

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 43/12

- Furth-Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße -

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung

Stand: 24.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung	3
2	Vorgaben und Bindungen.....	4
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes	4
2.3	Bodenversiegelungsgrad und Geländeverhältnisse	4
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
2.5	Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung	4
2.6	Verkehrliche Anbindung.....	5
2.7	Übergeordnete Planung.....	5
2.7.1	Regionalplan	5
2.7.2	Landschaftsplan.....	5
2.7.3	Flächennutzungsplan.....	5
2.8	Bestehendes Bebauungsplanrecht.....	6
3	Verfahren	6
4	Umweltbelange	7
4.1	Schallimmissionen	7
4.2	Altlasten / Bodenschutz	7
4.3	Gewässerschutz	7
4.4	Natur und Landschaft	8
4.5	Baumschutzsatzung	8
4.6	Artenschutz	8
4.7	Lufthygiene	8
4.8	Stadtklima	8
4.9	Kultur- und Sachgüter.....	8
5	Städtebauliches Konzept.....	9
5.1	Bebauungskonzept	9
5.2	Standortalternativen und Gebäudealternativen	9
5.3	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr.....	10
5.4	Freiflächen	10
5.5	Technische Infrastruktur	10
6	Bodenordnung	10
7	Gutachten	11
8	Flächenbilanz.....	11

1 Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Anlass und zugleich planerisches Ziel des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 43/12 - Furth - Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße - ist die Schaffung innerstädtischen Wohnraums in Form von 42 Wohneinheiten mit einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von 50 % in Furth-Mitte. Die Festsetzung des Areals als Berufsschülerweiterungsfläche im momentan gültigen Bebauungsplan Nr. 43/2 (Rechtskraft am 13.11.1962) lässt eine solche Nutzung nicht zu.

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

Im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 43/12 im Stadtbezirk Furth-Mitte möchte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss (GWG) innerstädtischen Wohnraum in Form von 42 Wohneinheiten mit einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von 50 % schaffen. In Neuss besteht eine beträchtliche Nachfrage nach neuem Wohnraum, so werden laut der letzten Bedarfsberechnung bis zum Jahr 2030 rund 6.750 Wohnungen in der Stadt benötigt.

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

Die 42 Wohnungen entstehen in drei drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern, mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 3000 m². Das zurzeit noch im Eigentum der Stadt Neuss stehende Grundstück zeichnet sich durch die Nähe zum Stadtwald aus. Es liegt verkehrsgünstig zwischen Innenstadt und Anschlussstelle Holzbüttgen der Autobahn 57 und ist auch sonst verkehrlich gut erschlossen (ÖPNV, MIV, zu Fuß und mit dem Rad). Der Standort liegt somit zentral in Furth in integrierter Lage, so dass eine städtebauliche Nachverdichtung sinnvoll erscheint.

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

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

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

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

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Lage des Plangebiets

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

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

2.2 Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes

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

2.3 Bodenversiegelungsgrad und Geländeverhältnisse

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

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke liegen im Eigentum der Stadt Neuss.

2.5 Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung

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

Bebauungsplans Nr. 43/12, so dass auf seiner Vorderseite zur Peter-Loer-Straße hin ein Platz entsteht, der lediglich den Bewohnern des Gebäudes zur Verfügung steht. Südlich des Verbindungsweges zwischen Salierstraße und Peter-Loer-Straße befinden sich ein Mehrfamilienhaus mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss, Reihenhäuser mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss und Geschosswohnungsbauten mit vier Vollgeschossen und Flachdach. Der nächste Supermarkt ist fußläufig ca. 500 m entfernt. Ein Restaurant und ein Kiosk befinden sich in direkter Umgebung. Die Nahversorgung für die Bewohner ist somit gesichert.

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

2.6 Verkehrliche Anbindung

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

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

2.7 Übergeordnete Planung

2.7.1 Regionalplan

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

2.7.2 Landschaftsplan

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

2.7.3 Flächennutzungsplan

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

wurf vom Oktober 2014 stellt im Plangebiet Wohnbauflächen und Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule und sonstige Bildungseinrichtungen“, sowie „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Der Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. 43/12 weicht somit von den Darstellungen des zurzeit wirksamen Flächennutzungsplans ab. Letzterer wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

2.8 Bestehendes Bebauungsplanrecht

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

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

3 Verfahren

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

Im beschleunigten Verfahren bestände grundsätzlich die Möglichkeit von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, wenn gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Öffentlichkeit auf anderem Wege die Möglichkeit eröffnet wird, sich über Ziel und Zweck der Planung zu informieren und sich dazu äußern zu können. Da im vorliegenden Verfahren Konflikte mit den Interessen der Anwohner nicht auszuschließen sind, wird von der oben genannten Möglichkeit seitens der Stadt Neuss kein Gebrauch gemacht. Stattdessen wird, um auf die möglichen Bedenken der Anrainer frühzeitig eingehen zu können und die Akzeptanz für das Planvorhaben zu erhöhen, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

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

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

Im beschleunigten Verfahren kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan der den Darstellungen des Flächennutzungsplans widerspricht, dennoch aufgestellt werden. Der Flächennutzungsplan ist in diesem Fall im Wege der Berichtigung anzupassen. Der Bebauungsplan Nr. 43/12 widerspricht den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans, so dass er nach Abschluss des Verfahrens berichtigt wird.

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

4 Umweltbelange

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

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

4.1 Schallimmissionen

Die geplanten Gebäude werden laut aktuellem Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Neuss tagsüber mit bis zu 55 dB(A) belastet und liegen somit im Lärmpegelbereich I gem. DIN 4109. Der SIP zeigt auch, dass die geplanten Gebäude in der Nacht mit bis zu 50 dB (A) belastet werden. Es wären somit geeignete, fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungen bei Schlaf- und Kinderzimmern vorzusehen. Der SIP stellt allerdings als Instrument der Lärminderungsplanung im Hinblick auf die Rechtssicherheit des Bebauungsplans die Nachbelastung nicht immer in ausreichender Genauigkeit dar und kann als Instrument der Lärminderungsplanung ein detailliertes schalltechnisches Gutachten nicht ersetzen. Zudem enthält der SIP keine Aussagen zu der benachbarten Turnhalle. Sofern dort nicht ausschließlich Schulsport stattfindet, muss die Einhaltung der Vorgaben der 18. BImSchV nachgewiesen werden. Insofern ist es erforderlich für den Bebauungsplan Nr. 43/12 ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

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

4.2 Altlasten / Bodenschutz

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

4.3 Gewässerschutz

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

Unter dem Plangebiet liegt der Grundwasserkörper 27_18 (Niederung des Rheins). Der Grundwasserkörper weist bedingt durch die Grundwasserentnahmen für die Braunkohlentagebaue bei Grevenbroich einen schlechten mengenmäßigen Zustand auf. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des Sumpfungseinflusses in einem Bereich mit ausgeglichenen Grundwasserbilanzen. Im Verhältnis zum großen Speichervolumen des vorhandenen Grundwasseraquifers ist die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung vernachlässigbar gering. Eine spürbare Verschlechterung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers ist daher nicht zu besorgen.

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

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

4.4 Natur und Landschaft

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

Im weiteren Verfahren soll eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt werden, um den ökologischen Ist- und Planungszustand zu bewerten.

4.5 Baumschutzsatzung

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

4.6 Artenschutz

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

4.7 Lufthygiene

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

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

4.8 Stadtklima

Durch die Neubebauung geht Grünbestand durch Versiegelung verloren. Dieser Verlust wird durch Neuanpflanzungen sowie durch eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecke teilweise kompensiert. Auch trägt der verbleibende Grünbestand auf den Nachbargrundstücken zu einer für Innenstadtlagen insgesamt angemessenen klimatischen Situation bei. Im Kontext des geplanten Klimaanpassungskonzeptes sollten folgende Aspekte bei der Planung berücksichtigt werden. Die Aufenthaltsqualität soll durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag gesteigert werden, indem unter anderem durch Vegetation und Bauelemente eine Beschattung ermöglicht wird und Kühleffekte durch Verdunstung (offene Begrünung) genutzt werden.

4.9 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

5 Städtebauliches Konzept

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

5.1 Bebauungskonzept

Die GWG beabsichtigt, auf dem 3.724 m² großen Grundstück eine aus 3 Baukörpern bestehende Wohnanlage mit 42 Wohneinheiten, von denen 50 % öffentlich gefördert sind, zu errichten. Unter den Gebäuden entsteht eine Tiefgarage.

Es entstehen rechteckige Baukörper, die in der Größe variieren. Im Süden des Plangebietes entsteht ein rechteckiges Gebäude mit den Außenmaßen von ca. 29 x 25,5 m. Weiter nördlich davon wird ein Baukörper mit den gleichen Maßen realisiert, der im Vergleich zum südlicheren Gebäude aber um 90° gedreht ist. Die beiden Gebäude verfügen über jeweils einen Innenhof mit den Maßen von ca. 7 x 14 m, um eine ausreichende Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten. Für zum Teil förderungsfähigen Wohnraum stellt sich die Baustruktur eher ungewöhnlich dar, aber gleichzeitig auch sehr hochwertig.

Die beiden Atrien-Häuser haben jeweils zwei Eingänge. Beim südlicheren sind die Eingänge am Verbindungsweg zwischen der Salierstraße und der Peter-Loer-Straße und am Platz zwischen den beiden Atrien-Häusern platziert. Beim nördlichen befinden sie sich auf der Gebäudeseite, die der neuen Erschließungsstraße zugewandt ist und auf der Seite, die dieser gegenüberliegt. Im Nordosten des Areals entsteht, aufgrund des Grundstückszuschnitts, ein kleiner dimensionierter Baukörper ohne Innenhof mit den Maßen von ca. 15,5 x 14,5 m. Er verfügt nur über einen Eingang, der am Wendehammer liegt.

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

Die voraussichtlichen Abstandflächen können innerhalb der Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Das südlichere Atrien-Haus nimmt pro Etage sieben Wohnungen auf, während das nördlichere Gebäude über vier bis fünf Wohnungen pro Etage verfügt. Das Gebäude mit Staffelgeschoss hat wegen der geringeren Baumasse nur 2 Wohnungen pro Vollgeschoss und eine Wohnung im Staffelgeschoss. Insgesamt werden so 42 Wohnungen realisiert. Die Wohnfläche der gesamten Wohnanlage wird um die 3000 m² betragen.

[Entwurf wird im weiteren Verfahren vertieft]

5.2 Standortalternativen und Gebäudealternativen

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

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

5.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

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

Es entstehen keine straßenbegleitenden Parkplätze. In der Mitte des Wendehammers werden jedoch acht öffentliche Stellplätze angeordnet. Dies entspricht dem üblichen Schlüssel von ca. 20 % Besucherstellplätzen bezogen auf die Anzahl der WE. Von der Freiheitstraße erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage der neuen Wohnbebauung. Mit einem Stellplatz je Wohneinheit ist sichergestellt, dass der Stellplatzbedarf für das Projekt auf dem Grundstück selbst befriedigt wird. Diesbezüglich wird eine Mittelgarage mit 38 Stellplätzen erstellt und 4 Stellplätze oberirdisch an der Freiheitstraße angeordnet. Eine Reduzierung vom Stellplatzschlüssel ist, trotz guter ÖPNV-Anbindung und öffentlich gefördertem Wohnungsbau, wegen des vorhandenen Parkraumdrucks im Quartier nicht vorgesehen.

5.4 Freiflächen

Die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen ist nicht vorgesehen. Die privaten Freiflächen um die Gebäude sollen ansprechend mit neuen Baumpflanzungen und Wegeverbindungen gestaltet werden. Gem. der Spielplatzsatzung der Stadt Neuss muss eine Spielfläche für Kleinkinder im Alter von null bis einschließlich fünf Jahren (Kategorie C) mit einer Mindestgröße von 215 m² eingeplant werden. Für die Außenbereichsflächen der Kita liegt bereits ein Freiflächenkonzept des Landschafts- und Gartenarchitektur-Büros Mueller und Partner vor.

[Entwurf wird im weiteren Verfahren vertieft]

5.5 Technische Infrastruktur

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

6 Bodenordnung

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

7 Gutachten

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

Wie oben aufgezeigt ist es aber erforderlich, für den Bebauungsplan Nr. 43/12 ein schalltechnisches Gutachten zu erstellen.

[wird im weiteren Verfahren ergänzt]

8 Flächenbilanz

Flurstück	Nutzung	Fläche
2136	Kita (im Bau befindlich)	2.608 m ²
2137	zukünftige Wohnbebauung	3.724 m ²
2138	Erschließung	1.983 m ²
2139	Erschließung	10 m ²