

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 43/12

- Furth-Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße -

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Auslegung

Stand: 19.06.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung	4
2	Vorgaben und Bindungen.....	5
2.1	Lage des Plangebiets	5
2.2	Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes	5
2.3	Bodenversiegelungsgrad und Geländeverhältnisse	5
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.5	Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung	5
2.6	Verkehrliche Anbindung.....	6
2.7	Übergeordnete Planung.....	6
2.7.1	Regionalplan	6
2.7.2	Landschaftsplan.....	6
2.7.3	Flächennutzungsplan.....	6
2.8	Bestehendes Bebauungsplanrecht.....	7
3	Verfahren	7
4	Umweltbelange	8
4.1	Schallimmissionen	8
4.2	Altlasten / Bodenschutz	9
4.3	Gewässerschutz	9
4.4	Natur und Landschaft	10
4.5	Baumschutzsatzung	10
4.6	Artenschutz	10
4.7	Lufthygiene	10
4.8	Stadtklima	10
4.9	Kultur- und Sachgüter.....	11
5	Städtebauliches Konzept.....	11
5.1	Bebauungskonzept	11
5.2	Standortalternativen und Gebäudealternativen	12
5.3	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr.....	12
5.4	Freiflächen	12
5.5	Technische Infrastruktur	13
6	Festsetzungen im Bebauungsplan	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche.....	15
6.4	Stellplätze und Tiefgaragen	16
6.5	Nebenanlagen	16
6.6	Verkehrsflächen.....	17

- 6.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen17
- 6.8 Örtliche Bauvorschriften17
- 6.9 Hinweise18
- 7 Auswirkungen der Planung18
 - 7.1 Artenschutz18
 - 7.2 Natur und Landschaft18
 - 7.3 Luft19
 - 7.4 Boden.....19
 - 7.5 Wasser.....19
 - 7.6 Stadtklima20
 - 7.7 Kultur und Sachgüter20
- 8 Bodenordnung20
- 9 Gutachten21
- 10 Flächenbilanz.....21

1 Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Anlass und zugleich planerisches Ziel des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 43/12 - Furth - Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße - ist die Schaffung innerstädtischen Wohnraums in Form von 44 Wohneinheiten mit einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von mindestens 50 % in Furth-Mitte. Die Festsetzung des Areals als Berufsschülerweiterungsfläche im momentan gültigen Bebauungsplan Nr. 43/2 (Rechtskraft am 13.11.1962) lässt eine solche Nutzung nicht zu.

Daneben verfolgt das Bauleitplanverfahren den Zweck das Planrecht für eine Kindertageseinrichtung (Kita) zu aktualisieren. Die Kita war bereits zuvor als Einrichtung des Gemeinbedarfs über eine Befreiung gem. 31 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans planungsrechtlich genehmigungsfähig. Zusätzlich wird die bereits auf dem Plangebiet gebaute Erschließungsstraße in das Bauleitplanverfahren miteinbezogen, um öffentlich rechtlich gesichert bzw. öffentlich gewidmet werden zu können.

Im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43/12 im Stadtbezirk Furth-Mitte möchte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss (GWG) innerstädtischen Wohnraum in Form von 44 Wohneinheiten mit einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von mindestens 50 % schaffen. In Neuss besteht eine beträchtliche Nachfrage nach neuem Wohnraum, so werden laut der letzten Bedarfsberechnung bis zum Jahr 2030 rund 6.750 Wohnungen in der Stadt benötigt.

Ergänzend zu dieser quantitativen Zielformulierung, sieht das Gutachten zum „Bezahlbaren Wohnraum in Neuss 2030“ (INWIS 2014) einen Handlungsbedarf im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Der Rat der Stadt Neuss beauftragte daher im März 2015 die Verwaltung einen Handlungsrahmen zu entwickeln, der unter anderem eine flexible Quote von 25 % bis 35 % an öffentlich geförderten Wohnungen in neuen Bauleitplänen mit einer Kapazität gleich oder größer 40 Wohnungen vorsieht. Diese Vorgabe ist für den Bebauungsplan Nr. 43/12 einschlägig. In Anbetracht des hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf in besonderem Maße geeignet der Zielsetzung des Ratsbeschlusses zu folgen.

Die 44 Wohnungen entstehen in drei drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 3000 m². Das zurzeit noch im Eigentum der Stadt Neuss stehende Grundstück zeichnet sich durch die Nähe zum Stadtwald aus. Es liegt verkehrsgünstig zwischen Innenstadt und Anschlussstelle Holzbüttgen der Autobahn 57 und ist auch sonst verkehrlich gut erschlossen (ÖPNV, MIV, zu Fuß und mit dem Rad). Der Standort liegt somit zentral in Furth in integrierter Lage, so dass eine städtebauliche Nachverdichtung sinnvoll erscheint.

Die Realisierung des Bauvorhabens folgt dem wichtigen städtebaulichen Ziel, gut versorgte und durchgrünte Wohnquartiere mit hoher Wohnumfeldqualität zu schaffen, wie es in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Ausdruck kommt. Zudem folgt die Planung dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam mit dem Boden umzugehen, da hier eine Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen angestrebt wird.

Neben der geplanten Baumaßnahme der GWG befindet sich im Norden des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Kita, die durch das Gebäudemanagement der Stadt Neuss errichtet wurde und im Februar 2017 ihren Betrieb aufnahm. Das im Dezember 2008 in Kraft getretene Kinderförderungsgesetz (KiföG) begründet gem. Artikel 1 Nr. 7 KiföG i.V.m. Artikel 10 Abs. 3 KiföG seit dem 01.08.2013 einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz für alle Kinder vom vollendeten ersten bis zum vollendeten dritten Lebensjahr.

Laut Bedarfsplan 2016 / 2017 zur Kinderbetreuung in Neuss, der am 01.07.2016 vom Rat der Stadt Neuss beschlossen wurde, besteht in der Nordstadt heute eine Unterversorgung an U3-Plätzen (Kinder unter 3 Jahren) und Ü3-Plätzen (Kinder über 3 Jahren). Er sieht daher den Neubau von Kitas im Stadtteil vor, insbesondere da in den nächsten Jahren mit einer weiteren Steigerung der Kinderzahlen in der Nordstadt zu rechnen ist. Die Errichtung der Kita am Standort Freiheitstraße ist geeignet, die Zielsetzungen des Ratsbeschlusses zu erfüllen und dient dem Wohl der Allgemeinheit, indem die Kinderbetreuung in der Nordstadt verbessert wird.

Mit diesem Bauleitplanverfahren wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung von Wohnbebauung und zur Sicherung der Kita und der Erschließungsstraße geschaffen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43/12 - Furth-Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße - ist geeignet die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen.

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Furth, nördlich der Innenstadt von Neuss, im Stadtbezirk 18 (Furth-Mitte), Gemarkung Neuss (3359), Flur 49. Es umfasst die Flurstücke 2136, 2137, 2138 und 2139 mit einer Fläche von insgesamt ca. 8.325 m².

Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die angrenzenden Grundstücke der Bebauung entlang der Jostenallee und der Peter-Loer-Straße gefasst. Die südöstliche Grenze bildet ein Verbindungsweg zwischen der Salierstraße und der Peter-Loer-Straße. Im Südwesten und Westen wird das Areal durch das Schulgelände des angrenzenden Marie-Curie-Gymnasiums abgeschlossen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes

Im Nordwesten des Plangebietes ist in den letzten Jahren eine Kindertagesstätte errichtet worden, um die Unterversorgung an U3-Plätzen und Ü3-Plätzen in der Nordstadt zu verbessern. Es ist eine 6-gruppige Kita mit ca. 100 Betreuungsplätzen in einem Baukörper mit zwei Vollgeschossen und einem Flachdach und dem dazugehörigen Außenbereich errichtet worden. Die Fertigstellung und Inbetriebnahme erfolgte Anfang 2017. Die erforderlichen Stellplätze für die Kita sind auf dem Parkplatz der Turnhalle der benachbarten Schule nachgewiesen. An den Außenbereich der Kita schließt sich entlang der westlichen Plangebietsgrenze ein Wendehammer mit später acht öffentlichen Parkplätzen und die dazugehörige Erschließungsstraße an, die das gesamte Plangebiet von Süden aus erschließt. An eine Andienung von Norden über die Jostenallee wurde aus verkehrstechnischen Gründen und aufgrund von möglichen Konflikten mit der benachbarten Schulnutzung verzichtet. Im Südosten des Plangebietes befinden sich derzeit eine provisorische 4-gruppige-Kita und deren Außenbereich. Die Kita besteht aus Containern und verfügt über zwei Geschosse. Die Aufgabe des Provisoriums und damit verbunden der Abbau der Container ist für den Ende 2017 geplant. Das restliche Areal des Planungsgebietes ist zurzeit ungenutzt.

2.3 Bodenversiegelungsgrad und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einem Niveau zwischen ca. 38,39 m und 39,13 m über Normalhöhennull (NHN). Durch die bereits bestehende Erschließungsstraße im Süden, die sich im Bau befindliche Kita im Nordwesten und die zurzeit bestehende provisorische Kita im Südosten des Plangebietes ist die Fläche teils versiegelt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke liegen im Eigentum der Stadt Neuss.

2.5 Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnnutzung und durch die Schulgebäude und das Schulgelände des angrenzenden Marie-Curie-Gymnasiums geprägt. Die umliegende Wohnnutzung ist in Bezug auf die Gebäudetypologie und die Geschossigkeit heterogen geprägt. Nördlich des Plangebiets befindet sich auf der südlichen Straßenseite der Jostenallee eine kleinteilige Reihenhausbebauung mit zwei bis drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Im Nordosten schließen sich daran - entlang der Peter-Loer-Straße - mehrere, in geschlossener Bauweise errichtete Mehrfamilienhäuser an, die über drei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss verfügen. Von dem Typus der straßenbegleitenden Bebauung, weicht weiter südlich ein Mehrfamilienhaus mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ab. Es springt von der Straße zurück in Richtung des Geltungsbereiches des

Bebauungsplans Nr. 43/12. Südlich des Verbindungsweges zwischen Salierstraße und Peter-Loer-Straße befinden sich ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss, Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss und Geschosswohnungsbauten mit vier Vollgeschossen und Flachdach. Der nächste Supermarkt ist fußläufig ca. 500 m entfernt. Die Nahversorgung für die Bewohner ist somit gesichert.

Die Umgebung westlich des Plangebietes wird durch das Marie-Curie-Gymnasium geprägt. Das Hauptgebäude liegt nordwestlich des Plangebietes gegenüber der im Bau befindlichen Kita. Es besteht aus drei bis vier Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. Südlich des Gebäudes erstreckt sich der Schulhof des Gymnasiums. Noch weiter südlich, auf der Höhe des Wendehammers der neuen Erschließungsstraße, stehen zwei Pavillons in Containerbauweise mit zwei Vollgeschossen und Flachdach. Angrenzend an diese, genau gegenüber der provisorischen Kita, schließt sich die Turnhalle der Schule an.

2.6 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt zentral im Norden der Stadt Neuss. Es ist über die L44, welche in Nord-Süd-Richtung zwischen der Innenstadt und Vogelsang bzw. Kaarst verläuft, zu erreichen. Die Jostenallee, die Annostraße und die Plankstraße bilden die Sammelstraßen, über die die Salierstraße und die Freiheitsstraße zu erreichen sind. Von diesen wiederum führt die neue, innerhalb des Plangebiets liegende Erschließungsstraße ab. Zu Fuß und mit dem Fahrrad kann die Kreuzung Salier-/Freiheitsstraße und damit das Plangebiet zusätzlich über Verbindungswege zur Peter-Loer-Straße und zur Jostenallee erreicht werden. Das Angebot an Stellplätzen ist in der näheren Umgebung - insbesondere im Bereich der Salierstraße, der Freiheitsstraße, der Peter-Loer-Straße und der Annostraße - als knapp einzustufen.

Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet über die Haltestellen „Merowingerstraße“ und „Wilhelmstraße“ zu erreichen. Von der Haltestelle „Merowingerstraße“, die südlich des Plangebietes liegt, kann der Hauptbahnhof mit der Linie 848 „Johanna - Etienne - Krankenhaus bis Lukaskrankenhaus“ viermal die Stunde in ca. vier Minuten erreicht werden. Nördlich des Plangebietes an der Venloer Straße liegt die Bushaltestelle „Wilhelmstraße“, an der fünf Buslinien verkehren. Diese sind die Linien 841 „Düsseldorf Handweiser bis Rosellerheide“, 843 „Neusserfurth-Nord bis Grefrath“, 844 „Neusserfurth-Nord bis Hoisten“, 851 „Kaarst Elchstraße bis Uedesheim Deichstraße“ und 852 „Kaarst Lange Hecke bis Norf – Ulmenallee“. Der Hauptbahnhof der Stadt Neuss ist so montags bis freitags in der Zeit von 5 bis 20 Uhr durchschnittlich alle 6 min in einer Fahrzeit von 5 min zu erreichen. Der Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV der Stadt Neuss ist somit als sehr gut einzustufen.

2.7 Übergeordnete Planung

2.7.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan GEP 99) legt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Auch im Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (RPD) ist das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Vorhaben entsprechen somit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.7.2 Landschaftsplan

Konflikte mit Festsetzungen des Landschaftsplans bestehen nicht, da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Rhein-Kreises Neuss, Teilbereich I – Neuss liegt.

2.7.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2 a BauGB mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Spielplatz“ dar. Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss neu aufgestellt. Der Planentwurf vom Oktober 2014 stellt im Plangebiet Wohnbauflächen und Fläche für den Gemeinbedarf mit

den Zweckbestimmungen „Schule und sonstige Bildungseinrichtungen“, sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar.

Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkrete Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes für den engeren Bereich unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellungen nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die Größe des Plangebietes und der Umstand, dass im gesamten Plangebiet abgewichen wird, sind nicht allein - nicht einmal in erster Linie - maßgebend.

Folgende Gründe sprechen dafür, dass in diesem Falle von der Einhaltung des Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB gesprochen werden kann: Es wird für die beabsichtigte Wohnbebauung nur ein kleiner, untergeordneter Teil der Gemeinbedarfsfläche in Anspruch genommen, so dass diese nach wie vor als große zusammenhängende Gemeinbedarfsfläche mit Gymnasium und Kita erhalten bleibt. Eine Wohnnutzung ist hier bereits mit einigem Gewicht vorhanden bzw. im Flächennutzungsplan dargestellt. Die künftige Wohnnutzung schließt direkt an diese an. Die Größe des abweichenden Bereichs (3.724 qm) hat keinesfalls ein derartiges Gewicht, dass von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplanes im engeren Bereich abgewichen wird.

Gleiches gilt natürlich auch für den in Aufstellung befindlichen Vorentwurf des neuen FNP. Der Bebauungsplan Nr. 43/12 ist folglich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Entwicklungsgebotes gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist gewahrt.

2.8 Bestehendes Bebauungsplanrecht

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 43/2 (Rechtskraft am 13.11.1962). Der Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Baufläche für eine Berufsschülerweiterung fest. Westlich, nördlich und nordöstlich des Plangebietes sind Bestandsgebäude dargestellt. Südlich des Areals sind zum einen ein Wohngebiet in offener Bauweise mit maximal zwei Geschossen und zum anderen ein Wohngebiet mit maximal drei Geschossen ausgewiesen. Östlich des Plangebietes ist ebenfalls ein Wohngebiet mit drei Geschossen festgesetzt.

Die geplante Errichtung der Wohngebäude widerspricht somit den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 43/2. Die Änderung des bestehenden Planungsrechts ist daher notwendig.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 43/12 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, da das Vorhaben eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist und gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 2 ha nicht überschritten wird. Grundsätzlich kommt deswegen ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB in Betracht, wenn gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan kein Vorhaben realisiert werden soll, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt. Eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht gem. der Anlage 1 zum UVPG und der Anlage 1 zum UVPG NW nicht. Eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht ersichtlich.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am 16.11.2017 und der Rat hat am 18.11.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43/12 - Furth-Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren besteht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, wenn gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Öffentlichkeit die Möglichkeit

eröffnet wird, sich über Ziel und Zweck der Planung zu informieren und sich dazu äußern zu können. Von der oben genannten Möglichkeit wurde seitens der Stadt Neuss kein Gebrauch gemacht. Stattdessen wurde, um auf die möglichen Bedenken der Anrainer frühzeitig eingehen zu können, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, wurde am 12.12.2016 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Marie-Curie-Gymnasium durchgeführt. Anschließend lagen die Unterlagen im Amt für Stadtplanung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 23.12.2016 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde zwischen Dezember 2016 und Januar 2017 durchgeführt. Hierzu wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 09.12.2017 an die Träger öffentlicher Belange versandt und es wurde einen Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Größtenteils bestanden keine Bedenken gegen die Planung oder es wurden nur Hinweise gegeben. Stellungnahmen gingen zum Immissionsschutz, der Wasserwirtschaft und der Lage von bestehenden Leitungen ein. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind in die Planung mit eingeflossen.

Als nächster Schritt steht nun der Offenlagebeschluss sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt im beschleunigten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und zur Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB keine Anwendung. Falls der Anwendungsbereich der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss berührt ist, ist diese dagegen vollumfänglich anwendbar.

Mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43/12 wird der entsprechende Bereich des bestehenden Bebauungsplans überlagert.

4 Umweltbelange

Zwar entfällt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes, die Belange der Umwelt sind dennoch gem. § 1 Abs. 7 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Die Fläche ist zur Errichtung einer Kita und Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Im Folgenden ist dargestellt, welche Erkenntnisse zu den Umweltbelangen im Einzelnen vorliegen.

4.1 Schallimmissionen

Im Hinblick auf den Verkehrslärm richtet sich der Bebauungsplan nach den schalltechnischen Orientierungswerten für Verkehr gem. DIN 18005. Diese betragen für allgemeine Wohngebiete 55/45 dB(A). Passive Schallschutzmaßnahmen werden über die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) genannten Lärmpegelbereiche definiert. Bei einer Gesamtbelastung von bis zu 55 dB(A) liegt der Lärmpegelbereich I vor, der Lärmpegelbereich II geht bis zu einer Gesamtbelastung von 60 dB(A).

Die geplanten Gebäude werden laut aktuellem Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Neuss tagsüber mit bis zu 52 dB(A) tags und bis zu 48 dB(A) nachts belastet. Die Belastung erfolgt vorrangig durch die Straßen Peter-Loer-Straße und Plankstraße sowie die Bahnstrecke Neuss-Kaarst. Zwischen der Peter-Loer-Straße und den Baufeldern liegt eine 4-geschossige Blockrandbebauung.

Hier wird der Orientierungswert für Verkehr tags eingehalten und nachts um 3 dB(A) überschritten. Dies weist laut geltender DIN 4109 (1989) auf einen Lärmpegelbereich I hin. Die DIN 4109 wurde

novelliert, jedoch noch nicht in das Baurecht überführt. Nach novellierter DIN 4109 (2016) würde das Plangebiet auf Grund der erhöhten Nacht-Belastung im Lärmpegelbereich II liegen. Standardmäßig sind heutige Fenster und Fassaden so ausgerichtet, dass sie schon allein durch die Vorgaben der Energieeinsparverordnung mindestens für den Lärmpegelbereich II geeignet sind.

Der SIP ist ein Instrument der Lärminderungsplanung. Es wurde daher bei der Berechnung der Lärmbelastung ein sog. "worst-case-Ansatz" gewählt, der die tatsächliche Lärmbelastung in der Regel überschätzt. Es kann also davon ausgegangen werden, dass, obwohl der SIP im Hinblick auf die Rechtssicherheit des Bebauungsplans die Nachtbelastung nicht immer in ausreichender Genauigkeit darstellt, hier genügend Puffer vorhanden ist, sodass eine detaillierte gutachterliche Betrachtung auf Verkehrslärm im Innenbereich des Blocks obsolet ist.

Im Hinblick auf Gewerbelärm ist festzustellen, dass in der Umgebung kein Gewerbe ansässig ist, welches Auswirkungen auf die Wohnqualität und Gesundheit im Plangebiet haben könnte.

Gem. § 22 BImSchG sind die Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes. Kinderlärm ist somit als sozialadäquat einzustufen und muss nicht Gegenstand detaillierterer Untersuchungen werden.

Im Hinblick auf den Sportlärm in der an das Plangebiet angrenzenden Turnhalle ist folgendes zu beachten. Sofern dort nicht ausschließlich Schulsport stattfindet, muss die Einhaltung der Vorgaben der 18. BImSchV nachgewiesen werden. Neben dem Schulsport findet in der Halle auch Vereinssport an Werktagen zwischen 17 und 22 Uhr statt. Insofern wurde für den Bebauungsplan Nr. 43/12 eine schalltechnische Stellungnahme im Hinblick auf die Auswirkungen des Sportlärms erstellt und die Vereinbarkeit nachgewiesen. Zunächst ist festzustellen, dass sich die Parkplätze für die Turnhalle nicht auf der Seite der geplanten Wohngebäude befinden. Mit Lärmimmissionen durch den Parkplatz ist somit nicht zu rechnen. Die Turnhalle verfügt über eine Fensterfront in Richtung der neuen Wohngebäude, die als Festverglasung ausgeführt ist. Die lauteste vorstellbare Nutzung, abgesehen von Schulsport, der nicht in die Betrachtung einbezogen werden muss, wäre beim Vereinssport Zumba. Bei der vorliegenden Entfernung der geplanten Wohngebäude zur Turnhalle von 21 m wäre selbst, wenn die Glasfassade über kippbare Fenster verfügen würde und diese geöffnet wären, davon auszugehen, dass die Immissionsrichtwerte der 18 BImSchV eingehalten werden. Da es sich vorliegend um eine Festverglasung handelt, ist erst recht davon auszugehen.

4.2 Altlasten / Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte keine Hinweise auf Altlasten vor. Die Bodenbelastungskarte weist für das Plangebiet eine mittlere Bodenbelastung aus, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Im Plangebiet sind sandige Braunerden vorherrschend, die eine geringe nutzbare Feldkapazität bei der Wasserversorgung von Kulturpflanzen haben. Die Böden sind gemäß Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW (GLD NRW) als gering ertragreich (Bodenzahl 25-35) einzustufen. Die Schutzwürdigkeit der Böden nach dem Standortpotenzial wird laut GLD NRW als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte bei tiefgründigen Sand- oder Schuttböden eingestuft.

4.3 Gewässerschutz

Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung liegen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet Nr. 2751229 des Nordkanals. Das Plangebiet liegt außerhalb von Maßnahmenbereichen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL), von geplanten oder bestehenden Wasserschutzgebieten und von Überschwemmungsgebieten.

Unter dem Plangebiet liegt der Grundwasserkörper 27_18 (Niederung des Rheins). Der Grundwasserkörper weist bedingt durch die Grundwasserentnahmen für die Braunkohlentagebaue bei Grevenbroich einen schlechten mengenmäßigen Zustand auf. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des Sumpfungseinflusses in einem Bereich mit ausgeglichenen Grundwasserbilanzen. Im Verhältnis zum großen Speichervolumen des vorhandenen Grundwasseraquifers ist die Verringerung der Grundwas-

serneubildung durch die geplante Bebauung vernachlässigbar gering. Eine spürbare Verschlechterung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers ist daher nicht zu besorgen.

Aufgrund erhöhter Nitratgehalte ist der chemische Zustand als schlecht eingestuft. Im Übrigen wurden jedoch im Zuge der Bestandsaufnahme „Grundwasser“ zur EU-WRRL keine weiteren chemischen Belastungen festgestellt. Durch die beabsichtigte Bebauung bzw. Nutzung des Geländes ist kein zusätzlicher Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu erwarten.

Der höchste bisherige Grundwasserstand beträgt nach der im Auftrag des Umweltamtes durch das Fachbüro Prof. Dr. Losen (2007) durchgeführten Auswertung aller im Stadtgebiet bis dato erhobenen Grundwasserstandsdaten im Plangebiet 34,30 m über Normalnull (NN). Der minimale Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet zwischen 4,0 m und 5,0 m.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt I – Neuss. Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft, schutzwürdige Biotop- oder Biotopverbundflächen sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet ist gegenwärtig durch die Erschließungsstraße, die Kita und die provisorische Kita bebaut. Nur eine Restfläche ist unbebaut, die ehemals eine Rasenfläche bzw. ein Bolzplatz war.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB keine Anwendung.

4.5 Baumschutzsatzung

Entlang der Grenze des Schulgeländes des Marie-Curie-Gymnasiums befinden sich Bäume, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, die jedoch durch die Baumaßnahmen nicht gefällt werden müssen. Auf dem restlichen Areal befinden sich keine Bäume, demnach auch keine, auf die die Baumschutzsatzung Anwendung finden könnte.

4.6 Artenschutz

Die Artenschutzvorprüfung (ASP I) mit Geländebegehung erfolgte am 02.03.2016 mit dem Ergebnis, dass eine weiterführende ASP II aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen und des zu erwartenden Artenspektrums nicht notwendig ist. Auflagen bezüglich der Baufeldräumung und Bauzeiten werden formuliert.

4.7 Lufthygiene

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 Schafstoffe in Luft) eingehalten werden.

Hinsichtlich von Gerüchen bestehen bei der Planfläche keine Hinweise auf eine erhöhte Geruchsbelastung, die über die Vorgaben der Geruchsimmisionsrichtlinie (GIRL) hinausgeht. Nach derzeitiger Kenntnis ist eine Überschreitung des einschlägigen Immissionswertes der GIRL nicht zu besorgen.

4.8 Stadtklima

Nach dem Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss, Synoptische Karten, „Einstufung der Schutzwürdigkeit aus klimatologischer Sicht“ ist die Schutzwürdigkeit des Planbereichs „gering (Siedlungsräume)“. Die synthetische Klimafunktionskarte stuft den Planbereich in das Klimatop „Klima verdichteter Stadtbebauung I (Blockstruktur)“ ein. Das Stadtklimakataster gibt als Planungshinweise aus klimatologischer Sicht an, dass ein mittlerer Belastungsgrad der Siedlungsräume vorliegt.

Die Handlungskarte Klimaanpassung Neuss trifft für das Plangebiet unmittelbar keine Aussagen. Allerdings grenzt es an Gebiete, die innerhalb der Zone 2 (= Gebiete, die im Zukunftsszenario 2051-60 durch eine Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein werden) liegen. Daher sind im Rahmen der Planung Klimaanpassungsmaßnahmen, die der Hitzentwicklung entgegenwirken können, sinnvoll.

Dabei handelt es sich um Maßnahmen, wodurch die Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Hitzentwicklung am Tag gesteigert und die nächtliche Überwärmung verringert werden, um die Wohnqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

4.9 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

5 Städtebauliches Konzept

Neben den Zielen das Planrecht für die Kita, die bereits zuvor planungsrechtlich genehmigungsfähig war, zu aktualisieren und der Einbeziehung der bereits gebauten Erschließungsstraße in das Planverfahren, um sie öffentlich widmen zu können, ist es Hauptzweck des Verfahrens neuen Wohnraum in dem im Hinblick auf die Baustruktur heterogen geprägten Quartier in Furth-Mitte zu schaffen.

5.1 Bebauungskonzept

Die GWG beabsichtigt, auf dem 3.724 m² großen Grundstück eine aus 3 Baukörpern bestehende Wohnanlage mit 44 Wohneinheiten, von denen mindestens 50 % öffentlich gefördert sind, zu errichten. Unter den Gebäuden entsteht eine Tiefgarage.

Es entstehen rechteckige Baukörper, die in der Größe variieren. Im Süden des Plangebietes entsteht ein rechteckiges Gebäude mit den Außenmaßen von 28,82 x 25,29 m. Weiter nördlich davon wird ein Baukörper mit den gleichen Maßen realisiert, der im Vergleich zum südlicheren Gebäude aber um 90° gedreht ist. Die beiden Gebäude verfügen über jeweils einen Innenhof mit den Maßen von ca. 7 x 14 m, um eine ausreichende Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten. Für zum Teil förderungsfähigen Wohnraum stellt sich die Baustruktur eher ungewöhnlich dar, aber gleichzeitig auch sehr hochwertig.

Die beiden Atrien-Häuser haben jeweils zwei Eingänge. Beim südlicheren ist der Haupteingang am Verbindungsweg zwischen der Salierstraße und der Peter-Loer-Straße. Der Nebeneingang befindet sich bei der Fläche zwischen den beiden Atrien-Häusern. Beim nördlichen befindet sich der Haupteingang auf der Gebäudeseite, die der neuen Erschließungsstraße zugewandt ist. Auf der Seite, die dieser gegenüberliegt, ist der Nebeneingang platziert. Im Nordosten des Areals entsteht, aufgrund des Grundstückszuschnitts, ein kleiner dimensionierter Baukörper ohne Innenhof mit den Maßen von 15,77 x 14,25 m. Er verfügt nur über einen Eingang, der am Wendehammer der neuen Erschließungsstraße liegt.

Alle drei Gebäude verfügen über 3 Vollgeschosse und Flachdächer. Die Atrien-Häuser werden ohne Staffelgeschoss gebaut, während das Gebäude im Nordosten ein solches erhält. Letzteres erreicht so die Höhe der umliegenden Bestandsgebäude im Baublock. Die beiden Atrien-Häuser bleiben also durch das fehlende Staffelgeschoss hinter der Höhenentwicklung der Umgebung zurück. Sie fügen sich so durch ihre niedrigere Bebauung trotz ihrer höheren Baumasse in die heterogen geprägte Umgebung ein und dominieren sie nicht. Die nachbarschaftlichen Belange bleiben so gewahrt.

Die Abstandflächen können innerhalb der Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Das südlichere Atrien-Haus nimmt pro Etage sieben Wohnungen auf, während das nördlicherer Gebäude über vier bis fünf Wohnungen pro Etage verfügt. Das Gebäude mit Staffelgeschoss hat wegen der geringeren Baumasse nur 2 Wohnungen pro Vollgeschoss und eine Wohnung im Staffelgeschoss. Insgesamt werden so 44 Wohnungen realisiert. Die Wohnfläche der gesamten Wohnanlage wird um die 3000 m² betragen.

5.2 Standortalternativen und Gebäudealternativen

Das Plangebiet ist Teil der im Bebauungsplan Nr. 43/2 festgesetzten Berufsschülerweiterungsfläche und damit eine Baufläche, auch wenn der vorgeschlagene Standort zurzeit nicht bebaut ist. Aufgrund von veränderten Nutzungsanforderungen wird die Fläche heute nicht mehr als Schulerweiterungsfläche benötigt. Sie qualifiziert sich aber durch ihre integrierte Lage in der Neusser Furth hervorragend als Fläche für Wohnnutzung. Eine alternative großflächige, vollerschlossene und unbebaute Fläche, die in der Lage wäre die geplante Anzahl der Wohnungen aufzunehmen, ist im Stadtbezirk Furth-Mitte nicht vorhanden. Auch eine Nachverdichtung unter Inanspruchnahme von Grünflächen im Quartier kommt nicht in Betracht, da sie wichtige stadtklimatische Funktionen haben, sowie der Naherholung dienen.

Bedingt durch den Zuschnitt des Grundstücks, welches aus einer größeren Fläche entlang der neuen Erschließungsstraße und eine kleinen Restfläche nördlich des Wendehammers besteht, kommt nur eine Bebauung in Betracht, die sich aus mehreren Baukörpern zusammensetzt. In einem ersten Entwurf wurde statt der Variante mit Innenhöfen U-förmige Bebauung vorgesehen, die jedoch wegen der geringeren wirtschaftlichen Ausnutzbarkeit, der schlechteren Belichtung und aus Gründen der Beschattung nicht realisierbar war. Auch ein Alternativentwurf mit deutlich mehr größeren Wohnungen, die zu einer Abkehr von den rechteckigen Baukörpern geführt hätte, konnte ebenfalls nicht umgesetzt werden. Auf ursprünglich angedachte Staffelgeschosse bei den beiden Atrien-Häusern wurden aus Gründen der natürlichen Belichtung und der besseren Einpassung in die Nachbarschaft verzichtet.

5.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Das Plangebiet wird über die neue, bereits realisierte Erschließungsstraße von Süden aus erschlossen, die als Verlängerung der Freiheitstraße auch den gleichen Namen trägt. Auf eine Erschließung aus Richtung Norden wurde aufgrund möglicher Konflikte mit der Schulnutzung verzichtet. So entsteht entlang der im Bau befindlichen Kita lediglich ein Gehweg, der die Verbindung zur Jostenallee zumindest für Fußgänger gewährleistet. Bei der Erschließungsstraße entsteht nur auf der nördlichen Straßenseite ein Gehweg. Die Straße ist bereits im Bauausschuss zur Ausführung beschlossen worden. Sie wird in dieses Bauleitplanverfahren einbezogen, um öffentlich rechtlich gesichert bzw. öffentlich gewidmet werden zu können.

Es entstehen keine straßenbegleitenden Parkplätze. In der Mitte des Wendehammers werden jedoch acht öffentliche Stellplätze angeordnet. Dies entspricht dem üblichen Schlüssel von ca. 20 % Besucherstellplätzen bezogen auf die Anzahl der WE. Von der Freiheitstraße erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage der neuen Wohnbebauung. Mit einem Stellplatz je Wohneinheit ist sichergestellt, dass der Stellplatzbedarf für das Projekt auf dem Grundstück selbst befriedigt wird. Diesbezüglich wird eine Mittelgarage mit 38 Stellplätzen erstellt und 6 Stellplätze werden oberirdisch am Wendehammer der Freiheitstraße angeordnet. Eine Reduzierung vom Stellplatzschlüssel ist, trotz guter ÖPNV-Anbindung und öffentlich gefördertem Wohnungsbau, wegen des vorhandenen Parkraumdrucks im Quartier nicht vorgesehen.

5.4 Freiflächen

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen, außer Straßenbegleitgrün, ist nicht vorgesehen. Die privaten Freiflächen um die Gebäude sollen ansprechend mit neuen Baum- bzw. Gehölzpflanzungen und Wegeverbindungen gestaltet werden. Gem. der Spielplatzsatzung der Stadt Neuss muss eine Spielfläche für Kleinkinder im Alter von null bis einschließlich fünf Jahren (Kategorie C) mit einer Mindestgröße von 250 m² eingeplant werden. Davon muss ein Fünftel als Sandspielbereich hergerichtet werden. Insgesamt müssen vier Spielgeräte errichtet werden. Die Spielflächen entstehen im hinteren Grundstücksbereich und zwischen den beiden Atrienhäusern. So ist gewährleistet, dass die Spielflächen möglichst weit von der Erschließungsstraße entfernt liegen und die Sicherheit der spielenden Kinder nicht beeinträchtigt ist.

5.5 Technische Infrastruktur

Die Anschlüsse von elektrischer Energie, Wasser und Gas erfolgen an die planungsrechtlich zu sichernde Erschließungsstraße, welche von der Salierstraße abzweigt. An die Trennkanalisation kann sowohl im Norden an den Verbindungsweg in der Jostenallee als auch im Süden an den Verbindungsweg zwischen Salierstraße und Peter-Loer-Straße angeschlossen werden. Die Kanäle im Bereich des Bebauungsplans Nr. 43 /12 sind allerdings überlastet und können keine zusätzlichen Niederschlagsmengen aufnehmen. Daher muss das gesamte anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert werden. Weiterhin befindet sich am südlichen Rand des Grundstücks ein Regenwasserkanal, der durch eine Grunddienstbarkeit gesichert werden sollte.

6 Festsetzungen im Bebauungsplan

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Fläche südlich der Kita und östlich der Erschließungsstraße wird als allgemeines Wohngebiet (WA 2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, um dort Wohnraum zu schaffen. Dabei ist für das vorliegend geplante Baugebiet – auch im Hinblick auf dessen städtische Lage – die Festsetzung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO nicht geeignet, da innerhalb solcher Baugebiete das Wohnen ergänzende Nutzungen in der Regel nur dann zulässig sind, wenn sie ausschließlich dem festgesetzten Gebiet selbst dienen und nicht etwa angrenzenden Siedlungsbereichen. Eine solche Einschränkung von das Wohnen ergänzenden Nutzungen entspricht allerdings nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Plans und werden durch die textlichen Festsetzungen ausgeschlossen. Der mit den Nutzungen verbundene zusätzliche rollende und/oder ruhende Verkehr würde eine relevante Beeinträchtigung des Plangebiets darstellen. Gesund Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB könnten so nicht garantiert werden. Zudem ist die Lage des Plangebietes im Blockinnenbereich für die meisten in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen im Hinblick auf Kundenerreichbarkeit und Adressbildung eher ungeeignet.

Das Grundstück der Kita wird ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt. Gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Eine Einschränkung, dass die Anlagen ausschließlich dem festgesetzten Gebiet selbst dienen müssen und nicht etwa angrenzenden Siedlungsbereichen, gibt es nicht. Die im Bau befindliche Kita ist eine Anlage, die sozialen Zwecken dient. Sie ist damit in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet zulässig. Auch zukünftige Entwicklungen der Kita z.B. im Hinblick auf bauliche Erweiterungen oder Umgestaltung des Außenbereiches sind durch die Festsetzung möglich und zulässig. Der Intention des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, das Planrecht für die im Bau befindliche Kindertageseinrichtung (Kita) zu aktualisieren, wird so Genüge getan.

Gleichzeitig bietet die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet die Möglichkeit auf zukünftige Entwicklung der Bewohnerstruktur der Stadt Neuss im Zuge des Demographischen Wandels flexibel reagieren zu können. Es ist nicht auszuschließen, dass in den folgenden Jahrzehnten die Zahl der Kinder, die einen Kita-Platz benötigen, zurückgeht. In einem solchen Fall bietet die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet die Möglichkeit, dass dann nicht mehr für die Kita benötigte Gebäude umzunutzen oder durch Neubauten zu ersetzen und eine andere der in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten zulässigen Nutzungen auf dem Grundstück zu etablieren.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der möglichen Vollgeschosse definiert. Zusätzlich wurden im WA 2 die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt.

Innerhalb der Fläche WA 1 wird die Grundflächenzahl 1 (GRZ 1) gem. § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO auf 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,6 zulässig (GRZ 2). Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO auf 0,8 als Höchstmaß festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO auf zwei begrenzt.

Durch die Festsetzungen wird der angrenzenden nördlichen Bebauung – insbesondere der Reihenhausbauung der Jostenallee – Rechnung getragen, indem diese den in der Umgebung vorkommenden Werten entsprechen oder sie unterschreiten. Ein Einfügen der Kita oder einer Nachfolgebebauung in die städtebauliche Umgebung und gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind somit gewährleistet, insbesondere da die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO gewahrt bleiben. Gleichzeitig bewirken die Festsetzungen, dass noch ausreichend Entwicklungspotenzial in baulicher Hinsicht für die Kita oder einer Nachfolgebebauung vorhanden ist.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird die GFZ gem. § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO auf 1,2 als Höchstmaß festgesetzt. Das Vorhaben der GWG weist eine GRZ 1 von ca. 0,413 und eine GRZ 2 von ca. 0,58 auf. Innerhalb des WA 2 wird die GRZ 1 gem. § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO daher auf 0,42 als Höchstmaß festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 0,63 zulässig (GRZ 2). Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO normierte Obergrenze für die festsetzbare GRZ 1 in allgemeinen Wohngebieten um 0,02 überschritten. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO kann diese Obergrenze aufgrund von städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Das Vorhaben und das dazugehörige Bauleitplanverfahren dienen dem Zweck innerstädtischen Wohnraum zu schaffen und damit einen Beitrag zur Befriedigung des Wohnungsbedarfs der Stadt Neuss von ca. 6.750 Wohnungen bis zum Jahr 2030 zu leisten. Zugleich wird durch das Verfahren mit mindestens 50 % geförderter Wohnungen die Zielformulierung des vom Rat der Stadt Neuss verabschiedeten Konzepts „Bezahlbaren Wohnraum in Neuss 2030“ mehr als erfüllt, in Bauleitplänen mit einer Kapazität gleich oder größer 40 Wohnungen eine Quote von 25 % bis 35 % an öffentlich geförderten Wohnungen zu verankern. Das Verfahren dient also dazu gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts umzusetzen und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen und die Bevölkerungsentwicklung zu begünstigen bzw. zu berücksichtigen. Beides sind städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO. Zudem folgt die Planung dem Grundsatz der Bodenschutzklausel im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam mit dem Boden umzugehen, da hier eine Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen angestrebt wird. Hierin liegt ein weiterer städtebaulicher Grund im Sinne des § 17 Abs. 2 BauNVO.

Die Überschreitung wird durch mehrere Maßnahmen ausgeglichen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan verankert werden. (Eine genaue Beschreibung der Festsetzungen erfolgt später im Kapitel.) Um eine weitere Ausnutzung der GRZ 2 auf das festgesetzte zulässige Maß zu verhindern, werden Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Flächen ausgeschlossen. Oberirdische Garagen werden ebenso nicht zugelassen. Stattdessen wird eine Fläche für eine Tiefgarage ausgewiesen. So wird die Bodenversiegelung an der Oberfläche durch Stellplätze auf ein notwendiges Minimum reduziert. Die Tiefgarage wird dafür bei der GRZ-Berechnung privilegiert, indem gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche erstellte bauliche Anlagen, die dauerhaft flächendeckend begrünt werden, nicht auf die im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche anzurechnen sind. So wird sichergestellt, dass auch bei zukünftigen Entwicklungen auf dem Grundstück der Bau einer Tiefgarage attraktiver ist als die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen. Der Bebauungsplan verfügt zusätzlich durch die textli-

chen Festsetzungen, dass die nicht überbauten Flächen der Tiefgarage mit Ausnahme der Flächen für die Hauszugänge, Feuerwehrezufahrt, Flächen für Fahrradabstellanlagen, Mülltonnenstandplätze, Spielflächen und Fußwegen intensiv zu begrünen sind. Dadurch wird der Anteil von Freiflächen erhöht, wodurch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben.

Als weitere Maßnahme werden durch die textlichen Festsetzungen Nebenanlagen bis auf Mülltonnenstellplätze und Spielplatzflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen. Auch dadurch wird eine maximale Ausnutzung der GRZ 2 verhindert und es verbleiben mehr Freiflächen im Gebiet, wodurch gesunde Wohnverhältnisse gewahrt bleiben und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Abschließend wird durch eine örtliche Bauvorschrift verfügt, dass 60 % der Dachflächen einzugrünen sind. Durch die dadurch bedingte Verbesserung des Mikroklimas und der Aufenthaltsqualität im Plangebiet werden gesunde Wohnverhältnisse gefördert und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt verhindert.

Da städtebauliche Gründe für die Überschreitung im WA 2 vorliegen und diese durch die oben genannten Maßnahmen ausgeglichen wird, ist sie gem. §17 Abs. 2 BauNVO zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird durch die textlichen Festsetzungen verfügt, dass gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Spielplatzflächen mit den dazugehörigen Spielgeräten nicht auf die im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundfläche anzurechnen sind. Diese Privilegierung berücksichtigt zum einen, dass Spielplatzflächen in großen Teilen keiner klassischen Versiegelung, wie z.B. Fußwege gleichkommen und eine Wasserdurchlässigkeit meist gegeben ist. So sind z.B. die von der Spielplatzsatzung der Stadt Neuss vorgeschriebenen 20 % Sandflächen kaum als vollversiegelte Fläche einzustufen. Zum anderen wird der Kita im WA1 genügend Spielraum gegeben Anpassungen am Außengelände vornehmen, ohne auf eine mögliche GRZ-Überschreitung achten zu müssen. Die Privilegierung ist auch für das WA 2 gerechtfertigt, da der Investor so möglicherweise dazu bewegt wird mehr Spielbereiche zu schaffen, als es nach der Spielplatzsatzung von Nöten wäre und so die Aufenthaltsqualität des Freiraums für Kinder gestärkt wird.

Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA 2 gem. § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO auf drei begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung von drei Vollgeschossen nur unzureichend eingegrenzt, da nur auf einem der Gebäude im WA 2 ein Staffelgeschoss entstehen soll. Darum wurden zusätzlich die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Für den oberen Bezugspunkt bezieht sich die festgesetzte maximale Gebäudehöhe auf die Oberkante der Attika des obersten Geschosses (OK max.). Für den unteren Bezugspunkt wird im Bebauungsplan die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens des jeweiligen Gebäudes zeichnerisch festgesetzt.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) sind gem. § 16 Abs. 6 BauNVO bis zu 2,0 m auf maximal 20 % der Grundfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung bleibt unberührt. Der Mindestabstand der Nebenanlagen gegenüber der Außenkante des Hauptbaukörpers muss 2,0 m betragen.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird bei beiden Baugebieten gem. § 22 Abs. 1 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Die erforderlichen Abstandsflächen können auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in beiden allgemeinen Wohngebieten durch ein System von Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO exakt definiert. Im WA 1 orientieren sich die Baugrenzen an drei Seiten an den Außenwänden der bereits errichteten Kita. Die hintere Baugrenze wird dagegen um ca. 3,5 m nach hinten verschoben, um im Falle einer Neubebauung des Grundstückes nach Aufgabe der Kita-Nutzung ein Wohngebäude mit Atrium und somit ähnlichen Außenmaßen wie die weiter südlich entstehenden Baukörper, jedoch nur mit zwei Vollgeschossen, ermöglichen zu können. Im WA 2 sind die geplanten Baukörper des Vorhabens mit Baugrenzen umfahren. Darüber hinaus wurde das bei dem kleineren Gebäude zulässige Staffelgeschoss durch ein weiteres System von Baugrenzen exakt festgelegt. Damit in den beiden größeren Baukörpern eine ausreichende Belichtung der

Wohnung garantiert wird, wurde bei diesen jeweils ein Innenhof durch Baugrenzen festgesetzt. Um gegebenenfalls für konstruktive Maßnahmen und die Fassadengestaltung noch einen gewissen Spielraum zu haben, ist ein solcher bei der Ausweisung aller Baugrenzen berücksichtigt worden.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch einen unter der Erdoberfläche liegenden Verbindungsweg zwischen den Kellergeschossen der beiden nördlichen Gebäuden zulässig, um den Bewohnern des Gebäudes mit Staffelgeschoss einen direkten Zugang zur Tiefgarage zu ermöglichen.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist in den Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch Balkone und Terrassenflächen gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO bis zu 2,0 m zulässig. Mit negativen Auswirkungen auf die Wohnnutzungen oder für die Nachbarschaft ist nicht zu rechnen.

6.4 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig. Dafür ist gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Fläche eine Tiefgarage zulässig. Der Stellplatzbedarf von einem Stellplatz pro Wohneinheit des allgemeinen Wohngebietes WA 2 kann so vollumfänglich innerhalb des Plangebietes gedeckt werden. Durch die Festsetzung soll erreicht werden, dass die Bodenversiegelung an der Oberfläche durch Stellplätze auf ein notwendiges Minimum reduziert wird. Dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam mit dem Boden umzugehen, wird so Genüge getan. Zudem wird verhindert, dass die oben dargelegte Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO noch weiter ausgedehnt wird.

Die oben getroffenen Regelungen gelten bis auf die Festsetzung im Hinblick auf die Tiefgarage nicht für das allgemeine Wohngebiet WA 1. Sie sind nicht notwendig, da hier die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO eingehalten werden, wodurch ausreichend Freiflächen in dem Wohngebiet verbleiben, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten. Die Regelung wäre in diesem Fall auch nicht angebracht, da sie die Entwicklungsmöglichkeiten des Grundstücks im Falle einer möglichen Nachnutzung desselben nach Aufgabe der Kita im Hinblick auf den Nachweis der erforderlichen Stellplätze zu sehr beschränken würde. Momentan werden die notwendigen Stellplätze für die späteren Mitarbeiter der sich im Bau befindlichen Kita auf dem Parkplatz des benachbarten Gymnasiums außerhalb des Plangebietes nachgewiesen.

6.5 Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebiet Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig. Lediglich Mülltonnenstellplätze, gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze und Spielplatzflächen und die dazugehörigen Spielgeräte dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche realisiert werden. Durch die Reduzierung der zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche auf die Notwendigsten soll eine weitere Flächenversiegelung verhindert werden. Dies dient dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam mit dem Boden umzugehen und berücksichtigt die Tatsache, dass die festgesetzte GRZ im allgemeinen Wohngebiet WA 2 bereits über den in § 17 Abs. 1 BauNVO normierten Werten für die GRZ liegt. Durch die Begrenzung der meisten Nebenanlagen auf die überbaubare Grundstücksfläche wird garantiert, dass ausreichend Freiflächen in den Wohngebieten verbleiben, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB herzustellen und die städtebauliche Dichte auf einem gut verträglichen Maß zu belassen. Die Regelung ist auch für das Grundstück der Kita gerechtfertigt, da Spielflächen und Spielgeräte ausdrücklich von der Regelung ausgenommen sind und die Entwicklungsmöglichkeiten im Außenbereich der Kita somit gewahrt bleiben, z.B. bei einer Neugestaltung der Spielflächen.

6.6 Verkehrsflächen

Um die neue Erschließungsstraße planungsrechtlich zu sichern, wird sie als Straßenverkehrsfläche bzw. als Straßenbegleitgrün festgesetzt und gegenüber der Flächen für die allgemeinen Wohngebiete und der Plangebietsgrenzen mit einer Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt. Innerhalb des Wendehammers werden acht öffentliche Parkplätze ausgewiesen. Entlang des Grundstücks der Kita wird lediglich eine Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg ausgewiesen. Dies soll verhindern, dass es zu einer Gefährdung der Kinder auf dem Weg zur Kita und auf dem Weg nach Hause durch den Straßenverkehr kommen kann.

6.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

In den textlichen Festsetzungen wird bestimmt, dass die nicht überbauten Flächen der Tiefgaragen mit Ausnahme der Flächen für die Hauszugänge, Feuerwehrezufahrt, Flächen für Fahrradabstellanlagen, Mülltonnenstandplätze, Spielflächen und Fußwegen intensiv zu begrünen sind. Die Tiefgarage ist, sofern sie nicht überbaut wird, mit mindestens 0,6 m geeignetem Substrat abzudecken und gärtnerisch zu gestalten. Dies dient dazu die oben dargelegte Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO auszugleichen. Gleichzeitig wird dadurch die Aufenthaltsqualität im Plangebiet erhöht und ein Beitrag zu dem in § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB verankerten Grundsatz von gesunden Wohnverhältnissen sowie dem in § 1a Abs. 2 BauGB normierten Grundsatz von einem sparsamen Umgang mit dem Boden geleistet.

Es werden keine Pflanzgebotsflächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, da bereits bei den Bestandgebäuden außerhalb des Plangebietes Hecken als Sichtschutz vorhanden sind. Ebenso wird auf die Festsetzung von Einfriedungen in Form von Pflanzgebotsflächen entlang der restlichen Grundstücksgrenzen verzichtet. Sollten solche vorgesehen werden, wird deren Höhe durch eine örtliche Bauvorschrift gem. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB begrenzt.

Auf eine Festsetzung von Bäumen wird in den allgemeinen Wohngebieten verzichtet, da auf dem Gelände ursprünglich keine Bäume vorhanden waren, für die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss ein Ersatz geschaffen werden muss. Auf eine Baumfestsetzung in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche wird verzichtet, da auf eine Gliederung des Straßenraumes durch Bäume aufgrund der bereits vorhandenen Bäume entlang der Erschließungsstraße auf dem Gelände des Gymnasiums verzichtet werden kann.

6.8 Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Plangebiet erlassen:

Dachform, Dachbegrünung

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind alle Dächer als Flachdach (FD) auszubilden. Ein Neigungswinkel von maximal 5° ist zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Flachdächer (FD) als extensives Gründach auszubilden. Mindestens 60 % der Dachfläche sind einzugrünen. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer mindestens 8 cm dicken Substratschicht zu erfolgen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Dachbegrünung dient als Kompensation für die Überschreitung der in § 17 Abs. 1 BauNVO normierten Obergrenze für die festsetzbare GRZ 1 in allgemeinen Wohngebieten. Gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können so gewährleistet werden. Des Weiteren dient sie der Verbesserung des Mikroklimas und als Wasserspeicher.

Terrassenüberdachungen, Wintergärten

Ortsfeste Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 2 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen zu verhindern.

Mülltonnenstellplätze

Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Rankgewächsen einzugrünen, um die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu erhöhen bzw. zu erhalten. Als mögliche Pflanzen kommen Hainbuche, Buche, Liguster in Betracht. Die Einfriedung von gemeinschaftlich genutzten Mülltonnenstellplätzen mit Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m ist zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen, um für die zukünftigen Bewohner einen Sichtschutz und eine Abgrenzung zum öffentlichen Verkehrsraum zu ermöglichen, sind als standortgerechte Hecken mit einer Größe von maximal 1,20 m bzw. an der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze von maximal 1,8 m, mit 3 Pflanzen je m zulässig. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecke nur hausseitig zulässig, damit die Begrünung in den Vordergrund tritt. Als mögliche Pflanzen kommen Hainbuche, Buche, Liguster in Betracht.

6.9 Hinweise

Der Bebauungsplan gibt innerhalb der Planurkunde Hinweise zu den Themen:

- Baugrundrisiken
- Artenschutz
- Baumschutzsatzung
- Bodenschutz
- Gesetze, Verordnungen, Normen
- Erdbeben
- Kampfmittel
- Luftverkehr
- Niederschlagswasserbeseitigung
- Bodendenkmalpflege
- Lärm durch haustechnische, ortsfeste Anlagen

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Artenschutz

Die Artenschutzvorprüfung (ASP I) mit Geländebegehung erfolgte am 02.03.2016 mit dem Ergebnis, dass eine weiterführende ASP II aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen und des zu erwartenden Artenspektrums nicht notwendig ist. Zum Schutz von Vögeln werden dennoch folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen der Bauarbeiten sind die städtische Baumschutzsatzung sowie die §§ 39 Abs. 5 (Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) und 44 Abs. 1 (Zugriffsverbot auf geschützte Arten und deren Lebensstätten) BNatSchG zu beachten.

Während der Baumaßnahme sind angrenzende Gehölze fachgerecht (gemäß RAS-LG 4 und DIN 18920) vor Beschädigungen zu schützen.

Sollten während der Bau- oder Fällmaßnahmen Fledermäuse bzw. Vogelbruten gefunden werden, ist die Baumaßnahme sofort zu stoppen und das Amt für Umwelt und Stadtgrün zwecks Evakuierung verletzter oder hilfloser Tiere bzw. Prüfung von Sicherungsmaßnahmen einzuschalten.

7.2 Natur und Landschaft

Da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt I – Neuss, liegt, gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie schutzwürdige Biotop- oder Biotopverbundflächen nicht von dem Vorhaben betroffen sind, sind

die Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft durch die Planung als gering einzuschätzen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig. Dennoch ist der Eingriff zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Der Eingriff besteht vorliegend lediglich aus der Versiegelung von Flächen. Ein Entfall von Bäumen erfolgt nicht, da in den Baumbestand entlang der neuen Erschließungsstraße nicht eingegriffen wird. Ein Hinweis zum Schutz der Bestandsbäume während der Baumaßnahme wird dennoch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die Erhöhung der Versiegelung wird durch die Begrünung der unbebauten Teilbereiche der Tiefgarage und die extensive Begrünung der Flachdächer gemindert.

7.3 Luft

Da im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden, keine wesentliche Geruchsbelastung im Areal besteht und die angedachte Wohnbebauung zu keiner Luftverschmutzung führt, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Luft durch die Planung nicht zu erwarten.

7.4 Boden

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlasten vor. Laut Bodenbelastungskarte liegt eine mittlere Bodenbelastung aus, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht. Es sind sandige Braunerden vorherrschend, die eine geringe nutzbare Feldkapazität bei der Wasserversorgung von Kulturpflanzen haben. Die Böden sind gemäß Bodenkarte 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW (GLD NRW) als gering ertragreich (Bodenzahl 25-35) einzustufen. Die Schutzwürdigkeit der Böden nach dem Standortpotenzial wird laut GLD NRW als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte bei tiefgründigen Sand- oder Schuttböden eingestuft.

Für das Bauvorhaben der GWG ist eine Baugrunduntersuchung / Gründungsgutachten erstellt worden. Die Baugrund- und Bodenverhältnisse wurden mittels 4 Rammkernbohrungen und 2 Rammkernsondierungen bis in 5 m Tiefe untersucht. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden zwei Versickerungsversuche durchgeführt.

Bei den Bohrungen wurde eine 0,2 bis 0,6 m dicke Mutterbodenschicht erbohrt. Darunter wurden örtlich bis in 0,8 m Tiefe Auffüllungen angetroffen. Die gewachsenen Böden bestehen bis in 3,0 / 4,5 m Tiefe aus einer Wechsellagerung aus Lehmschichten und größtenteils verlehmtten Sanden mit Schluffstreifen. Ab 3,0 bis 4,5 m Tiefe wurden bis zur Bohrendteufe von 5,0 m unter Gelände Sand-schichten angetroffen. Diese reichen im Wechsel mit Kiesen / Kiessanden bis > 25 m Tiefe unter Gelände und werden dann von tertiären Feinsanden unterlagert.

7.5 Wasser

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer liegen und es sich außerhalb von Maßnahmenbereichen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL), von geplanten oder bestehenden Wasserschutzgebieten und von Überschwemmungsgebieten befindet, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering. Eine spürbare Verschlechterung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers ist durch das Bauvorhaben nicht zu besorgen. Durch die beabsichtigte Bebauung bzw. Nutzung des Geländes ist kein zusätzlicher Schadstoffeintrag ins Grundwasser zu erwarten.

Grundwasser wurde bei den Bohrungen im Zuge der Baugrunduntersuchung bis in 5,0 m Tiefe unter Gelände bzw. einer Höhenkote von ca. 33,0 mNN nicht angetroffen. Gemäß der Grundwasserauskunft des Landesamtes für Natur-, Umwelt- und Verbraucherschutz NRW (LANUV) werden die höchsten tatsächlichen Wasserstände mit ca. 34,5 mNN \pm 0,5 m abgeschätzt. Gemäß der Grundwassergleichenkarte aus dem Jahre 1988 mit vergleichsweise hohen Grundwasserständen liegen diese für das Baugelände auf Höhenkoten auf ca. 33,8 mNN.

Die o. g. gemessenen Grundwasserstände von 34,5 mNN können für die Ausbildung von Versickerungsanlagen zugrunde gelegt werden. Für den Neubau, d. h. die aufgehenden Gebäude, ist eine

zusätzliche Sicherheit erforderlich, so dass ein Bemessungsgrundwasserstand von 35,5 mNN angesetzt wird. Bauteile, die diese Höhenkote unterschreiten, sind wasserdicht und auftriebssicher auszubilden. Weiterhin muss berücksichtigt werden, dass sich in den Feinsanden bzw. verlehmtten Sanden ein sog. Kapillarsaum bilden kann.

Die Erdarbeiten für die Errichtung der Neubauten erfolgen voraussichtlich durchgehend oberhalb der höchsten Grundwasserstände. d. h. Maßnahmen zur Grundwasserhaltung sind voraussichtlich nicht erforderlich. Davon abgesehen sind Maßnahmen zur Tagwasserhaltung. d. h. zur Fassung und Ableitung von Niederschlagswasser erforderlich. Das Niederschlagswasser dürfte größtenteils in den Fein- bis Mittelsanden versickern, ggf. kann jedoch eine provisorische Bauwasserhaltung über Pumpensümpfe erforderlich werden.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit des Baugrunds wurden in den Bohrungen RKB 1 und RKB 4 Versickerungsversuche in situ durchgeführt. Hierbei wurden rechnerische Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte $k_f = 1,25 \times 10^{-5}$ m/s und $7,3 \times 10^{-6}$ m/s festgestellt. Die Versickerungsversuche wurden in 3.0 bis 5.0 m Tiefe durchgeführt, so dass zur Tiefe hin die schlufffreien Sandschichten angeschnitten wurden.

Für die Berechnung von Versickerungsanlagen in den schlufffreien Sandschichten ist ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert $k_f = 1 \times 10^{-5}$ m/s (korrelierter Bemessungswert gemäß ATV A 138) anzusetzen. Weiterhin müssen die z. T. verlehmtten Sandschichten mit Schlufflagen bzw. Lehmschichten grundsätzlich durchschachtet werden. Die Unterkante von Rohrrigolen muss einen Abstand von $\geq 1,0$ m zu den höchsten gemessenen Grundwasserständen aufweisen, die Rigolenunterkanten müssen daher auf $> 35,5$ mNN bzw. $< 3,0$ m Tiefe unter Gelände liegen. Wegen der beengten Platzverhältnisse können Rigolen voraussichtlich nur unmittelbar vor den Kelleraußenwänden ausgeführt werden. Ein Grenzabstand von 2,0 m ist einzuhalten, weiterhin müssen angrenzende Lichtschächte wasserdicht ausgeführt werden. Das Durchschachten der Lehmschichten bzw. verlehmtten Sanden mit Schluffstreifen ist vom Bodengutachter abzunehmen.

7.6 Stadtklima

Zwar trifft die Handlungskarte Klimaanpassung Neuss für das Plangebiet unmittelbar keine Aussagen. Es handelt sich insofern um Siedlungsflächen mit keiner oder einer sehr geringer Betroffenheit durch Hitzebelastung. Da das Plangebiet allerdings an Gebiete grenzt, die in Zukunft durch eine Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein werden, ist es sinnvoll Klimaanpassungsmaßnahmen, die der Hitzeentwicklung entgegenwirken können, vorzusehen.

Dabei handelt es sich um Maßnahmen, wodurch die Aufenthaltsqualität durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag gesteigert und die nächtliche Überwärmung verringert werden, um die Wohnqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Durch die Neubebauung geht Grünbestand durch Versiegelung verloren. Dieser Verlust wird durch Neuanpflanzungen, durch eine intensive Begrünung der unbebauten Teile der Tiefgaragendecke sowie eine extensiven Begrünung der Flachdächer teilweise kompensiert.

7.7 Kultur und Sachgüter

Es sind im Planbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

8 Bodenordnung

Die Flurstücke bedürfen keiner weiteren Bodenordnung, da sie vor dem Bau der Kita und der Erschließungsstraße neu parzelliert wurden.

9 Gutachten

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

Folgende Gutachten/Stellungnahmen wurden erstellt:

Wohnhöfe Salierstraße in Neuss - Baugrunduntersuchung / Gründungsgutachten; Stand 02.05.2017; Ingenieurbüro H. Siedek, Menden, 2017

Schalltechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 43/12; Peutz Consult GmbH, E-Mail vom 13.07.2017

10 Flächenbilanz

Flurstück	Nutzung	Fläche
2138 + 2139	Erschließung	1.993 m ²
2136	Kita (im Bau befindlich)	2.608 m ²
2137	zukünftige Wohnbebauung	3.724 m ²

Wohneinheiten	44
Geförderte Wohneinheiten	mindestens 22