



Dipl.-Ing. Wolfgang R. Mueller + Partner

Landschafts- und Gartenarchitekten BDLA

Siemensring 106, 47877 Willich

Tel. 02154 / 4888-60 · Fax 02154 / 4888-70

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

BEBAUUNGSPLAN NR. 118/5 – WECKHOVEN,

WOHNQUARTIER

HÜLCHRATHER STRASSE,

STADT NEUSS

27. MAI 2014

Stand der Planunterlage 25.04.2014 / 22.05.2014

(Verschiebung Stellplätze 1+2)

AUFTRAGGEBER: NEUSSER BAUVEREIN AG, NEUSS

BEARBEITUNG:
DIPL.-ING. C. ENGELKE

FACHLICH BEGLEITET:
STADT NEUSS
DER BÜRGERMEISTER
GRÜNFLÄCHENAMT
IM AUFTRAG

1. Lage, Größe und Beschreibung des Plangebietes

Das Untersuchungsgebiet des Bebauungsplanes befindet sich im Süden von Neuss im Stadtteil Weckhoven an der Hülchrather Straße. Das Plangebiet wird im Westen durch die Grevenbroicher Straße, im Norden durch das Gelände des Kindergartens an der Straße ‚Am Palmstrauch‘ und die Bebauung Hülchrather Straße Nr. 25 und 27 begrenzt. Im Osten und Süden erfolgt die Begrenzung durch die Hülchrather Straße.

Der Planbereich umfasst im Bestand vier Hochhäuser sowie die dazugehörigen Garagenhöfe und die umgebenden privaten Grünflächen. Ebenso wird die Grünanlage an der Grevenbroicher Straße in das Plangebiet einbezogen. In der Grünanlage eingebettet befindet sich das Gelände des Kinderzentrums Hülchrather Straße 35a (Kita), welches über das Plangebiet erschlossen wird. Das Plangebiet ist insgesamt ca. 4,4ha groß.



Stadtkartenausschnitt

2. **Bauleitplanung und andere Festsetzungen**

- Die Fläche der Grundstücke Hülchrather Straße 31-37 ist im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss als Wohnbaufläche W dargestellt. Die Parkanlage an der Grevenbroicher Straße ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Die Planung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
- Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118/1 der Stadt Neuss. Dieser beinhaltet für die Grundstücke Hülchrather Straße 31-37 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA). Die angrenzende Freifläche an der Grevenbroicher Straße ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grundstücke der beiden angrenzenden Kindergärten sind Gemeinbedarfsflächen.
- Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Innerhalb des Plangebiets sowie dessen weiterer Umgebung befinden sich keine Flächen, die als FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete dem Umweltverbund Natura 2000 zugehörig sind.
- Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

3. **Planungsvorhaben**

Auf dem Grundstück des Neusser Bauvereins, Hülchrather Straße 31-37 werden die vorhandenen vier achtgeschossigen Hochhäuser aus den 1960er Jahren mit insgesamt ca. 145 Wohnungen durch eine Nachverdichtung mit einem Neubauquartier mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden ersetzt. Bestandteil der Planung ist auch die Entwicklung eines "Familienzentrums" als südlicher Abschluss der geplanten Bebauung an der Hülchrather Straße / Grevenbroicher Straße. Im Zuge der Neubebauung erfolgt eine Aufwertung der benachbarten Grünfläche an der Grevenbroicher Straße und es wird eine neue öffentliche Erschließung für den dort vorhandenen Kindergarten des Sozialdienstes Katholischer Frauen e.V. Neuss gebaut.

Die städtebaulichen Ziele der Stadt Neuss für die Entwicklung des Gebiets sind mit dem für dieses geltenden Bebauungsplan 118/1, insbesondere im Hinblick auf die überbaubaren Grundstücksflächen, die Erschließungsanlagen sowie die Nebenanlagen für den ruhenden Verkehr nicht vereinbar, so dass zur Durchsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Neuss eine Überplanung des Bereichs erforderlich ist.

Hierfür ist eine Fortschreibung der Bauleitplanung für den Standort erforderlich. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für einen soge-

nannten Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen Wohnbau-, Gemeinbedarf- und öffentliche Grünfläche den Zielen des Bebauungsplanes und muss nicht geändert werden.

3.1 Städtebauliches Konzept

Entlang der Hülchrather Straße entstehen Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, die straßenbegleitend ausgerichtet und zu Gruppen von zwei Häusern zusammengefasst sind. Zwei weitere Mehrfamilienhäuser werden im Süden des Plangebiets gegenüber dem Kindergarten angeordnet. Die geplanten Mehrfamilienhäuser verfügen über Zugänge zur Hülchrather Straße sowie zu den straßenabgewandten Gemeinschaftsgärten. Davon ausgenommen sind zwei Mehrfamilienhäuser im südlichen Baufeld, die über diejenige Straße öffentlich erschlossen werden, welche auch den benachbarten Kindergarten erschließt.

Die Mehrfamilienhäuser erhalten ihre privaten Stellplätze vollständig in Tiefgaragen. Die Ein- und Ausfahrten erfolgen zur Hülchrather Straße. Oberirdische Besucherstellplätze werden an der Hülchrather Straße angeordnet.

Auf der "Rückseite" der geplanten Mehrfamilienhäuser und entlang der Grünanlage an der Grevenbroicher Straße entstehen ca. 22 Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise sowie in Baugruppen mit drei oder vier Häusern. Die Häuser werden zwei Vollgeschosse und ein in der Grundfläche reduziertes oberstes Geschoss aufweisen. Die Einfamilienhäuser (Doppelhäuser, Hausgruppen) werden über zwei voneinander getrennte "Erschließungsringe" erschlossen, die jeweils "doppelt" an die Hülchrather Straße anbinden.

Die privaten Stellplätze für die Hausgruppen werden in Form von Garagen in den seitlichen Grenzabständen nachgewiesen. Für ca. sechs beidseitig angebaute Häuser in Hausgruppen werden Carportanlagen mit je vier Carports in geringer Entfernung angelegt. Den Einfamilienhäusern zugeordnete öffentliche Besucherstellplätze werden in dem geplanten verkehrsberuhigten öffentlichen Straßenraum angeordnet.

Das Wohnungsangebot wird durch ein Familienzentrum für soziale Dienste im Süden des Plangebiets ergänzt werden. Das Familienzentrum wird durch eine vorgelegte öffentliche Platzfläche, die an die Hülchrather Straße angebunden ist, erschlossen.

Die Erschließungsstraßen im Plangebiet werden verkehrsberuhigt ausgebaut. Die erforderlichen Mindest- und Höchstmaße für derartige Verkehrsflächen sowie die erforderlichen Sichtdreiecke in Einmündungsbereichen sind einzuhalten.

Zur Anbindung des Kindergartens wird im Anschluss an den südlichen der beiden geplanten "Erschließungsringe" eine öffentliche Straße ausgebildet werden, die am Ende gegenüber vom Familienzentrum einen Wendehammer mit Parkplätzen erhält.

Es wird eine Grünverbindung zwischen der Hülchrather Straße und der Grünfläche an der Grevenbroicher Straße erstellt, die das Plangebiet mittig in zwei etwa gleich große Teile aufteilt. Von dieser zentralen privaten Grünverbindung werden die den Mehrfamilienhäusern zugeordneten Gemeinschaftsgärten in den Innenhöfen der geplanten Baustrukturen erschlossen. Diese sind als reich gegliederte, ruhige Freiräume mit hoher Aufenthalts- und Verweilqualität geplant, die eine zusätzliche Aufwertung durch die vorgesehene offene Wasserführung innerhalb des Gebiets erhalten, die gleichzeitig der Ableitung von Niederschlagswasser dient. Die den Einfamilienhäusern zugeordneten Teile der Innenhöfe sind private Gartenflächen. An der Hülchrather Straße entstehen kleine Mietergärten, die einheitlich durch Hecken gegenüber dem öffentlichen Straßenraum abgesetzt werden.

Die Grünanlage an der Grevenbroicher Straße wird durch die Anlage von flach modellierten Erdwällen im Bereich der heutigen Wiesenflächen eine räumliche Fassung gegenüber dem angrenzenden neuen Wohngebiet erhalten. Die Erdmodellierung der Wiese dient vor allem der geplanten Versickerung und ihrer harmonischen Einpassung in den Grünzug. Die vorhandene Wegeverbindung am südwestlichen Rand der Grünfläche wird durch eine neue angepasste Wegeführung ersetzt.

4. **Methodik**

Das Plangebiet ist gemäß § 34 BauGB als Innenbereich zu behandeln. Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Für das Plangebiet ist deshalb keine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung gesetzlich notwendig.

Der vorhandene Baumbestand unterliegt der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neuss (Stand 21.Mai 2007). Im Rahmen der Planungen sind Eingriffe in den Baumbestand möglichst zu vermeiden oder zu minimieren. Für den Baumbestand, der nicht erhalten werden kann, sind entsprechend der Überplanung Ersatzbaumpflanzungen, soweit möglich vor Ort vorzunehmen. Ist dies nicht möglich, so ist ein Ersatzgeld zu zahlen.

5. **Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft**

Naturraum

Das Plangebiet gehört zur Gillbachniederung.

Boden

Bei dem natürlichen Boden im Plangebiet (Bereich Bebauung) handelt es sich um Gley, stellenweise Braunerde-Gley aus 0,6 m bis 2,0 m mächtigem, stark sandigem Hochflutlehm, vereinzelt über tonigem Hochflutlehm, über Sand und Kies der Rhein-Niederterrasse. Das Grundwasser ist meist tiefer als 2,0 m unter Flur abgesenkt.

Die Böden besitzen eine mittlere Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 40-55), eine mittlere bis hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine mittlere Wasserdurchlässigkeit bei mittlerer bis hoher nutzbarer Wasserkapazität und stellenweise schwacher Staunässe über verdichtetem Unterboden.

Der Boden im Bereich der öffentlichen Grünfläche ist eine Braunerde, stellenweise Gley aus lehmigem Sand über Sand und Kies der Rhein-Niederterrasse. Er besitzt eine mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine mittlere Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 45-55), eine mittlere bis geringe Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

(Bodenkarte L4906 Neuss)

Die Böden besitzen laut städtischem Bodenbelastungskataster einen geringen Belastungsgrad und eine hohe Schutzwürdigkeit. Besonders schutzwürdige Böden kommen gemäß Geologischem Landesamt NRW im Plangebiet nicht vor. Die digitale Bodenbelastungskarte des Rhein – Kreises Neuss gibt keine Hinweise auf schäd-

liche Bodenveränderungen bei den natürlich gewachsenen Böden im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG).

Das Gelände ist weitgehend eben mit Höhen zwischen ca. 40m bis 40,8m ü NN. Der Boden im Plangebiet ist im Bereich der vorhandenen Bebauung durch Versiegelung stark anthropogen überprägt.

Altlast- Verdachtsflächen

Im Bereich des Plangebiets liegt die Altablagerung Ne-1422.00.

Hydrologie

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

Der mittlere Grundwasserstand liegt nach Informationen der Stadt Neuss im Plangebiet zwischen 37,70 m und 38,00 m ü. NN (Grundwassersituation vom Oktober 2005). Dies entspricht mittleren Grundwasserflurabständen von 2 bis 3 m. Der höchste bisherige Grundwasserstand liegt nach den vorliegenden Kenntnissen zwischen 38,70 und 38,90 m ü. NN. Hieraus ergeben sich minimale Grundwasserflurabstände von 1 bis 2 m.

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Klima

Das Gelände liegt nach dem Generalgrünplan der Stadt Neuss im Bereich eines städtischen Wärmefeldes mit gering erhöhtem Temperaturklima. Im Stadtklimakataster der Stadt Neuss (Stand: 2012) ist für das Plangebiet ein "Klima lockerer Stadtrandbebauung I (solitärer Geschosswohnungsbau)" dargestellt. Aus klimatologischer Sicht wird dem Gebiet der Belastungsgrad "gering" zugewiesen. Belüftungskorridore sind von der Planung nicht betroffen. Der nordwestliche Bereich des Plangebiets weist ein mittleres bis starkes Kaltluftpotenzial auf, der übrige Bereich wird als Wärmeinsel klassifiziert. Bei Berücksichtigung von eingriffsmindernden Maßnahmen ist keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes "Klima" zu erwarten. Der große Baumbestand im Bereich der vorhandenen Bebauung und der hohe Freiflächenanteil durch die öffentliche Grünfläche sind hierbei als lokalklimatisch ausgleichend zu werten.

Durch die Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bereits im Bestand wohnbaulich genutzt werden.

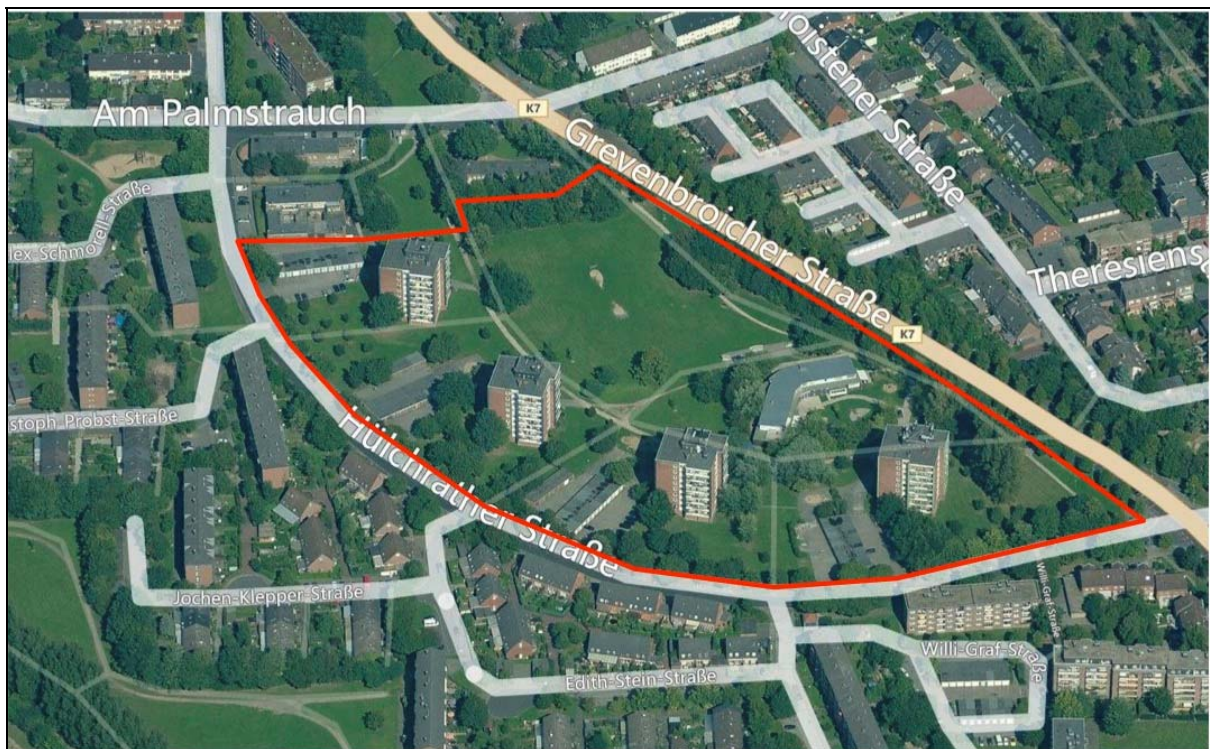
Erholung und Landschaftsbild

Das Wohngebiet ist mit vier achtgeschossigen Hochhäusern und dazugehörigen Garagenhöfen und Zufahrten entlang der Hülchrather Straße bebaut. Das Grundstück ist zu ca. 30 % versiegelt. Die privaten Freiflächen sind geprägt durch Rasenflächen mit Baumbestand in unterschiedlicher Ausprägung (junge Bäume bis alter prägender Baumbestand).

Entlang der Hülchrather Straße steht eine eingewachsene Baumreihe.

Westlich angrenzend an das Wohngebiet befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Baumbestand in den Randbereichen und einer großen Rasenfläche in der Mitte, Wegen, sowie einer Skateranlage. Im südlichen Bereich der Grünfläche liegt die Kita mit Spielflächen und Bäumen am Rand zur Eingrünung des Geländes.

Die öffentliche Grünfläche ist eine wohnortnahe Erholungseinrichtung mit Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche.



Tierwelt

Siehe hierzu Artenschutzgutachten

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ist der artenreiche Eichen-Hainbuchenwald. Als bodenständige Sträucher und Bäume aufgrund der natürlichen Waldgesellschaft sind folgende zu benennen:

Bäume: Stieleiche, Hainbuche, Espe (Zitterpappel), Salweide, Moorbirke, Vogelbeere.

Sträucher: Hasel, Weißdorn, Hundsrose, Wasserschneeball, Grauweide, Faulbaum.

Reale Vegetation / Bestand

Die Freiflächen des Plangebietes sind mit Ziergehölzen und Hecken (Hainbuche, Berberitze) in Gebäudenähe, Rasenflächen und großen Baumbestand (siehe Baumliste) bewachsen und als strukturreiche Grünfläche mit jungen bis eingewachsenem, teilweise altem Baumbestand zu bewerten.

Gebäude, Wege und Parkplatz (Pflaster, Asphalt) sind versiegelte Flächen.

Baumbestand

Insgesamt ist der gesamte Baumbestand aus landschaftlicher und bioökologischer Sicht weitgehend als erhaltenswerter und prägender Baumbestand zu bewerten.

Baumbewertung

BF Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäume, überwiegend standortgerechte Gehölze

Jungbaum STU < 80 cm, Stangenholz, Jungbaum / Strauch nicht satzungsgeschützt

BF 31 STU 80-119 cm, geringes Baumholz satzungsgeschützt

BF 32 STU 120-154 cm, mittleres Baumholz satzungsgeschützt

BF 33 STU > 155cm, starkes Baumholz satzungsgeschützt

BF 41 Nadelgehölz, nicht standortgerecht nicht satzungsgeschützt

Die großen Pappeln sind im Bestand prägende Bäume. Auf Grund ihres Alters (ca. 40 Jahre) und der geplanten intensiven Nutzung ist mit Blick auf die Verkehrssicherungspflicht ein Erhalt der Pappeln nicht sinnvoll. Die Pappeln fallen nicht unter die Baumschutzsatzung.

1	Tilia	Linde	0,25			0,8	4,0	BF31		Strassenbaum
2	Tilia	Linde	0,25			0,8	4,0	BF31		Strassenbaum
3	Acer	Ahorn	0,4			1,3	6,0	BF32		Strassenbaum
4	Acer	Ahorn	7 st.	0,1	0,35	1,1	10,0	BF31		Strassenbaum
5	Acer	Ahorn	0,35			1,1	6,0	BF31		Strassenbaum
6	Acer	Ahorn	0,55			1,7	7,0	BF33	Neubau	
7	Acer	Ahorn	0,35			1,1	8,0	BF31		Strassenbaum
8	Acer	Ahorn	0,35			1,1	8,0	BF31	Feuerwehr	
9	Tilia	Linde	0,2			0,6	4,0	Jungbaum	Neubau	
10	Tilia	Linde	0,2			0,6	4,0	Jungbaum	Neubau	
11	Tilia	Linde	0,25			0,8	4,0	BF31	Neubau	
12	Populus	Pappel	0,8			2,5	12,0	BF33	Neubau	prägender Großbaum
13	Populus	Pappel	0,5			1,6	8,0	BF33	Neubau	prägender Großbaum
14	Populus	Pappel	0,7			2,2	10,0	BF33	Neubau	prägender Großbaum
15	Populus	Pappel	0,5			1,6	8,0	BF33	Neubau	prägender Großbaum
16	Populus	Pappel	0,7			2,2	8,0	BF33	Neubau	
17	Populus	Pappel	0,6			1,9	6,0	BF33	Neubau	prägender Großbaum
18	Tilia	Linde	0,1			0,3	2,0	Jungbaum	Neubau	
19	Tilia	Linde	0,15			0,5	3,0	Jungbaum	Neubau	
20	Pinus	Kiefer				0,0		BF41	Neubau	
21	Pinus	Kiefer				0,0		BF41	Neubau	
22	Abies	Tanne				0,0		BF41	Neubau	
23	Tilia	Linde	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
24	Acer	Ahorn	0,4			1,3	10,0	BF32	Neubau	
25	Acer	Ahorn	0,35			1,1	6,0	BF31	Einfahrt	
26	Acer	Ahorn	0,4			1,3	7,0	BF32		Strassenbaum
27	Acer	Ahorn	0,4			1,3	10,0	BF32		Strassenbaum
28	Quercus rubra	Roteiche	0,9			2,8	16,0	BF33		prägender Großbaum
29	Tilia	Linde	0,3			0,9	6,0	BF31		

30	Quercus rubra	Roteiche	0,6			1,9	10,0	BF33		Gemeinschaftsgrün
31	Quercus rubra	Roteiche	0,7			2,2	12,0	BF33	Neubau	
32	Quercus rubra	Roteiche	0,5			1,6	7,0	BF33	Neubau	
33	Acer	Ahorn	0,35			1,1	6,0	BF31	Feuerwehr	Strassenbaum
34	Acer	Ahorn	0,45			1,4	8,0	BF32	Feuerwehr	Erhalt mit Stellprobe prüfen, Strassenbaum
35	Acer	Ahorn	0,4			1,3	7,0	BF32		Strassenbaum
36	Acer	Ahorn	0,35			1,1	7,0	BF31	Strasse	
37	Acer	Ahorn	0,35			1,1	7,0	BF31		Strassenbaum
38	Acer	Ahorn	0,4			1,3	7,0	BF32		Strassenbaum
39	Acer campestre	Feldahorn	0,25			0,8	6,0	BF31		Strassenbaum
40	Acer campestre	Feldahorn	0,15			0,5	6,0	Jungbaum		
41	Acer campestre	Feldahorn	0,15			0,5	6,0	Jungbaum		
42	Acer campestre	Feldahorn	2 st.	0,15		0,5	6,0	Jungbaum		
43	Tilia	Linde	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
44	Acer	Ahorn	0,35			1,1	8,0	BF31	Neubau	
45	Tilia	Linde	0,1			0,3	2,0	Jungbaum	Strasse	
46	Tilia	Linde	0,1			0,3	2,0	Jungbaum	Strasse	
47	Prunus	Zierkirsche	2 st.	0,15		0,5	6,0	Jungbaum	Neubau	
48	Picea	Fichte						BF41	Neubau	
49	Sorbus	Eberesche	0,15			0,5		Jungbaum	Neubau	
50	Amelanchier	Felsenbirne	4 st.	0,1		0,3	4,0	Strauch	Strasse	
51	Acer saccharinum	Silberahorn	0,4			1,3	8,0	BF32	Neubau	
52	Castanea	Esskastanie	0,2			0,6	4,0	Jungbaum	Strasse	
53	Betula	Birke	0,3			0,9	6,0	BF31	Strasse	
54	Acer	Ahorn	0,35			1,1	6,0	BF31	Strasse	
55	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31	Strasse	
56	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31	Strasse	
57	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31	Stellplätze	

58	Populus	Pappel	0,7			2,2	10,0	BF33	Stellplätze	prägender Großbaum
59	Carpinus	Hainbuche	0,3			0,9	6,0	BF31	Strasse	
60	Populus	Pappel	0,5			1,6	8,0	BF33	Strasse	prägender Großbaum
61	Carpinus	Hainbuche	0,35			1,1	6,0	BF31	Strasse	
62	Carpinus	Hainbuche	0,3			0,9	6,0	BF31	Strasse	
63	Quercus	Eiche	0,3			0,9	6,0	BF31	Stellplätze	
64	Populus	Pappel	0,8			2,5	8,0	BF33	Stellplätze	prägender Großbaum
65	Populus	Pappel	0,5			1,6	4,0	BF33	Stellplätze	prägender Großbaum
66	Quercus	Eiche	0,3			0,9	6,0	BF31		öffentl. Grün
67	Acer	Ahorn	0,35			1,1	6,0	BF31		öffentl. Grün
68	Acer	Ahorn	0,6			1,9	12,0	BF33		öffentl. Grün
69	Acer	Ahorn	0,35			1,1	7,0	BF31		öffentl. Grün
70	Acer saccharinum	Silberahorn	0,35			1,1	7,0	BF31	Strasse	
71	Acer saccharinum	Silberahorn	0,4			1,3	8,0	BF32	Strasse	
72	Acer saccharinum	Silberahorn	0,4			1,3	8,0	BF32	Neubau	
73	Acer saccharinum	Silberahorn	0,4			1,3	8,0	BF32	Neubau	
74	Acer saccharinum	Silberahorn	0,35			1,1	8,0	BF31	Neubau	
75	Acer saccharinum	Silberahorn	0,3			0,9	6,0	BF31	Neubau	
76	Acer	Ahorn	0,5			1,6	12,0	BF33	Neubau	
77	Acer	Ahorn	0,4			1,3	8,0	BF32		Strassenbaum
78	Acer	Ahorn	0,3			0,9	10,0	BF31	Strasse	
79	Acer	Ahorn	0,45			1,4	10,0	BF32	Neubau	prägender Großbaum
80	Acer	Ahorn	2 st.	0,25		0,8	8,0	BF31	Neubau	
81	Quercus	Eiche	0,6			1,9	10,0	BF33	Neubau	prägender Großbaum
82	Acer	Ahorn	0,35			1,1	8,0	BF31		Strassenbaum
83	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31	Neubau	
84	Fagus	Buche	2 st.	0,2	0,3	0,9	6,0	BF31	Neubau	
85	Acer campestre	Feldahorn	0,1			0,3	4,0	Jungbaum	Neubau	
86	Quercus	Eiche	0,1			0,3	4,0	Jungbaum	Neubau	

87	Quercus	Eiche	0,1			0,3	4,0	Jungbaum	Neubau	
88	Acer	Ahorn	0,35			1,1	6,0	BF31	Neubau	
89	Sorbus	Eberesche	0,25			0,8	5,0	BF31	Neubau	
90	Quercus	Eiche	0,35			1,1	8,0	BF31	Strasse	prägender Großbaum
91	Quercus	Eiche	0,25			0,8	6,0	BF31	Strasse	prägender Großbaum
92	Acer	Ahorn	0,45			1,4	10,0	BF32		Strassenbaum
93	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31	Neubau	
94	Acer	Ahorn	0,35			1,1	8,0	BF31		Strassenbaum
95	Acer	Ahorn	0,35			1,1	10,0	BF31	Zufahrt	
96	Carpinus	Hainbuche	0,2			0,6	6,0	Jungbaum	Neubau	
97	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31	Strasse	
98	Acer	Ahorn	0,35			1,1	10,0	BF31		Strassenbaum
99	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31		
100	Acer	Ahorn	0,25			0,8	8,0	BF31	Strasse	
101	Acer	Ahorn	2 st.	0,3		0,9	12,0	BF31	Strasse	
102	Carpinus	Hainbuche	2 st.	0,15		0,5	3,0	Jungbaum		
103	Carpinus	Hainbuche	0,2			0,6	3,0	Jungbaum		
104	Tilia	Linde	0,2			0,6	4,0	Jungbaum		
105	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31	Weg	
106	Acer	Ahorn	2 st.	0,25		0,8	8,0	BF31	Strasse	
107	Acer	Ahorn	0,4			1,3	8,0	BF32	Neubau	
108	Tilia	Linde	0,15			0,5	2,0	Jungbaum	Strasse	
109	Tilia	Linde	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Weg	öffentl. Grün
110	Acer	Ahorn	0,35			1,1	10,0	BF31		Strassenbaum
111	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31		Strassenbaum
112	Acer	Ahorn	0,2			0,6	4,0	Jungbaum	Strasse	
113	Acer	Ahorn	2 st.	0,15	0,3	0,9	7,0	BF31		öffentl. Grün
114	Carpinus	Hainbuche	0,2			0,6	5,0	Jungbaum		öffentl. Grün
115	Quercus	Eiche	0,25			0,8	6,0	BF31		öffentl. Grün

116	Acer	Ahorn	2 st.	0,2	0,3	0,9	10,0	BF31	Strasse	
117	Acer	Ahorn	3 st.	0,2	0,3	0,9	10,0	BF31	Neubau	
118	Carpinus	Hainbuche	0,15			0,5	5,0	Jungbaum	Strasse	
119	Carpinus	Hainbuche	0,35			1,1	7,0	BF31	Neubau	
120	Quercus	Eiche	0,6			1,9	14,0	BF33	Strasse	prägender Großbaum
121	Acer	Ahorn	0,4			1,3	10,0	BF31	Strasse	
122	Acer campestre	Feldahorn	0,3			0,9	4,0	BF31	Neubau	
123	Carpinus	Hainbuche	0,2			0,6	6,0	Jungbaum	Neubau	
124	Quercus	Eiche	0,4			1,3	10,0	BF32	Neubau	
125	Quercus	Eiche	0,5			1,6	14,0	BF33		prägender Großbaum
126	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31	Neubau	
127	Acer	Ahorn	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
128	Acer	Ahorn	0,35			1,1	8,0	BF31	Neubau	
129	Acer	Ahorn	0,35			1,1	10,0	BF31		Strassenbaum
130	Acer	Ahorn	0,5			1,6	14,0	BF33		Strassenbaum, prägender Baum
131	Pinus	Kiefer				0,0		BF41	Neubau	
132	Thuja	Lebensbaum				0,0		BF41	Neubau	
133	Quercus	Eiche	0,25			0,8	6,0	BF31	Neubau	
134	Tilia	Linde	0,15			0,5	3,0	Jungbaum	Neubau	
135	Amelanchier	Felsenbirne	2 st.	0,1		0,3	4,0	Strauch	Neubau	
136	Tilia	Linde	0,15			0,5	5,0	Jungbaum	Strasse	
137	Robinia	Scheinakazie	0,3			0,9	6,0	BF31		öffentl. Grün, prägender Großbaum
138	Robinia	Scheinakazie	0,3			0,9	6,0	BF31		prägender Großbaum
139	Acer	Ahorn	0,15			0,5	4,0	Jungbaum		öffentl. Grün
140	Acer	Ahorn	0,4			1,3	8,0	BF32		öffentl. Grün
141	Tilia	Linde	0,4			1,3	10,0	BF32		prägender Großbaum
142	Quercus rubra	Roteiche	0,1			0,3	3,0	Jungbaum		öffentl. Grün
143	Quercus rubra	Roteiche	0,2			0,6	6,0	Jungbaum	Weg	öffentl. Grün
144	Quercus rubra	Roteiche	0,15			0,5	2,0	Jungbaum		öffentl. Grün

145	Tilia	Linde	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
146	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31	Neubau	
147	Acer	Ahorn	0,35			1,1	6,0	BF31	Neubau	
148	Acer	Ahorn	0,35			1,1	8,0	BF31	Neubau	
149	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31	Neubau	
150	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31	Neubau	
151	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31	Neubau	
152	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31	Neubau	
153	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31	Neubau	
154	Acer	Ahorn	0,25			0,8	6,0	BF31	Neubau	
155	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31	Einfahrt	
156	Acer	Ahorn	0,4			1,3	8,0	BF32		Strassenbaum
157	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31		Strassenbaum
158	Carpinus	Hainbuche	0,2			0,6	4,0	Jungbaum	Neubau	
159	Carpinus	Hainbuche	0,2			0,6	4,0	Jungbaum	Neubau	
160	Carpinus	Hainbuche	0,2			0,6	4,0	Jungbaum	Neubau	
161	Tilia	Linde	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
162	Acer	Ahorn	0,3			0,9	6,0	BF31		Strassenbaum
163	Carpinus	Hainbuche	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
164	Carpinus	Hainbuche	0,15			0,5	3,0	Jungbaum	Neubau	
165	Quercus	Eiche	0,6			1,9	14,0	BF33	Neubau	prägender Großbaum
166	Tilia	Linde	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
167	Acer	Ahorn	0,55			1,7	12,0	BF33		Strassenbaum, prägender Baum
168	Tilia	Linde	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
169	Tilia	Linde	0,15			0,5	3,0	Jungbaum	Neubau	
170	Acer	Ahorn	0,25			0,8	8,0	BF31		Strassenbaum
171	Acer	Ahorn	0,25			0,8	8,0	BF31		Strassenbaum
172	Quercus	Eiche	0,15			0,5	5,0	Jungbaum	Neubau	
173	Tilia	Linde	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Strasse	

174	Tilia	Linde	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
175	Crataegus	Rotdorn	0,2			0,6	3,0	Jungbaum	Kanal	öffentl. Grün
176	Acer	Ahorn	0,4			1,3	6,0	BF32		öffentl. Grün
177	Acer	Ahorn	0,5			1,6	10,0	BF33		öffentl. Grün, prägender Großbaum
178	Quercus	Eiche	0,55			1,7	10,0	BF33		öffentl. Grün, prägender Großbaum
179	Quercus	Eiche	0,7			2,2	14,0	BF33		öffentl. Grün, prägender Großbaum
180	Tilia	Linde	0,15			0,5	3,0	Jungbaum	Neubau	
181	Carpinus	Hainbuche	2 st.	0,1		0,3	4,0	Jungbaum	Neubau	
182	Carpinus	Hainbuche	0,15			0,5	4,0	Jungbaum	Neubau	
183	Acer, Carpinus,	Quercus				0,9	8,0	BF31		Kita
184	Acer, Carpinus,	Quercus				0,4	8,0	Jungbaum		Kita
185	Acer, Carpinus,	Quercus				0,6	8,0	Jungbaum		Kita
186	Acer, Carpinus,	Quercus	3 st.			2,0	12,0	BF33		Kita
187	Acer, Carpinus,	Quercus	2 st.			1,7	9,0	BF33		Kita
188	Acer, Carpinus,	Quercus				0,9	10,0	BF31		Kita
189	Acer, Carpinus,	Quercus				0,4	6,0	Jungbaum		Kita
190	Acer, Carpinus,	Quercus				0,8	10,0	BF31		Kita
191	Acer, Carpinus,	Quercus				1,1	12,0	BF31		Kita
192	Acer, Carpinus,	Quercus				0,8	7,0	BF31		Kita
193	Acer, Carpinus,	Quercus				1,6	10,0	BF33		Kita
194	Acer, Carpinus,	Quercus				0,6	8,0	Jungbaum		Kita
195	Acer, Carpinus,	Quercus				0,7	7,0	Jungbaum		Kita
196	Acer, Carpinus,	Quercus				0,5	6,0	Jungbaum	Weg	Kita
197	Acer, Carpinus,	Quercus				0,6	4,0	Jungbaum		Kita
198	Acer, Carpinus,	Quercus				0,6	4,0	Jungbaum		Kita
199	Acer, Carpinus,	Quercus	mehrst.			2,5	16,0	BF33		Kita
200	Acer, Carpinus,	Quercus	mehrst.			2,5	16,0	BF33		Kita
201	Acer, Carpinus,	Quercus				1,2	10,0	BF32		Kita
202	Acer, Carpinus,	Quercus				1,0	10,0	BF31		Kita

203	Acer, Carpinus,	Quercus				1,0	12,0	BF31		Kita
204	Acer, Carpinus,	Quercus				1,2	13,0	BF32		Kita
205	Acer, Carpinus,	Quercus				1,1	11,0	BF31		Kita
206- 229	Einzelbäume A- cer, Carpinus,	Quercus				0,8 - 1,2		BF 32		öffentliches Grün
	Baumhecken					0,8 - 1,2		BF 32	Weg, 7 Stück	öffentliches Grün

satzungsgeschützt

6. Darstellung von Art und Umfang des Eingriffs

Im gesamten Plangebiet (Wohnbebauung und öffentliche Grünfläche) stehen 229 Bäume und daneben wachsen noch Schnitthecken im Wohnbereich und Baumhecken im öffentlichen Bereich. Von diesem Baumbestand fallen 153 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Neuss und 76 Bäume haben einen Stammumfang kleiner 80 cm oder sind Pappeln und fallen daher nicht unter den Satzungsschutz. Der prägende Baumbestand mit einem Stammumfang größer 80 cm ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Neuss geschützt und gemäß der vorliegenden Planung werden 74 Stück geschützter Bäume gerodet. Von den übrigen Bäumen werden 60 Bäume gerodet.

Liste Baumverluste

Verlust durch Straße, Kanal, Wege		32 Stück	satzungsgeschützt
Verlust durch Neubau, Tiefgarage, Zufahrten		41 Stück	satzungsgeschützt
Baumerhalt prüfen (Feuerwehrstellprobe)		1 Stück	satzungsgeschützt
Verlust	32,3%	74 Stück	satzungsgeschützt
Baumverlust sonstig	26,2%	60 Stück	nicht satzungsgeschützt
Verlust gesamt	59,0%	134 Stück	
Baumerhalt	41%	95 Stück	

Für den Baumverlust ist eine Ersatzpflanzung entlang der Erschließungsstraßen, in den Gemeinschaftsgrünflächen und den öffentlichen Grünflächen mit Ersatzbäumen, Stammumfang mindestens 18 – 20 cm vorzunehmen oder ein Ersatzgeld zu zahlen. Baumverluste bis zu einem Stammumfang von 80 bis 119 cm sind durch einen Ersatz im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Dies trifft auf 57 Bäume zu. Baumverluste ab einem Stammumfang von 120 cm sind durch einen Ersatz im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Dies trifft auf 17 Bäume zu, d.h. hier ist ein Ersatz durch 34 neue Bäume notwendig. Insgesamt ergibt sich ein Ersatzbaumbedarf von 91 Bäumen. Im Plangebiet sind 95 Bäume geplant. Damit ist ein Ersatz für den Verlust der 74 satzungsgeschützten Bäume vor Ort möglich.

Der Gehölzverlust ist insgesamt als durchaus erheblich zu bewerten. Eine Kompensation ist jedoch im Rahmen der neuen Baumpflanzungen möglich. Im gesamten Plangebiet wachsen dann 190 Bäume (95 Bäume Erhalt + 95 Bäume Neupflanzung), so dass fast der ursprüngliche Bestand (229 Bäume) wieder erreicht ist.

7. **Schutzmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen / Begrünungsmaßnahmen**

Schutzmaßnahmen

Zur Vermeidung von Eingriffsmaßnahmen gehören der Schutz und die Sicherung der erhaltenswerten Gehölzbestände im und am Rande des Plangebietes.

Im Kronentraufbereich der Bäume sind keine Lagerflächen, Flächen zur Baustelleneinrichtung u. ä. zu errichten. Das Befahren des Kronentraufbereiches mit Baufahrzeugen ist nicht zulässig. Der Kronentraufbereich ist während der Bauzeit durch einen im Boden verankerten Schutzzaun zu sichern, die topographische Höhenlage ist beizubehalten. Beim Ausbau von Leitungen, Straßen, Wegen, Stellplätzen und Tiefgarage ist der Wurzelraum der Bäume entsprechend DIN 18920 und RAS-LG4 zu sichern (Handschachtung, Wurzelvorhang, Stammschutz, Kronenschutz). Beschädigung der Baumkronen durch Kräne und Bagger sind zu unterlassen.

Ersatzbäume

Unvermeidbarer Baumverlust muss durch Ersatzbäume bzw. durch Zahlung eines Ersatzgeldes kompensiert werden. Der Ersatz ist entsprechend Baumschutzsatzung der Stadt Neuss wie folgt geregelt:

Ersatz 1:1 bis STU 119 cm mit einem Laubbaum STU 18/20cm =	57 Bäume
Ersatz 1:2 ab STU 120cm mit einem Laubbaum STU 18/20cm = 17 x 2 =	34 Bäume
Ersatzbedarf gesamt	= 91 Bäume

Im Straßenraum sind mindestens 13 Stück Laubbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm in Abhängigkeit von den Parkplätzen und Zufahrten zu pflanzen, z. B. Ahorn, Eiche, Hainbuchen, Baumhasel, Rotdorn, Kirsche. Die Pflanzung der Bäume erfolgt an den Stellplätzen an der Erschließungsstraße. Die Mindestgröße der Baumscheibe beträgt 10 qm. Die Baumgrube ist mit mindestens 6 cbm Baums substrat zu füllen. Die offene Bodenfläche ist dauerhaft zu begrünen. Sonstige technische Einrichtungen der Ver- und Entsorgung, Beleuchtung usw. sollen bereits bei der Planung Rücksicht auf die Baumstandorte nehmen.

Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind vor allem entlang des Weges zur Bebauung hin, sowie an der Wendeanlage an der Kita 19 Laubbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen, Auswahl wie oben.

Im Bereich der privaten Grünflächen sind 63 Laubbäume I. und II. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch, Stammumfang mind. 18-20 cm zu pflanzen, z.B. Ahorn, Hainbuchen, Kirschen, Rotdorn, Eichen, Sumpfeichen, Gleditschie, Zierapfel.

Begrünungsmaßnahmen

Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu erzielen sind die Gärten im WA 2 zum Gemeinschaftsgrün hin mit mindestens 1,20m hohen Hecken einzugrünen. Im WA 1 sind die Mietergärten entlang der Hülchrather Straße mit mindestens 1,60m hohen Hecken einzugrünen. Die Hecken sind als Schnitthecken mit 3 Pflanzen / m anzupflanzen. (z.B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Eibe)

Nicht überbaute Tiefgaragenflächen sind mit mindestens 60 cm Erds substrat plus Drainschicht und in Bereichen mit Baumpflanzungen mit 80 cm Erds substrat zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Im WA 1 sind mindestens 50% der Flachdächer von Wohngebäuden extensiv zu begrünen.

Im WA 2 sind Carports und Garagen mit extensivem Dachgrün zu begrünen.

Nebenanlagen wie Mülltonnenplätze sind mit berankten Pergolen oder Hecken einzugrünen

Wege, private Stellplätze und Zufahrten sind in offenporigem Belag (z.B. Rasengitter, Rasenfugenpflaster, Geoporplaster) anzulegen.