

Stadt Neuss

**Bebauungsplan Nr. 460
- Norf, Nievenheimer Straße -**

Aufstellungsbegründung

§ 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 16.10.2015

Inhalt	Seite
1. Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis	3
2. Vorgaben und Bindungen	3
2.1 Geltungsbereich	3
2.2 Bestand	3
2.3 Verkehrliche Anbindung des Plangebietes	4
2.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr	4
2.3.2 Fuß- und Radwegeverbindung.....	4
2.3.3 Individualverkehr	4
2.4 Eigentumsverhältnisse	4
2.5 Bestehendes Planungsrecht	5
2.5.1 Regionalplan	5
2.5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss	5
2.5.3 Bebauungsplan Nr. 349	5
2.5.4 Landschaftsschutz.....	6
2.5.5 Gewässerschutz.....	6
3. Verfahren und Beteiligung	6
4. Städtebauliches Konzept	6
4.1 Grundkonzept.....	6
4.2 Erschließung	7
4.3 Freiraumkonzept	7
4.4 Nutzungen	7
4.5 Geförderter Wohnungsbau.....	8
4.6 Lärmschutz.....	8
4.7 Regenwasserversickerung.....	9
4.8 Energiekonzept	9
5. Auswirkungen der Planung.....	9
5.1 Artenschutz	9
5.2 Schallschutz	9
5.3 Altablagerungen	9
5.4 Klima.....	10
5.5 Gewässerschutz.....	10
5.6 Bodenschutz.....	10
5.7 Schutzwürdigkeit von Flächen	10
5.8 Lufthygiene.....	10
6. Umsetzung der Planung	11
6.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung	11
6.2 Bodenordnung.....	11

1. Ziel und Zweck der Planung, Planungserfordernis

Die Stadt Neuss verfolgt für das Plangebiet das Ziel einer behutsamen Entwicklung für Wohnbauflächen unter den Gesichtspunkten einer nachhaltigen und altengerechten Stadtentwicklung. Norf ist verkehrlich über die Straße, aber auch über den ÖPNV mit Bus und Bahn gut angebunden und daher als Wohnstandort nachgefragt. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung ist es hier möglich, in kurzer Entfernung zu vorhandener sozialer Infrastruktur ein Baugebiet im neuesten Energiestandard zu entwickeln. Es ist beabsichtigt, ein differenziertes Angebot an Wohnbauflächen zu schaffen, das sowohl der Nachfrage nach Einfamilienhäusern und nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als auch nach altengerechtem, betreutem Wohnen gerecht wird.

Die als Friedhofserweiterungsflächen angekauften Grundstücke werden aufgrund eines geänderten Bestattungsverhaltens in der vorgesehenen Größe nicht mehr benötigt. Zudem sind Teilbereiche wegen der Bodenbeschaffenheit nicht für eine Bestattung geeignet. Derzeit sind im Flächennutzungsplan der Stadt Neuss Wohnbauflächen südlich des Norfer Friedhofs dargestellt. Einer Verlagerung von ungenutzten Wohnbauflächenpotenzialen südlich des Friedhofes an der Nievenheimer Straße in den Bereich nördlich des Friedhofes ermöglicht ein Baugebiet, das geringere Entfernungen zur Ortsmitte aufweist. Daher wurde ein städtebauliches Rahmenkonzept für die Flächen zwischen der Nievenheimer Straße, der privaten Grünfläche an der Grupellostraße, der Bahnanlage und dem Norfer Friedhof entwickelt.

Die wohnbauliche Nutzung der Fläche wurde im Rahmen der Stadtteilwerkstatt Norf/Derikum im März 2009 mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern diskutiert. Es wurde ein Bedarf an altengerechten Wohnungen formuliert und die Prüfung des in Rede stehenden Areals für eine entsprechende wohnwirtschaftliche Nutzung angeregt. Im Jahre 2013 wurde ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt, in dem 25 potentielle Bewerber aufgefordert wurden ein Angebot für die Entwicklung der Fläche abzugeben. Die Neusser Bauverein AG hat als einziger Bewerber ein Angebot abgegeben. In Folge dessen erfolgt am 09.05.2014 der Beschluss des Rates der Stadt Neuss, dass das weitere Bauleitplanverfahren unter Beteiligung der Neusser Bauverein AG vorbereitet werden soll.

Die überplanten Flächen liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 349 - Friedhof Norf -, welcher für das Plangebiet Erweiterungsflächen für den Friedhof vorsieht. Daher ist die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht mit dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 349 vereinbar. Aus diesem Grund ist die Neuaufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem Bebauungsplan sollen zusammenfassend folgende Ziele verfolgt werden.

- Verbesserung der Versorgung für ältere Menschen sowie von Tagespflegeplätzen im Stadtgebiet von Neuss
- Schaffung von neuen Wohnbauflächen
- Schaffung von Arbeitsplätzen sowie
- Sicherung einer angemessenen Begrünung des Plangebietes.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 27 (Norf), Gemarkung Norf, Flur 18. Die zu beplanende Fläche wird im Norden durch die vorhandene private Grün- und Wasserfläche ("Grupellopark"), im Osten ebenfalls durch Grün- bzw. landwirtschaftliche Flächen, im Süden durch den Friedhof und im Westen durch die Nievenheimer Straße (L 380) begrenzt. Das Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,6 ha.

Folgende Flurstücksnummern, alle Stadt Neuss, Gemarkung Norf, Flur 18, liegen innerhalb des Bebauungsplanes: 20 (tlw.), 744 (tlw. - Nievenheimer Straße), 25 (tlw.), 26, 27, 35 (tlw.), 37 (tlw.), 38 (tlw.) 39 (tlw.), 40 (tlw.) und 47 (tlw.).

2.2 Bestand

Das Plangebiet selbst wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangelände ist somit heute fast unversiegelt. Das Plangelände liegt bei ca. 38,50 m im Süden bis 40,50 m ü. NHN im Norden. Größere

Geländesprünge innerhalb des Plangebiets sind nicht vorhanden. Im Randbereich des Plangebiets befinden sich entlang der Nievenheimer Straße großkronige Lindenbäume, welche eine zusammenhängende straßenbegleitende Baumreihe mit ortsbildprägendem Charakter bilden.

Westlich des Plangebiets befindet sich die Nievenheimer Straße und der Ortsteil Norf. Dieser Ortsteil dient überwiegend der Wohnnutzung. Die Bebauung ist durch eine heterogene Bebauung geprägt, welche zwar überwiegend drei Vollgeschosse aufweist, jedoch auch Gebäude mit vier und mehr Vollgeschossen vorhanden sind. Gleichwohl befindet sich in diesem Ortsteil und in räumlicher Nähe zum Plangebiet der zentrale Versorgungsbereich (Lessingplatz) für den Gemeindeteil Norf mit Geschäften für den täglichen Bedarf. Hier wird derzeit ein Vollsortimenter errichtet. An der Nievenheimer Straße befinden sich ein Lebensmittel – Discountmarkt, eine Gaststätte und ein Textileinzelhandelsbetrieb. Südlich des Plangebiets befindet sich der städtische Friedhof Norf mit den dazugehörigen Stellplätzen. Östlich des Plangebiets befinden sich Ackerflächen, welche im Flächennutzungsplan als „Öffentliche Fläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt werden. Weiter östlich, nicht mehr direkt an das Vorhabengrundstück anschließend, befindet sich ein Speditionsbetrieb. Daran anschließend liegt die Bahntrasse Neuss - Köln und wiederum daran anschließend ein größeres Gewerbegebiet. Die Entfernung zu dem Gewerbegebiet beträgt ca. 250 m. Nördlich des Plangebiets befindet sich das seit mehreren Jahrzehnten aufgegebene Kieswerk Norf – Nievenheimer Straße mit einem Teich und Grünflächen (private Grünfläche mit einer Wasserfläche „Grupellopark“).

2.3 Verkehrliche Anbindung des Plangebietes

2.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr

Über die Linien 841, 852 und 878 am Lessingplatz ist das Baugebiet mit Bussen erschlossen. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, den S-Bahn Haltepunkt Norf in ca. 1 km Entfernung in Richtung Neuss und Köln zu erreichen.

2.3.2 Fuß- und Radwegeverbindung

Innerhalb des Plangebietes verlaufen keine Fußwege. Entlang der Begrenzungsmauer zum „Grupellopark“ verläuft eine öffentliche Wegeparzelle (Stadt Neuss, Gemarkung Norf, Flur 18, Flurstücksnummer 20), in der Wirklichkeit ist dieser jedoch nicht ausgebaut. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein Fußgängerzugang zum Friedhof. An der Nievenheimer Straße ist einseitig ein Fuß- und Radweg an der westlichen Fahrbahnseite vorhanden.

2.3.3 Individualverkehr

Über die Autobahnanschlussstelle Norf besteht in ca. 2 km Entfernung eine Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz (A57 Köln –Neuss).

Für die Erschließung des Plangebiets ist seitens der Stadt Neuss die Errichtung eines Kreisverkehrs in der Nievenheimer Straße vorgesehen.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Stadt Neuss und waren als Friedhofserweiterungsfläche vorgesehen. Die Fläche wird jedoch hierfür nicht mehr benötigt.

Die erforderlichen Grundstücke sollen durch Kauf in das Eigentum des Vorhabenträgers kommen. Die entsprechenden Kaufvertragsverhandlungen wurden bereits aufgenommen.

Der Weg entlang der Grenze zum aufgegebenen Kieswerk nord-westlich des Plangebiets ist und bleibt öffentliche Fläche im Eigentum der Stadt Neuss.

2.5 Bestehendes Planungsrecht

2.5.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt den gesamten Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar. Die geplante wohnbauliche Entwicklung steht somit im Einklang mit den Vorgaben des Regionalplanes und den Zielen der Landesplanung und Raumordnung. Der Entwurf des neuen Regionalplanes, für den der Regionalrat am 18.09.2014 den Erarbeitungsbeschluss gefasst hat, sieht im Plangebiet des Bebauungsplanes 460 weiterhin „Allgemeinen Siedlungsbereich“ vor.

2.5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.1995 stellt den Planbereich als „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dar. Für Teilflächen des Plangebiets erfolgt im Südwesten eine Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Der dargestellte Flächenbedarf wird nicht mehr in vollem Umfang als Friedhoferweiterungsfläche benötigt, wodurch diese Fläche einer anderweitigen Nutzung zugeführt werden kann.

Nordöstlich grenzt die Darstellung „Fläche für Abgrabungen“ und „Öffentliche Grünfläche“ an, hier mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. In dieser Darstellung ist auch der ehemalige Baggersee als Wasserfläche enthalten. Westlich grenzt die Darstellung „Sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraße“ an. Südlich setzt sich die Darstellung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ fort. Die Baugebietsflächen westlich der Nievenheimer Straße sind als gemischte Bauflächen dargestellt.

Der Geltungsbereich des Plangebiets Nr. 460 liegt innerhalb des Planbereiches der 122. Flächennutzungsplanänderung – Norf, Nievenheimer Straße. Der Aufstellungsbeschluss für diese Flächennutzungsplanänderung wurde vom Rat der Stadt Neuss am 09.07.2010 gefasst. Die mit der 122. Flächennutzungsplanänderung verfolgte städtebauliche Konzeption besteht u.a. in der Verlagerung von ungenutzten Wohnbauflächenpotenzialen südlich des Friedhofes an der Nievenheimer Straße in den Bereich nördlich des Friedhofes. Somit entspricht das beantragte Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 460 der Konzeption und den Zielen der 122. Änderung des Flächennutzungsplans. Allerdings sieht die 122. Flächennutzungsplanänderung im nördlichen Bereich neben der Darstellung von Wohnbauflächen auch im geringeren Maße Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft vor. Diese Darstellung wird im weiteren Verfahren zur 122. Flächennutzungsplanänderung in Wohnbauflächen geändert. Für die 122. Flächennutzungsplanänderung wurde zwischen dem 02.09 und 09.09.2010 bereits die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3.1. BauGB durchgeführt. Die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange nach § 4.1. BauGB fand in der Zeit vom 19.08 bis 20.09.2010 statt.

2.5.3 Bebauungsplan Nr. 349

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans 349 - Friedhof Norf - vom 21.02.1992. Dieser setzt für das Plangebiet Friedhoferweiterungsfläche fest. Teile der Flächen sind dabei für Bestattungszwecke nicht geeignet. Entlang der Nievenheimer Straße ist eine Fläche für Altablagerungen eingetragen. Mit der vorliegenden Planung werden die nicht mehr benötigten Teile des Bebauungsplans Nr. 349 - Friedhof Norf - überplant.

Das Plangebiet liegt außerdem innerhalb einer Fläche, für die in den vergangenen Jahren bereits verschiedene Bebauungsplanverfahren angegangen wurden: Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 460 A sah die Entwicklung der Fläche von der Nievenheimer Straße bis zu der Bahnlinie vor Nördlich angrenzend, entlang der Bahnschienen gab es den Einleitungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. V 460 B. In einem Grundsatzbeschluss wurden beide Plangebiete zu dem Bebauungsplan Nr. 460 zusammengeführt.

Der diesem Bebauungsplanverfahren zu Grunde liegende städtebauliche Entwurf wurde Grundlage des o.g. Interessenbekundungsverfahrens.

2.5.4 Landschaftsschutz

Landschaftsplan

Der Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss trifft keine Darstellungen zum Plangebiet. Eine Aufwertung der Landschaftsstrukturen durch Gehölze wird angeregt.

Schutzgebiete

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile oder Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

2.5.5 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes „Im Rheinbogen“ sowie im Einzugsgebiet des Norfbaches. Im Plangebiet selbst sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an ein künstliches Stillgewässer an.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Maßnahmenbereichen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) sowie außerhalb von vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

3. Verfahren und Beteiligung

Der Bebauungsplan Nr. 460 - Norf, Nievenheimer Straße - soll als Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug aufgestellt werden. Je nach Entwurfskonkretisierung ist es möglich im Verfahren auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) umzustellen.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen nicht vor, so dass das Verfahren in dem normalen, zweistufigen Beteiligungsverfahren durchgeführt werden soll. Aufgrund der Auswirkungen des Vorhabens auf die Bestandsbebauung und die Gewerbebetriebe in dessen Nachbarschaft sollen die Anlieger vor der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs im Rahmen der Beteiligungsverfahren über das Vorhaben unterrichtet werden und Gelegenheit zur Äußerung von Fragen und Anregungen erhalten. Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens ist geplant, insbesondere folgende Gutachten zu erstellen und in die Begründung einzustellen:

- Artenschutzgutachten
- Schallschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Erschließungsplanung
- Versickerung Niederschlagswasser
- Eingriffs-/Ausgleichsberechnung
- Altablagerungen / Altlasten
- Erstellung eines Umweltberichtes.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Grundkonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines lebendigen Quartiers mit einer hohen Lebensqualität für alle Generationen vor. Entlang der Nievenheimer Straße ist die Errichtung von acht Mehrfamilienhäusern geplant. Im rückwärtigen Bereich werden weitere Mehrfamilien- bzw. Seniorenwohnungen und 16 Einfamilienhäuser (Reihen- und Doppelhäuser) geplant. Neben dieser Wohnnutzung steht die Errichtung von Wohnangeboten für Senioren mit einem Seniorenzentrum mit einer stationärer Pflege und betreutem Wohnen im Vordergrund der Planung.

Durch den schützenden Gebäuderiegel entlang der Nievenheimer Straße und entlang der östlichen Grenze des Plangebietes wird ein lärmgeschützter Blockinnenbereich geschaffen, der für qualitativvolles Wohnen geeignet ist. Des Weiteren sollen attraktive Grünflächen geschaffen werden. Diese sollen durch ein Wegesystem vernetzt und durch einen gestalteten, durchgrünteren Innenbereich verbunden werden. Um individuelles Wohnen und eine gute Identifikation der Bewohner zu unterstützen, wird die

Wohnbebauung kleinteilig strukturiert. Die Quartiersmitte wird um ein Café und ein Gemeinschaftsraum am Seniorenzentrum mit einem kleinem Platz und einladenden Sitzplätzen attraktiv gestaltet.

Das bauliche Konzept der Bauherrin sieht vor, dass alle Wohnungen barrierefrei gestaltet werden, so dass Menschen in ihren Wohnungen auf Dauer auch bei Mobilitätseinschränkungen und Pflegebedarf bleiben können. Teilweise werden die Wohnungen rollstuhlgerecht ausgestattet. Gleichzeitig wird aber auch den Bedürfnissen aller Altersgruppen und junger Familien entsprochen.

Das Zentrum der Quartiersmitte und Treffpunkt ist das Café der stationären Pflegeeinrichtung. Hier und in dem angeschlossenen Gemeinschaftsraum können sich Bewohnergruppen zu verschiedenen Themen treffen, gemeinschaftliche oder auch private Feste feiern. In einer lebendigen Nachbarschaft sollen sich die Menschen bei den unterschiedlichsten Aktivitäten einbringen und Gemeinschaft erleben.

Des Weiteren werden im Quartier die erforderlichen Dienst- und Hilfsangebote angeboten wie z. B.:

- Friseur
- Mittagstisch
- Beratung und Vermittlung von haushaltsnahen Dienstleistungen
- Beratung und Vermittlung von ambulanten Pflegeleistungen
- betreutes Wohnen
- Tagespflege
- stationäre Altenpflege

4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird über einen neuen Minikreisverkehr an die Nievenheimer Straße angeschlossen. Um die gefahrenen Geschwindigkeiten zu drosseln wird der Minikreisverkehr in Richtung des Plangebietes geschoben. Somit kann für die Nord-Südrichtungen ein schnelles Geradeausfahren vermieden werden.

Die innere Erschließung wird voraussichtlich als Mischverkehrsfläche ausgeprägt und muss im Wesentlichen den PKW-Verkehr der Bewohner aufnehmen können sowie Müll- und Rettungsfahrzeuge. Nach Süden erfolgt eine Ringerschließung. Nach Norden führt ebenfalls eine neue Erschließungsstraße mit einer gestalteten Wendeanlage. Der Anlieferverkehr für das Pflegeheim erfolgt von Süden über die geplante Erschließungsstraße aus. Ein großzügiges Fußwegenetz verbindet die Wohnhäuser, die inneren Grünflächen und die benachbarten Grüngebiete. Im Norden und im Süden der Nievenheimer Straße werden neue Querungsmöglichkeiten mittels Fußgängerüberwegen geschaffen.

Die Stellplätze der Bewohner des Pflegeheims sowie der Mehrfamilienhäuser sind sämtlich in Tiefgaragen untergebracht. Bei den Einfamilienhäusern werden die PKWs oberirdisch in Garagen untergestellt, Besucherparkplätze sind mit dem Schlüssel von ca. 20% (= ca. 34 Stück) im Straßenbereich nachgewiesen.

Der konkrete Straßenentwurf wird im weiteren Verfahren unter den Gesichtspunkten der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität ausgearbeitet werden. Hier ist z.B. ein Wechsel der Straßenseite der im städtebaulichen Entwurf gezeigten Parkplatzeinreihen denkbar.

4.3 Freiraumkonzept

Durch die schützende Randbebauung und die großen Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen sowohl gut nutzbare private Grünflächen als auch öffentliche Spiel- und Aufenthaltsbereiche mit hoher Nutzungsqualität.

4.4 Nutzungen

Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Seniorenwohnungen vor. Als Seniorenwohnungen werden angeboten:

- Für individuelles Wohnen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen in Häusern bis zehn Wohnungen
- Individuelles - oder Gruppenwohnen mit der Möglichkeit einen Gemeinschaftsraum einzurichten in den östlich gelegenen über Laubengang erschlossenen Häusern

- Ca. 15 – 20% der Wohnungen sind rollstuhlgerecht ausgebildet und für Intensivpflege innerhalb der Wohnung geeignet.

Die Mehrfamilienhäuser für Einzelpersonen, Paare und Familien sind in Zwei- und Dreispännern organisiert als kleine Zweizimmerwohnungen für eine Person, Zweizimmerwohnungen für Paare, Dreizimmerwohnungen und Vierzimmerwohnungen für Familien. Bei den oben genannten 16 Einfamilienhäusern sollen vier Doppelhäuser (demnach acht Doppelhaushälften) sowie insgesamt acht Häuser in Reihenhausbauweise errichtet werden.

Generell sieht das Konzept die Schaffung eines Angebotes für Mehrgenerationen- oder Gruppenwohnen vor.

Die Cafeteria im Pflegezentrum mit dem benachbarten Mehrzweckraum wird als Nachbarschaftstreff (Quartiersmitte) gestaltet, in dem ein Mittagstisch für die Nachbarschaft angeboten wird, private Feiern stattfinden können und ein normaler Cafébetrieb angeboten wird. Neben diesem Café ist hier ein Beratungsbüro geplant. Dieser bietet für die Bewohner des Quartiers Beratung und Durchführung von Pflege und haushaltsnahen Dienstleistungen an.

Im Zentrum des Plangebietes ist ein Altenheim mit Pflegemöglichkeit für Senioren (Pflegezentrum) geplant. In einem ersten Schritt sollen dort 40 Bewohnerplätze geschaffen werden. Der Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus in einem späteren Schritt den Ausbau auf insgesamt 80 Plätze. Das Haus ist nach dem Wohngruppenprinzip organisiert. Zur Einrichtung gehört ein geschützter Sinnesgarten. Im 2. Obergeschoss und im Staffelgeschoss werden Wohnangebote für Alleinlebende und Paare im Rahmen des betreuten Wohnens geplant.

Entsprechend den Empfehlungen der Enquete - Kommission werden nicht nur die Seniorenwohnhäuser und das Pflegezentrum, sondern alle Flächen und alle Wohnungen barrierefrei geplant.

4.5 Geförderter Wohnungsbau

Entsprechend der gegebenen Bedarfslage, aber auch im Sinne allgemeiner stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen, soll durch die Umsetzung des Vorhabens der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen im Stadtgebiet qualitativ und quantitativ ausgebaut werden. Bei dem Vorhaben soll ein Anteil von mind. 30 % im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Dabei soll insbesondere das Angebot gut ausgestatteter und barrierefrei zugänglicher Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte verbessert werden.

4.6 Lärmschutz

Durch die sehr stark geschlossenen Bauzeilen nach Westen und Osten wird der Lärmpegel im Blockinnenbereich so weit abgesenkt, dass gesundes Wohnen möglich und genehmigungsfähig ist. Im weiteren Bebauungsplanverfahren sind die diesbezüglichen Nachweise zu führen.

- Die Häuser an der Nievenheimer Straße sind so geplant, dass die Wohnzimmer zwar nach Westen zur Nievenheimer Straße ausgerichtet sind – hier werden schallgedämmte Fenster eingebaut – aber die Öffnungs- und Lüftungsflügel auch der Wohnzimmer liegen durch den Schutz der verglasten Balkone im lärmgeschützten Bereich, wie auch die Fenster der Schlaf- und Kinderzimmer.
- Das Seniorenwohnhaus an der Ostseite ist als Laubenganghaus konzipiert, sodass die Wohn- und Schlafräume ebenfalls zur lärmgeschützten Seite orientiert sind.
- Bei der östlichen Zeile der Einfamilienhäuser sind die meisten Wohn- und Schlafräume zur lärmgeschützten Seite orientiert, lediglich im 1. OG wird ein Schlaf- oder Kinderzimmer direkt betroffen. Hier sind bautechnische Zusatzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüfter zu verwenden.
- Das Pflegezentrum wird mit schallgedämmten Fenstern und kontrollierter Wohnraumlüftung in allen Räumen ausgestattet, sodass die Bewohner gut gegen die Schallemissionen geschützt sind. Große Balkonflächen befinden sich im geschützten Innenbereich an der Südseite des Gebäudes oder werden mit schallschützenden Verglasungen ausgestattet.

4.7 Regenwasserversickerung

Es ist vorgesehen, das Regenwasser örtlich zu versickern. Da sich das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes „Im Rheinbogen“ befindet, Hinweise auf wasserstauende Böden im Untergrund vorliegen und ein Teil des Plangebietes in dem Bereich einer Altablagerung liegt, ist im weiteren Verfahren zu untersuchen, ob eine gemeinwohlverträgliche Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet durchgeführt werden kann.

4.8 Energiekonzept

Die Grundsätze umweltschonenden, energieeffizienten Bauens und Wohnens werden beachtet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1 Artenschutz

Bereits im Jahre 2010 wurde durch das Büro für Ökologie, Herrn Manfred Henf eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Gemäß den damals durchgeführten Untersuchungen sind im Plangebiet keine schützenswerte Biotopstrukturen vorhanden. Durch den Gutachter konnten keine Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bzw. essentielle Lebensstätten gesetzlich geschützter, planungsrelevanter Arten im Plangebiet festgestellt werden. Die Jagd- bzw. Nahrungshabitate der im Gutachten festgestellten Arten (Fledermäuse, Avifauna) liegen schwerpunktmäßig im Bereich des südlich gelegenen Friedhofes, den daran südlich und östlich anschließenden Ackerflächen und in dem ehemaligen Kieswerk, so dass durch das Planvorhaben auch keine Beeinträchtigung dieser Teillebensräume der im Umfeld vorkommenden, planungsrelevanten Arten zu erwarten ist.

5.2 Schallschutz

Das Plangebiet ist von Gewerbelärm und von Verkehrslärm betroffen, besonders von dem östlich gelegenen Gewerbelärm des Gewerbegebiets an der Mainstraße. Geeignete Regelungen zum Schutz gegen Gewerbe- und Verkehrslärm sollen im Rahmen des Planverfahrens allgemeinverbindlich verankert werden, soweit dies erforderlich ist. Dabei kommen zum wirksamen Schutz der Nachtruhe an Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, in Bezug auf den Verkehrslärm insbesondere passive Schallschutzmaßnahmen in Frage. Dies kann insbesondere durch den Einbau von Schallschutzfenstern geschehen, der aufgrund von ohnehin geltenden thermischen Baustandards ohne wesentlichen Mehraufwand sowie ohne Beeinträchtigungen der Wohnqualität erfolgen kann.

Die aus der Realisierung des Vorhabens entstehende Lärmbelastung insbesondere durch den Verkehrslärm der durch die neu entstehenden Verkehre entsteht, wird im weiteren Verfahren fachtechnisch ermittelt und bewertet. Die Herstellung gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen zum Lärmschutz wird im Bebauungsplanverfahren verbindlich gesichert.

Im weiteren Verfahren werden im Rahmen des aufzustellenden Gutachtens schalltechnische Berechnungen hinsichtlich Gewerbe- und Verkehrslärm (Straße und Schiene) durchgeführt.

5.3 Altablagerungen

Innerhalb des Plangebietes befindet sich die Altablagerung Ne 98. Im Bereich dieser Verdachtsfläche wurden bereits in den Jahren 1986, 1988 und 2010 Bodenuntersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Die Untersuchungen ergaben, dass trotz lokaler Belastungen des Bodens durch Mineralöle und PAK sowie der Bodenluft durch Methangas eine Überbauung der Altablagerung grundsätzlich möglich ist. Im weiteren Verfahren ist anhand der vorliegenden Untersuchungsbefunde zu klären, welche Schutzmaßnahmen, insbesondere zur Abwehr von Deponiegasen, im Bereich der Altablagerung zu ergreifen sind.

Nördlich, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegt die Altablagerung Ne-64. Im weiteren Verfahren ist durch geeignete Untersuchungen nachzuweisen, dass von dieser Altablagerung keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet ausgehen.

5.4 Klima

Das Plangebiet wird gemäß Stadtklimagutachten als „Freiraumklima mittlerer Schutzwürdigkeit mit mittlerem Kaltluftbildungspotenzial“ eingestuft. Belüftungskorridore sind nicht betroffen.

Durch das geplante Vorhaben werden bislang baulich nicht genutzte Flächen in Anspruch genommen. Diese Flächen werden im Bestand intensiv als Ackerfläche bewirtschaftet. In Anbetracht der vergleichsweise geringen Größe des Plangebiets, des hohen Anteils begrünter Flächen im Bereich der Vorhabengrundstücke bzw. der öffentlichen Grünflächen werden wesentliche nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima nicht erwartet. Das Planvorhaben führt dabei voraussichtlich zu einer Verstärkung des insbesondere für die westlich der Nievenheimer Straße angrenzende Bebauung prognostizierten Wärmeinsel-Effektes (Annahme: Zunahme der durchschnittlichen Jahrestemperatur bis 2060 um 4 K). Im weiteren Verfahren werden im noch zu erstellenden Umweltbericht die Auswirkungen auf das Klima vor Ort dargestellt.

5.5 Gewässerschutz

Durch die Bebauung / Versiegelung des Plangebietes wird die Neubildungsrate des Grundwassers verringert. Über eine ortsnahe Versickerung des Regenwassers kann dies jedoch im Plangebiet weitestgehend kompensiert werden. Die Einstellung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung könnte sich zudem positiv auf den qualitativen Zustand des Grundwassers auswirken. Zusammenfassend betrachtet sind daher durch das Planvorhaben keine negativen Auswirkungen für den Gewässerschutz zu erwarten. Im weiteren Verfahren sind die Aussagen hierzu zusammenzustellen.

5.6 Bodenschutz

Bei den natürlich gewachsenen Böden handelt es sich gemäß Bodenkarte 1 : 50.000 (GLD NRW) um Parabraunerden, stellenweise Pseudogley-Parabraunerden oder Braunerden aus 0,7 bis 1,2 m mächtigem Hochflutlehm über Sand und Kies der Rhein-Mittelterrasse. Die Böden besitzen eine hohe Ertragsfähigkeit, eine hohe Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine mittlere bis hohe nutzbare Wasserkapazität und eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit mit stellenweise schwacher Staunässe.

Im städtischen Bodenbelastungskataster werden der Belastungsgrad dieser Böden als „gering“ und die Schutzwürdigkeit als „mittel“ eingestuft. Die Karte der Schutzwürdigen Böden in NRW 1 : 50.000 (GLD NRW 2008) stuft die Böden aufgrund ihrer Fruchtbarkeit als „besonders schutzwürdig“ ein.

Die Bodenfunktionskarte des RKN 2012 stuft die natürlich gewachsenen Böden als „Böden mit mittlerem bis hohem Leistungsvermögen“ ein.

Die DBBK des Rhein-Kreises Neuss weist für einen Teil des Planbereiches Überschreitungen von Vorsorgewerten gemäß BBodSchV für einige Schwermetalle aus. Diese Überschreitungen bewegen sich allerdings im Bereich des 50-90%-Perzentils der Hintergrundbelastung für Ballungsräume in NRW. Hinweise auf die Überschreitung von Prüfwerten gemäß BBodSchV ergeben sich dagegen nicht.

5.7 Schutzwürdigkeit von Flächen

Das Plangebiet wird in die Schutzkategorie 3 (Schutzwürdigkeit der Flächen „hoch“, d. h. Eingriffe sind detailliert zu überprüfen und auszugleichen, der Ausgleichs- und Ersatzbedarf wird als „mittel“ eingeschätzt) eingestuft.

5.8 Lufthygiene

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des aktuellen Projektes LUNA 2012 (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden. Auf Grund der freien Durchlüftung im Bereich der Nievenheimer Straße entsteht durch die Neubebauung kein Belastungsschwerpunkt im Sinne der 39. BImSchV. Eine gutachterliche, kleinskalige Untersuchung der evtl. durch die Planung entstehenden, lufthygienischen Belastung ist somit im Planverfahren nicht notwendig.

6. Umsetzung der Planung

6.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die Kosten, die im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen (Planungskosten, Gutachter etc.), sowie die Erschließungskosten trägt der Vorhabenträger.

6.2 Bodenordnung

Öffentliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Neuss und sollen an den Vorhabenträger verkauft werden.

Erstellt von:

Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln