

Auslegungsbegründung

Bebauungsplan Nr. 137/3 – Gnadental, Kölner Straße/ Dunantstraße –

1 Anlass und Ziele der Planung

2 Vorgaben und Bindungen

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

3 Aufstellungsverfahren

4 Umweltbelange

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

5 Städtebauliches Konzept

- 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 5.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
- 5.3 Verkehrserschließung, Flächen für erforderliche Stellplätze und Garagen
- 5.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 5.5 Flächen für sonstige Nebenanlagen
- 5.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
- 5.7 Grünordnerische Maßnahmen
- 5.8 Örtliche Bauvorschriften
- 5.9 Technische Infrastruktur
- 5.10 Entwässerung
- 5.11 Abfallentsorgung

6 Bodenordnung

7 Gutachten

8 Kosten

9 Flächen

9 Hinweise

1. Anlass und Ziele der Planung,

Zwei Grundstückseigentümer - die DJS Immobilien GmbH, Neuss und das Deutsche Rote Kreuz (DRK-Kreisverband Neuss e.V.) - planen eine insgesamt ca. 6.650 qm große Fläche im Bereich zwischen der Kölner Straße und dem DRK-Zentrum an der Dunantstraße neu zu bebauen. Beabsichtigt ist, die auf den Grundstücken vorhandenen zwei leerstehenden älteren Wohnbauten und einen Lagerschuppen zu beseitigen und die Grundstücksflächen für wohnbauliche Zwecke zu entwickeln. Dabei ist die Errichtung von vier zweigeschossigen Baukörpern vorgesehen. Das Planareal wird durch eine römische Grabenanlage gequert. Diese soll unabhängig von diesem Planrechtsverfahren rechtlich in einem gesonderten Verfahren gesichert und als zukünftiges Bodendenkmal besonders präsentiert werden. Der gesamte nicht überbaute Bereich der Grundstücke soll zukünftig gartenarchitektonisch angelegt werden.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 137/3 soll das bisher zum Teil bebaute Areal entwickelt und die bestehende städtebauliche Ordnung des seit 02.11.1968 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 137 neu geregelt werden. Im bisherigen Bebauungsplan sind für die beiden privaten Grundstücke und das schmale öffentliche Grundstück parallel zur Dunantstraße lediglich Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt; Allgemeines Wohngebiet im Bereich der privaten Grundstücke und Straßenverkehrsgrün entlang der Dunantstraße sowie Verkehrsfläche für die Straße selber. Der Bebauungsplan setzt jedoch keine überbaubare Fläche im Bereich der zur Entwicklung anstehenden Grundstücke fest. Das ausgewiesene Maß zur Regelung der Geschossflächenzahl muss hinsichtlich der geplanten Bebauung des Grundstücks ebenfalls angepasst werden. Die Änderung des bestehenden Planungsrechts ist daher notwendig.

Im Rahmen der Stärken-Schwächen-Analyse des „Handlungskonzeptes Wohnen - Neuss am Rhein“ (Institut für Stadt-, Regional- und Wohnungsforschung GmbH – GEWOS, 2010) ist für bestimmte Quartiere in der Stadt Neuss ein besonderer wohnungswirtschaftlicher Handlungsbedarf festgestellt worden. Der Ortsteil Gnadental ist ein solches Quartier und wird u.a. charakterisiert als „alterndes Gebiet mit überwiegend aufgelockerter Baustruktur und negativer Bevölkerungsstruktur“. Mit dem wohnungswirtschaftlichen Ziel, den vorhandenen Baubestand abzutragen und durch alten- und familiengerechte Wohngebäude zu ersetzen wird die gutachterlich empfohlene Handlungsoption umgesetzt, um die Attraktivität dieses Ortsteils auch langfristig zu sichern.

Die städtebauliche Planung trägt im Übrigen auch dem Nachhaltigkeitsgrundsatz Rechnung, sparsam mit Boden umzugehen, indem das Potential einer bereits voll erschlossenen und zum Teil bebauten Grundstücksfläche für eine behutsame Nachverdichtung aktiviert wird.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1. Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 06 (Gnadental), Gemarkung Neuss, Flur 21. Es umfasst sieben Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 6.650 qm nördlich der Kölner Straße und westlich der Dunantstraße. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2. Geländeverhältnisse/ Bestandsbebauung

Das Plangebiet ist gegenwärtig mit zwei Wohnhäusern und einem als Lagerschuppen genutzten Gebäude bebaut. Das Bestandsgelände hat aufsteigend von Nord nach Süd Höhenunterschiede von bis zu 1,80 m, mit höchstem Punkt an der Kölner Straße.

2.3. Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im privaten Eigentum zweier Grundstückseigentümer, ein geringer Flächenanteil ist in städtischem Eigentum.

2.4. Nutzungen in der Umgebung

Nördlich des Plangebiets befindet sich das DRK Wohnheim Dunantstraße, nord-östlich davon das Wohnheim Martinushaus. Unmittelbar am Wendehammer der Dunantstraße liegt ein eingeschossiger Kindergarten.

Die Planumgebung ist überwiegend durch eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung geprägt. Zum Teil sind an der Dunantstraße auf Erdgeschossniveau Garagengeschosse unter die Wohnbebauung geschoben, so dass die Gebäude optisch als dreigeschossige Baukörper wahrgenommen werden.

2.5. Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet wird von Süden über die Kölner Straße (L137) und von Osten über die Dunantstraße erschlossen, von welchen das Plangebiet an die Innenstadt und in Richtung der südlichen Stadtteile angebunden ist. Hierüber sind auch die Autobahnanschlüsse an der A 46 und A 57 erreichbar.

Die Anbindung des Plangebiets an das öffentliche Busliniennetz kann als gut bezeichnet werden. Die Haltestellen auf der Kölner Straße (Dunantstraße) werden von vier Linien angefahren. Die Fahrzeit bis zur Innenstadt beträgt ca. 10 min.

2.6. Übergeordnete Planung

2.6.1. Regionalplan

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

2.6.2. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuss aus dem Jahr 1983 stellt für das überwiegende Plangebiet Wohnbaufläche (W) dar. Der nördliche Teil des Plangebiets tangiert in einer Größenordnung von ca. 500 qm die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung. Die Größe des abweichenden Bereichs hat keinesfalls ein derartiges Gewicht, dass von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans im engeren Bereich abgewichen wird. Das Entwicklungsgebot bleibt somit gewahrt.

2.6.3. Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss.

3. Aufstellungsverfahren

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

Der Aufstellungsbeschluss sowie der städtebauliche Entwurf mit Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. 137/3 wurde am 22.03.2012 durch den Rat der Stadt Neuss gefasst, nach Vorberatung und einer Beschlussempfehlung am 13.03.2012 durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung. Die Verwaltung wurde beauftragt, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß §3 (1) Satz 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach §4 (1) BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 17.04.2012 bis 24.04.2012 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden gemäß §4 (1) BauGB wurde im April 2012 durchgeführt. Hierzu wurden die Planunterlagen an die Träger öffentlicher Belange versandt und es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 30.04.2012 gegeben.

Um die seit der frühzeitigen Bürgerbeteiligung geänderte Planung erneut der Öffentlichkeit vorzustellen, wurde am 31.10.2012 eine Bürgerinformationsveranstaltung im DRK Altenheim an der Dunantstraße durchgeführt.

Nach der Bürgerinformationsveranstaltung am 30.10.2012, bei der die Themen Verkehrserschließung des Plangebiets und die Parkraumsituation in der Dunantstraße, insbesondere im Abschnitt des Stichwegs, im Mittelpunkt standen, wurde die wohnbauliche Planung im Bereich der Dunantstraße nochmals modifiziert. Die vormals vorgesehene Hausbebauung mit fünf Reihenhäusern im nordöstlichen Abschnitt der Dunantstraße (Stichweg) wurde durch einen Wohnungsbau ersetzt. Auf Garagen am Stichweg wird nunmehr verzichtet, die Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht und unmittelbar aus dem Wendehammer der Dunantstraße heraus erschlossen. Ein Befahren des Stichweges kann somit entfallen. Auf die im südöstlichen Abschnitt der Dunantstraße (Stichweg) ehemals vorgesehene Garagenanlage mit vorgelagerten Stellplätzen wird ebenfalls verzichtet. Die Garagen werden auf die südwestliche Grundstücksseite verlegt. Die Zufahrt zu diesen Stellplätzen erfolgt nun unmittelbar von der Kölner Straße aus. Auch hier entfällt somit eine Grundstückszufahrt vom Stichweg aus. Parallel zur Dunantstraße kann somit eine begrünte Vorgartenzone ausgebildet werden und den „Torcharakter“ der Straße in Richtung Scheibendamm, bzw. Rheinpark unterstützt. Der Stichwege kann somit

auch nach Realisierung der durch den Plan vorbereiteten Bebauung gegenüber der heutigen Bestandssituation unverändert bleiben.

4. Umweltbelange/ Schutzgüter

Gem. § 13a BauGB entfällt die Pflicht zu Erstellung eines Umweltberichts, allerdings ist zur Abschätzung der umweltrelevanten Belange eine lärmtechnische Untersuchung, eine Altlastuntersuchung für den Altstandort Ne_1504, Kölner Str. 205, eine Untersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und eine Artenschutzvorprüfung durchgeführt worden. Darüber hinaus ist eine Kartierung und Bewertung des vorhandenen Baumbestandes erfolgt, um im Hinblick auf die Belange der Baumschutzsatzung zu einer sachgerechten Beurteilungsgrundlage zu kommen.

4.1. Schallimmissionen

Topografisch gesehen ist das Plangebiet als relativ eben zu bezeichnen, ohne nennenswerte Gegebenheiten, die relevanten Einfluss auf die Schallausbreitung haben. Die Geräuschsituation innerhalb des Plangebietes wird im Wesentlichen geprägt durch den Straßenverkehr auf der unmittelbar tangierenden Kölner Straße. Darüber hinaus sind im Hintergrund Geräuscheinwirkungen durch die Autobahn A57 / Bundesstraße B1 zu verzeichnen. In einem Abstand von > 240 m zum Bebauungsplangebiet verläuft die Autobahn A57 / Bundesstraße B1 in Dammlage mit aktivem Schallschutz in Richtung Plangebiet (Schallschutzwand h = 4,50 m über OK Fahrbahn). Die Dunantstraße hat den Charakter einer Wohnsammelstraße und ist im schalltechnischen Sinne untergeordnet. Geräuscheinwirkungen durch Schienenverkehr bzw. Flugverkehr sind innerhalb des Plangebietes in keinem relevanten Umfang zu verzeichnen.

Die dem Plangebiet nächstliegende großflächige Gewerbenutzung befindet sich westlich des Planstandortes jenseits der A57 / B1 in einem Abstand von > 300 m. Innerhalb des Gewerbegebietes ist im Wesentlichen ein Gewerbebetrieb ansässig, welcher bereits im Bestand das Rücksichtnahmegebot zu den nächstliegenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen östlich der A57 / B1 in deutlich geringerem Abstand von ca. 70 m zu erfüllen hat. Insofern wird durch das deutlich weiter entfernt liegende Bebauungsplangebiet kein neuer Immissionskonflikt geschaffen, so dass aufgrund der großen Abstände keine relevanten Gewerbelärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind und eine gesonderte Untersuchung entbehrlich war.

Die Geräuschvorbelastungen sind im Rahmen der Entwicklung des im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzten Baugebietes zu bewerten und durch geeignete Maßnahmen so zu vermindern, dass die dort vorgesehenen Nutzungen keine nicht hinzunehmende Beeinträchtigung durch Lärm erfahren.

Die Lärmsituation im Plangebiet ist im Einzelnen gutachterlich untersucht worden. (vgl. Graner + Partner, Bergisch-Gladbach, 2013)

Der Gutachter führt hierzu aus:

„Während des Tageszeitraumes werden die Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für die Gebietseinstufung allgemeines Wohngebiet an den unmittelbar zur Kölner Straße orientierten Fassadenseiten um bis zu ca. 7 dB(A) überschritten. An den seitlichen Gebäudefassaden werden die Orientierungswerte um ≤ 5 dB(A) im vorderen Bereich überschritten, im hinteren Plangebietsbereich werden die Orientierungswerte im Wesentlichen eingehalten. Während des Nachtzeitraumes sind an den Fassaden, die unmittelbar zur Kölner Straße orientiert sind, Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu ca. 10 dB(A) zu verzeichnen, an den straßenabgewandten Gebäudeseiten werden die Orientierungswerte eingehalten.“

Da die Planung auch die Errichtung von Tiefgaragen vorsieht, wurden gesondert die zu erwartenden Geräusche durch den Verkehr im Zusammenhang mit der Nutzung der Tiefgaragen untersucht.

Der Gutachter führt hierzu aus:

„Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, werden die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl während des Tages- als auch während des Nachtzeitraumes in der Nachbarschaft deutlich unterschritten, also eingehalten. Darüber hinaus ist aus den farbigen Schallausbreitungsmodellen in Anlage 5 und 6 ersichtlich, dass die Immissionsrichtwerte auch an den Gebäuden innerhalb des Plangebietes eingehalten werden.“

Der Bebauungsplan begründet Immissionsschutzfestsetzungen, die unter Pkt. 5.6 aufgeführt werden.

4.2. Altlasten/Bodenschutz/Wasser

Innerhalb des Plangebietes ist unter der Adresse Kölner Straße 205 der Altstandort Ne_1504 erfasst. Laut Kataster-Dossier handelt es sich um einen Altstandort einer Schlosserei bzw. Schweißerei. Im Rahmen dieses

Verfahrens wurde eine geotechnische Untersuchung für den Standort durchgeführt. (DiBauCo Regionen GmbH, Bochum, 2012) Der Gutachter führt hierzu aus:

„Zur Klärung des Altlastenverdacht wurde im Rahmen eines Ortstermins am 16.03.2012 (...) abgestimmt, insgesamt 3 Rammkernsondierungen bis in den gewachsenen Boden abzuteufen. Die Sondierungen sollten im Lagerraum im Kellergeschoss des Werkstattgebäudes erfolgen. Neben der Gefährdungsabschätzung sollte für das Gelände eine Baugrunduntersuchung durchgeführt werden. Zur Ermittlung der erforderlichen Informationen zur Gründungsbeurteilung waren für die 2 geplanten - vom heutigen Geländeniveau ausgehend, nicht unterkellerten - Gebäudekomplexe insgesamt 5 Rammkernsondierungen (bis 5 m Teufe) und zusätzlich 3 schwere Rammsondierungen (bis 5 m Teufe) abzuteufen. Weiterhin sollte zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswässer im Bereich des römischen Wallgrabens eine Rammkernsondierung bis in anstehende, sandig-kiesige Sedimente abgeteuft werden. Die entsprechenden Geländearbeiten wurden durch Mitarbeiter der DiBauCo Regionen GmbH am 29.03.12. und 30.03.2012 durchgeführt. In Bezug auf den Altlastenverdacht wurden die folgende Ergebnisse ermittelt:

- *Grundwasser wurde im Zuge der Bohrkampagne nicht angetroffen.*
- *Der Boden der Werkstatthalle weist unterhalb der Bodenversiegelung eine bis 1 m unter die Oberkante des Betonbodens reichende Belastung durch Blei auf. Die Prüfwerte der Bundes-Boden-Schutz-Verordnung (BBodSchV) für Wohngebiete werden deutlich überschritten.*
- *Die nachgewiesenen Bleigehalte sind ausweislich einer an einer Bodenprobe durchgeführten Eluatanalyse grundsätzlich eluierbar.*
- *Der Grundwasserflurabstand ist aufgrund der Nähe des Untersuchungsgebietes zum Rhein als stark schwankend anzunehmen, der geringste bisherige Grundwasserflurabstand betrug ca. 5,60 m.*

Die Schadstoffgehalte in den untersuchten Proben sind wie folgt zu bewerten: Der maximale Blei-Gehalte liegt mit 1.500 mg/kg im Feststoff und 25 µg/l im Eluat deutlich über dem Prüfwert von 400 mg/kg gemäß BBodSchV (Nutzung: Wohngebiete) bzw. 47 µg/l (Prüfwert Boden-Wasser) und lässt grundsätzlich eine Wassergefährdung nicht ausschließen. Die ermittelten Gehalte stellen u. E. aufgrund der bestehenden Oberflächenversiegelung, der bestehenden Bebauung sowie des fehlenden Wasserzutritts derzeit keine Gefährdung dar.

Die Bodenplatte des Kellers der ehemaligen Werkstatt (Kölner Straße Nr. 205) ist im Rahmen der Baumaßnahme in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zu erhalten, um eine Durchsickerung des mit wasserlöslichen Bleiverbindungen beaufschlagten Untergrunds zu verhindern. Sollten Teile der Bodenplatte im Rahmen der Errichtung der Tiefgarage entfernt werden müssen, ist diese zeitnah durch eine adäquate Versiegelung zu ersetzen.

Ein Hinweis auf die Bodenverunreinigung wird in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Der Plan enthält nachrichtlich eine Darstellung der Bodenverunreinigung.

Das städtische Bodenbelastungskataster klassifiziert den Belastungsgrad durch Stoffeinträge über Luft und Nutzung als „gering“ und die Schutzwürdigkeit als „mittel“. Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemäß BBodSchG liegen nach der Digitalen Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss nicht vor. Schutzwürdige Böden gemäß der Karte der Schutzwürdigen Böden in NRW 1: 50.000 liegen nicht vor.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzzonen, auch außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins.

Der höchste bisherige Grundwasserstand betrug nach Prof. Losen (2007) 32,90 m ü.NN. Bei einer durchschnittlichen Geländehöhe von 38,50 m ü.NN ergibt sich ein minimaler Grundwasserflurabstand von 5,60 m.

4.3. Artenschutz

Da ohne genauere Prüfung eine Betroffenheit streng geschützter, planungsrelevanter Arten nicht ausgeschlossen werden konnte, wurden eine Untersuchung der Vögel und Fledermäuse sowie eine Artenschutzprüfung Stufe I und II beauftragt. Mit der Artenschutzprüfung war festzustellen, ob die abzureißenden Häuser oder die Gärten geschützte Lebensstätten planungsrelevanter oder lokal bedeutender Arten sind. Eine Betroffenheit potentiell vorkommender, europäisch geschützter Arten, v.a. der planungsrelevanten Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien wurden gutachterlich weder nachgewiesen noch ist sie zu erwarten. Ein Verstoß gegen die Verbotstatbestände gem. § 44 (1) bzw. (5) BNatSchG (Zugriffsverbote auf streng bzw. besonders geschützte Arten) ist nicht zu erwarten.

Der Gutachter führt zur Untersuchungsmethode aus:

„Zur Erfassung der Avifauna erfolgte eine Kartierung entsprechend SÜDBECK ET AL. (2005) und LÖBF (JÖBGES & WEISS 1996) mit fünf morgendlichen Begehungen und zwei ergänzenden Abendterminen zur Erfassung von balzenden Eulen und rufenden Jungeulen. Zur Überprüfung der Häuser und Dächer auf Fledermausquartiere wurden die Dachstühle von innen und die Wände vom Boden aus von außen untersucht. Im Gartenteich des westlichen Gebäudes wurde einmal mit drei Eimerreusen gesucht, ansonsten wurde optisch auf Laich und Adulti geachtet. Andere planungsrelevante oder lokal bedeutende Arten wurden notiert, wenn sie zufällig erfasst wurden.“

Nach gutachterlicher Erkenntnis

„wurden keine planungsrelevanten Arten (Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien) im Untersuchungsgebiet festgestellt. Entsprechend bestehen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten, die bei Abrissen und Rodungen zerstört werden könnten. Eine Tötung dieser Arten wird ausgeschlossen. Auch im Winterhalbjahr sind aufgrund des Zustands der Gebäude (aktuelle Nutzung, Bewetterung der ungenutzten Gebäude) und der Gehölze keine Quartiere von Fledermäusen zu erwarten. Es besteht daher -soweit erkennbar- kein Potential für Fledermausquartiere. Eulen könnten im UG brüten, v.a. in der Konifere im Garten der Häuser Nr. 205-207. Hinweise darauf wurden aber nicht gefunden und liegen weder dem Umweltamt noch den Bewohnern von Haus Nr. 203 vor. Eine Betroffenheit potentiell vorkommender, europäisch geschützter Arten, v.a. der planungsrelevanten Vögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien wurden weder nachgewiesen noch ist sie zu erwarten.“

4.4. Natur und Landschaft/Baumschutzsatzung

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile sind von dem Planvorhaben nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss.

Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes ist nicht erforderlich, gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit § 1a Abs. 4 S. 5 BauGB ist der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes nicht erforderlich.

Der vorhandene Baum- und Strauchbestand ist kartiert worden. Unter die Baumschutzsatzung entfallen 12 Bäume, ein Baum kann im Plangebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Die städtische Baumschutzsatzung sowie § 39 (5) BNatSchG (Allgemeiner Schutz von wildlebenden Tieren und Pflanzen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9.) sind zu beachten. Die gemäß Baumschutzsatzung erforderliche Ersatzpflanzung kann rechtsverbindlich im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

4.5. Lufthygiene

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene (Stellungnahme Umweltamt vom 26.03.2009). Die Daten des Projektes LUNA (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen, 2006) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionschutzverordnung (VO über die Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) eingehalten werden. Stickstoffdioxidmessungen durch das Umweltamt an der Kölner Str. 434 zeigten die Einhaltung des Grenzwertes der 39. BImSchV für das Stickstoffdioxid-Jahresmittel.

Besondere Emittenten liegen im Plangebiet nicht vor, die wohnbauliche Entwicklung führt nicht zu einer erheblichen Erhöhung der Luftbelastung.

4.6. Stadtklima

Das Stadtklimagutachten (Kiese/Kelker 1995) handelt es sich im Plangebiet um ein Klima lockerer Stadtbebauung mit geringer Belastung. Stadtklimatisch relevante Frischluftkorridore sind hier nicht ausgewiesen. Eine Nutzungsänderung ist hier aus stadtklimatischer Sicht möglich.

Die geplante Bebauung weist einen hohen Grünflächenanteil aus und führt daher nicht zu einer relevanten Beeinträchtigung des klimaökologischen Wertes der Fläche.

4.7. Synoptische Karte „Schutzwürdigkeit von Flächen“

Die Karte stuft die Schutzwürdigkeit des Plangebiets im Hinblick auf die biotischen Umweltschutzgüter als „mittel“ ein, dh. eine Nutzungsänderung ist bedingt möglich (Überprüfung des Ausgleichsbedarfs).

4.8. Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der frühen römischen Holzerdelager A – F. Durch die Plangebietsfläche verlaufen die Umfassungsgräben des römischen Lagers A. Dieses ist das älteste Neusser Lager, das spätestens 16 v. Chr. angelegt wurde. Die Voraussetzungen für die Eintragung nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW sind gegeben. An der Erhaltung und Präsentation der archäologischen Befunde besteht ein öffentliches Interesse. Daher sind Eingriffe in den Boden unterhalb des Bodenhorizonts 38.05 m ü NHN, mit Ausnahme notwendiger Aufzugsunterfahrten, nicht zulässig. Die Planung berücksichtigt diese Vorgabe. Tiefgaragen und Kellergeschosse liegen sämtlich oberhalb dieses Horizonts.

5. Städtebauliche Konzeption

Das städtebauliche Konzept sieht eine Neubebauung mit insgesamt vier Baukörpern vor, die von der Kölner Straße und dem Wendehammer an der Dunantstraße aus erschlossen werden. Die Baukörper bilden entsprechend der bautypologischen Vorprägung der Umgebung kleine Einheiten, die sich um einen grünen „Innenhof“ mit der zukünftig besonders herausgebildeten römischen Wallanlage gruppieren. Als bepflanzte bzw. gepflasterte „Spur“ soll der genaue Verlauf der Grabenanlage – oberhalb des Bodendenkmals - durchgehend optisch sichtbar und erlebbar gemacht werden. Im Bereich der privaten Grünfläche mittels Mulde, im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze durch eine gepflasterte Wegefläche.

Entlang der Dunantstraße ist ein Baukörper mit insgesamt 10 Wohneinheiten vorgesehen. Parallel zur Kölner Straße eine Hausgruppe mit 5 Wohngebäuden als Reihenhausbebauung geplant. Die Wohngebäude am westlichen und nördlichen Plangebietsrand sind als altengerechte, barrierefrei ausgestaltete Wohnungsbauten mit 11 bzw. 9 Seniorenwohnungen vorgesehen.

5.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzung, der Vorprägung durch die vorhandene Wohnbebauung sowie in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan Nr. 137, der bereits ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausweist, wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im Plangebiet sind somit Wohngebäude und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Lediglich die allgemein im WA zulässigen Nutzungen zur „Versorgung des Gebiets dienen Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe“ werden ausgeschlossen, um die durch diese Nutzungen potentiell entstehenden Verkehre nicht in das Wohngebiet hineinzuziehen.

Alle übrigen Nutzungen, die im Sinne des § 3(3) BauNVO als Ausnahmen zugelassen sind, sind gem. § 1(6) BauNVO ausgeschlossen. Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die geplante Neubebauung vorzugsweise dem Wohnen dient und insoweit der vorhandenen Wohnnutzung der Umgebungsbebauung entspricht. Eine nutzungsbedingte Störung der Wohnruhe und Konflikte zwischen unterschiedlichen Nutzungen werden somit vermieden.

Gemäß § 19(4) BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) im Plangebiet auf GRZ 0,4 festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann dabei aber um die Fläche notwendiger Garagen und ihren Zufahrten und durch bauliche Anlagen unterhalb der geplanten Geländeoberfläche durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und Ihren Zufahrten erhöht werden. Durch die zu errichtenden Tiefgaragen bzw. Garagengeschoss sowie die damit zusammenhängende Bereitstellung unterirdischer Stellplätze wird zu einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild und zur Abdeckung der Erfordernisse des ruhenden Verkehrs im Plangebiet beitragen. Die unterirdischen Baukörper müssen dabei überdeckt und intensiv begrünt werden. Auf diese Weise wird auch die erhöhte zulässige Grundfläche hinsichtlich des hierdurch entstehenden erhöhten Versiegelungsgrades zu einem wesentlichen Anteil ausgeglichen.

Die Höhe der Gebäude nimmt stadträumlich Bezug auf die bereits vorhandene Umgebungsbebauung an der Dunantstraße. Mit der Festsetzung einer maximalen Gebäude- und Wandhöhenhöhe wird eine max. zulässige Gebäudehöhe bestimmt. Der Bebauungsplan setzt neugeplante Geländehöhen im Plangebiet fest.

Verschattungen durch die neugeplante Wohnbebauung gegenüber der Bestandsbebauung nordwestlich an das Plangebiet angrenzend und auch nordöstlich des Plangebiets sind im Herbst bzw. Frühjahr und Sommer nicht zu erwarten. Partielle Verschattungen während der späten Herbst- und Wintermonate sind innerhalb bebauter Quartiere hingegen unvermeidbar.

Innerhalb des WA 1 wird die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude auf zwei beschränkt, um eine Übernutzung der Grundstücke auszuschließen, die Stellplatzsituation zu regulieren und den angestrebten Ein- bzw. Zweifamilienhauscharakter sicherzustellen.

5.2. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das städtebauliche Ziel, die vorhandene Bebauung durch vier Gebäude zu ersetzen wird durch die Festsetzung entsprechender Baufenster für die vorgesehene Bebauung unterstrichen. Das letzte Geschoss soll optisch zurückspringen, insofern sind differenzierte Baugrenzenfestsetzungen getroffen und um Höhenangaben ergänzt.

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Erker bis 1,5 m zulässig. Somit können die Wohngeschosse auch mit den entsprechenden Erweiterungen versehen werden, ohne das hierfür die Baugrenzen weitergefasst werden müssten, mit der Gefahr einer höheren Verdichtung des Plangebiets. Sinngemäß trifft dieses auf die entsprechende Festsetzung zur Tiefe von Terrassen zu. Terrassen, die an Hauptgebäude angebaut sind, sind als Bestandteile der Hauptanlage zu betrachten. Die entsprechende Festsetzung ermöglicht es, die Baufenster auf die für die eigentlichen Gebäude vorgesehenen Grundstücksflächen zu reduzieren.

Der Plan setzt im WA 1 „Hausgruppe“ fest. Somit bleibt gewährleistet, dass ein Schalleintrag in das innere Plangebiet durch die Bebauung möglichst vermieden wird. Im WA 2 ist eine offene Bauweise vorgesehen.

5.3. Verkehrserschließung, Flächen für erforderliche Stellplätze und Garagen

Die Grundstücke werden heute mit Zufahrten von der Kölner Straße und von der Dunantstraße aus erschlossen. Für die geplante altengerechte Wohnbebauung an der Kölner Straße sind die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen, die von der Kölner Straße aus befahrbar ist. Für den geplanten Wohnbaukörper an der Dunantstraße ist eine Tiefgarage vorgesehen, die unmittelbar aus dem Wendehammer der Dunantstraße erschlossen wird.

Die erforderlichen Stellplätze in den Tiefgaragen sollen aufgrund der bodenarchäologischen Restriktionen, die eine Unterschreitung eines Horizonts von + 38,05 m NHN nicht erlauben, unterhalb der Wohnbaukörper angeordnet werden. Die projektierte OK Tiefgarage liegt mit geplanten + 38,75 m NHN annähernd auf heutigem nördlichem Geländeniveau. Die Reihenhausbebauung (parallel zur Kölner Straße) erhält je Wohneinheit einen geschlossenen Stellplatz in einer Garage. Die Erschließung erfolgt von der Kölner Straße aus.

Die Neuerstellung öffentlicher Erschließungsfläche ist nicht notwendig, die beiden Grundstücke grenzen unmittelbar an die vorhandenen Verkehrsflächen an. Im Ausfahrtbereich der Tiefgarage Kölner Straße und Dunantstraße sind im jeweiligen Gehweg- und Grünstreifenbereich lediglich Anpassungsmaßnahmen erforderlich, die eine Überfahrt des Gehwegs bzw. des Grünstreifens ermöglichen. Die Ein- und Ausfahrtbereiche zu den Tiefgaragen sind wegen der notwendigen Sichtdreiecke von öffentlichen Parkplätzen frei zu halten, hierzu bedarf es auf der Kölner Straße kleinerer Anpassungsarbeiten im Straßenbereich.

Änderungen an der vorhandenen Lichtsignalanlage und der Lage des Überwegs sind nicht notwendig.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Neubebauung an der Dunantstraße werden mind. im Verhältnis 1Stlp./ 1WE in den Tiefgaragen nachgewiesen.

Angesichts der geplanten Nachverdichtung im Plangebiet und der vorhandenen Vorbelastungen durch Immissionen wären mehr als die festgesetzten zwei oberirdischen Besucherstellplätze auf den Baugrundstücken störend, sowohl im Hinblick auf die damit verbundenen Verkehrsgeräusche, als auch im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild.

Damit nur an den markierten Stellen auf das Grundstück ein- und ausgefahren wird, ist entlang des Stichwegs der Dunantstraße ein Zufahrtsverbot zeichnerisch festgesetzt.

An der Kölner Straße ist eine Gemeinschaftsgaragenanlage festgesetzt, die mit einem Index (1) den Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zugeordnet ist.

Mit der Festlegung, dass die Kfz-technische Erschließung der Wohngebäude über die beiden Tiefgaragen bzw. eine Gemeinschaftsgaragenanlage abzuwickeln ist, wird vermieden, dass die Wohngebäude in dem genannten Bereich für die Erreichbarkeit mit Pkw gesondert erschlossen werden müssen. Sie können über Wohnwege, die für Kfz nicht befahrbar gestaltet werden, zu Fuß erreicht werden. Weiterhin wird mit der Maßnahme vermieden, dass in dem gesamten Bereich die privaten Grundstücksflächen für Parkplätze und Garagen genutzt werden und dadurch über das notwendige Maß hinaus Boden versiegelt wird. Es wird ein größeres Maß der Begrünung und damit ein optisch ansprechenderes äußeres Erscheinungsbild des Wohngebiets ermöglicht.

Um sicherzustellen, dass die geplante Erschließungsstruktur im Plangebiet bezüglich des ruhenden Verkehrs sowie der damit verbundenen Zu- und Abfahrtsverkehre auch realisiert wird, ist die Fläche, die durch die Tiefgaragen in Anspruch genommen werden kann, zeichnerisch festgesetzt worden. In Verbindung mit der textlichen Festsetzung ergibt sich dadurch ein Ausschluss von Tiefgaragen außerhalb der so markierten Bereiche.

Eine Ein- und Ausfahrt vom vorhandenen Stichweg der Dunantstraße auf die Kölner Straße ist nicht vorgesehen, um keine zusätzlichen Verkehre in den Stichweg hereinzuziehen. Die öffentliche Verkehrsfläche verbleibt in heutiger Abmessung.

Zur Entlastung und Regulierung des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Plangebiets ist vorgesehen, nördlich des Plangebiets, auf dem Gelände des Altenheims und im Vorbereich zum Kindergarten - und damit außerhalb des Planrechtsverfahrens - die Stellplätze neu zu ordnen. Somit kann verhindert werden, dass parkende Fahrzeuge umgeordnet in den Verbindungsweg zwischen Dunantstraße und Scheibendamm hineinragen. Vor dem Kindergarten an der Dunantstraße ist die Einrichtung einer kleinen Zone für zeitlich befristetes Parken geplant.

5.4. Flächen für sonstige Nebenanlagen

Durch textliche Festsetzungen ist gewährleistet, dass Nebenanlagen mit Ausnahme der Flächen für Müllcontainer im Allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Im Hinblick auf die geplante Bebauung im Plangebiet mit einer hochwertigen Freiraumstruktur im Inneren des Gebietes, wären Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Regelfall als städtebaulich störend einzustufen. Dieses würde dazu führen, dass die Freiraumbereiche im Quartier verkleinert würden und dadurch die Qualität des Wohnens insgesamt eingeschränkt wäre. Nicht betroffen von der Regelung sind Sammelplätze für Müllbehälter, die nach der städtebaulichen Planungen jeweils an den in der Planzeichnung eingetragenen Stellen platziert werden müssen, da die Wohnwege nicht separat durch Müllfahrzeuge befahren werden können. Im Bebauungsplan sind daher Flächen für Müllcontainer festgesetzt.

5.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Flächen „GL 1“ ist mit einem Gehrecht und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungsträgers (Abwasser) zu belasten. Die vorhandenen Regenwasserkanäle können somit in bisheriger Lage verbleiben.

Damit das Bodendenkmal auch für die Öffentlichkeit erlebbar wird, ist vorgesehen, nördlich der Grabenanlage einen schmalen Weg anzulegen, der an den Wohnweg zur Erschließung der Reihenhausbebauung anschließt. Im WA 1 ist dieser Weg notwendig, da die Reihenhausbebauung nicht unmittelbar über öffentliche Straßenverkehrsflächen erschlossen wird.

Die betreffenden Flächen „G“ und „GL 2“ sind daher als solche zur Belastung mit einem Gehrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit und die Fläche „GL“ zusätzlich mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Erschließungs- und Versorgungsträger zu belasten. Durch die Entwicklung privater Wohnwege kann der motorisierte Verkehr effizient aus dem Wohngebiet herausgehalten und der Wohn- und Aufenthaltswert - insbesondere für wohnungsnah spielende Kinder - maximiert werden. Dadurch, dass sich die Erschließungsfunktion der Wohnwege nur auf den fußläufige Erschließung bezieht, besteht keine Notwendigkeit öffentliche Verkehrsflächen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festzusetzen.

Die Fläche „GFL“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten. Erforderlich ist dies, um die ausreichende Erschließung der Garagengrundstücke sicher zu stellen.

Die Fläche „L“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten aller Anlieger zu belasten. Erforderlich ist dies, um die ordnungsgemäße Versickerung von Niederschlagswasser im Bereich der Grabenanlage sicherzustellen.

5.6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Trotz der oben erwähnten Geräuschvorbelastungen aus Verkehrsgeräuschen im Plangebiet ist jedoch die Inanspruchnahme der betreffenden Flächen für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen möglich. Anhand der in der DIN 18005 enthaltenen Kriterien für die Anwendbarkeit der Orientierungswerte lassen sich Rückschlüsse darauf ziehen, dass in bereits vorbelasteten Bereichen - u.a. aufgrund der bestehenden Verkehrswegen - Abweichungen von den Orientierungswerten möglich werden können, wenn sich dies im Rahmen der Abwägung mit den sonstigen Belangen herausstellen sollte. Daher ist es notwendig, sinnvolle Möglichkeiten zur Minderung der zu erwartenden Immissionen zu treffen.

Da wie gezeigt, hier ausschließlich Geräuschimmissionen durch Verkehr auftreten, kommen grundsätzlich sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen in Betracht. Im Gutachten heißt es hierzu:

„Die maßgebliche Geräuschquelle für das Plangebiet ist die Kölner Straße. Eine wirksame Pegelreduzierung innerhalb des Plangebietes könnte theoretisch nur durch eine aktive Schallschutzmaßnahme unmittelbar nordöstlich der Kölner Straße erreicht werden. Diese Schallschutzmaßnahme müsste straßenbegleitend das Plangebiet westlich und östlich großflächig überlappen, so dass ein seitlicher Schalleintrag vermieden wird. Aufgrund der örtlichen Situation ist jedoch die Anordnung einer Schallschutzmaßnahme im Nahbereich der Kölner Straße nicht

möglich (vorhandene Bushaltestelle, vorhandener Gehweg bzw. Parkplatzbereiche). Je weiter eine potentielle aktive Schallschutzmaßnahme von der Geräuschquelle (hier Kölner Straße) abgerückt, desto geringer ist die zu erreichende Pegelminderung. Im vorliegenden Fall könnte theoretisch im Bereich des Plangebietes nur entlang der südwestlichen Grundstücksgrenze eine Mauer mit einer Höhe von $h = 2,50$ m errichtet werden. Diese Mauer ist zwar geeignet, die Geräuscheinwirkungen im Außenbereich des Erdgeschosses zu reduzieren, erzeugt jedoch keine relevante Abschirmwirkung für die darüber liegenden Geschosse. Insofern ist zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen passiver Schallschutz vorzusehen.“

Zum Schutz der zur Kölner Straße orientierten Freibereiche der Reihenhausbebauung wird an der südlichen Grundstücksgrenze (auf privater Fläche) eine Mauer in einer Höhe von ca. 2,50 m bezogen auf das vorhandene Straßenniveau festgesetzt. Die genaue Höhe wird auf 42,50 m ü. NHN festgelegt. Die Mauer ist 50 cm von der Grundstücksgrenze zurückgerückt, um einen ausreichenden Vegetationsraum für den Rankbewuchs zu gewährleisten.

Schallschützende Vorgaben zur Grundrissgestaltung kommen im gesamten Plangebiet nicht in Betracht, da die Sonnenexposition eine Zuordnung der lärmempfindlicheren Aufenthaltsbereiche zur sonnenabgewandten Seite nicht zulassen.

Zum Schutz schutzwürdiger Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" werden an den in der Planzeichnung entsprechend zeichnerisch gekennzeichneten Fassaden bestimmte Schalldämmmaße von Außenbauteilen festgesetzt. Die in der Planzeichnung eingetragene Kennzeichnung entspricht dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, die bestimmte Schalldämmmaße für die einzelnen Lärmpegelbereiche vorsieht.

Nach den heute üblichen technischen Standards weisen Fenster ein Schalldämmmaß von mindestens 30 dB auf, was der erforderlichen Schalldämmung im Lärmpegelbereich II entspricht. Für die Festsetzung dieser passiven Schallschutzmaßnahmen kommen also nur jene Bereiche in Betracht, für die vom Gutachter ein Beurteilungspegel ermittelt wurde, der im Lärmpegelbereich III liegt, da die Bereiche mit niedrigeren Beurteilungspegeln ohnehin nach der DIN 4109 bereits ausreichend vor Schalleinwirkungen geschützt sind. Die textlichen Festsetzungen lassen eine Ausnahme zu, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass niedrigere Anforderungen ausreichend sind.

Vor dem Hintergrund der teilweise deutlichen Überschreitungen des Verkehrslärm-Orientierungswertes von 45 dB(A) zur Nachtzeit werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, um die schutzbedürftigen Räume vor Verkehrslärm zur Nachtzeit ausreichend schützen zu können. Mit den Festsetzungen sollen auch in den zur Nachtzeit "lauten" Bereichen Wohnmöglichkeiten ermöglicht werden, die den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genügen. Hierbei soll insbesondere die Möglichkeit der Nachtruhe gesichert werden. Insofern wird hier festgesetzt, dass in Schlafräumen schallgedämmte mechanische Lüftungen vorzusehen sind, um eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen. Lediglich an wenigen, durch eine Punktsignatur gekennzeichneten Fassaden ist eine solche mechanische Lüftung nicht notwendig. An diesen Fassaden werden die Verkehrslärm-Orientierungswerte von 45 dB(A) zur Nachtzeit nicht überschritten.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 werden in der vorliegenden Planung als insgesamt mit der Ansiedlung zusätzlicher Wohnbebauung vertretbar angesehen, da in der „Gesamtschau“ die Vorteile von Wohnnutzungen an diesem innenstadtnahen Standort die Nachteile durch erhöhte Lärmbelastungen überwiegen. Soweit dies möglich war, werden in diesem Bebauungsplans entsprechende Vorkehrungen bezüglich der Vermeidung von Lärmimmissionen festgesetzt.

Den Vorbelastungen durch Schallimmissionen steht eine besondere Eignung als Wohnstandort entgegen. Die geplanten Neubauvorhaben fügen sich in ein Wohnquartier ein, das aufgrund demografischer und wohnungswirtschaftlicher Gesichtspunkte einem Handlungsbedarf unterliegt. Mit der Errichtung der geplanten Neubebauung soll die Sozialstruktur in diesem innerstädtischen Wohnquartier langfristig stabil gehalten werden. Für den Standort spricht ferner, dass aufgrund der Neuplanung keine neue Verkehrsinfrastruktur hergestellt werden muss, es wird lediglich bedarfsgerecht zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Im Übrigen liegt das Plangebiet sehr nahe zu allen relevanten sozialen und wirtschaftlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und ist sowohl an das öffentliche Verkehrsnetz, als auch an das örtliche und überörtliche Straßennetz gut angebunden. Wesentliche Teile der Neusser Innenstadt sind über die an das Plangebiet angrenzende Bushaltestelle an der Kölner Straße gut erreichbar. Dieser Wohnstandort ist daher auch für nicht motorisierte Personen bestens geeignet.

5.7. Grünordnerische Maßnahmen

Öffentliche Grünfläche wird im Plangebiet nicht festgesetzt.

Gem. §13a BauGB gilt der durch diesen Bebauungsplan verursachte Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen. Folglich wird im Rahmen dieses Bebauungsplans keine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt. Gleichwohl führt die Realisierung der Planung zum Verlust gemäß Baumschutzsatzung unterliegender Bäume. Dieser Verluste ist aufgrund der geplanten Bebauung unausweichlich. Hierfür sind nach Baumschutzsatzung Neupflanzungen notwendig, die Anzahl bestimmt sich nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung und ist erst im Baugenehmigungsverfahren festzulegen.

Sämtliche gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen im nordwestlichen Plangebiet werden durch einen Grundstückseigentümer als zentral zu pflegende Grünanlage gestaltet.

Die zeichnerisch mit der Festsetzung "Hecke zu pflanzen" gekennzeichneten Bereiche sind mit Schnitthecken mit 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen und als Sichtschutzhecken entsprechend den in der Planzeichnung eingetragenen Mindesthöhen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Somit ist sichergestellt, dass zu der nördlichen Nachbargrenze des Plangebiets und zu den Gartenbereichen der Bebauung an der Dunantstraße ausreichend Sichtschutz gewährt werden kann, um optisch störende Einflüsse im Gartenbereich zu minimieren.

Die Tiefgaragen sind mit einer ausreichenden, min. 50 cm starken Deckschicht zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Ebenso sind die Dachflächen der Wohngebäude mit einer min. 8 cm starken Vegetationsschicht zu begrünen. Der Bebauungsplan trifft insofern hier entsprechende Festsetzungen. Die hierdurch entstehenden Kostenaufwendungen werden angesichts der Möglichkeit zur Nachverdichtung gegenüber dem vormaligen Planungsstand als vertretbar angesehen.

Der vorhandene großkronige, ortsbildprägende und ökologisch wertvolle Baum an der Kölner Straße ist als zu erhalten festgesetzt. Zum Schutz des Bestandsbaums (Buche) ist der Wurzelbereich fachgerecht vor Auflasten durch Anschüttungen und Überbauung durch die Wand zu schützen. Im Bereich des Bestandsbaums kann die Wand als leichte Holzwandkonstruktion ausgebildet werden. Die gesamte Wand ist straßenseitig zu begrünen (s. Pkt. 5.9).

5.8. Beseitigung von Niederschlagwasser

Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über die Schmutzwasserkanalisation in der Dunant -, bzw. Kölner Straße. Bereiche, die unterhalb der Rückstauenebene liegen, im Wesentlichen der Bereich des nördlichen Privatweges, müssen über privat betriebene Hebeanlagen angeschlossen werden. Im privaten Wohnweg wird ein öffentlicher Schmutzwasserkanal verlegt.

Die Regenwasserkanalisation im Bereich der Dunant -, bzw. Kölner Straße ist hydraulisch ausgelastet. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nahezu in Gänze zu versickern. Vorgesehen ist daher, eine Versickerung im Bereich des römischen Grabens. Es ist geplant, dass oberhalb des Bodendenkmals ein Versickerungsgraben für Niederschlagswasser – als Mulde ausgebildet - den Verlauf des Grabens nachzeichnet. Der Grabenbereich wurde gutachterlich als Auffüllung klassifiziert. Um die chemische Unbedenklichkeit und Eignung zur Versickerung nachzuweisen, wurde ergänzend eine analytische Unbedenklichkeit der Grabenfüllung nachgewiesen.

Die Versickerungsfähigkeit konnte grundsätzlich bestätigt werden. Der Gutachter führt zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes aus:

„Die im Bereich des Grabens (RKS G und RKS 9 vom Nachbargrundstück) erkundeten Böden sind im Wesentlichen als versickerungsfähig zu beurteilen. (...) Der höchste Grundwasserstand ist bei 32,90 mNN anzusetzen, so dass ein ausreichender Abstand vorhanden ist.

Die Bemessung der Versickerungsanlage erfolgt nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138. Für die durchlässigen Sande kann gem. der vorliegenden Kornverteilungsanalysen ein Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f = 1 \times 10^{-5}$ m/s angesetzt werden. Im weiteren Verlauf der Planung kann nach Vorlage der angeschlossenen Flächen und genauer Kenntnis der auszubildenden Mulde eine Bemessung der Versickerungsanlage in einem Nachtrag erfolgen.“ (DiBaUCo GmbH, Bochum April 2012)

In Bezug auf die chemische Unbedenklichkeit der Grabenfüllung fasst der Gutachter seine Untersuchung folgendermaßen zusammen:

„Da die im Bodendenkmal „Römergraben“ vorhandenen Sedimente als künstliche Anschüttung angesprochen werden, ist zur Genehmigung der Niederschlagsversickerung die analytische Unbedenklichkeit der Grabenfüllung nachzuweisen. Seitens der zuständigen Behörde wurde die Untersuchung des

Grabeninhalts an 5 verschiedenen Punkten und die chemische Untersuchung der Proben auf Schwermetalle und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe gefordert. Die entsprechenden Geländearbeiten wurden durch Mitarbeiter der DiBaUCo Regionen GmbH am 10.07.12. durchgeführt. Die Geländearbeiten wurden von Mitarbeitern des Umweltamtes und des Amtes für Stadtplanung - Bodendenkmalpflege begleitet.

Die Schadstoffgehalte in den untersuchten Proben sind wie folgt zu bewerten:

Der maximal ermittelte Blei-Gehalte ist mit 730 mg/kg im Feststoff in RKS III als erhöht zu betrachten. In den übrigen Proben liegen die Bleigehalte zwischen 33 und 140 mg/kg im Bereich der geogenen Hintergrundbelastung. Für die übrigen Metalle und auch für polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe wurden keine erhöhten Konzentrationen nachgewiesen.

Die Überprüfung der Wasserlöslichkeit des Bleigehaltes der Probe RKS III (0 bis 0,18 m) zeigt, dass die punktuell erhöhte Blei-Konzentration in der Auffüllung im Bereich des „Römergrabens“ nicht wasserlöslich ist. Da nur in einer der insgesamt sechs untersuchten Proben ein erhöhter Bleigehalt nachgewiesen wurde und die ermittelte Bleikonzentration nicht messbar wasserlöslich ist, gehen wir davon aus, dass die punktuelle Belastung auf einen Gegenstand aus Blei zurückgeht und nicht auf eine diffuse Bleibelastung des Sedimentes. Insofern steht aus gutachterlicher Sicht einer Niederschlagsversickerung im Bereich des „Römergrabens“ nichts entgegen.“ (Ergänzende Untersuchung DiBaUCo GmbH, Bochum, Juli 2012).

Die heutige Lage des zwischen dem Stichweg Dunantstraße 45-49 und der Kölner Straße verlaufenden Regenwasserkanals soll beibehalten werden, der Kanal wird zukünftig im südlichen Bereich unterhalb privater Grundstücksfläche liegen.

5.9. Örtliche Bauvorschriften

Für die Baukörper im Plangebiet werden aus gestalterischen Gründen zusätzlich zu den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen örtliche Bauvorschriften nach der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) festgesetzt. Damit wird der angestrebten homogen geprägten Erscheinungsform des Wohngebietes entsprochen.

Mit der Festsetzung der Dachform – Flachdach mit maximalem Neigungswinkel von 10 Grad - wird ein „wildes Nebeneinander“ unterschiedlichster Dachformen eingeschränkt. Da eine Realisierung der Wohnbebauung durch zwei Grundstückseigentümer „aus einem Guss“ vorgesehen ist, erscheint eine solche Vorschrift gut umsetzbar und vertretbar. Im Übrigen bildet die Dachgestaltung als Flachdach für die Neubebauung die Voraussetzung für die festgesetzte Dachbegrünung, aus der sich positive Effekte im Hinblick auf eine Verminderung einer innerstädtischen Wärmeinseleffektes ergeben. Außerdem ergeben sich in der Verbindung mit der Begrünung der Tiefgaragen erhebliche Einsparungsmöglichkeiten bezüglich der Dimensionierung der Versickerungsanlagen. Dieses stellt sich auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten als Vorteil für die Grundstückseigentümer dar.

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. Das Oberflächenmaterial heller Putz wurde aus der bestehenden Wohnbebauung aufgenommen, insofern ist es im Bereich der WA-Gebiete zulässig. Untergeordnet (<40 %) kann auch Vormauerziegel oder Holzverschalung als zeitgemäßes Element verwendet werden, um einen gestalterischen Spielraum zu ermöglichen und einen monotonen Gesamteindruck zu vermeiden.

Die Vorgartenzone ist der Übergang zwischen öffentlichem Raum und der raumbildenden Gebäudestruktur. Eine intensive Begrünung dieser Bereiche schafft einen klar definierten, aber nicht abschottenden Übergang zwischen öffentlich und privat. Der Vorgarten ist deshalb gärtnerisch anzulegen und von Versiegelung freizuhalten. Durch die einheitliche Regelungen zur Gestaltungen von Vorgärten können Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch ein Abschotten mit Mauern, Holzzäunen und Hecken vermieden und die Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes unterstützt werden.

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

Durch die Festsetzung zur Begrünung der Wand entlang der Kölner Straße wird gewährleistet, dass die Wand keinen dominanten Charakter entlang der öffentlichen Verkehrsfläche entfaltet. Sie fügt sich wie die bereits vorhandenen, ebenfalls begrünten benachbarten Wände (Dunantstraße Nrn. 49, 47 ff) in den Straßenraum untergeordnet ein.

Damit die Grundstücke nicht über Gebühr versiegelt werden, andererseits die notwendige Feuerwehrumfahrung sichergestellt werden kann, wird festgesetzt, dass die Feuerwehrebewegungsflächen wasserdurchlässig hergestellt werden müssen. Geeignete Maßnahmen sind die Verlegung von Rasengittersteinen oder offenporigen Steinen.

Die Festsetzung zur Aufstellung von Solaranlagen wird getroffen, da zur energetischen Versorgung gesetzlich ein bestimmter Anteil regenerativer Energien eingesetzt werden muss. Die im Neusser Stadtgebiet geeignete Versorgung über Geothermie scheidet im Plangebiet aus bodendenkmalrechtlichen Gründen aus; bei dieser Versorgungsvariante würde es zu erheblichen Eingriffen in das Bodendenkmal kommen. Insofern wird die Errichtung solartechnischer Anlagen auf dem Dach der Wohngebäude unter Einhaltung einer vorgegebenen Höhe zugelassen. Eine Reduzierung, oder Abflachung der Anlagenhöhe würde dazu führen, dass bei gleichem Ertrag mehr Dachfläche durch die Anlagen in Anspruch genommen werden müssten. Eine Begrünung der Dachflächen wäre daher infrage gestellt.

5.10. Technische Infrastrukturen

Die Strom-, Wasser- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Neuss über die angrenzenden Straßen an das Plangebiet herangeführt. Die vorgesehenen privaten Wege sind mit einer projektierten Breite von min. 3,00 m breit genug, um sämtliche technische Medien aufzunehmen.

5.11. Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zur Kölner Straße, bzw. Dunantstraße.

6. Bodenordnung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum dreier Eigentümer, eine freiwillige Grenzregelung ist angestrebt. Eine Umlegung nach dem Baugesetzbuch ist nicht erforderlich.

7. Notwendige Gutachten/Untersuchungen

- Schalltechnisches Gutachten, Graner + Partner, Bergisch-Gladbach, März 2013
- Kartierung der Bestandsvegetation /Vermessung Öbvl Neuenhausen, Neuss, April 2012
- Vogelkartierung und Artenschutzprüfung B-Plan137/3 Gnadental/ Dunantstraße in Neuss: Michael Straube, Wegberg, August 2012
- Orientierende Erkundung des Untergrundes auf mögliche Verunreinigungen sowie orientierende Baugrunderkundung auf dem Grundstück Kölner Str. 205 in Neuss und Ergebnisbericht zur Baugrunderkundung und Gründungsbeurteilung für die Bebauung eines Grundstücks in Neuss, Gnadental, Kölner Str. 207 in Neuss: DiBaUCo Regionen GmbH, Bochum 2012
- Ergänzende Untersuchung auf mögliche Verunreinigungen im Bereich des „Römergrabens“ auf den Grundstücken Kölner Straße 205 und 207 in Neuss: DiBaUCo Regionen GmbH, Bochum 2012[^]
-

8. Kosten

Verfahrens-, und Planungskosten werden durch die Antragsteller finanziert.

9. Flächen

| Flächenbilanz | Ist - Situation | Planung |
|------------------------------|-----------------|-----------------|
| versiegelte private Fläche | 1.896 qm | 3.254 qm |
| unversiegelte private Fläche | 4.101 qm | 2.743 qm |
| öffentliche Fläche | 931 qm | 931 qm |
| Gesamtfläche | 6.928 qm | 6.928 qm |

10. Hinweise

Baugrundrisiken

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

Bodendenkmäler

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der frühen römischen Holzzerdelager A – F. Die Plangebietsfläche wird als Bodendenkmal gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NRW in die Denkmalliste Teil B der Stadt Neuss eingetragen. Der Denkmalsbereich wird daher im Plan nachrichtlich dargestellt. In baugrundtechnischer Hinsicht haben die durchgeführten Untersuchungen ergeben, dass im Grundrissbereich der geplanten Gebäude unter maximal 4,0 m mächtigen sehr locker gelagerten sandigen oder weichen bindigen Auffüllungen im Wesentlichen locker gelagerte gewachsene Sande anstehen. Die Auffüllungen sind aufgrund der vorangegangenen Grabungsarbeiten in ihrer Lagerungsdichte stark gestört und sehr inhomogen. Da ein Bodenaustausch im vorliegenden Fall aus Denkmalschutzgründen nicht zulässig ist, wird eine Überbauung der Auffüllungen angestrebt.

Da jedoch aufgrund der Art und Zusammensetzung der Auffüllungen ein Risiko hinsichtlich von Setzungen und Sackungen verbleibt empfiehlt der Gutachter die Bauwerke über Pfähle tief zu gründen. Um die Bodendenkmalaspekte zu berücksichtigen, darf kein Bohrgut gefördert werden. Aus diesem Grund müssen im Fall einer Pfahlgründung Vollverdrängungsbohrpfähle zur Ausführung gelangen.

Bei künftigen Erdarbeiten im Bereich des Plangebiets ist die Aufdeckung von Bodendenkmälern möglich. Alle Ausschachtungsarbeiten im Plangebiet müssen unter Beobachtung durch die Untere Denkmalbehörde erfolgen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde oder der LVR - Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Bonn, unverzüglich zu informieren. Pfahlgründungen müssen mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abgestimmt werden.

Bodenschutz

Die Bodenplatte des Kellers der ehemaligen Werkstatt (Kölner Straße Nr. 205) ist im Rahmen der Baumaßnahme in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zu erhalten, um eine Durchsickerung des mit wasserlöslichen Bleiverbindungen beaufschlagten Untergrunds zu verhindern. Sollten Teile der Bodenplatte im Rahmen der Errichtung der Tiefgarage entfernt werden müssen, ist diese zeitnah durch eine adäquate Versiegelung zu ersetzen. Der Plan enthält nachrichtlich eine Darstellung der Bodenverunreinigung.

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

Geräuschvorbelastungen

Zur möglichst vollständigen Information von Grundstückskäufern wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet bestimmte Geräuschvorbelastungen durch Verkehrslärm vorhanden sind.

Kampfmittel

Nach der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf vom 11.04.2012, Aktenzeichen: 22.5-3-5162024-92/12, besteht für den Bereich des Plangebiets ein Verdacht auf das Vorhandensein eines Bombenblindgängers. Vor einer Aufnahme von Schachtarbeiten auf dem Gelände ist eine entsprechende Sondierung durchzuführen. Maßnahmen zur Kampfmittelräumung sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Regenwasserbeseitigung

Zur Vermeidung von Vernässungen sollen Tiefgaragengeschosse, bzw. Garagengeschosse im Plangebiet grundsätzlich in wasserundurchlässiger Bauweise ("weiße Wanne") ausgeführt werden. Dachflächenwasser kann mit wasserrechtlicher Erlaubnis über Rigolen zentral in der als „privaten Grünfläche“ versickert werden. Terrassen, Garagenzufahrten und sonstige private Flächen dürfen nur versickerungsoffen befestigt werden.