

Auslegungsbegründung

zum Bebauungsplan Nr.169/17 – Grimlinghausen, Kita Volmerswerther Straße -

1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

2 Vorgaben und Bindungen

- 2.1 Lage des Plangebiets
- 2.2 Geländeverhältnisse
- 2.3 Bestehendes Planrecht
- 2.4 Eigentumsverhältnisse
- 2.5 Nutzungen in der Umgebung
- 2.6 Verkehrliche Anbindungen
- 2.7 Übergeordnete Planung

3 Aufstellungsverfahren

4 Umweltbelange

- 4.1 Schallimmissionen
- 4.2 Altlasten/ Bodenschutz
- 4.3 Gewässerschutz
- 4.4 Artenschutz
- 4.5 Natur und Landschaft
- 4.6 Lufthygiene
- 4.7 Stadtklima

5 Städtebauliches Konzept

- 5.1 Bauungskonzept
- 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.3 Verkehrserschließung/ ruhender Verkehr
- 5.4 Nebenanlagen
- 5.5 Grünordnerische Maßnahmen
- 5.6 Örtliche Bauvorschriften
- 5.7 Entwässerung/ ortsnahe Beseitigung des Regenwassers
- 5.8 technische Infrastrukturen

6 Bodenordnung

7 Kosten

8 Flächen

9 Hinweise

- 9.1 Baugrundrisiken
- 9.2 Bodendenkmäler
- 9.3 Artenschutz

10 Gutachten

1. Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung

Mit dem zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 169/17 soll die Errichtung einer Kindertageseinrichtung auf einer Fläche im Ortsteil Grimlinghausen, westlich des Friedhofsparkplatzes planungsrechtlich gesichert werden.

Gemäß dem Gesetz zur Förderung von Kindern unter drei Jahren in Tageseinrichtungen und in Kindertagespflege - Kinderförderungsgesetz (KiföG) ist die Stadt Neuss rechtlich verpflichtet für die Ausbauphase bis zum 31. Juli 2013 entsprechende Plätze bereitzustellen. Anhand vorliegender Stadteilanalysen des Jugendamtes kann dieser Bedarf im Bereich des Ortsteils Grimlinghausen gegenwärtig nur zum Teil gedeckt werden. In einem Prüfverfahren sind daher auf gesamtstädtischer Ebene sämtliche verfügbaren städtischen Flächen auf ihre Eignung für eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung untersucht worden. Flächen, die gem. § 34 Baugesetzbuch ohne bauleitplanerische Verfahren entwickelt werden können, wurden für eine zügige Realisierung von Kindertageseinrichtungen priorisiert. Flächen, die städtebaulich aufgrund der Erschließungssituation oder weil die Platzansprüche nicht realisiert werden konnten, ungeeignet waren, wurden ausgeschieden.

Der Standort an der Volmerswerther Straße liegt in einem bisher unterversorgten Stadtteil. Aufgrund des vorgesehenen Einzugsgebiets ist der Standort daher richtig gewählt. Die nun zur Planrechtsänderung anstehende Fläche bietet den Vorteil, dass sie mit vertretbarem Aufwand und unter Maßgabe einer zeitlich kurzfristigen Umsetzbarkeit zu einem Standort für eine Kindertageseinrichtung entwickelt werden kann. Unter unmittelbarer räumlicher Anbindung an den bestehenden öffentlichen Parkplatz des Friedhofes und mit Anbindung an die Volmerswerther Straße besteht die Möglichkeit einen Gemeinbedarfstandort zu entwickeln, der verkehrlich gut (ÖPNV und MIV) erschlossen ist und dessen funktional notwendigen Außenspielflächen sinnvoll in die vorhandenen Freiflächen eingebunden werden können.

Für diesen Standort wurden alternative Gebäudeentwürfe erarbeitet. Das nun diesem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwurfskonzept mit einer max. zweigeschossigen Bebauung berücksichtigt eine Bauentwicklung am äußersten nordöstlichen Rand mit direktem Zugang vom angrenzenden Parkplatz. Die Lage des Baukörpers wurde gewählt unter Beachtung funktionaler Nutzungsansprüche (z.B. Südostausrichtung der Gruppenräume, Zuordnung des Eingangsbereichs in Richtung vorhandener Parkplätze) und der Absicht, den notwendigen Eingriff in den vorhandenen vitalen Baumbestand am Südrand des Grundstücks zu vermeiden. Die Planung trägt daher auch dem Nachhaltigkeitsgrundsatz Rechnung sparsam mit Boden umzugehen, da hier eine bereits voll erschlossene und im Bebauungsplan Nr. 169 als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Grundstücksfläche überplant wird.

Mit diesem Bauleitplanverfahren wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der Kindertageseinrichtung „Volmerswerther Straße“ geschaffen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 169/17 ist geeignet, die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 7 (Grimlinghausen), Gemarkung Grimlinghausen, Flur 7, Flurstück 282 tlw., 428tlw., 317 tlw. Es umfasst eine Fläche von ca. 2.365 qm und wird durch die Volmerswerther Straße, den westlichen Parkplatzrand des Friedhofs Grimlinghausen, eine Grenze ca. 25 m südlich der vorhandenen Baumreihe bzw. ca. 55 m südlich der Volmerswerther Straße und im Westen vom vorhandenen Wirtschaftsweg (Elvekumer Weg) östlich des Hauses Volmerswerther Straße Nr. 101 umschlossen.

2.2. Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist gegenwärtig unbebaut. Der Großteil des Plangebiets ist Rasen- bzw. Wiesenfläche. Im südlichen Plangebiet befindet sich eine ca. 1.230 qm große mit großkroniger Baumvegetation bestandene Fläche. Das Plangelände liegt auf einem Niveau von ca. 38,92 – 39,31 m NHN, die angrenzende Volmerswerther Straße liegt auf annähernd gleichem Niveau zwischen 38,84 und 39,31 m NHN.

2.3. Bestehendes Planrecht

Für den Umgebungsbereich ist der Bebauungsplan Nr. 169 – Grimlinghausen - seit dem 01.12.1971 rechtskräftig. Das Plangebiet ist Teil der als öffentliche Erschließung festgesetzten Parkplatzfläche des Friedhofs Grimlinghausen. Der Friedhofsparkplatz ist mit einer Größe von 75 Stellplätzen ausgebaut. Die nun zur Überplanung anstehende Fläche ist bisher als Stellplatzanlage nicht benötigt worden, so dass ein entsprechender Ausbau nicht erfolgte.

Die Änderung des bestehenden Planrechts und die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche (Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung) sind daher notwendig.

2.4. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Stadt Neuss.

2.5. Nutzungen in der Umgebung

Östlich und südlich schließen Flächen des Friedhofs Grimlinghausen direkt an das Plangebiet an. Die Umgebung nördlich und westlich ist durch Wohnbebauung unterschiedlicher Typologien, vom freistehenden Einfamilienhaus bis zu mehrgeschossigen Wohngebäuden, geprägt.

2.6. Verkehrliche Anbindung

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Volmerswerther Straße. Die Zufahrt zu einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen ist über den Friedhofsparkplatz gewährleistet. Eine Belastung durch neu entstehenden ruhenden Verkehr auf der Volmerswerther Straße kann somit verhindert werden.

Über die Bonner Straße besteht eine direkte Verbindung in Richtung BAB A 46 (AS Neuss-Uedesheim) bzw. Autobahnkreuz Neuss Süd mit der A 57.

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Busliniennetz erfolgt über die in ca. 300 m entfernt liegenden Bushaltestellen der Linien 851 (Kaarst-Uedesheim), 827 (Düsseldorf-Holzheim) und 875 (Neuss-Dormagen).

2.7. Übergeordnete Planung

2.7.1. Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 (GEP 99) stellt für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich“ dar.

2.7.2. Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans für den Rhein-Kreis Neuss

2.7.3. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss aus dem Jahr 1983 stellt für das Plangebiet „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Friedhof dar. Der Bebauungsplan kann trotz abweichender Darstellung im FNP aufgrund der geringen Plangebietsgröße von 2.365 qm als entwickelt angesehen werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgrund der Regelungen des § 13a BauGB nicht notwendig. Es erfolgt eine Anpassung im Wege der Berichtigung nach dem Satzungsbeschluss (Symbol: Sozialen Zwecken dienende Einrichtung / Kindergarten).

3. Aufstellungsverfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt. Die Anwendungskriterien des § 13 a BauGB werden erfüllt. Der Bebauungsplan dient der Arrondierung, er umfasst weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO. Es wird kein Vorhaben begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, es sind keine Schutzgebiete mit europäischem Rang betroffen. Entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 13 a BauGB wird der Bebauungsplan ohne formale Umweltprüfung (Umweltbericht) aufgestellt. Die zu prüfenden Umweltbelange sind gleichwohl im Verfahren ermittelt worden.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der städtebauliche Entwurf mit Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 169/17 wurde am 16.11.2012 durch den Rat der Stadt Neuss gefasst, nach Vorberatung und einer Beschlussempfehlung am 30.10.2012 durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Februar 2013 durchgeführt. Hierzu wurden die Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange versandt und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum

08.03.2013 gegeben. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen (s. Anlage 4) sind in die Planung mit eingeflossen.

Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, wurde am 20.02.2013 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Pestalozzischule und anschließend vom 21.02.2013 bis 07.03.2013 eine zweiwöchige Offenlage der Planunterlagen durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anregungen vorgebracht worden.

4. Umweltbelange

Zwar entfällt gem. §13 a BauGB die Pflicht zu Erstellung eines Umweltberichts, die Belange der Umwelt sind dennoch sachgerecht in die Abwägung einzustellen.

4.1. Schallimmissionen

Die Fläche wird laut Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Neuss tags mit bis zu 60 dB(A) belastet. Der Standort liegt gem. DIN 4109 im Lärmpegelbereich II. Der notwendige Schallschutz für die Lärmpegelbereiche I und II gem. DIN 4109 (R_{w,res} 30 dB(A)) wird auf Grund der Anforderungen der EnEV 2009 (Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden [Energieeinsparverordnung]) für Fassaden durchweg erreicht. Da im Plangebiet nicht gewohnt wird und Kinderbetreuung nach 22.00 Uhr nicht vorgesehen ist, wurde auf die Betrachtung der Nachtsituation verzichtet. Besondere schallschützende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Erstellung eines schalltechnischen Gutachtens ist nicht erforderlich.

4.2. Altlasten/ Bodenschutz

Im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte des Rhein-Kreises Neuss liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten vor. Eine Beeinträchtigung des Plangebiets durch die umliegenden Altablagerungen ist nicht zu besorgen. Einschränkungen für die Versickerung von Regenwasser durch schädliche Bodenverunreinigungen liegen somit ebenfalls nicht vor. Bei den natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß der Bodenkarte 1: 50.000 des Geologischen Landesdienstes NRW (GD) um Braunerde, stellenweise Pseudogley-Braunerde aus ca. 1 m mächtigen, lehmigen Hochflutsanden über Sand und Kies der Rhein-Niederterrasse. Die Böden besitzen eine mittlere Ertragsfähigkeit (Bodenzahl lt. Reichsbodenschätzung 1: 5.000 bei 45), eine mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit bei vereinzelt schwacher Staunässe.

Das städtische Bodenbelastungskataster stuft den Belastungsgrad der Böden als „hoch“, die Schutzwürdigkeit als „mittel“ ein. Besonders schutzwürdige Böden gemäß der Karte „Schutzwürdige Böden in NRW 1: 50.000“ (GD NRW 2008) kommen im Plangebiet nicht vor.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemäß der Digitalen Bodenbelastungskarte 1: 50.000 des Rhein-Kreises Neuss liegen nicht vor.

4.3. Gewässerschutz

Im Plangebiet und dessen Umgebung liegen keine Oberflächengewässer.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete. Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die in der Arbeitskarte der Bezirksregierung Düsseldorf zur ordnungsbehördlichen Verordnung vom 23.04.2007, in Kraft getreten am 15.06.2007, zur vorläufigen Sicherung des Überschwemmungsgebiets des Rheins als überschwemmungsgefährdetes Gebiet dargestellt ist.

Der höchste bisherige Grundwasserstand liegt im Plangebiet bei 33,50 m ü.NHN und somit ca. 5,30 m unter Flur. Hinweise auf Verunreinigungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 2.100 m². Das anfallende Regenwasser ist in neu bebauten Gebieten gemäß § 51a LWG NW nach Möglichkeit ortsnah zu beseitigen. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Rheins (Einzugsgebiet-Kennzahl 27399). Die Entfernung zum Rhein beträgt ca. 800 m.

Das Plangebiet wird derzeit im Trennverfahren entwässert. Da die Kapazität der Regenwasserkanalisation bereits ausgeschöpft ist, soll das Niederschlagswasser der Dachflächen im Plangebiet zur Versickerung gebracht werden.

Die Möglichkeiten zur Einleitung des Niederschlagswassers in ein Oberflächengewässer sowie die Eigenschaften des Untergrundes im Hinblick auf die Versickerung des anfallenden Regenwassers wurden durch das städtische Umweltamt geprüft. Da stehende oder fließende Gewässer im Bereich des Plangebietes und dessen näheren Umgebung nicht vorhanden sind und die Entfernung bis zum nächsten Gewässer relativ weit ist, wird eine Einleitung in ein Oberflächengewässer nicht angestrebt.

Gemäß der fachamtlichen Untersuchung (*Stadt Neuss, Umweltamt, 2013*) ist der Untergrund des Plangebiets aufgrund seiner hydrogeologischen Eigenschaften für eine Versickerung als geeignet zu bewerten.

Hierzu wird ausgeführt:

„Durchlässigkeit des Bodens unter der belebten Bodenzone:

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederterrasse des Rheins. Nach der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes wird der Oberboden im Plangebiet durch Braunerden (B72) aufgebaut (s. Abb. 9). Die lehmigen Sandböden verfügen über eine hohe Wasserdurchlässigkeit. Die Durchlässigkeiten der Böden liegen nach den Angaben in der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NE (GD) zwischen $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s und $1 \cdot 10^{-5}$ m/s. Die digitale Bodenkarte NRW des GD weist die Braunerden als für eine Versickerung geeignet aus (s. Abb. 10). Nach den Angaben der Bodenschätzung des GD (s. Abb. 11) liegt die maximale Mächtigkeit der Braunerden im Plangebiet bei 1,2 m. Im Mittel liegt sie bei 1,0 m. Die Braunerden werden von Sanden und Kiesen der unteren Mittel-/Niederterrasse des Rheins unterlagert, die über eine sehr hohe Wasserdurchlässigkeit verfügen (s. Abb. 11).

Bewertung gem. RdErl. zu § 51a LWG NW:

Für eine ausreichende Versickerungs- bzw. Filterleistung des Oberbodens sollte der Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 5 \cdot 10^{-6}$ m/s nicht unterschritten und der Wert von $1,0 \cdot 10^{-3}$ m/s nicht überschritten werden. Diese Bedingungen werden nach Auswertung der hier vorliegenden Unterlagen im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit erfüllt. Nach den Angaben der digitalen Bodenkarte des GD ist der Boden für eine Versickerung geeignet. Sollten wider Erwarten Stauwasserhorizonte auftreten, ist eine ausreichende Wasserdurchlässigkeit im Bereich der Versickerungsflächen durch einen Bodenaustausch mit feinsandigem Bodensubstrat zu gewährleisten.

Vernässung – Grenzabstände:

Die Versickerungsanlagen müssen Abstände von 2 m zur Grundstücksgrenze sowie 6 m zu nicht wasserdicht unterkellerten Gebäuden einhalten. (...) Derzeit liegt noch keine Fachplanung für Versickerungsanlagen vor. Im Bereich des Gartens der KiTa stünde eine Fläche für die Errichtung von Versickerungsanlagen zur Verfügung (s. Abb. 12). Hierbei ergibt sich eine potentielle Versickerungsfläche von 350 m².

Bewertung gem. RdErl. zu § 51a LWG NW:

Im Plangebiet steht eine potentielle Versickerungsfläche von 350 m² zur Verfügung.“

„Flächenbedarf

Die Größe der angeschlossenen Dachflächen im Plangebiet beträgt ca. 450 m² (...).

Bewertung gem. RdErl. zu § 51a LWG NW:

Bei den in Neuss vorherrschenden Bodenarten sollte die Versickerungsfläche für eine Muldenversickerung mindestens 10% der angeschlossenen Entwässerungsfläche (Dachflächen) betragen. Im Plangebiet beträgt die benötigte Versickerungsfläche somit ca. 45 m². Bei Inanspruchnahme des Gartens für eine Versickerungsanlage stehen im Plangebiet ausreichende Flächen (350 m²) für die ortsnahe Beseitigung des Regenwassers zur Verfügung.“
(Stadt Neuss, Umweltamt 2013)

4.4. Artenschutz

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft, schutzwürdige Biotope oder wertvolle Biotopverbundflächen sind nicht betroffen. Konkrete Hinweise auf Vorkommen von gem. § 7 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) streng oder besonders geschützten, planungsrelevanten bzw. gefährdeten Arten liegen hier nicht vor. Aktuell wird die Fläche als Rasen genutzt. Auf dem angrenzenden Friedhofsgelände befindet sich eine Baumreihe mit Eiche, Ahorn und Hainbuche. In der nordöstlichen Ecke, an der Grenze zum Parkplatz, befinden sich einige, ca. 20-jährige Einzelbäume der gleichen Arten. Höhlen- oder Horstbäume kommen nicht vor. Bis auf zwei Bäume können die Baumreihe und die Einzelbäume erhalten bleiben. Der Standort ist aus artenschutzrechtlicher Sicht unbedenklich. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist nicht erforderlich.

4.5. Natur und Landschaft

Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes ist gem. Baugesetzbuch (BauGB) rechtlich nicht erforderlich. Gemäß § 13 a BauGB gilt der durch diesen Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen. Die betroffenen Bäume, überwiegend Hainbuchen, Roteichen und Stieleichen sind aufgrund ihrer Stammumfänge nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung geschützt und haben eine stadtbildprägende Wirkung. Die Überprüfung der Bäume im Plangebiet hat ergeben, dass es sich dort um einen vitalen Bestand handelt. Einschränkungen bezüglich Standfestigkeit u.ä. waren augenscheinlich nicht erkennbar.

4.6. Lufthygiene

Geruchsemitenten angrenzend an das Plangebiet sind nicht bekannt.

Gemäß dem städtischen Lokalklimagutachten (Universität Münster 1995) wird das Plangebiet als „mittel belastetes Klima verdichteter Stadtbebauung“ ohne Kaltluftbildungspotenzial klassifiziert. Um einer Verstärkung des schwachen Wärmeinseleffektes entgegenzuwirken, werden die bestehenden Grünflächen so weit wie möglich erhalten.

Die Lufthygiene-Untersuchung-LUNA/2006 (Bericht "Beurteilung der Luftqualität für Bebauungspläne der Stadt Neuss auf der Basis von kleinskaligen Ausbreitungsrechnungen im Rahmen des Projekts LUNA", Förderverein des Rheinischen Instituts für Umweltforschung an der Universität zu Köln e.V., Köln, Febr. 2006) weist für die Fläche lufthygienische Werte aus, wie sie der allgemeinen Hintergrundbelastung der Rheinschiene Mitte entsprechen. Hinweise auf besondere Belastungsschwerpunkte im Plangebiet liegen nicht vor.

4.7. Stadtklima

Das Plangebiet wird im städtischen Klimagutachten (Universität Münster 1995) teilweise als „gering belastetes Klima lockerer Stadtbebauung“ und teilweise als „Freilandklima mit hoher Schutzwürdigkeit und geringem Kaltluftbildungspotenzial“ klassifiziert. Eine Bebauung ist hier unter Berücksichtigung stadtklimatisch wirksamer Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen möglich. Dazu gehören eine geringe Bebauungshöhe, eine geringe Versiegelung des Grundstücks und eine Begrünung der Dachflächen, der Freiflächen und der geplanten Stellplatzanlage.

5. Städtebauliches Konzept

5.1. Bauungskonzept

Die viergruppige Kindertageseinrichtung wird als langgestreckter, zum Teil zweigeschossiger Baukörper ausgebildet, der sich nach Südwesten orientiert. Somit wird einerseits gewährleistet, dass das erforderliche Gebäudevolumen einen gebührenden Abstand zum vorhandenen Baumbewuchs einhält, andererseits die Gruppenräume mit der südöstliche Ausrichtung noch optimal belichtet werden können.

5.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die geplante Neubebauung einer Einrichtung des Gemeinbedarfs dient.

Gem. § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf GRZ 0,40, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf GFZ 0,8 festgesetzt.

Das städtebauliche Ziel, die vorhandene Bebauung entlang der Volmerswerther Straße anzuordnen wird durch die Festsetzung eines entsprechenden Baufensters für eine Bebauung mit max. zwei Vollgeschossen unterstrichen. Die Anzahl der Vollgeschosse nimmt Bezug auf die ebenfalls zweigeschossige Umgebungsbebauung. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 47,00 m ü NHN wird verhindert, dass auf das letzte Vollgeschoss unbegrenzt solche Geschosse aufgestockt werden, die nach landesrechtlichen Vorschriften nicht als Vollgeschosse gelten. Somit kann maximal eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen ohne Staffelgeschoss errichtet werden.

Verschattungen durch die neugeplante max. zweigeschossige Bebauung gegenüber der Bestandsbebauung auf der Nordseite der Volmerswerther Straße sind nicht zu erwarten, da diese Gebäude mehr als 20 m entfernt liegen. Während der späten Herbst- und Wintermonate sind innerhalb bebauter Quartiere Verschattungen hingegen unvermeidbar.

5.3. Verkehrserschließung/ ruhender Verkehr

Die Erschließung erfolgt über die 6,00 m breite Volmerswerther Straße, die als Zone 30 km/h ausgeschildert ist. Auf der Südseite der Volmerswerther Straße unmittelbar nördlich des zukünftigen Baugrundstücks wird das fehlende Teilstück des Gehwegs bis zum Elvekumer Weg baulich ergänzt. Somit kann die Kindertageseinrichtung zukünftig auch über Gehwege gefahrlos erreicht werden.

Dem zentralen Eingang der Kindertageseinrichtung auf kurzem Wege zugeordnet, ist die Lage der erforderlichen Stellplätze ebenfalls in Richtung des vorhandenen Friedhofparkplatzes. Durch die Nutzung einer bereits ausgebauten Stellplatzanlage kann auf eine zusätzliche Versiegelung weitestgehend verzichtet werden. Die bauordnungs-

rechtlich notwendigen max. vier Stellplätze werden dem Grundstück direkt zugeordnet. Die auf dem zukünftigen Kindergarten Grundstück vorhandenen Friedhofsparkplätze werden zu Besucherstellplätzen umgebaut. Darüber hinaus stehen für das Bringen und Holen der Kinder auf dem Friedhofsparkplatz selbst weitere Stellplätze in ausreichender Anzahl zur Verfügung.

5.4. Nebenanlagen

Die Außenspielflächen werden dem kindlichen Spielbedürfnis entsprechend gestaltet und durch intensive Abgrünungen in Richtung des angrenzenden Friedhofs integriert. Das vorhandene Wiesengelände liegt ungefähr auf angrenzendem Straßenniveau. Aus Pietätsgründen wird am südlichen Rand des Kindergarten Grundstücks eine Sichtschutzwand in einer Höhe von ca. 2,00 m vorgesehen und zeichnerisch festgesetzt. Die Wand ist beidseitig dauerhaft zu begrünen.

5.5. Grünordnerische Maßnahmen

Die Außenspielflächen werden den Nutzungsanforderungen der Kindertageseinrichtung entsprechend gestaltet. Der vorhandene großkronige Baumbestand soll komplett erhalten bleiben. Der Ersatz unvermeidbarer Baumverluste wird nach den Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung innerhalb des Plangebiets durch Anpflanzung von vier neuen Bäumen gesichert.

5.6. Örtliche Bauvorschriften

Für die Baukörper im Plangebiet werden aus gestalterischen Gründen zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) festgesetzt.

Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Farbgestaltung haben als wesentliches Gestaltungselement des Gebäudes eine besondere Auswirkung auf das Erscheinungsbild und den räumlichen Zusammenhalt des angrenzenden Wohnquartiers. Die Oberflächenmaterialien Putz und Vormauerziegel sind aus der umgebenden bestehenden Wohnbebauung aufgenommen. Untergeordnet (<40 %) kann auch eine Holzverschalung als zeitgemäßes Element verwendet werden, um einen gestalterischen Spielraum für eine individuelle Ausgestaltung zu ermöglichen.

Mit der Festsetzung der Dachform – Flachdach mit maximalem Neigungswinkel von 10 Grad – wird eine zu dominante Wirkung vermieden, die bei einem zweigeschossigen Baukörper mit Satteldach entstehen würde. Die Dachform „Flachdach“ bildet außerdem die Voraussetzung für die festgesetzte Dachbegrünung, aus der sich positive Effekte im Hinblick auf eine Verminderung einer innerstädtischen Wärmeinseleffektes ergeben. Außerdem ergeben sich auch Einsparungsmöglichkeiten bezüglich der Dimensionierung der Versickerungsanlagen. Dieses stellt sich auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als Vorteil dar.

Die Vorgartenzone ist der Übergang zwischen öffentlichem Raum und der raumbildenden Gebäudestruktur. Eine intensive Begrünung dieser Bereiche schafft einen klar definierten, aber nicht abschottenden Übergang zwischen öffentlich und privat. Der Vorgarten ist deshalb gärtnerisch anzulegen und von Versiegelung freizuhalten. Durch die einheitlichen Regelungen zur Gestaltung des Vorgartens kann eine Beeinträchtigung des Wohnumfeldes durch ein Abschotten der Kindertageseinrichtung mit Mauern, Holzzäunen und Hecken vermieden und die Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes unterstützt werden. Die Möglichkeit, das Kindergarten Grundstück ansonsten entsprechend einzuzäunen bleibt gewährleistet. Die Zaunanlage kann an beide Stirnseiten des Gebäudes anschließen.

Die Festsetzungen über das Aufstellen von Abfallbehältern im Freien sollen das ungeordnete Abstellen von Abfallbehältern auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche einsehbaren Standplätzen verhindern und zu einer gestalterischen Einfügung dieser Anlagen in das Siedlungsbild beitragen.

Aus Gründen der einheitlichen Gestaltung und zur Vermeidung von Verunstaltungen durch Graffiti wird festgesetzt, die am südlichen Grundstücksrand zu errichtende Wand beidseitig dauerhaft zu begrünen.

5.7. Technische Infrastruktur

Die Netzversorgung für Strom-, Wasser-, und Gas wird durch die Stadtwerke Neuss sichergestellt, die für die Telekommunikation erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Das Grundstück wird gegenwärtig noch durch eine Frischwasserleitung und durch einen Regenwasserkanal gequert. Beide Versorgungsleitungen müssen verlegt werden.

5.8. Entwässerung/ ortsnahe Beseitigung des Regenwassers

Das Grundstück wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser kann in den vorhandenen SW-Kanal eingeleitet werden.

Derzeit wird das Gelände als Grünfläche (Wiese) genutzt. Die Größe der angeschlossenen Dachflächen im Plangebiet beträgt ca. 450 m². Bei den in Neuss vorherrschenden Bodenarten sollte gem. RdErl. zu § 51a LWG NW die Versickerungsfläche für eine Muldenversickerung mindestens 10% der angeschlossenen Entwässerungsfläche (Dachflächen) betragen. Im Plangebiet beträgt die benötigte Versickerungsfläche somit ca. 45 m². Bei Inanspruchnahme des Gartens für eine Versickerungsanlage stehen im Plangebiet ausreichende Flächen für die ortsnahe Beseitigung des Regenwassers zur Verfügung.

Falls zukünftig keine Muldenversickerung gewählt werden sollte, kann auch eine platzsparendere Rigolenversickerung angeordnet werden. Bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Kreis Neuss ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser zu beantragen.

6. Bodenordnung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen im Plangebiet befinden sich alle im Eigentum der Stadt Neuss.

7. Kosten

Mittel für die Erstellung der Erschließungs- und Begrünungsmaßnahmen sind im städtischen Haushalt angemeldet. Der Gehweg muss parallel zur Volmerswerther Straße vom bisherigen Gehwegende im Bereich des Parkplatzes bis zur Einmündung in den Elvekumer Weg neu hergestellt werden. Die vorhandene Straßenbeleuchtung muss ergänzt werden.

Die Kosten für die Herstellung des vorgesehenen Gehweges an der Volmerswerther Straße - Anpassung der Beleuchtung sowie für die Anbindung des Gehweges an die vorhandenen Nebenanlagen im Kreuzungsbereich Dammweg / Volmerswerther Straße / Elvekumer Weg - betragen ca. 20.000 €.

Die vorhandene Trinkwasserleitung wird stillgelegt. Die Leitung kann aus Sicht von ISN im Erdreich belassen oder entfernt werden. Durch die Stilllegung entstehen keine Kosten.

Die Kosten der Verlegung des Regenwasserkanals können gegenwärtig mit ca. 15.000 EUR beziffert werden.

Flächenbilanz

	Größe in m ²	% - Anteil
Plangebiet	2.365	100,00
Gebäude	444	18,78
versiegelte Fläche	485	20,50
unversiegelte Fläche - davon vorhandene Bewuchsflächen	1.436 300	60,72

8. Hinweise

Baugrundrisiken:

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

Hochwasserschutz:

Beim Plangebiet handelt es sich um eine Fläche, die im hochwassergefährdeten Bereich des Rheins liegt. Die Fläche ist in den Arbeitskarten zur ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 29.05.2007, zuletzt geändert durch Verfügung vom 09.06.2011, in Kraft getreten am 17.06.2011, als überschwemmungsgefährdetes Risikogebiet dargestellt. Dieses Gebiet kann beim Versagen von öffentlichen Hochwasserschutzanlagen überschwemmt werden.

Das Plangebiet ist ebenfalls erfasst in der digitalen Karte der hochwassergefährdeten Bereiche in Nordrhein-Westfalen (NRW), erstellt im Oktober 2003 vom ehemaligen Landesumweltamt NRW. Für den Rhein ist dort das Gebiet des 500-jährlichen Hochwassers dargestellt. Das Grundstück im Plangebiet wird bei einem 500-jährlichen Hochwasser als überschwemmt dargestellt.

Der Planungsbereich befindet sich derzeit nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet, für das die Schutzvorschriften nach § 78 WHG und § 113 LWG gelten. Der Rhein ist im Rahmen der vorläufigen Bewertung des Hochwasserrisikos nach Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie als Risikogebiet bestimmt worden. Im Zuge der Umsetzung der Hochwasserrisikomanagement-Richtlinie (§§ 73 bis 75 WHG) werden für den Rhein bis Ende 2013 Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten für verschiedene Hochwasserereignisse erstellt. Unter anderem werden die Gebiete ermittelt und dargestellt, die bei einem extremen Hochwasserereignis (Abflüsse > Bemessungshochwasser der Hochwasserschutzanlagen am Rhein) überflutet werden. Auf Basis der Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten werden bis Ende 2015 Hochwasserrisikomanagementpläne durchgeführt.

Bodenschutz:

Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.

Kampfmittel:

Nach der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.04.2012, Aktenzeichen: 22.5-3-5162024-92/12, besteht für den Bereich des Plangebiets ein diffuser Kampfmittelverdacht. Vor einer Aufnahme von Schachtarbeiten auf dem Gelände ist eine entsprechende Sondierung durchzuführen. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst (KBD) abzustimmen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Die Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist mit dem KBD abzustimmen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist eine Sicherheitsdetektion angeraten. Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Regenwasserbeseitigung:

Der höchste bisherige Grundwasserstand beträgt im Plangebiet nach vorliegendem Kenntnisstand 33,50 m NHN. Dies entspricht einem Grundwasser-Flurabstand von ca. 5,30 m.

Versorgungsleitungen:

Das Grundstück wird durch eine Frischwasserleitung und durch einen Regenwasserkanal gequert.

Bodendenkmäler:

Bei künftigen Erdarbeiten im Bereich des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler zu erwarten.

Artenschutz:

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gem. §44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind die im Plangebiet vorhandenen Bäume während der Baumaßnahme fachgerecht zu schützen. Sollten Quartierbäume gefällt werden, sind diese vor Fällung gutachterlich auf Besatz durch geschützte Arten zu prüfen und nicht besetzte Baumhöhlen zu verschließen.

8. Gutachten

Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichts sind nicht erforderlich.

Bezüglich der folgenden Schutzgüter wird auf bereits vorliegende Unterlagen bzw. Daten aus dem "Umweltinformationssystem der Stadt Neuss" zurückgegriffen:

- Schallschutz
- Landschaftspflegerische Stellungnahme
- Artenschutz
- Stadtklima
- Lufthygiene (zusätzlich: Bericht "Beurteilung der Luftqualität für Bebauungspläne der Stadt Neuss auf der Basis von kleinskaligen Ausbreitungsrechnungen im Rahmen des Projekts LUNA", Förderverein des Rheinischen Instituts für Umweltforschung an der Universität zu Köln e.V., Köln, Februar 2006; nachfolgend: Lufthygiene-Untersuchung-LUNA/ 2006)
- Ergänzend werden jeweils Daten aus dem "Umweltatlas der Stadt Neuss" (CD-ROM, Neuss, Mai 2001) einbezogen.
- BPL 169 /17 - Grimlinghausen – KiTa Volmerswerther Straße - Ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 51a LWG NW und Prüfung der hydrogeologischen und örtlichen Voraussetzungen für die ortsnahe Beseitigung des Regenwassers, Stadt Neuss, Umweltamt, März 2013