

Stadt Neuss

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 473
– Hoisten, Schluchenhausstraße –**

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: 26.06.2019

Inhalt

- 1 Plangebiet, Planungsanlass, Planungsziel4
 - 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets4
 - 1.2 Planungsanlass, Planungsziel4
- 2 Vorgaben und Bindungen4
 - 2.1 Baustruktur und Nutzungen innerhalb des Plangebietes4
 - 2.2 Topografie und Bodenversiegelung5
 - 2.3 Eigentumsverhältnisse5
 - 2.4 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes5
 - 2.5 Verkehrliche Anbindung5
 - 2.6 Übergeordnete Planung5
 - 2.6.1 Regionalplan5
 - 2.6.2 Landschaftsplan5
 - 2.6.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss5
 - 2.7 Rechtsverbindliche Bauleitpläne6
- 3 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans6
 - 3.1 Bisheriger Verfahrensverlauf6
 - 3.2 Verfahrensumstellung7
- 4 Städtebauliches Konzept8
 - 4.1 Standort- und Planungsalternativen8
 - 4.2 Baustruktur9
 - 4.3 Verkehr10
 - 4.4 Grünflächen11
 - 4.5 Technische Infrastruktur12
- 5 Umweltbelange und Auswirkungen der Planung12
 - 5.1 Immissionen13
 - 5.1.1 Lärm13
 - 5.1.2 Erschütterungen / Erdbebenzone13
 - 5.1.3 Gerüche, Lufthygiene13
 - 5.2 Störfallvorsorge13
 - 5.3 Natur und Landschaft14
 - 5.4 Landschaftsbild und Erholung14
 - 5.5 Artenschutz14
 - 5.5.1 Avifauna15
 - 5.5.2 Feldhamster15
 - 5.5.3 Fledermäuse15
 - 5.5.4 Vermeidungsmaßnahmen15

- 5.6 Baumschutzsatzung 16
- 5.7 Bodenschutz 16
- 5.8 Kampfmittel..... 17
- 5.9 Gewässerschutz 17
- 5.10 Grundwasserschutz 17
- 5.11 Klimaschutz 18
- 5.12 Kultur und Sachgüter 19
- 5.13 Zusammenfassung 19
- 6 Bodenordnung 19
- 7 Kosten, Finanzierung und Durchführung..... 19
- 8 Flächenbilanz..... 19
- 9 Gutachten 20

1 Plangebiet, Planungsanlass, Planungsziel

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 25 (Hoisten). Es grenzt an den westlichen Ortsrand des Stadtteils Hoisten und wird begrenzt im Norden durch die Hochstadenstraße, im Osten durch die Schluchenhäuserstraße, im Süden und Südwesten durch die Welderstraße. Die genaue Plangebietsabgrenzung kann dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden.

1.2 Planungsanlass, Planungsziel

Die aktuelle Bevölkerungszahl in Hoisten beträgt 3.100 Personen. Bereits seit der Jahrtausendwende nimmt die Bevölkerung in Hoisten konstant ab. Im Jahr 2017 zogen mehr Menschen aus Hoisten weg, als neue hinzugekommen sind. Gleichzeitig steigt der Anteil älterer Bevölkerung an und liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (25% der Hoistener sind über 65 Jahre alt, gesamtstädtisch betrachtet sind es 20,4%). Der Bezirk Hoisten weist somit eine zur wachsenden Gesamtstadt entgegengesetzte Bevölkerungsentwicklung auf. Dabei ist die Infrastrukturausstattung mit rund 3.500 qm Einzelhandelsverkaufsfläche, der Mathias-Ehl-Bezirkssportanlage, zwei Kindergärten (davon einer im Plangebiet in Planung) und einer Grundschule, als gut zu bezeichnen.

Vor diesem Hintergrund dient die mit dem Bebauungsplan angestrebte Wohnbauflächenentwicklung der längerfristigen Sicherung vorhandener Infrastrukturangebote. Darüber hinaus ist sie Teil einer gesamtstädtischen Strategie zur Bewältigung des hohen Wohnraumbedarfes in den kommenden Jahren

Das Plangebiet ist (u.a. aufgrund des überwiegend städtischen Grundstücksanteils) in hohem Maße geeignet die Eigentumbildung breiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen und dabei die Haushalte einzubeziehen, die Anspruch auf öffentliche Wohnbauförderung haben. Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat der Verwaltung daher in seiner Sitzung am 06.02.2019 den Auftrag gegeben, auszuloten, inwiefern öffentlich-geförderter Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern in einem Teilbereich des Plangebietes ermöglicht werden kann.

Bauflächen für individuelle Eigenheime in städtischen Baugebieten bietet Hoisten derzeit nicht. Bebaubare Baulücken im Bestand sind nur in geringem Umfang verwertbar. Da die Entwicklungsrichtungen des Stadtteils Hoisten begrenzt sind, stellt der westliche Bereich von Hoisten den städtebaulich sinnvollen zukünftigen Entwicklungsraum dar. Die Fläche ist mit wenigen Restriktionen behaftet, was einer baulichen Entwicklung entgegen kommt.

Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes mit 45 Wohneinheiten (bzw. maximal 53 Wohneinheiten bei einer alternativen Planung) und einer Größe von ca. 2 ha an der bislang nur einseitig bebauten Schluchenhäuserstraße geschaffen werden. Des Weiteren soll die Entwicklung einer Kindertagesstätte mit 4-Gruppen ermöglicht werden. Daneben wird auch das Ziel verfolgt, einen geplanten Kreisverkehr am Ortseingang von Hoisten auf der Hochstadenstraße planungsrechtlich zu sichern. Planungsziel ist es, eine städtebauliche Struktur zu schaffen, die sich flexibel an sich ändernde Wohnwünsche anpassen kann.

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Baustruktur und Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Im Plangebiet befinden sich bis auf die Verkehrswege Hochstadenstraße, Schluchenhäuserstraße und Welderstraße so gut wie keine baulichen Anlagen. Lediglich im nördlichen Bereich der Schluchenhäuserstraße auf der östlichen Straßenseite sind drei Einfamilienhäuser vorhanden. Der Rest des Areals wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und weist keine wertvollen Vegetationsstrukturen auf. Vegetationsübergänge von der Schluchenhäuserstraße, die unvermittelt an den Landschaftsraum angrenzt, zur freien Ackerlandschaft sind nur spärlich vorhanden.

2.2 Topografie und Bodenversiegelung

Das Plangebiet mit einer Geländehöhe von 45,2 m ü. NHN im Südteil und 43,7 m ü. NHN im Nordteil weist aufgrund der überwiegend landwirtschaftlichen Nutzung nur einen geringen Bodenversiegelungsgrad auf.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in städtischem Eigentum. Zur Umsetzung der Planung werden bodenordnungsrechtliche Maßnahmen durchgeführt.

2.4 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebietes wird entlang der Schluchenhausstraße von Wohnbebauung in Einfamilien-, Doppel- und Reihenhausstruktur geprägt. Südwestlich des Bebauungsplangebiets befindet sich eine Bezirkssportanlage mit Tennisanlage. Hinsichtlich der Versorgungsinfrastruktur sind im Ortsteil Hoisten im Gewerbegebiet „Am Hagelkreuz / Am Hummelsbach“ Möglichkeiten zur Nahversorgung in erreichbarer Nähe (ca. 600 m Luftlinie) vorhanden. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum liegt in etwa 1.500 m Entfernung in Weckhoven.

Ebenso sind soziale Infrastruktureinrichtungen wie Grundschule und Kindergarten in Hoisten angesiedelt (ca. 600-800 m Luftlinie); weiterführende Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen Holzheim, Reuschenberg, Weckhoven und Norf.

2.5 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird über die Schluchenhausstraße an die Hochstadenstraße (K7) für den Individualverkehr angebunden. Die Entfernung zur nächsten Autobahn A 57 und A 46 beträgt ca. 4.000 - 5.000 m.

Im Südosten auf der Hochstadenstraße in etwa 600 m Entfernung befindet sich die Bushaltestelle Hoisten Schleife, die von den Buslinien 844 und 878 angedient wird.

Im Nordwesten des Plangebietes besteht eine Radwegeverbindung, die Hoisten mit dem Neusser Süden verbindet.

2.6 Übergeordnete Planung

2.6.1 Regionalplan

Im Regionalplan Düsseldorf (RPD) - Kartenblatt 24 - ist die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt. Ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) grenzt direkt an das Plangebiet an. Das Vorhaben ist somit mit den Zielen des Regionalplanes vereinbar, da durch die Entwicklung entlang der Schluchenhausstraße der Ortsrand in diesem Bereich abgerundet und durch eine Ortsrandeingrünung gefasst und abgeschlossen wird. Da der Regionalplan nicht parzellenscharf zu interpretieren ist, lässt er diesen Spielraum zu, da die Flächen den relevanten Größenschwellenwert nicht erreichen.

2.6.2 Landschaftsplan

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

2.6.3 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss stellt für das Plangebiet im nördlichen und westlichen Bereich "öffentliche Grünflächen" mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" dar. In der nördlichsten Ecke des Plangebietes vermerkt der Flächennutzungsplan noch einen Teil der ehemals geplanten Trasse der BAB 46 zwischen dem Autobahndreieck Neuss-Süd und der Anschlussstelle Neuss-Holzheim. Das Linienbestimmungsverfahren wurde bereits in 2006 aufgehoben. Die Schluchenhausstraße ist im Bereich der östlich davon vorhandenen Bebauung als "Wohnbauflächen" dargestellt. Der nördliche Abschnitt der Schluchenhausstraße ist als "Flächen für die Landwirtschaft"

dargestellt. Im Süden des Plangebietes ist entlang der Welderstraße eine Abwasserleitung dargestellt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss neu aufgestellt. Der Planentwurf vom September 2017 stellt im Plangebiet auf den Flächen der zukünftigen Wohnbebauung Wohnbauflächen dar. Der Rest des Plangebietes wird als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Auf der Fläche der zukünftigen Kita ist das Planzeichen „Sozialen zwecken dienendes Gebäude und Einrichtungen“ vorgesehen. Die Trasse der Abwasserleitung bleibt weiterhin enthalten.

Das Vorhaben entspricht somit nicht dem wirksamen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan kann bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung allerdings nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das Vorhaben entspricht somit dem Entwicklungsgebot, welches sich aus § 8 Abs. 2 BauGB ergibt.

2.7 Rechtsverbindliche Bauleitpläne

Durch den Bebauungsplanentwurf wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 283 - Hoisten Nordwest - (Rechtskraft 13.09.1980) teilweise überplant. Dieser setzt in einem 10 m tiefen Streifen westlich entlang der Schluchenhausstraße eine öffentliche Grünanlage sowie daran angrenzend eine öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten fest. Im nördlichen Teilbereich ist darin integriert eine Stellplatzanlage festgesetzt, im südlichen Bereich angrenzend an die Welderstraße eine überbaubare Fläche für ein Vereinsheim als zweckgebundene bauliche Anlage. Die geplante kleingärtnerische Nutzung der Flächen wird von der Stadt Neuss aufgegeben. An der nordöstlichen Plangebietsgrenze des zukünftigen B-Plan Nr. 473 setzt der rechtskräftige Bebauungsplan eine Fläche für die Errichtung von Anlagen für die Kleintierhaltung (Koppel) fest.

Die im Norden des Plangebiets nachrichtlich dargestellte Trasse für einen Ausbau der A 46 wurde aufgegeben (Erlass MBV v. 12.06.2006)

Teile des zukünftigen Kreisverkehrs und des nördlich von ihm abgehenden Erschließungsstiches befinden sich Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 17 (Hoisten) NK (Rechtskraft 06.01.1972). Dieser hält in dem Bereich Flächen für eine geplante Landstraße Nr. 377 vor. Die Planung für letztere wird heutzutage nicht mehr weiterverfolgt.

Das Vorhaben ist somit nicht auf Grundlage des bestehenden Bebauungspläne zu entwickeln.

3 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

3.1 Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 17.12.2010 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes – Hoisten, Schluchenhausstraße – im Normalverfahren (APS 23-2012) gefasst. Darüber hinaus wurde die Verwaltung in der gleichen Sitzung beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorzunehmen und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 11.04.2011 bis einschließlich 15.04.2011 statt. Es sind keine Stellungnahmen eingegangen. In der Zeit vom 02.12.2011 bis einschließlich 20.01.2012 konnten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftliche Stellungnahmen ins Verfahren einreichen. Insgesamt reichten 10 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein, von denen ungefähr die Hälfte keine Anregungen oder Bedenken bzw. nur Hinweise vortrugen. Größtenteils wurden von den Trägern öffentlicher Belange vorsorglich Bedenken gegen das Vorhaben angemeldet, da das Schalltechnische Gutachten und schalltechnische Festsetzungen zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB noch nicht vorlagen und das städtebauliche Konzept nur in rudimentären Ansätzen bereits erarbeitet war.

Das weiterentwickelte städtebauliche Konzept wurde in Form des städtebaulichen Entwurfes dem Rat der Stadt Neuss am 06.02.2015 vorgestellt, der daraufhin in gleicher Sitzung einen Entwurfsbe-

schluss (APS 79-2014) fasste. Der Entwurf sah zum ersten Mal die Planung einer Kita im südlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor. Diese Planung wurde der Öffentlichkeit bis jetzt noch nicht im Rahmen eines Beteiligungsverfahrens vorgestellt. Inzwischen wurde der Entwurf für die Kita konkretisiert und die Planung des Kreisverkehrs als prägnante Eingangssituation für den Stadtteil Hoisten in den städtebaulichen Entwurf aufgenommen.

3.2 Verfahrensumstellung

Aufgrund von Erfahrungen in jüngster Zeit mit vergleichbaren Planungskonstellationen - Überplanung von festgesetzten Grünflächen in rechtswirksamen Bebauungsplänen - strebt die Stadt Neuss an, das Verfahren für den Bebauungsplan auf ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 a BauGB umzustellen, indem ein neuer Aufstellungsbeschluss im Rat gefasst wird. Der Geltungsbereich wurde um die Flächen für den geplanten Kreisverkehr erweitert.

Aufgrund der mit der Verfahrensumstellung einhergehenden Verfahrenserleichterungen kann die Schaffung des erforderlichen Planrechtes und damit letztendlich auch die Umsetzung des Bauvorhabens oder Teile davon, z.B. im Hinblick auf die Kita, voraussichtlich schneller erfolgen.

Ein beschleunigtes Verfahren für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB und damit eine Umstellung des Verfahrens kommt in Betracht, wenn folgende Tatbestandsmerkmale erfüllt sind:

1. gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB darf durch den Bebauungsplan kein Vorhaben realisiert werden, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt,
2. gem. § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB darf durch den Bebauungsplan kein Vorhaben realisiert werden, welches Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB beeinträchtigt oder Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind,
3. die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO muss gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB unter 20.000 qm liegen,
4. es muss sich gem. § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB um einen Bebauungsplan handeln, der die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorsieht.

Zu 1) Eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht gem. der Anlage 1 zum UVPG und der Anlage 1 zum UVPG NW nicht.

Zu 2) Eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht ersichtlich.

In ca. 600 m Entfernung befindet sich südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Biogasanlage. Am 13.10.2013 wurde für diese eine Änderung nach § 16 BImSchG beantragt, wodurch die Anlage im beantragten Zustand eine Anlage der unteren Klasse nach Störfallverordnung (12. BImSchV) ist und damit den Grundpflichten dieser Verordnung unterliegt. Der Achtungsabstand, also der Abstand bei dem davon ausgegangen wird, dass es nicht zu einer Gefährdung oder Schädigung von Schutzgütern kommt, beträgt laut der Arbeitshilfe „Szenarienspezifische Fragestellungen zum Leitfaden KAS-18“ der Kommission für Anlagensicherheit (KAS-32 / Stand November 2015) für Biogas-Anlagen ohne Detailkenntnisse 200 m. Der geplante Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 473 liegt also deutlich außerhalb dieses Achtungsabstandes. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind somit nicht zu beachten.

Zu 3) Das Plangebiet umfasst etwa 5,15 ha. Von diesen sind aber ca. 1,75 ha als öffentliche Grünfläche und ca. 1,1 ha als Verkehrsfläche vorgesehen. Beides zählt nicht zu den maximal zulässigen 20.000 qm Grundfläche. Ebenso werden alle Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO (GRZ 2) nicht auf die Grundfläche angerechnet. Es ist vorgesehen im Bebauungsplan eine GRZ 1 im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 0,4 festzusetzen. Bei einer geplanten Netto Baulandfläche von ca

21.500 qm ergibt dies eine Grundfläche von ca. 8600 qm. Die maximal zulässigen 20.000 qm werden somit deutlich unterschritten.

Zu 4) Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches liegen zurzeit in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 283 - Hoisten Nordwest - und Nr. 17 (Hoisten) NK. Es handelt sich somit um überplante Bereiche. Folglich handelt es sich um einen Bebauungsplan, der Maßnahmen der Innenentwicklung vorsieht.

Alle Tatbestandsvoraussetzungen des § 13 a BauGB sind somit erfüllt. Eine Umstellung des Verfahrens ist folglich möglich.

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.

Von der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Im beschleunigten Verfahren besteht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, wenn gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnet wird, sich über Ziel und Zweck der Planung zu informieren und sich dazu äußern zu können. Zwar bestand mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit aus dem Jahre 2011 bereits die Möglichkeit für jedermann sich über die Planung zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben. Allerdings wurde seit damals das städtebauliche Konzept, welches der Aufstellung des Bebauungsplanes zu Grund liegt, bedeutend weiterentwickelt, so dass die Stadt eine erneutes frühzeitiges Beteiligungsverfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchführt, um auf die möglichen Bedenken der Anrainer bezogen auf die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes frühzeitig eingehen zu können.

Mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 473 werden die entsprechenden Bereiche der bestehenden Bebauungspläne Nr. 283 und Nr. 17 (Hoisten) NK überlagert.

Der Flächennutzungsplan kann nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden. Das Vorhaben entspricht somit dem Entwicklungsgebot, welches sich aus § 8 Abs. 2 BauGB ergibt. Die bisher gem. § 8 Abs. 3 BauGB für das Normalverfahren parallel betriebene 126. Änderung des Flächennutzungsplanes, Teilbereich A, Hoisten, Schluchenhausstraße (APS 23-2012) wird daher nicht mehr weiterverfolgt.

4 Städtebauliches Konzept

Im Plangebiet wird eine Einfamilienhausbebauung mit vorwiegend Einzelhäusern entstehen. Vereinzelt werden auch Doppelhäuser realisiert. An der Hochstadenstraße sind daneben drei Reihenhäuser geplant. Die aufgelockerte Baustruktur berücksichtigt die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten. Verdichtete Baustrukturen finden sich hingegen im historischen Ortszentrum Hoisten und wären im Plangebiet bautypologisch atypisch. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine ca. 2.100 m² große Fläche für eine Kindertagesstätte und deren Außenbereich vorgesehen. Die Fläche wird über die Welderstraße erschlossen.

4.1 Standort- und Planungsalternativen

Hinsichtlich der nun im Rahmen dieses Bebauungsplans geplanten Entwicklung einer Siedlungserweiterung, spielt die günstige Lage des Plangebietes im Westen Hoistens eine sehr wichtige Rolle. Die Fläche ist mit wenigen umweltrelevanten Restriktionen behaftet, was einer baulichen Entwicklung entgegen kommt. Durch die Planung wird durch Positionierung von großzügigen Grünflächen angrenzend zur geplanten Bebauung der Abschluss des Ortsrands und ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft ermöglicht.

Alternative wohnbauliche Entwicklungsflächen stehen in Hoisten zur Verfügung, sollen jedoch erst zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt werden, da diese mit einem erheblichen Erschließungsaufwand

verbunden sind. Planungsalternativen am Standort existieren derzeit nicht. Eine reine gewerbliche Nutzung wäre wegen der Nähe zu der vorhandenen Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar. Auch eine modifizierte Planung mit Wohnen und Gewerbe wäre ökonomisch nicht tragfähig.

4.2 Baustruktur

Auf einer Nettobaulandfläche von ca. 2,15 ha sollen Einfamilienhäuser und eine Kita entstehen. Siedlungsstrukturell ist die Bebauung gut integriert, da sie die bislang nur einseitig bebaute Schluchtenhausstraße ergänzt und sich in einem schmalen Streifen an das bestehende Siedlungsgefüge anfügt. Die geplante Bebauung südöstlich der Schluchtenhausstraße im Einmündungsbereich zur Hochstadenstraße arrondiert die südlich angrenzende Bebauung zur Straße Am Rohlesbusch. Das neue Baugebiet bewahrt einen ausreichenden Abstand zur Bezirkssportanlage. Der Entwurf sieht die Anordnung von drei Stichstraßen vor. Durch diese Anordnung der Stichstraßen entstehen Hofsituationen, wie sie vergleichbar auf der gegenüberliegenden Seite der Schluchtenhausstraße bereits existieren. Die erforderliche Infrastruktur wie ein Kinderspielplatz und Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung wird in die öffentlichen Grünflächen eingebunden.

Innerhalb des Bebauungsplans ist die gewünschte Nutzung Wohnen. Entsprechend der angestrebten Wohnform und Baustruktur ist dem Wohnen der zulässige Störgrad bzw. die Schutzempfindlichkeit von allgemeinem Wohnen zuzuordnen. Für das Plangebiet wird daher allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht ebenfalls die Anordnung eines Kindergartens im Plangebiet.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes soll eine sich im Verhältnis entwickelnde gemischte Nutzung entstehen. Diese kann nur zur Attraktivität des Gebietes beitragen.

Aufgrund von übergeordneten städtebaulichen Erwägungen sollen die in allgemeinen Wohngebieten ansonsten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Flächenbedarfe sowie Emissionen in dem Gebiet nicht angesiedelt werden. Entsprechend wird mit der Festsetzung die ausnahmsweise Zulassung solcher Anlagen ebenfalls für das gesamte Baugebiet ausgeschlossen.

In Anbetracht des ständigen Wandels der Arbeitswelt soll eine Ausübung beruflicher Tätigkeiten – auch in Form einer selbständigen gewerblichen Tätigkeit – nicht ausgeschlossen werden, solange dies nicht zur Vermeidung von störenden Einwirkungen auf die Nachbarschaft erforderlich ist.

Als zukünftige Bewohnerschaft sind vor allem Familien vorgesehen. Die zukünftige Bebauung besteht daher aus Einfamilienhäusern. Dabei entstehen vor allem Einzel- und Doppelhäuser sowie vereinzelt auch Reihenhäuser. Die Grundfläche der geplanten Einzel- und Doppelhäuser beträgt ca. 100 m² und die dazugehörigen Grundstücke variieren zwischen 310 m² und 510 m². Die Grundfläche der Reihenhäuser erstreckt sich auf 70 m². Die Grundstücksgröße beträgt zwischen 280 m² und 445 m².

Vorgesehen sind 45 Wohneinheiten. Diese Zahl kann sich bei Umsetzung des APS-Beschlusses aus dem Februar 2019 auf maximal 53 Wohneinheiten erhöhen, wenn in der nördlichsten und südlichsten Stichstraße sozial geförderter sozialer Wohnungsbau entstehen soll. In der nördlichen Stichstraße sind momentan zehn bis zwölf Reihenhäuser bzw. Kettenhäuser angedacht. In der südlichen Stichstraße könnten acht Kettenhäuser bzw. Reihenhäuser Platz finden.

Bei den Gebäudestellungen im Ursprungsentwurf wurde versucht, diese überwiegend so auszurichten, dass möglichst viele Hausgärten nach Süden bzw. Südosten orientiert werden können. Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die geplante Bebauung passt sich dadurch dem bestehenden Umfeld an und verleiht dem Gebiet einen aufgelockerten und durchgrünerten Charakter. In Anlehnung an die umgebende vorhandene Bebauung sollen die Gebäude ein Geschoss und eine ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Dabei kann das Dachgeschoss rechnerisch durchaus ein Vollgeschoss nach BauO NRW sein, solange optisch der 1 ½ - geschossige Charakter der Bebauung erhalten bleibt, um eine maßstäbliche Bebauung mit abgestimmter Kubatur in den einzelnen Baufeldern / Wohnhöfen zu erreichen. Die 1 ½ - Geschossigkeit ermöglicht eine weniger dichte Einfamilienhausbebauung in Teilbereichen insbesondere zu den Siedlungsändern hin.

Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf eine beschränkt, um eine Übernutzung der Grundstücke auszuschließen, die Stellplatzsituation zu regulieren und den angestrebten Einfamilienhauscharakter sicherzustellen. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit deutlich untergeordnet ist und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen.

Durch die Gestaltung der Gebäude, der privaten Freiflächen und des öffentlichen Raums wird das Erscheinungsbild eines Wohngebiets wesentlich geprägt. Eine geordnete und abgestimmte Baugestaltung stärkt die Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier, erhöht die Attraktivität für Besucher und trägt so zur positiven Profilierung und Werthaltigkeit des Gebietes bei.

Das Oberflächenmaterial der Außenwände und seine Farbgestaltung haben als wesentliches Gestaltungselement des Gebäudes eine besondere Auswirkung auf das Erscheinungsbild und den räumlichen Zusammenhalt des Wohnquartiers. Die Außenwände der Wohngebäude sollen in rotem oder rotbraunem Ziegel oder Ziegelverblendmauerwerk gestaltet werden. Einzelne Fassadenteile in Holz, Putz, Schiefer oder Beton sind zulässig, sofern sie in der Fassade nicht dominieren. Die Oberflächenmaterialien sind aus der umgebenden bestehenden Wohnbebauung aufgenommen.

Die Ausbildung einer zusammenhängenden einheitlichen Dachlandschaft wirkt als verbindendes und prägendes Gestaltungselement für das Baugebiet und ist daher städtebauliche Zielsetzung. Bei den 1 ½ - geschossigen Wohngebäuden ist daher einheitlich ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Zur Dacheindeckung sind dunkelgraue und anthrazitfarbene Pfannen / Dachsteine, nicht glänzend, d.h. unbehandelt ohne Engobe oder Glasur, zu verwenden.

Durch die Vorgabe der dunklen Dachfarbe (dunkelgrau / anthrazit) wird ein ruhiges und harmonisches Gesamtbild geschaffen. Die Reduzierung des Farbspektrums in der Dachflächengestaltung stärkt die städtebaulich angestrebte zusammenhängende Dachlandschaft.

Das Maß von 35° Dachneigung ermöglicht einerseits eine gute Orientierung zur Sonne, ohne dass dadurch andererseits so steile Dächer entstehen, die die Nachbarbebauung erheblich verschatten. Die festgesetzten Satteldächer sind ortstypisch und entsprechen der traditionellen Neusser Bauweise. Die festgesetzte Dachneigung von 35° lässt einen angemessenen Dachausbau zu. Die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist bei den max. zulässigen Ausmaßen sinnvoll möglich.

Des Weiteren soll die Entwicklung einer Kindertagesstätte und deren Außenbereichsflächen auf eine Fläche von ca. 2100 m² ermöglicht werden. Die Fläche für den Kindergarten mit vier Gruppen ist im westlichen Bereich des Geltungsbereiches vorgesehen. Die sieben Stellplätze für die Mitarbeiter der Kita und den Hol- und Bringverkehr für die Kinder werden ebenfalls eingeplant.

4.3 Verkehr

Das Plangebiet wird über die Schluchtenhausstraße an die Hochstadenstraße (K7) für den Individualverkehr angebunden.

Um den Ortseingang von Hoisten zu markieren und in Wert zu setzen, entsteht auf der Hochstadenstraße im Nordosten des Plangebietes ein Kreisverkehr. Dieser dient auch dazu die Erschließung für eine geplante neue Feuerwache, die nördlich der Hochstadenstraße entstehen soll, planungsrechtlich zu sichern.

Zur verkehrstechnischen Erschließung des Baugebiets wird die vorhandene Erschließungsstraße Schluchtenhausstraße genutzt. Bei der Entwurfsplanung wurde besonderes Augenmerk auf die Gestaltung dieser gelegt, um den linearen Charakter der Straße geschwindigkeitsdämpfend zu gliedern. Entlang der Straße werden die drei Zufahrtbereiche zum neuen Baugebiet durch Aufpflasterungen hervorgehoben sowie ein Fußweg ausgebaut, um die Sicherheit für Fußgänger zu erhöhen. Zusätzlich werden die derzeit markierten Stellplätze neu angeordnet.

Die neuen Wohnbauflächen sollen durch drei Stichwege und eine Ringerschließung (Wohnsammelstraße) erschlossen werden. Die Ringerschließung sowie die Stichstraßen dienen ausschließlich den Anliegern.

Ein Stichweg befindet sich im Norden des Plangebiets und zwei weitere im Süden. Die Stichstraßen werden als verkehrsberuhigter Bereich in Form einer Mischverkehrsfläche ausgebildet. Zudem wer-

den in den Stichstraßen großkronige Straßenbäume angeordnet, um den Charakter eines Hofes zu unterstreichen.

Die Wohnsammelstraße wird im Mischprinzip mit Geschwindigkeitsdämpfung ausgebaut. Es werden alternierend auf beiden Seiten Pflanzbeete mit Bäumen und öffentlichen Stellplätzen angeordnet. Straßenverkehrsrechtlich soll eine Zonengeschwindigkeitsbegrenzung ausgewiesen werden. Alternativ wird geprüft, ob ein verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen wird. Zur Verkehrsberuhigung werden die Eingangsbereiche in die neue Planstraße mit Rampensteinen versehen bzw. aufgepflastert. Gleiches erfolgt in den Bereichen, in denen die Straße die öffentlichen Grünflächen quert, um hier durch den Belagwechsel, die Fläche des querenden Fuß- und Radwegs aus den Grünbereichen zu markieren.

Im Plangebiet werden ca. 38 Parkplätze im öffentlichen Straßenraum, der neuen Ringerschließung, der Stichstraßen und auch in der Schluchtenhausstraße ausgewiesen, um Besucherstellplätze unterzubringen und die Stellplatzsituation zu regulieren.

Um eine klare Trennung der bebauten Bereiche von den Freiflächen auf dem Grundstück zu erzielen, sind private Garagen und private Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der hierfür ausgewiesenen Flächen zulässig. Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind insgesamt als ebenerdige Stellplätze und Garagen geplant. Die Garagen und Stellplätze sollen soweit möglich auf den Grundstücken selbst erstellt werden. Stellplätze sind im Vorgartenbereich nicht zulässig.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen bleiben. Des Weiteren sind die festgesetzten Flächen für Garagen so dimensioniert, dass sie für eine Garage in Verbindung mit einer als Gartenhaus zum Abstellen von Geräten etc. nutzbaren Anlage ausreichend sind. Um den sonnenenergetischen Ertrag zu optimieren und die Verschattungseffekte zu minimieren, sind die für Garagen und Stellplätze ausgewiesenen Flächen überwiegend auf den östlichen und nördlichen Gebäudeseiten angeordnet.

Innerhalb des Plangebietes führen neue Fuß- und Radwegeverbindungen auf einen neuen Fuß- und Radweg innerhalb der Ortsrandeingrünung.

4.4 Grünflächen

Durch die Erschließung und Bebauung des Gebiets werden teilweise Flächen versiegelt. Gehölzstrukturen können aufgrund ihrer Lage nicht in jedem Fall erhalten bleiben, werden aber funktional im Plangebiet ersetzt.

Es werden große Grundstücke entlang der Ortsrandbegrünung vorgesehen, um insbesondere am Ortsrand, den Eingriff in Natur und Landschaft zu minimieren und einen verträglichen Übergang in die freie Landschaft zu schaffen. Unterstützt wird dieser Übergang in die freie Landschaft durch die zum Teil erstmals entstehende Ortsrandeingrünung. Dies stärkt die Freiraumfunktion und gliedert den Landschaftsraum zwischen den beiden Ortsteilen Hoisten und Weckhoven. Die Ortsrandeingrünung ist zudem ein wirksamer Puffer und Rückzugshabitat für die Offenlandfauna. In ihr sind Gebüsche, jedoch nicht hochwüchsige Bäume vorgesehen. Die Grünflächen der Ortsrandeingrünung werden dem Ökokonto der Stadt Neuss zugewiesen. Entlang der Schluchtenhausstraße ist eine dichte Straßenbaumpflanzung vorgesehen, die u.a. den Straßenraum neu gliedert.

Fuß- und Radwegeverbindungen queren die Grünfläche und verbinden die örtlichen Grünflächen mit dem umgebenden Landschaftsraum und der neu entstehenden Bebauung. In den öffentlichen Grünflächen entstehen ein öffentlicher Spielplatz und Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung.

Die Grundstücksgrößen variieren zwischen 280 m² und 765 m², um den Charakter einer aufgelockerten Bebauung zu erhalten. Auf den Grundstücken bleiben so ausreichend Möglichkeiten der gärtnerischen Gestaltung und für die Anlage von Ruhezeiten.

Die Anordnung und Gestaltung von Einfriedungen prägen entscheidend den Charakter des Straßenbildes. Im Übergangsbereich zwischen Gebäude und öffentlichem Straßenraum sollen Einfriedungen möglichst offen und natürlich wirken, gleichzeitig aber den zusammenhängenden Charakter des Straßenraums betonen. Die Vorgartenzone ist der Übergang zwischen öffentlichem Raum und der raum-

bildenden Gebäudestruktur. Eine intensive Begrünung dieser Bereiche schafft eine klare Trennung zwischen öffentlich und privat. Der Vorgarten ist deshalb gärtnerisch anzulegen und von Versiegelung freizuhalten (außer von Zufahrten und Zuwegungen).

Soweit Abfallbehälter im Freien aufgestellt werden, sind sie in Unterstellrampen oder Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, unterzubringen oder die Abfallbehälter sind mit dauerhaft begrünten Hecken, Palisaden oder Mauerwerk einzufassen.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

4.5 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Neuss bisher nicht berücksichtigt. Im Baugebiet anfallendes Niederschlagswasser ist daher gem. Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die technische Machbarkeit der Versickerung auf den Grundstücken, ggfs. die Dimensionierung und Lage dezentraler Versickerungsanlagen oder die ortsnahe Einleitung wurde im Rahmen der Stellungnahme zur hydrologischen und örtlichen Voraussetzung für die ortsnahe Beseitigung des Regenwassers überprüft. Die Prüfung hat ergeben, dass aufgrund der hydrologischen Verhältnisse die Voraussetzungen für eine Versickerung des Niederschlagswassers im überwiegenden Teil des Plangebiets als günstig zu bewerten sind. Mit Ausnahme von Versickerungsschächten sind für sämtliche Versickerungsmethoden ausreichende Sohl-/Flurabstände gegeben. Die Böden weisen im überwiegenden Teil des Plangebiets ausreichende Wasserdurchlässigkeiten auf. In einem kleinen Teil des Plangebiets muss die Deckschicht unterhalb von Versickerungsanlagen aufgrund von zur Staunässe neigenden Böden (Gleyböden) gegen ein geeignetes Filtermedium ausgetauscht werden. Für dezentrale Versickerungsanlagen stehen ausreichend Flächen zur Verfügung.

Für das Plangebiet wird eine Versickerung des Niederschlagswassers in dezentralen Versickerungsmulden angestrebt. Entsprechende Flächen werden vorgesehen. Anfallendes Schmutzwasser wird dem Mischwassersammler in der Schluchtenhausstraße zugeführt. Zur Entlastung des Kanalnetzes soll das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen vor Ort versickert werden (zentrale Versickerungsmulden). Im weiteren Verfahren wird ein Versickerungsgutachten erstellt.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Stand der Technik entsprechend unterirdisch zu verlegen, was in den öffentlichen Verkehrsflächen möglich ist. Bei der Neupflanzung von Bäumen sind bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,5 m zu bestehenden Versorgungsleitungen Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind erforderliche Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu treffen. Dadurch wird eine Beschädigung der Bepflanzung eingeschränkt und gleichzeitig eine Beschädigung der Leitungen durch Wurzelwuchs verhindert.

Da die vorgesehenen drei Stichstraßen keine Wendeanlagen für dreiachsige Müllfahrzeuge vorsehen, müssen an der Hauptfahrbahn der Schluchtenhausstraße Müllsammelplätze eingerichtet werden. Bei der Ringerschließung ist die Querung des Hauptfußgängererschließung so herzurichten, dass eine ganzjährige Durchfahrt für dreiachsige Müllfahrzeuge gewährt wird.

Es ist beabsichtigt, die Straßenreinigung und den Winterdienst der Nebenstraßen und Wege im Plangebiet auf die Anlieger zu übertragen.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5 Umweltbelange und Auswirkungen der Planung

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 und die Auswirkungen der Planung auf diese 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 von Wohnbebauung und einer Kita grundsätzlich geeignet. Im Folgenden ist dargestellt, welche Erkenntnisse zu den Umweltbelangen und den Auswirkungen der Planung auf diese im Einzelnen vorliegen.

5.1 Immissionen

5.1.1 Lärm

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 473 ist mit Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr auf der K7 und der Schluchenhausstraße sowie gegebenenfalls Gewerbelärm aus den sich in ca. 250 m Entfernung befindenden Gewerbebetrieben und Sportlärm aus der Mathias-Ehl-Sportanlage vorbelastet.

Der aktuelle Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Neuss weist das Gebiet als mäßig bis gering lärm-belastet aus. Am stärksten wird der Bereich entlang der Ortsrandeingrünung belastet, hier werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) tags um maximal 5 dB(A) und nachts um maximal 5 bis 10 dB(A) überschritten. Der Bereich der Ortsrandeingrünung liegt im Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109.

Der notwendige Schallschutz für die Lärmpegelbereiche I und II gem. DIN 4109 wird auf Grund der Anforderungen der geltenden EnEV (Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energie-sparende Anlagentechnik bei Gebäuden [Energieeinsparverordnung]) für Fassaden durchweg erreicht.

Hinsichtlich des Sportlärms zeigt der SIP für das Plangebiet eine maximale Belastung von 45 dB(A) zur Ruhezeit. Die Vorgaben der 18.BImSchV werden somit eingehalten.

Der SIP ersetzt als Instrument der Lärminderungsplanung kein detailliertes schalltechnisches Gutachten. Daher wird im weiteren Verfahren die genaue Lärmbelastung durch ein schalltechnisches Gutachten ermittelt. Der Schutz vor Lärm wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen erreicht.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.1.2 Erschütterungen / Erdbebenzone

Auf das Plangebiet wirken keine relevanten Erschütterungen ein, von der geplanten Nutzung gehen keine Erschütterungen aus. Die Empfindlichkeit hinsichtlich Erschütterung wird als „gering“ beurteilt.

Das Plangebiet liegt nach Angabe des Geologischen Dienstes des Landes NRW auf einer von 0 - 3 reichenden Skala in der Erdbebenzone 1, in der gemäß den zugrunde gelegten Gefährdungsniveaus rechnerisch Erdbeben der Intensitäten 6,5 bis < 7 zu erwarten sind.

5.1.3 Gerüche, Lufthygiene

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Besondere Belastungsschwerpunkte (hot-spots) entstehen durch die Planung nicht. Die Grenzwerte der in der 39. BImSchV genannten Schadstoffe werden laut LUNA („Beurteilung der Luftqualität in Neuss auf Grund von Ausbreitungsrechnungen“) eingehalten. Die Empfindlichkeit hinsichtlich Gerüche wird als gering beurteilt.

Die geplante Erweiterung des Ortsteils Hoisten liegt im Einwirkungsbereich der südlich gelegenen Biogasanlage. Nach den Ergebnissen des Geruchsgutachtens Nr. 1301506 vom 24. März 2006 liegen die Geruchsimmissionen der Biogasanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei 1,76 % bzw. 1, 25 % der Jahresstunden. Die Grenzwerte der Geruchsimmissionsrichtlinie von 10 % der Jahresstunden werden damit deutlich unterschritten.

Da keine wesentlichen Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe oder Gerüche vorliegen, müssen hierzu keine konfliktlösenden Maßnahmen getroffen werden.

5.2 Störfallvorsorge

Wie oben dargelegt befindet sich in ca. 600 m Entfernung südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Biogasanlage. Der Achtungsabstand für Biogasanlagen ohne Detailkenntnisse nach der KAS-32 in Höhe von 200 m wird somit eingehalten. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG sind somit nicht zu beachten.

5.3 Natur und Landschaft

Das Plangebiet zählt naturräumlich zur Niederrheinischen Bucht. Geschützte Landschaftsbestandteile oder einen Schutzgebietsstatus gibt es für den Bereich nicht.

Westlich an das Plangebiet angrenzend ist im Biotopverbundplan ein aus Artenschutzsicht ausgewiesener Vorrangraum für Offenlandarten, insbesondere Feldvögel.

Bei den nächst gelegenen Schutzgebieten handelt es sich gemäß Landschaftsinformationssystem @LINFOS des LANUV NRW um das Landschaftsschutzgebiet LSG 4806-020 (Erftaue mit Niederrungstal und Gillbachniederung) im Abstand von ca. 265 m Luftlinie im Westen des Plangebietes und das Landschaftsschutzgebiet LSG 4806-023 (Hummelsbach) in Abstand von ca. 310 m im Nordosten des Plangebietes (Aufgerufen im 06/2010).

Von den im Biotopkataster des LANUV erfassten Flächen liegt die Fläche BK 4806-018 (Hummelsbach zwischen Hoisten und Selikum), die sich in Teilen mit letztgenanntem LSG überschneidet, dem Plangebiet mit einem Abstand von ca. 410 m Luftlinie am nächsten.

Das Plangebiet sowie die Landschaft zwischen Hoisten und Weckhoven sind geprägt durch eine relativ ausgeräumte Ackerflur. In der näheren Umgebung des Gebiets sind Gehölzstrukturen vorhanden, die die Friedhofs- wie auch die Bezirkssportanlage eingrünen.

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

Durch die Bebauung kommt es zu einer Annäherung der Ortsteile Hoisten und Weckhoven. Auch um ein weiteres Zusammenwachsen zu verhindern wird eine zur Ackerflur gerichtete Ortsrandbegrünung geplant. Unter diesen Voraussetzungen wird sich das Landschaftsbild nicht gravierend verändern.

Aus landschaftsökologischer Sicht steht einer Bebauung keine Einschränkung gegenüber. Die Schutzwürdigkeit ist eher als gering bis mäßig einzustufen.

Mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen werden die mit den Baukörpern zu erwartenden Beeinträchtigungen der Landschaft deutlich gemildert. Die festgesetzte Ortsrandbegrünung sichert eine dauerhafte Arrondierung des Ortsrandes.

5.4 Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Die Siedlungsflächen der Umgebung sind durch aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Reihenhäusern geprägt. Entlang der Schluchtenhausstraße besteht eine Reihenhausbauung. Baumstrukturen sind kaum vorhanden.

Die mit den Baukörpern zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen deutlich gemildert. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich im Laufe der Zeit der Grünanteil im Plangebiet, insbesondere auf den privaten Grünflächen erhöhen wird. Die festgesetzte Ortsrandbegrünung hat eine kompensatorische Wirkung und wird das Landschaftsbild bereichern.

Landschaftsbezogene Erholungsformen sind innerhalb des Plangebietes aufgrund der derzeitigen Nutzung des Plangebietes als Ackerfläche von untergeordneter Bedeutung. Die das Plangebiet umgebenden Wirtschaftswege werden von Fußgängern und Spaziergängern genutzt. Diese Nutzung kann auch nach Umsetzung der Planung erfolgen.

Die Erholungsmöglichkeit des Menschen in der Landschaft wird durch die Schaffung von öffentlichen Grünflächen mit Wegebeziehung zur Schluchtenhausstraße aufgewertet. Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum und der öffentlichen Grünflächen sichern die Landschaftsqualität und damit deren Erholungswert.

5.5 Artenschutz

Innerhalb des Plangebietes sowie in dessen weiterer Umgebung befinden sich keine Flächen, die als FFH- oder Europäische Vogelschutzgebiete dem Umweltverbund Natura 2000 zugehörig sind.

Die Artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 473 vom Juli 2011 hat ergeben, dass sich insbesondere für die Avifauna, den Feldhamster sowie für die Fledermäuse eine Betrachtungsrelevanz ergibt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurden daher im Jahr 2011 eine Kartierung planungsrelevanter Vogelarten, des Feldhamsters, von Horst- und Höhlenbäumen sowie eine Potential-Einschätzung für die Betroffenheit von Fledermäusen sowie eine vertiefende Prüfung der Verbotsbestände (Art für Art Analyse) durchgeführt.

5.5.1 Avifauna

Im Untersuchungsgebiet konnten im Untersuchungszeitraum 2011 insgesamt 19 Brutvogelarten und Nahrungsgäste nachgewiesen werden. Vier der festgestellten Brutvögel und Nahrungsgäste stehen mit einer Gefährdungskategorie auf der Roten Liste Deutschlands oder Nordrhein-Westfalens. Zwei davon, Rauchschwalbe und Feldlerche, zählen zu den planungsrelevanten Arten.

Allerdings besitzt nur eine der festgestellten Arten (Feldlerche) Brutreviere im Untersuchungsgebiet. Da diese Brutvorkommen im Rahmen der Umwandlung von Acker in Siedlungsfläche beeinträchtigt oder zerstört werden würden, wäre ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG voraussichtlich erfüllt.

5.5.2 Feldhamster

Bei der Untersuchung im Jahr 2011 konnten keine Feldhamster, Feldhamsterbaue oder sonstige Spuren des Feldhamsters im Untersuchungsgebiet festgestellt werden.

5.5.3 Fledermäuse

Es erscheint insgesamt als unwahrscheinlich, dass sich das geplante Bauvorhaben negativ auf das Vorkommen von Fledermäusen im Untersuchungsgebiet auswirken wird, da bei den Geländebegehungen im Untersuchungsgebiet keine als Fledermausquartier geeigneten Baumhöhlen gefunden werden konnten. Auch Gebäude, Felsen oder Mauerwerk sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Somit gibt es im Untersuchungsgebiet keinerlei Strukturen, die sich als Quartier für Fledermäuse eignen würden.

5.5.4 Vermeidungsmaßnahmen

Um eine direkte Zerstörung von Nestern der Feldlerche zu vermeiden, darf (gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Zugriffsverbot Nr. 1) der Beginn der Baumaßnahme nicht in die Zeit der Revierbildung und Fortpflanzung von Februar bis August fallen. Aufgrund der Zerstörung der Fortpflanzungsstätten der Feldlerche durch die Baumaßnahmen (gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG Zugriffsverbot Nr. 3) müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) an anderer Stelle in der Umgebung des Plangebietes Lebensraumverbesserungen in vorhandenen geeigneten Ackerflächen durchgeführt werden. Darunter ist in erster Linie die Errichtung von „Lerchenfenstern“ zu verstehen. Diese sind nach naturschutzfachlichen Vorgaben auszuführen. Des Weiteren förderlich für ein Vorkommen der Feldlerche sind der Anbau von Sommergetreide und ein doppelter Getreideeinsaat. Zusätzlich sollen weitere Maßnahmen zur Förderung der Feldlerche umgesetzt werden. In Frage kommen z. B. die Anlage von Brachen, extensivierte Getreidestreifen, das Belassen von Stoppelbrachen und Getreidestreifen etc.

Die Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen muss im ausreichenden Umfang (Gesamtfläche von 10 ha) und auch vor einem langfristigen Zeithorizont stattfinden.

Abschließend lässt sich feststellen, dass nur unter Einbezug von Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen keine Verbote nach BNatSchG ausgelöst werden.

5.5.5 Weiteres Vorgehen

Die oben genannten Ergebnisse stammen aus einer Artenschutzprüfung aus dem Jahr 2011. Die darin erhobenen faunistischen Daten sind somit fast 8 Jahre alt und damit aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht mehr valide. Die vorliegende ASP aus dem Jahr 2011 wird daher in Bezug auf die Tier-

gruppen Feldvögel aktualisiert. Die Aussagen zu den anderen Tiergruppen besitzen weiterhin Gültigkeit. Die Überarbeitung der ASP beinhaltet im Wesentlichen eine Feldvogelkartierung, die im Zeitraum April bis Juli durchzuführen ist, sowie gemäß den aktuellen Kartierergebnissen anzupassende Artenschutzprotokolle.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.6 Baumschutzsatzung

Der größte Teil des Areals, in dem der Bebauungsplan aufgestellt wird, stellt sich als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar, auf der keine Bäume vorkommen. Lediglich entlang der vorhandenen Erschließungsstraßen und in einem kleinen Bereich südlich des neu geplanten Kreisverkehrs kommen Bäume vor. Bei Verlust dieser, werden sie entsprechend der Baumschutzsatzung, wenn diese auf sie anwendbar ist, durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.7 Bodenschutz

Die Böden sind teilweise aufgrund ihres Biotopentwicklungspotenzials bzw. hoher Fruchtbarkeit in der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (GLD 2007) als „besonders schutzwürdig“ eingestuft.

Für das Plangebiet sind im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte keine Einträge verzeichnet.

Nordwestlich angrenzend liegt die Altablagerung Ne 1425, von der aufgrund ihres Alters (vor 1938) und der vorhandenen Abdeckung mit natürlichem Boden nach bisheriger Kenntnis keine nachteiligen Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten sind. Da das Plangebiet aber bis unmittelbar an die Fläche der Altablagerung angrenzt, wird im weiteren Verfahren eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt.

Gemäß der Bodenkarte 1: 50.000 des GD NRW handelt es sich bei den natürlich gewachsenen Böden von Nord nach Süd um folgende Bodentypen: Braunerde, stellenw. Pseudogley-Braunerde, Gley, stellenw. Braunerde-Gley, vereinzelt Gley-Pseudogley, Parabraunerde, vereinzelt Pseudogley-Parabraunerde. Die Bodenart wechselt zwischen schluffig-lehmigem Sand, lehmigem Sand, schwach lehmigem Sand, lehmigem Hochflutsand, sandigem Lehm, Flugsand und Löß. Entsprechend variieren die Bodeneigenschaften und die Bodenzahlen (zwischen 45 und 80). Das städtische Bodenbelastungskataster klassifiziert den Belastungsgrad dieser Böden als „gering“, die Schutzwürdigkeit als „hoch“. Die Digitale Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss (RKN) weist für die Gley- und Sandböden im Plangebiet kleinflächig Vorsorgewert-Überschreitungen gemäß BBodSchV für einige Schwermetalle aus. Diese bewegen sich im Bereich der Hintergrundbelastung für Oberböden in Ballungsräumen und sind im Hinblick auf das Planvorhaben nicht relevant. Hinweise auf Überschreitungen von Prüfwerten gemäß BBodSchV liegen hingegen nicht vor.

Die Bodenfunktionskarte 2012 des RKN klassifiziert die natürlich gewachsenen Böden als „Böden mit mittlerem bis hohem Leistungsvermögen“ (Stufe 3 von 5), wobei die Böden mit dem hohen Leistungsvermögen im südlichen Teil des Plangebietes liegen (Parabraunerden aus Löß).

Durch den Neubau von Straßen und Verkehrsflächen und durch die Neuausweisung von Wohnbaugebiet kommt es zu einem Verlust von ca. 2 ha unversiegeltem Boden. Durch die Abgrabungen im Zusammenhang mit dem Bau der Versickerungsanlagen auf einer Fläche von ca. 0,3 ha kommt es zu einer dauerhaften Störung der Bodenstruktur. Aufgrund der Umwandlung von Grabeland und Ackerflächen in die Anlage von Wegen, den Bau von Spiel- und Erholungsflächen kommt es zu einer dauerhaften Störung des Entwicklungspotenzials von ca. 1,7 ha. Der Bebauungsplan setzt geeignete Bodenschutzmaßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Beeinträchtigungen fest. Auch die geplanten Pflanzmaßnahmen tragen zum Erhalt der Bodenfunktionen und zur Verminderung der Eingriffsintensität bei.

In Abhängigkeit von den Ergebnissen der durchzuführenden Gefährdungsabschätzung werden Maßnahmen zur Sanierung oder Sicherung evtl. vorhandener Bodenverunreinigungen im Bereich der Altablagerung Ne-1425 ergriffen.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.8 Kampfmittel

Für eine Fläche innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets bestand der Verdacht auf das Vorhandensein eines Bombenblindgängers. Innerhalb der an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden öffentlichen Grünfläche sowie der Fläche des allgemeinen Wohngebietes auf der östlichen Seite der Schluchenhausstraße wurde im Zweiten Weltkrieg ein Laufgraben angelegt, der heute verfüllt ist. Durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wurden die Verdachtsflächen im Jahr 2011 überprüft. Kampfmittel wurden nicht geborgen. Weitere konkrete Verdachtsmomente bestehen nicht. Allerdings kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind folgende Hinweise beim möglichen Auftreten von Kampfmitteln zu beachten: Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf - Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf - oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5.9 Gewässerschutz

Im Plangebiet und dessen Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Hummelsbachs (Gewässerkennzahl "27492"), der aufgrund seines relativ kleinen Einzugsgebietes im Rahmen der Bewirtschaftungsplanung zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) nicht untersucht worden ist.

Das Plangebiet ist jedoch Bestandteil der WRRL-Planungseinheit „PE_ERF_1000: Erftunterlauf, Gillbach und Norfbach“. Die Erft weist hier nach den aktuell vorliegenden Monitoring-Daten des Landes NRW einen schlechten ökologischen und nicht guten chemischen Zustand auf. Die Hauptgründe für den schlechten ökologischen Zustand der Erft liegen in der ungünstigen Gewässerstruktur bzw. geringen Durchgängigkeit der Erft für Lebewesen. Die chemischen Belastungen rühren im Wesentlichen von kommunalen und industriellen Abwassereinleitung sowie von Grubenwassereinleitungen des historischen Erzbergbaues her.

Maßnahmenbereiche zur Umsetzung der WRRL sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten oder Hochwasserrisikogebieten.

Durch die Bauvorhaben ist eine direkte Beeinflussung der Gewässerstruktur Erft, des Hummelsbaches oder anderer Oberflächengewässer nicht gegeben. In den Hummelsbach wird zudem kein Schmutz- oder Regenwasser aus dem Plangebiet eingeleitet.

Das im Plangebiet anfallende Schmutz- und Regenwasser könnte allerdings zu einer zusätzlichen hydraulischen und chemischen Belastung von Oberflächengewässern insbesondere der Erft führen. Diese Gefahr ist allerdings durch die geplante ortsnahe Beseitigung des Regenwassers gebannt. So wird die zusätzliche hydraulische Belastung der Oberflächengewässer in der Umgebung des Plangebietes stark reduziert bzw. beseitigt. Das Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Kläranlage Süd zugeführt und dort nach dem Stand der Technik gereinigt. Die Erhöhung der Abwassereinleitung bzw. der Schmutzfracht in die Erft durch das Plangebiet ist als geringfügig anzusehen. Im Rahmen der „Runden Tische Abwasser“ wurden seitens der Bezirksregierung Maßnahmen zur Optimierung der Abwasserbehandlung und zum Erreichen des guten chemischen Zustandes mit den Kommunen vereinbart

5.10 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III b des Wasserwerks Rheinbogen. Für das Einzugsgebiet liegt bislang noch keine Schutzverordnung vor.

Das Plangebiet fällt in den Grundwassereinzugsgebiet „Rhein“ (Nr. 274_01). Im Zuge des Monitorings zur WRRL wies der Grundwasserkörper einen schlechten mengenmäßigen und schlechten chemi-

schen Zustand auf. Der schlechte chemische Zustand des Grundwassers beruht auf eine Belastung mit Nitrat. Als Ursache wird die intensive landwirtschaftliche Nutzung im Grundwasserkörper angenommen.

Der höchste bisherige Grundwasserstand liegt im Plangebiet nach Losen (2007) zwischen 38,80 m ü. NN (im Nordosten) und 39,80 m ü. NN (im Südwesten). Der minimale Grundwasser-Flurabstand schwankt im Plangebiet zwischen 2 und 3 m. Bei mittlerem Grundwasserstand liegt der Flurabstand zwischen 3 und 4 m.

Die geplante Bebauung / Versiegelung der Grundstücke kann zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung führen und somit zu einer Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des Grundwasserkörpers beitragen. Da aber das anfallende Regenwasser der Dachflächen, der Stellplätze und der Zufahrten ortsnah in öffentlichen Versickerungsbecken eingeleitet werden soll, wird die Verringerung der Grundwasserneubildung durch die geplante Neubebauung höchstwahrscheinlich weitestgehend ausgeglichen.

Das Einstellen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wird zur Verringerung der Nährstoffeinträge, insbesondere der Nitratreinträge ins Grundwasser führen. Da der Nitrat-Gehalt maßgeblich für den schlechten Zustand des Grundwassers verantwortlich ist, wird sich die Realisierung des Plangebietes positiv auf den chemischen Zustand des Grundwassers auswirken.

Aufgrund der geplanten Wohngebietsnutzung ist das Gefährdungspotential für das Grundwasser durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als relativ gering einzuschätzen. Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in Wohngebieten wird das Gefährdungspotential für eine Verunreinigung des Grundwassers dazu deutlich minimiert. Unter Berücksichtigung der mit der Bebauung einhergehenden Flächenversiegelung und der vorhandenen Bodendeckschichten ist die Wahrscheinlichkeit des Eintretens einer Grundwasserunreinigung im Plangebiet als sehr gering einzuschätzen.

Während der Errichtung des Plangebietes besteht ein Gefährdungspotential durch den Umgang mit wassergefährdenden Substanzen im Rahmen der Bauarbeiten. In der Bauphase sind daher die im Rahmen des Landeswassergesetzes NRW vorgeschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren für das Grundwasser zu ergreifen. Bei Anwendung der gesetzlichen Vorschriften ist daher eine Gefährdung des Grundwassers während der Bauphase nicht zu besorgen.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

5.11 Klimaschutz

Das Stadtklimagutachten (Kiese/Kelker, Münster 1995) klassifiziert das Plangebiet als „Freilandklima mit geringer Schutzwürdigkeit“. Belüftungskorridore für die Innenstadt sind von dem Planvorhaben nicht betroffen. Die Handlungskarte Klimaanpassung von 2015 klassifiziert das Plangebiet als Freiräume ohne besondere stadtklimatische Beziehungen.

Die geplante Versiegelung liegt über der vorhandenen und der bisher planungsrechtlich zulässigen Versiegelung. Somit ist mit der Realisierung der geplanten Bebauung eine geringfügige Veränderung der Temperaturverhältnisse im Bereich des Bebauungsplangebietes sowie im Bereich der angrenzenden Bebauung zu erwarten. Durch die geplante Bebauung gehen in geringem Maße Kaltluftproduktionsflächen (Acker und Grünland) verloren.

Die relativ geringe Gebäudehöhe und die offene Bauweise der zukünftigen Bebauung sichern eine gute Durchlüftung des Plangebietes, wodurch sich Aufheizungseffekte minimieren lassen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans erlauben und begünstigen den Einsatz erneuerbarer Energien. Die Anordnung von Photovoltaik- und solarthermischen Anlagen auf den Dachflächen der Gebäude ist zulässig.

Der Klimaschutz kann durch die Anlage von Dauergrünland im Rahmen der Ortsrandeingrünung, Festsetzung von Dach- und Fassadenbegrünungen, Minimierung der Bodenversiegelung sowie die Verwendung offener Beläge bei befestigten Flächen gemindert bzw. teilweise ausgeglichen werden.

Aus stadtklimatischer Sicht bestehen daher gegenüber der Baulandentwicklung keine Bedenken.

5.12 Kultur und Sachgüter

Kultur- und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Die überplanten Flächen befindet sich jedoch zwischen römisch/frühmittelalterlichen Siedlungsresten im Bereich Gillbachbogen und römischen Siedlungsniederschlägen im Bereich der Straße „Am Goldmorgen“. Daher sind oberirdisch nicht feststellbare Bodendenkmäler im Plangebiet nicht auszuschließen. Sollten während der Ausschachtungsarbeiten archäologische Funde auftreten, wird im Einzelfall das weitere Vorgehen mit dem Landschaftsverband Rheinland Abt. Bodendenkmalpflege abzustimmen sein. Vor diesem Hintergrund wird im weiteren Verfahren ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, mit dem über das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern und die erforderliche Meldung von Funden informiert wird. Bei Befunden ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde oder der Landschaftsverband Rheinland Abt. Bodendenkmalpflege unverzüglich zu unterrichten.

5.13 Zusammenfassung

Wesentliche Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter werden mit der Planung nicht vorbereitet. Ausschlaggebend für diese Bewertung sind die festgesetzten und oben beschriebenen Vermeidungs- bzw. Ausgleichsmaßnahmen. Unter Berücksichtigung des Bestandes sowie der erläuterten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen werden mit dem Bebauungsplan keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

6 Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich überwiegend in städtischem Eigentum. Zwei Flurstücke befinden sich in privatem Eigentum. Die privaten Eigentümer haben Interesse an einer Entwicklung bekundet. Zur Umsetzung der Planung werden bodenordnungsrechtliche Maßnahmen durchgeführt.

7 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen für die Stadt Neuss Kosten für Bekanntmachungen, Planausfertigungen und die Gutachten.

Durch die Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen voraussichtlich Kosten i.H. v.

Straße:	ca. _____ EUR
Beleuchtung:	ca. _____ EUR
Öffentliche Begrünung: (öffentliche Grünanlage, Spielplatz)	ca. _____ EUR
Kanal:	ca. _____ EUR

[Wird im weiteren Verfahren ergänzt]

Die zukünftigen Grundstückseigentümer werden anteilmäßig entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen an den Kosten beteiligt. Den Kosten stehen Einnahmen durch die Veräußerung der überwiegend städtischen Grundstücke gegenüber.

8 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes:	51.595 m ²
Nettobaulandfläche:	18.910 m ²
Kita:	2100 m ²
Erschließungsfläche:	12.384 m ²
Öffentliche Grünfläche:	18.201 m ²
Geplante Wohneinheiten:	45 WE bzw. 53 WE

9 Gutachten

Im Rahmen des Verfahrens wurde bereits eine Prüfung der hydrogeologischen und örtlichen Voraussetzungen für eine ortsnahe Beseitigung des Regenwassers sowie eine Artenschutzprüfung durchgeführt.

In weiteren Schritten werden nachfolgend benannte fachplanerische bzw. gutachterliche Beiträge im Hinblick auf den jetzt zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 473 erarbeitet:

- Schalltechnisches Gutachten (Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm)
- Gefährdungsabschätzung der Altablagerung Ne 1425
- Versickerungsgutachten