebnis eines Abwägungsprozesses in der Bauleitplanung als vorrangig zu bewerten.

Der gesamte Planbereich wurde einer artenschutzrechtlichen Potenzialuntersuchung unterzogen. Insbesondere wurde das Vorkommen planungsrelevanter Vogel- und/oder Fledermausarten untersucht.

Zusätzlich wurden auch die vorhandenen Bäume auf Brut- und Ruheplätze (Höhlen und Nester) hin untersucht. (Artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung (ASP 1) und Untersuchung des Baumbestands „Höhlenbaumuntersuchung und ASP 1“, Michael Straube, Dipl.-Biologe, Wegberg, Dezember 2016)

Die Untersuchung der Bäume auf potenzielle Lebensstätten erfolgte durch Begehung im Dezember, da dann kein Laub die Sicht beeinträchtigte. Die vorhandenen 114 Bäume wurden begutachtet, ca. 47 Bäume bieten Potenzial für Lebensstätten planungsrelevanter Arten.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass planungsrelevante Tierarten wie Fledermäuse und manche Vögel Spalten und Höhlungen an den zu fällenden Bäumen als Quartiere und Niststätten nutzen. Entsprechend kann die Zerstörung von Lebensstätten und die Tötung von Tieren nicht ausgeschlossen werden. Daher ist eine ökologische Begleitung der Fällungen notwendig.

Während der Begehung wurden keine planungsrelevanten Arten im Bereich der zu fällenden Bäume erfasst. Horste von Greifvögeln oder Eulen wurden an den untersuchten Bäumen nicht entdeckt.

Artenschutzprüfung

Die Auswertung vorhandener Daten aus dem Fachinformationssystem geschützter Arten in NRW (FIS) des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz LANUV NRW für das Messtischblatt 4806-1 (Neuss NW) ergab 5 Fledermausarten.

Weiter führt das FIS für den MTB-Quadranten 4806-1 in den relevanten Lebensraumtypen 19 planungsrelevante Vogelarten auf, die nach den Ergebnissen der Untersuchung als Brutvögel auf der untersuchten Fläche mit ausreichender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden können. Horste und große Baumhöhlen wurden bei der Untersuchung (s.o.) nicht gefunden und können ausgeschlossen werden. Gewässer und Gebäude bestehen im Gebiet nicht, ebenso fehlen Offenlandflächen. Aufgrund der Lage inmitten der Bebauung sowie der starken Störungen durch die Neubebauung an der Vellbrüggener Straße und die bereits stattgefundenen Rodungsarbeiten werden auch Brutn planungsrelevanter Vogelarten ausgeschlossen, die theoretisch in Obstwiesen und parkartigen Flächen brüten könnten. Die im FIS genannten Arten könnten im Plangebiet wenn überhaupt nur als Nahrungsgäste oder Durchzügler vorkommen. Essentielle Lebensstätten oder essentielle Nahrungshabitate werden für diese Arten ausgeschlossen.

Bei anderen Arten als den im FIS genannten planungsrelevanten Arten, die im Plangebiet vorkommen oder vorkommen können, handelt es sich um Irrgäste oder um Allerweltsarten mit einem landesweit günstigen Erhaltungszustand und einer großen Anpassungsfähigkeit. Außerdem liegen keine Hinweise auf einen nennenswerten Bestand der Arten im Bereich des Plangebiets vor, die eine vertiefende Art-für-Art- Betrachtung rechtfertigen würden. Zu diesen Arten gehören im Gebiet potentiell u.a. Feldmaus, Waldmaus und Maulwurf, als Nahrungsgäste und potentielle Brutvögel u.a. Jagdfasan, Amsel, Singdrossel, Ringel- und Türkentaube, Buchfink, Haussperling, Stieglitz, Rotkehlchen, Kohl- und Blaumeise, Star, Bachstelze, Heckenbraunelle, Zaunkönig, Mönchs- und Gartengrasmücke, Zilpzalp, Sumpfrohrsänger, Hausrotschwanz, Bunt- und Grünspecht, Lachmöwe, Grau- und Silberrei-

her, Dohle, Rabenkrähe und Elster, Eichelhäher, Wintergoldhähnchen, Kleiber, Gartenbaumläufer, Mauersegler, Erdkröte, Grasfrosch, Berg- und Teichmolch.

Die Artenschutzprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Soweit festgestellt bestehen derzeit keine Niststätten planungsrelevanter Arten im Baugebiet. Es werden auch keine Bruten planungsrelevanter Vogelarten erwartet. Bei den nicht planungsrelevanten Arten (Irrgäste und verbreitete, häufige Allerweltsarten), können Bruten in den Bäumen, nicht ausgeschlossen werden. Für diese Arten gehen von der Erschließung und Nutzung des Baugebiets aber keine über das übliche Lebensrisiko hinaus gehenden Gefährdungen aus. Entsprechend liegt - unter Beachtung der folgenden Maßnahmen - auch für die in NRW nicht planungsrelevanten Arten kein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG vor.

Für mehrere Fledermausarten kann eine Zerstörung von Quartieren und die Tötung von Tieren nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Es muss daher ein Risikomanagement in Form einer ökologischen Bauüberwachung stattfinden.

Als Vermeidungsmaßnahme müssen Bruten von sicherlich vorkommenden nicht planungsrelevanten Vogelarten durch eine Bauzeitenregelung ausgeschlossen werden. Weiter sind die nachfolgend genannten Maßnahmen durchzuführen, um die Tötung von Tieren zu vermeiden.

Unter Beachtung dieser Maßnahmen ist eine Fällung der Bäume zulässig. Es ist keine vertiefende Analyse (ASP II) erforderlich. Vorgezogene Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich. Über die Notwendigkeit von FCS-Maßnahmen kann erst im Rahmen der Bauüberwachung entschieden werden.

Die Artenschutzprüfung schlägt folgende Maßnahmen vor, die in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

„Eine Betroffenheit planungsrelevanter Vogelarten ist nicht zu erwarten. Lebensstätten, aber auch Tiere mehrerer Fledermausarten können in den zu fällenden Bäumen aber nicht völlig ausgeschlossen werden.

Zur Verhinderung der Betroffenheit von Vogelbruten und Sommerquartieren von Fledermäusen dürfen die Arbeiten inkl. ggf. der Fällung weiterer Bäume nur außerhalb der Brutzeit stattfinden, analog den Vorgaben des LG NRW vom 1.10.-28.2. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine vertiefende Untersuchung zum Ausschluss der Betroffenheit von Vögeln oder Fledermäusen stattfinden.

Da mehrere Bäume potenziell Fledermausquartiere mit überwinterten Individuen besitzen, muss eine ökologische Baubegleitung stattfinden, in deren Rahmen Bäume mit Quartiereignung nach der Fällung und vor dem Zerteilen auf Quartiere untersucht werden. Ggf. sind die Bäume vorsichtig von unten her zu zerteilen, um Höhlen möglichst nur von unten anzuschneiden.

Im Falle des Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

Sollten Niststätten planungsrelevanter Vogelarten oder Quartiere von Fledermäusen gefunden und damit zerstört werden, sind sie entsprechend MKUNLV (2013) auszugleichen, bei Fledermausfunden im Winter auch mit geeigneten Winterquartieren. Der Umfang ist nach Abschluss der Bauüberwachung in Rücksprache mit der Stadt Neuss im Durchführungsvertrag festzulegen.

Im Zuge des Vorhabens werden Bäume gefällt werden müssen. Im Planverfahren ist zu klären, ob der Eingriff nach dem Landesforstgesetz kompensiert werden muss, oder die städtische Baumschutzsatzung zur Ermittlung der Kompensation herangezogen wird. Zu den Kompensationspflanzungen werden Vereinbarungen im Durchführungsvertrag getroffen.

6.2 Schutzgut Boden

Das vorhandene Gelände steigt von West nach Nordost um ca. 1,5 – 2,0 m an.

Nach dem Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss 2012, Synoptische Karten, „Einstufung der Schutzwürdigkeit der Böden“ ist die Schutzwürdigkeit der Böden im Planbereich hoch.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen zur Gründung und zur Regenwasserversickerung haben ergeben, dass im geplanten Baugebiet unter Oberböden und maximal 2,3 m mächtigen sandigen oder bindigen Auffüllungen bzw. Lehmen gewachsene Sande anstehen, die stellenweise einzelne Schlufflinsen enthalten.

Das Gelände ist mit Ausnahme der Zufahrt an der Vellbrüggener Straße nicht versiegelt.

Die Versiegelung wird durch die Planung von Gebäuden und Erschließung auf ca. 50 % erhöht.

Bodenbelastungen, Altlasten oder Altstandorte sind nicht bekannt.

6.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Teilbereiche des Baugebiets sind bei Hochwasser durch Rückstau des Rheins in die Erft überflutungsgefährdet. Die Höhe des Bemessungshochwasser (3x / 1000 Jahren) ist mit 38,04 mNN, d. h. im südwestlichen Grundstücksbereich oberhalb der derzeitigen Geländeoberkante, anzusetzen.

Das bedeutet, dass die Zufahrt an der Vellbrüggener Straße im Hochwasserbereich bei maximalen Hochwasserständen liegt. Die an der Vellbrüggener Straße neu realisierte Bebauung wurde entsprechend gesichert. Die geplante Bebauung im Innenbereich und die Bebauung an der Bahnstraße sind nicht gefährdet.

Eine Ergänzung zur genauen Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets erfolgt im weiteren Verfahren.

6.4 Schutzgüter Klima und Luft

Nach dem Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss 2012, Synoptische Karten, „Einstufung der Schutzwürdigkeit aus klimatologischer Sicht“ ist die Schutzwürdigkeit des Planbereichs „hoch“ (hochschutzwürdige Freiräume).

Die synthetische Klimafunktionskarte 2012 stuft den Planbereich in das Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ ein.

Das Stadtklimakataster 2012 gibt als Planungshinweise aus klimatologischer Sicht an, dass die Schutzwürdigkeit der Freiräume hoch ist.

Es kann zu negativer Veränderung des Kleinklimas durch die Erhöhung der Versiegelung auf ca. 50 % im direkten Plangebiet kommen. Auswirkungen auf die benachbarten Wohnbereiche oder den Stadtteil sind jedoch nicht zu erwarten. Der Versiegelungsgrad liegt unter den üblichen Werten eines Neubaugebiets.

Die zusätzlichen 18 Wohneinheiten im Innenbereich führen zu einem geringen Anstieg an Verkehrsbewegungen. Erhebliche Luftbelastungen durch die neuen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

In der Summe sind erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima/Luft nicht zu erwarten.

6.5 Schutzgut Mensch

Für dieses Schutzgut ist eine wechselseitige Betrachtung erforderlich. Es sind die Einwirkungen der vorhandenen Lärmbelastungen durch Verkehr und Industrie auf die neue Wohnanlage zu untersuchen und ggf. Schutzmaßnahmen zu ermitteln. Weiterhin sind die Auswirkungen der Neuplanung – insbesondere der Stellplätze – auf die benachbarte Wohnnutzung zu untersuchen. Hierfür wird ein Fachgutachten erarbeitet.

Das Plangebiet wird laut aktuellem Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Neuss tags mit bis zu 60 dB(A) belastet. Die Nacht-Belastung beträgt bis zu 50 dB(A) mit Ausnahme der geplanten Häuser an der Bahnstraße. Dort werden die zur Bahnstraße weisenden Fassaden nachts mit bis zu 55 dB(A) belastet. Der Lärm wird nur zu geringem Teil durch gewerbliche Nutzungen aus dem Gewerbegebiet Derikum hinter der Bahnstrecke Neuss-Köln verursacht. Hauptverursacher der Lärmbelastung ist der Straßenverkehr auf der Vellbrüggener Straße sowie der Eisenbahnverkehr auf der Strecke Neuss-

Köln. Der SIP ersetzt als Instrument der Lärminderungsplanung kein detailliertes schalltechnisches Gutachten.

Der Gewerbelärm wird im weiteren Verfahren genauer ermittelt.

Eine besondere Geruchsbelastung ist nach hiesiger Kenntnis nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen hierzu sind nicht erforderlich.

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

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale oder Sachgüter bekannt. Aufgrund eines Fundes unmittelbar an der Vellbrüggener Straße im Bereich der 4 Neubauten muss im weiteren Verfahren das Vorkommen von archäologischen Funden im Plangebiet überprüft werden.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

6.7 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind (unterhalb 20.000 m² Nutzfläche) Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig.

Dennoch ist der Eingriff zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Der Eingriff besteht aus der Versiegelung von Flächen und dem Entfall von Bäumen.

Die Versiegelung wird erhöht.

Für die entfallenden Bäume erfolgen Neupflanzungen. Im Planverfahren ist zu klären, ob der Eingriff nach dem Landesforstgesetz kompensiert werden muss, oder die städtische Baumschutzsatzung zur Ermittlung der Kompensation herangezogen wird.

7. Umsetzung der Planung

7.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die Kosten für Planung, Verfahren und Umsetzung trägt der Vorhabenträger, die DJS GmbH, Neuss.

7.2 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Besitz der DJS GmbH. Der Ergänzungsbereich (Spielplatz) ist im Eigentum der Stadt Neuss. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

8. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden/wurden verschiedene Gutachten angefertigt:

- Artenschutzrechtliche Potenzialuntersuchung (ASP 1) und Untersuchung des Baumbestands „Höhlenbaumuntersuchung und ASP 1“, Michael Straube, Dipl.-Biologe, Wegberg, Dezember 2016
- Gründungsbeurteilung mit Angaben zur Regenwasserversickerung, RSK Alenco GmbH, Essen, Bericht-Nr. 431914.bt01 vom 23.02.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm – in Auftrag

9. Flächenbilanz

Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ca.	13.600 m ²
Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans	12.400 m ²
allgemeines Wohngebiet	6.200 m ²
öffentliche Grünfläche (einschl. vorhandener Spielplatz ca. 1.200 m ²)	3.100 m ²
private Grünfläche	2.900 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	1.400 m ²
Anzahl der Wohneinheiten	22
Städtebauliche Kenndaten bezogen auf das Baugebiet	
GRZ Bebauung	0,38
GRZ Versiegelung	0,50
GFZ	0,62
Versiegelung Bebauung/Erschließung bezogen auf das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans	0,33

Aufgestellt
13.10.2017
Peter Wegmann

ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung
Hamerla Groß-Rinck Wegmann + Partner
Kanalstraße 28
40547 Düsseldorf