

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. V 109/6
– Vogelsang, Römerstraße / Furtherhofstraße –

Begründung § 9 Abs. 8 BauGB

Stand: 20.07.2015

Inhalt	Seite
1. Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel	34
1.1 Anlass und Zweck der Planung	34
1.2 Abgrenzung des Plangebietes	34
2. Vorgaben und Bindungen	45
2.1 Städtebauliche Strukturen im Stadtteil Vogelsang, Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes	45
2.2 Baulicher Zustand und vorhandene Nutzungen innerhalb des Plangebietes	45
2.3 Topografie und Bodenversiegelung	45
2.4 Eigentumsverhältnisse	45
2.5 Ver- und Entsorgung	45
2.6 Bestehendes Planrecht	56
2.6.1 Regionalplan	56
2.6.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss	56
2.6.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne	56
2.6.4 Sonstige städtebauliche und planungsrechtliche Vorgaben	56
2.7 Verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes	56
2.8 Umweltbelange	56
2.8.1 Notwendigkeit einer Umweltprüfung	56
2.8.2 Natura 2000	67
2.8.3 Wasserschutzgebiete	67
2.8.4 Artenschutz	67
2.8.5 Störfallvorsorge	67
3. Städtebauliches Konzept	67
3.1 III-geschossige Bebauung an der Römerstraße	67
3.2 Wohnpark auf der Hauptentwicklungsfläche	67
3.2.1 Wohnpark als Eigentümergemeinschaft	78
3.2.2 Ver- und Entsorgungskonzept	78
3.2.3 Freiraumgestaltung	89
3.2.4 Erschließung	89
3.2.5 Ruhender Verkehr	89
4. Festsetzungen und Hinweise	910
4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	910
4.1.1 Nebenanlagen	910
4.1.2 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§ 19 und § 20 BauNVO)	1041
4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	1041
4.3 Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)	1142
4.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	1142
4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	1243
4.6 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)	1243
4.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	1344
4.8 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)	1445
4.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)	1445
4.8.2 Einfriedungen und Begrünungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)	1445
4.9 Hinweise	1445
5. Verfahren und Beteiligung	1516
6. Auswirkungen der Planung	1516
6.1 Schutzgut Mensch	1617
6.2 Schutzgut Boden	1617
6.3 Schutzgut Natur, Tiere, Pflanzen und Artenschutz	1748
6.4 Bodendenkmal	1819
7. Umsetzung der Planung	1819
7.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung	1819
7.2 Bodenordnung	1819

1. Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Anlass und Zweck der Planung

In der Stadt Neuss besteht ein erhöhter Bedarf an Wohnraum. Dabei ist der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch ein abgestimmtes Angebot an Wohnungen in allen Preissegmenten besondere Beachtung zu schenken. Zur Erreichung dieser Ziele soll die Innenentwicklung und Bereitstellung von Bauland aktiv betrieben werden. Der Bebauungsplan Nr. V 109/6 –Vogelsang, Römerstraße / Furtherhofstraße- ermöglicht die Errichtung von rund 50 Wohnungen, davon 28 als preisgünstige Reiheneigenheime. Dies erfolgt auf einer bislang andersartig baulich genutzten Fläche. Er entspricht daher dem im Entwurf des Flächennutzungsplans formuliertem Leitbild der räumlichen Entwicklung (S. 43ff der Begründung zum neuen Flächennutzungsplan Stand 2014).

Die im Oktober 2014 vorgelegte Studie „Bezahlbarer Wohnraum in Neuss 2030“ attestiert eine hohe Nachfrage nach preisgünstigen Reiheneigenheimen: „Ähnlich wie im Segment der Eigentumswohnungen ist auch im Teilmarkt der Reiheneigenheime das Angebot im preisgünstigen, unteren Preissegment im Zeitraum 2007 bis 2013 stark abgeschmolzen und wurde in 2013 fast überhaupt nicht mehr angeboten.“ (ebenda, S. 36). Insbesondere diesem Bedarf trägt der Bebauungsplan Rechnung.

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Grenze des statistischen Bezirkes Vogelsang zum Bezirk Weissenberg. Das Handlungskonzept Wohnen (Neuss, 2010) charakterisiert Vogelsang als „Alternde Gebiete mit überwiegend aufgelockerter Baustruktur und stabiler Bevölkerungsentwicklung“. In Vogelsang befinden sich 3.252 Wohnungen. In den letzten Jahren erfolgten an zahlreichen Wohnungen energetische Sanierungen. Wohnungszugänge sind in den Jahren 2013 und 2014 (bis einschließlich November) mit lediglich zwei Wohnungen faktisch nicht vorhanden.

Das Vorhabengrundstück wird derzeit als Freizeitanlage genutzt. Es ist eine Verlagerung innerhalb des Stadtgebietes vorgesehen, da am jetzigen Standort die aus wirtschaftlicher Sicht notwendige Modernisierung und Erweiterung nicht umgesetzt werden kann. Entsprechend der überwiegenden Prägung des städtebaulichen Umfeldes wird eine Nachnutzung durch die planungsrechtliche Entwicklung eines Wohngebietes angestrebt. Diese Umnutzung fügt sich im Rahmen der Innenentwicklung in die städtebauliche Umgebung ein und leistet einen wesentlichen Beitrag zur Stützung und Stärkung des Wohnstandortes Vogelsang.

Vorhabenträger ist die Deutsche Reihenhäuser AG mit Sitz in Köln. Die Deutsche Reihenhäuser AG strebt eine Bebauung mit ca. 28 Hauseinheiten auf ca. 7.100 m² und somit auf dem überwiegenden Teil der Entwicklungsfläche an. Für die unmittelbar an der Römerstraße liegende Teilfläche mit ca. 1.260 m² soll eine III-geschossige Wohnbebauung zur baulich-räumlichen Fassung der öffentlichen Hauptverkehrsstraße umgesetzt werden, die ebenfalls durch die Deutsche Reihenhäuser AG eigenständig realisiert werden soll. Es wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Neuss und der Deutsche Reihenhäuser AG für das gesamte Plangebiet geschlossen, da sich die Bebauung gegenseitig bedingt.

Die südlich angrenzende Fläche des heutigen Gebrauchtwagenhandels könnte künftig in vergleichbarer Form mit einer III-geschossigen Wohnbebauung überplant werden. Entsprechende Verhandlungen sind mit dem Eigentümer geführt worden, ein Verkaufs- bzw. Realisierungsinteresse besteht derzeit nicht. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden die Flächen des Gebrauchtwagenhändlers dennoch in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Es ist beabsichtigt, entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes auf dieser Fläche durch eine bedingte Festsetzung zukünftig nach Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes eine Wohnungsbauentwicklung zu ermöglichen. Derzeit genießt der Gewerbebetrieb für die Dauer der Aufrechterhaltung seines Betriebes die Entwicklungsmöglichkeiten entsprechend des derzeitigen Planungsrechts.

1.2 Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des angestrebten Bebauungsplanes umfasst im Kern zunächst die Grundstücksflächen des Reitstalls Tillmann für die eigentliche Vorhabenplanung zur Realisierung eines Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser AG (WA 1). Ein Teil der Grundstücksflächen des Reitstalls Tillmann direkt an der Römerstraße wird aus städtebaulichen Gründen einer Bebauung für Geschosswohnungen zugeführt (WA 3). Zur Sicherung der inneren Erschließung und zur abschließenden planungsrechtlichen Klärung möglicher nachbarrechtlicher Belange werden die Flächen des bestehenden Mehrfamilienhauses Römerstraße 163 (WA 2) und die KFZ-Werkstatt Römerstraße 161 (WA 4) als langfristige arrondierende Entwicklungsfläche in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen.

Der räumliche Geltungsbereich des neu aufzustellenden Bebauungsplanes umfasst in diesem Umring ca. 1,1 ha und wird in etwa begrenzt

- im Osten durch die Römerstraße,
- im Süden durch das Grundstück des Wohngebäudes Römerstraße 159,
- im Westen durch das Grundstück der Clarenbachschule und
- im Norden durch die Grundstücke der Wohnbebauung Furtherhofstraße 146/ 148 sowie des Wohngebäudes Römerstraße 165.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Städtebauliche Strukturen im Stadtteil Vogelsang, Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Das Vorhabengrundstück umfasst das Gelände des Reitstalls Tillmann im Neusser Stadtteil Vogelsang an der Römerstraße zwischen der Furtherhofstraße und der Gladbacher Straße. Es liegt in einem überwiegend von Wohnnutzung geprägten Umfeld. Mehrgeschossige Zeilenbauten und Reihenhausbauungen dominieren das Ortsbild und werden vereinzelt durch Doppel- und freistehende Einfamilienhäuser ergänzt. Die unmittelbare Nachbarschaft wird wesentlich geprägt durch das westlich angrenzende Schulgelände mit Turnhalle der Clarenbachschule und den südlich verlaufenden Hauptgrünzug, der sich auf der östlichen Seite der Römerstraße mit einer Kleingartenanlage fortsetzt. An der Römerstraße selber schließen nach Norden und Süden jeweils ein freistehendes Einfamilienhaus an.

2.2 Baulicher Zustand und vorhandene Nutzungen innerhalb des Plangebietes

Der nördliche Abschnitt des Vorhabengrundstücks grenzt unmittelbar an die Römerstraße, dem südlichen Abschnitt ist hier die Fläche einer ehemaligen Tankstelle vorgelagert, die heute durch einen Gebrauchtwagenhandel genutzt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes selber umfasst die Nutzflächen des bisherigen Reitstalls mit der Reithalle, dem Reitplatz und den Nebenanlagen mit einer Fläche von insgesamt ca. 8.360 m². Das im Zusammenhang mit der bisherigen Reitanlage stehende Mehrfamilienhaus Römerstraße 163 bleibt im Bestand erhalten und bildet mit dem KFZ Betrieb an der Römerstraße eine Erweiterungsfläche innerhalb des Geltungsbereichs.

2.3 Topografie und Bodenversiegelung

Das Plangebiet stellt sich als überwiegend ebene Fläche dar. Wesentliche Höhenunterschiede bestehen nicht. Innerhalb des Plangebietes sind die nicht überbauten Freiflächen fast gänzlich einer Nutzung unterzogen. Die Vorflächen der ehemaligen Tankstelle und der Reithalle stellen sich als zum Teil versiegelte Flächen dar. An der Reithalle sind Bereiche als festgefahrene Schotter-/ Kiesfläche befestigt. Beide Flächen werden hauptsächlich zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Die rückwärtigen Freiflächen sind der Reitsportnutzung vorbehalten und daher nicht befestigt, im Bereich des verbleibenden Mehrfamilienhauses ist an der rückwärtigen Seite eine Gartenfläche vorgelagert.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich in unterschiedlichem privatem Eigentum. Für die von der Römerstraße abgewandten Flächen ist der Vorhabenträger die Deutsche Reihenhauser AG mit Sitz in Köln, die das Grundstück inzwischen weitgehend notariell, u. a. hinsichtlich des erforderlichen Planungsrechtes aufschiebend bedingt, erworben hat. Für Teilflächen im Plangebiet bestehen Pachtverträge mit Dritten.

2.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt heute über vorhandene Leitungen. In der Römerstraße ist eine Trennkanalisation vorhanden. Allerdings ist nach derzeitigem Kenntnisstand der Kanal nicht leistungsfähig genug das Regenwasser der zukünftig versiegelten Flächen aufzunehmen.

2.6 Bestehendes Planrecht

2.6.1 Regionalplan

Der wirksame Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) stellt die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar.

Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Zielsetzung entspricht dieser Darstellung.

2.6.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans im Wesentlichen als Wohnbaufläche dargestellt.

Die angrenzende Clarenbachschule ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule, Alteneinrichtung und Jugendheim, die angrenzende Grünfläche als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Die Stadt Neuss betreibt derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP). In der zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossenen Vorentwurfsfassung des zukünftigen FNPs ist der Bereich an der Römerstraße im Wesentlichen als Wohnbauflächen dargestellt. Die angrenzende Clarenbachschule ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schulen und soziale Bildungseinrichtungen bezeichnet. Widersprüche zwischen dem aufzustellenden Bebauungsplan "Römerstraße" und dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Neuss bestehen von daher nicht.

2.6.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 109 von 1968 und ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit geschlossener Bauweise bei maximal II-Vollgeschoss und einer GRZ von 0,4 sowie einer GFZ von 0,7 festgesetzt. Ohne gesonderte Gebietsabgrenzung ist an der Römerstraße die Nutzung einer Tankstelle zulässig. Auf der bestehenden planungsrechtlichen Grundlage ist die Realisierung der Vorhabenplanung nicht möglich, so dass für den Teilbereich des angestrebten Vorhabens einschließlich arrondierender Nachbarflächen die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen ist.

2.6.4 Sonstige städtebauliche und planungsrechtliche Vorgaben

Weitere Vorgaben aus übergeordneten Planungen sind nicht gegeben.

2.7 Verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes

Das Plangebiet ist im Bestand über die Römerstraße zu erreichen. Über die Römerstraße besteht eine sehr gute Einbindung an das innerstädtische Hauptverkehrsstraßennetz und das weiterführende regionale Straßennetz. Die Innenstadt ist in ca. fünf km erreichbar, die Entfernung zur nächstgelegenen Autobahnauffahrt „Holzbüttgen“ der A 57 beträgt ca. zwei Kilometer.

Am Plangebiet an der Römerstraße befindet sich direkt die Bushaltestelle „Thomas-Morus-Kirche“. Von hier aus ist mit der Linie 854 die Neusser Innenstadt zu erreichen. Des Weiteren verkehrt hier zusätzlich eine Linie des Nachtexpress.

2.8 Umweltbelange

2.8.1 Notwendigkeit einer Umweltprüfung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Die hierfür bestehenden gesetzlichen Anforderungen gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind im vollen Umfang erfüllt (vgl. Kapitel 5 dieser Begründung). Im beschleunigten Verfahren entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Unabhängig davon werden die planungsbetroffenen Umweltbelange vollständig ermittelt und im Rahmen der städtebaulichen Gesamtabwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB mit dem ihnen zukommenden Gewicht berücksichtigt.

2.8.2 Natura 2000

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

2.8.3 Wasserschutzgebiete

Wasserschutzgebiete bestehen innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung nicht.

2.8.4 Artenschutz

Im Frühjahr 2014 hat im Rahmen der Vorprüfung zum Artenschutz (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Bebauungsplan Nr. 109/6 Vogelsang, Römerstraße / Furtherstraße in Neuss, umweltbüro essen 30.04.2015) eine Begehung des Plangebietes stattgefunden. Mit der Auswertung der vorliegenden relevanten Unterlagen ergibt sich folgende Situation:

Zusammenfassend ist vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität auf den Vorhabenflächen eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS (Fachinformationssystem des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Außerdem gilt, dass die auf den Vorhabenflächen angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor. Weitergehende Informationen können dem Kapitel 6.1 entnommen werden.

2.8.5 Störfallvorsorge

Belange der Störfallvorsorge sind von der Planung nicht betroffen. Im näheren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Anlagen, die der Zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV) unterliegen.

3. Städtebauliches Konzept

Der Initiator der Planung sieht eine differenzierte Entwicklung vor:

3.1 III-geschossige Bebauung an der Römerstraße

Als wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Grundgerüsts soll straßenbegleitend zur Römerstraße eine mindestens III-geschossige Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich entwickelt werden, die sich an die Prägung des weiteren Umfeldes durch Geschosswohnungsbau anlehnt. Hierfür steht zunächst der nordöstliche Teilbereich des verfügbaren Entwicklungsgrundstücks mit ca. 1.260 m² im Fokus, der langfristig um den Bereich des südöstlich anschließenden Grundstücks des Gebrauchtwagenhandels ergänzt werden kann. Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung dieser Grundstücksflächen erfolgt unmittelbar über die Römerstraße. Der städtebauliche Entwurf und die architektonische Ausgestaltung sind hier im Laufe des Verfahrens, spätestens bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes weiterzuentwickeln und zu präzisieren.

3.2 Wohnpark auf der Hauptentwicklungsfläche

Die Hauptfläche des Entwicklungsbereiches mit ca. 7.100 m² soll durch einen Wohnpark mit einer Bebauung mit Reiheneigenheimen überplant werden. Es wird die Errichtung von 28 II-geschossigen Einfamilienhäusern in 5 Gebäudezeilen mit jeweils 4 bis 7 Einheiten in offener Bauweise angestrebt. Alle Einheiten sind mit der Gartenseite nach Westen oder Süden orientiert. Die Realisierung des Wohnparks erfolgt mittels vorgefertigter Systemreihenhäuser; im vorliegenden Fall mit zwei Haustypen mit jeweils 81 m² bzw. 141 m² Wohnfläche. Die kleineren Reiheneinheiten, die in anderen Wohnparks vornehmlich von älteren kinderlosen Ehepaaren, aber auch häufig von alleinerziehenden Elternteilen erworben werden, sind in einer Gebäudezeile aus 5 Einheiten vorgesehen. Die Dachform beschränkt sich auf Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 35° Neigung. Die zugehörigen Stellplätze werden überwiegend im Osten des Wohnparks in einer Gemeinschaftsanlage zusammengefasst, wobei die geplante Garagenzeile gleichzeitig als räumliche Abschirmung gegenüber dem Gebrauchtwagenhandel dient. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der

Römerstraße in Form einer Stickerschließung. Eine Umfahrung wird allerdings für Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge auf der südlichen Seite des Mehrfamilienhausgrundstückes vorgehalten. Hierbei führt die Planstraße in westlicher Richtung, um dann in südlicher Richtung die hinterliegenden Hauseinheiten zu erschließen. Hinter dem Grundstück des Gebrauchtwagenhändlers erschließt ein weiterer Stich die Garagenzeile. Die nördlichen Reiheneigenheime werden durch Wohnwege an die Erschließung angebunden.

Bei der Konzeption der Systemreiheneigenheime verzichtet der Vorhabenträger bewusst auf eine Unterkellerung als kostensparender Vorteil, ohne dass die Wohnqualität hierdurch gemindert wird. Durch Abstellräume, einen Spitzboden sowie ein Gartenhaus als Kellerersatzraum werden ausreichend Lager- und Abstellflächen geschaffen.

Die Qualität der städtebaulichen Gestaltung ergibt sich auf dieser Grundlage durch die vollständige Erstellung der Hauptgebäude mit Terrassen, Terrassentrennwänden, etc., aller Nebenanlagen mit Gartenhäusern und Einzelgaragen, aller Gemeinschaftsanlagen mit Technikzentrale, Abfalltonnensammelplätzen und Gemeinschaftsgaragen sowie aller Verkehrsflächen und Freianlagen einschließlich gliedernder Begrünung, insbesondere durch Heckenpflanzungen im Rahmen eines einheitlichen und harmonischen Gesamterscheinungsbildes durch den Vorhabenträger. Ein künftiger gestalterischer „Wildwuchs“ bezogen auf Form und Materialien kann damit insgesamt bei der Umsetzung des Wohnparks nachhaltig ausgeschlossen werden, da wesentliche Änderungen nur mit Zustimmung der Wohnungseigentümergeinschaft zulässig sind.

Die Konzeption des Wohnparks der Deutschen Reihenhäuser AG beruht auf zwei grundsätzlichen Säulen. Diese sind das innovative Energiekonzept und daraus wesentlich folgend die Umsetzung auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes (WoEiG).

3.2.1 Wohnpark als Eigentümergeinschaft

Die Grundstücksflächen des Wohnparks, hiervon ausgenommen ist die gesonderte Entwicklung der III-geschossigen Bebauung an der Römerstraße, werden nicht real nach den einzelnen Hauseinheiten aufgeteilt, sondern im Gegenteil insgesamt -soweit möglich- zu einem Grundstück zusammengefasst. Die künftigen Erwerber der Hauseinheiten (Sondernutzungsrecht) bilden eine Eigentümergeinschaft. Der Vorhabenträger übergibt neben den Hauseinheiten selber alle vorstehend beschriebenen Bestandteile des Wohnparks mit Erschließungsanlagen, Technikzentrale, Mülltonnenabstellplätzen sowie alle sonstigen Gemeinschaftsanlagen etc. an die Eigentümergeinschaft. Diese bildet wiederum entsprechende Rücklagen zur dauerhaften Unterhaltung und bedarfsgerechten Instandhaltung aller Anlagen. Derzeit ist es vorgesehen die innere Erschließung privat zu erstellen, einschließlich des gemeinschaftlichen Leitungsnetzes der privaten Ver- und Entsorgung, welches damit ebenfalls in den Besitz der Eigentümergeinschaft fällt. Eine endgültige Entscheidung wird im weiteren Verfahren, spätestens jedoch bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgenommen. Insgesamt hat dies den Vorteil, dass alle Eigentümer die Verantwortung für das Gemeinschaftseigentum tragen, um das sich ein eigens für diese Anlage eingesetzter Verwalter kümmert. In der Konsequenz entstehen der öffentlichen Hand weder Investitions- noch Folgekosten und auch die Verkehrssicherungspflicht verbleibt bei der privaten Eigentümergeinschaft.

3.2.2 Ver- und Entsorgungskonzept

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage erfolgt über eine gemeinsame Technikzentrale insbesondere für die Wärme- und Stromerzeugung (Kraft-Wärme-Kopplung), aber auch für die Verteilung der Anschlüsse für Telekommunikation und sonstige Medien, einschließlich Satellitenempfang. Damit entfallen z. B. auf den einzelnen Hausdächern die teilweise trotz möglichem Kabelanschluss noch notwendigen Antennenanlagen. Die Versorgung der Wohneinheiten erfolgt über ein eigenes Strom-, Wärme- und Mediennetz bis zu den Hausübergabestationen der einzelnen Häuser. Dieses Versorgungssystem ist ökonomisch und hinsichtlich der Wärmeversorgung energetisch vorteilhafter als eine Einzelversorgung für jedes Haus. Der Primärenergieverbrauch der Einzelgebäude auf der Grundlage dieses Energieversorgungskonzeptes liegt in hohem Maße unterhalb des Verbrauches konventionell angeschlossener Einfamilienhäuser. Durch den Gleichzeitigkeitsfaktor in der Bemessung der Heizanlage werden deutliche Kosten- und Energieeinsparungen erzielt. Die Häuser erfüllen den „Energieeffizienz 70 / EnEV2009 – Standard“ und werden auch den Anforderungen der neuen EnEV ohne besonderen Aufwand gerecht. In der Folge fallen auch die durch die WEG an die Einzeleigentümer abzurechnenden Nebenkosten (im Mietwohnungsbau die sogenannte zweite Miete) gegenüber dem Durchschnitt erheblich geringer aus.

Einer privaten Erstellung der inneren Erschließung und damit auch privater Abwasserleitungen steht die Abwasserbeseitigungspflicht einschließlich der Verpflichtung zum Sammeln der Abwässer durch die Kommune

nicht entgegen, weil auf Grund der WEG-Eigentümergeinschaft nur ein einzelnes Grundstück entwässert wird.

Das Bebauungskonzept sieht weiterhin die Errichtung eines gemeinschaftlich genutzten Sammelstandplatzes für die Abfalltonnen vor. Durch diese Sammelanlage wird die Anordnung einer Vielzahl von Einzeltonnen und damit einhergehend der Flächenverbrauch für das Abstellen der Tonnen in den Vorgartenbereichen vermieden. Auch wird hierdurch ein wesentlicher Beitrag zu einem positiven äußeren Erscheinungsbild des Wohnparks geleistet. Für die Mehrfamilienhäuser können Sammelstandplätze auf dem eigenen Grundstück vorgehalten werden, die unmittelbar von der Römerstraße aus erreicht werden können.

3.2.3 Freiraumgestaltung

Ergänzend zu dem durch den Ortsteil Vogelsang in West-Ost-Richtung verlaufenden Grünzug ist im Planbereich eine Fläche für einen Kinderspielplatz im Südwesten des Plangebietes vorgesehen. Gegenüber der bestehenden Nutzung werden mit den privaten Gartenflächen zusätzliche Freiflächen innerhalb des Planbereiches geschaffen. Im Südwesten des Plangebietes wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz, Typ C mit einer Größe von ca. 320 m² vorgehalten. Die exponierte Lage im Plangebiet begründet sich durch ein zusätzliches Spielflächenangebot, welches im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus im Nordosten des Plangebietes mit einer Größe von 135 m² nachgewiesen werden muss. Hiermit werden insgesamt dezentral Spielmöglichkeiten auch für Kleinkinder im Plangebiet angeboten.

Ein nachhaltiges Freiraumkonzept ist integrativer Bestandteil der gesamten Siedlungsplanung und beinhaltet die Ausgestaltung der privaten Verkehrsflächen mit gepflasterten Oberflächen und Straßenraumbegrünung, der Wege zu den Hauseingängen, die Grundstücksbegrenzungen, die Begrünung der Garagendächer und die Einfriedung der Müllsammelplätze und der Technikzentrale innerhalb eines einheitlichen Gestaltungsrahmens. Das Freiraumkonzept wird im weiteren Verlauf des Verfahrens, spätestens jedoch bis zur öffentlichen Auslegung, entwickelt. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

3.2.4 Erschließung

Entsprechend der Umsetzung des Wohnparkkonzepts der Deutschen Reihenhäuser AG als WEG-Maßnahme ist durch den Vorhabenträger grundsätzlich eine private Erstellung der gesamten inneren Erschließung mit Anbindung an die Römerstraße vorgesehen und somit eine Festsetzung als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit, der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger oder alternativ als private Verkehrsfläche. Letzteres allerdings nur für den Bereich des Wohnparks, nicht jedoch für die Umfahrt über das Grundstück des bestehenden Mehrfamilienhauses. Die Ausbaustandards der Stadt Neuss für öffentliche Verkehrsflächen werden auch bei einer privaten Erstellung der Verkehrsflächen einzuhalten sein. Da die Erschließungsflächen durch die WEG nachhaltig gepflegt und Instand gehalten werden, dies über die gesetzlich zu bildenden Rücklagen gewährleistet und auch die Frage der Verkehrssicherungspflicht geregelt ist, stehen gewichtige Belange einer privaten Erstellung nicht entgegen.

In der vorab geführten Abstimmung hinsichtlich der Ver- und Entsorgung des geplanten Wohngebietes und der Erreichbarkeit für Rettungsfahrzeuge stellt die Ausgestaltung einer möglichen Umfahrt bei Einbeziehung des zentral gelegenen Mehrfamilienhausgrundstücks eine funktionierende und verträgliche Lösung dar. Die Umfahrt kann durch entsprechende Sperreinrichtungen unterbrochen werden, so dass nur die Ver- und Entsorgungssowie die Rettungsfahrzeuge die Umfahrt tatsächlich befahren können.

Hierzu ist mit dem betroffenen Grundstückseigentümer eine Einigung erzielt und eine Einverständniserklärung abgeschlossen worden. Die notwendige Umfahrung für die Ver- und Entsorgungs- sowie die Rettungsfahrzeuge im Bereich südlich des bestehenden Mehrfamilienhauses ist öffentlich-rechtlich zu sichern. Es ist beabsichtigt, dieses bis zum Satzungsbeschluss in den Durchführungsvertrag des Bebauungsplanes aufzunehmen.

3.2.5 Ruhender Verkehr

Für die mehrgeschossige Bebauung an der Römerstraße können die erforderlichen Stellplätze auf dem Grundstück selber in einer Tiefgarage nachgewiesen werden.

Im Bereich des Wohnparks werden insgesamt 45 Stellplätze errichtet, so dass mehr als der geforderte einfache Stellplatznachweis gemäß Landesbauordnung NRW erbracht wird. Die Stellplätze und Garagen sind entlang der geplanten Erschließungsstraße bzw. als Stellplatzhof im Südosten des Baugebietes konzentriert, um im inneren Bereich des Wohnparks eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Zur Wahrung eines verträglichen Übergangs zum benachbarten Gebrauchtwagenhandel an der Römerstraße wird die Gemeinschaftsanlage mit einer durchgehenden Garagenzeile an der Grundstücksgrenze vorgesehen.

Es sind insgesamt 12 Besucherstellplätze vorgesehen, die sich im Zufahrtbereich des Vorhabengebietes befinden.

4. Festsetzungen und Hinweise

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die neu zu entwickelnde Wohnbebauung an der Römerstraße soll durch eine Mischung verschiedener Wohnungsangebote in Verbindung mit der Sicherung des bestehenden Wohnangebotes sowie einem Angebot öffentlich zugänglicher Spielflächen entwickelt werden. Innerhalb des Plangebietes sollen an geeigneter Stelle außer Wohnungen auch ergänzende Nutzungen zugelassen werden. Im Gegenzug sollen alle Nutzungen dauerhaft ausgeschlossen werden, die dem Ziel der Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers entgegenstehen können.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Dabei werden zur Vorbeugung von Nutzungskonflikten entweder für das gesamte Wohngebiet oder für Teile davon bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die ansonsten innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes regelmäßig zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig wären, soweit dies städtebaulich sinnvoll und geboten ist.

Zur Vornahme einer Steuerung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, welche den jeweiligen städtebaulichen Eigenschaften der verschiedenen Teile der geplanten Wohnbebauung und ihrer jeweiligen Erschließungssituation gerecht wird, wird das allgemeine Wohngebiet in verschiedene Teilgebiete gegliedert:

Die Zielsetzung sieht für die Allgemeinen Wohngebiete die Realisierung von ca. 50 Wohneinheiten vor. Es wird zum einen eine Bebauung mit Reiheneigenheimen durch die Deutsche Reihenhauser AG (28 Einheiten / WA1) und zum anderen eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau ebenfalls durch die Deutsche Reihenhauser AG (22 Hauseinheiten / WA 2 und WA 4) angestrebt. Ergänzt wird die geplante Bebauung durch die planungsrechtliche Bestätigung des Bestandsgebäudes (WA 3).

Grundsätzlich dienen die geplanten Allgemeinen Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Im Sinne einer ergänzenden Nutzung ist daneben auch eine Nutzung einzelner Gebäude bzw. Geschosse mit wohnergänzenden Nutzungen zur Ausübung von freien Berufen oder für nicht störende Handwerksbetriebe denkbar.

Im Plangebiet sollen jedoch zusätzliche und für das Umfeld unverträgliche Verkehrsbelastungen vermieden werden. Daher setzt der Bebauungsplan durch Text fest, dass entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO bestimmte Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Ebenso sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen in dem Allgemeinen Wohngebiet generell nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 gilt für die gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück mit der Flurstücks-Nummer 1178 ein erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Änderungen, Erneuerungen, geringfügige Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen hin zu einer anderen gewerblichen Nutzung, wie z. B. Lager oder ähnlichem (werden im weiteren Verfahren konkretisiert) sind allgemein zulässig.

Ebenso ist diese bestehende gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück bis zur Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes zulässig. Nach Aufgabe bzw. Verlagerung des Betriebes gelten die Zulässigkeitstatbestände wie oben dargelegt und festgesetzt gem. textlicher Festsetzung 1 (§ 9 Abs. 2 BauGB).

Mit diesen Festsetzungen wird dem Standort mit ergänzenden Nutzungen im Umfeld des Plangebiets Rechnung getragen und diese in verträglichem Maße aufgenommen. Die Zulässigkeit nicht störender Handwerksbetriebe und freier Berufe stellt im Gegensatz zu einem Reinen Wohngebiet mit ausschließlicher Wohnnutzung so auch eine adäquate Ergänzung und Weiterentwicklung bestehender gewerblicher Strukturen im Umfeld dar.

4.1.1 Nebenanlagen

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Mit der Festlegung von Zonen für die Nebenanlagen soll auch hier das einheitliche Gestaltungskonzept für den Wohnpark gesichert und ein räumliches Durcheinander der Kellerersatzräume verhindert werden. Entsprechend werden solche Nutzungen auf die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen verwiesen.

Auch der Standort der Technikzentrale, die der Versorgung der gesamten Siedlung dient und die Gemeinschaftsmüllstandorte werden entsprechend in der Planzeichnung festgesetzt.

4.1.2 Zulässige Grund- und Geschossfläche (§ 19 und § 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung für das Allgemeine Wohngebiet (WA 1) wird entsprechend der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 und für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2-4 mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten im WA 2 + 4 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Dadurch sollen in den Baugebieten WA 2 + 4 insbesondere Tiefgaragen ermöglicht werden, die in der Regel flächenintensiv sind und den Vorteil haben, dass ein störender oberirdischer ruhender Verkehr vermieden wird.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 auf maximal zwei Vollgeschosse, entsprechend der geplanten Haustypen für den Wohnpark der Deutschen Reihenhäuser und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-4 auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Zum einen orientiert sich die Geschossigkeit in dem bestandsbestätigenden WA 2 an dem vorhandenen Gebäude, zum anderen vermittelt die geplante dreigeschossige Bebauung mit dieser Festsetzung zwischen der bestehenden, auf der östlichen Seite der Römerstraße befindlichen mehrgeschossigen Einzelhausbebauung und der Bebauung im Plangebiet. Hierdurch kann das gewünschte städtebauliche Konzept in der abgestuften Geschossigkeit umgesetzt werden.

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In den nach § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- 1.3 Innerhalb des WA 4 gilt für die gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück mit der Flurstücksnummer 1178 erweiterter Bestandsschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO. Änderungen, Erneuerungen, geringfügige Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen hin zu einer anderen gewerblichen Nutzung, wie z. B. Lager oder ähnlichem (werden im weiteren Verfahren konkretisiert) sind allgemein zulässig.
- 1.4 Innerhalb des WA 4 ist die bestehende gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück mit der Flurstücksnummer 1178 bis zum Verkauf des Grundstücks an einen Dritten zulässig. Nach Verkauf des Grundstückes gelten die Zulässigkeitstatbestände gem. textlicher Festsetzung 1.1 – 1.3 (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- 1.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- 1.6 Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf durch Stellplätze, Tiefgaragen und Zufahrten im WA 2 und WA 4 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, bei der die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden. In den Baugebieten WA3a+b wird zudem die Bauweise durch die Festsetzung von Einzelhäusern entsprechend der gewünschten städtebaulichen Konzeption konkretisiert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten durch Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen und Terrassentrennwände zu den Gartenflächen sind um bis zu 4,0 Meter gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig. Hierdurch bleibt gewährleistet, dass qualitativ eine negative Beeinträchtigung des angrenzenden von der Allgemeinheit nutzbaren Erschließungsbereiches nicht zu befürchten ist.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Für das gesamte Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt.
- 2.2 Für ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände dürfen die Baugrenzen zu den Gartenflächen um bis zu 4,0 m überschritten werden (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

4.3 Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Gartenhäuser zur westlichen Grundstücksgrenze maximal einen Meter. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass an der westlichen Plangebietsgrenze eine geordnete Platzierung der Kellerersatzräume erfolgt und jeder Wohneinheit ein möglichst großer Garten zur Verfügung steht. Eine Beeinträchtigung des benachbarten Schulgrundstückes ist mit dieser Festsetzung nicht zu erwarten. Optisch erfolgt gegenüber dem Schulgrundstück eine Heckenpflanzung als Sichtschutz.

3. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Kellerersatzräume zur westlichen Grundstücksgrenze maximal einen Meter.

4.4 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die städtebauliche Planung des Wohngebietes erlaubt pro Haus den Nachweis eines bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatzes. Dieser Nachweis erfolgt im Plangebiet für die Reiheneigenheime in Form von Garagen im Grenzabstand der Bebauung und in gemeinschaftlichen Garagenhöfen, die in der Nähe der Hausgruppen errichtet werden sowie Gemeinschaftsstellplatzanlagen, die sich im Bereich der privaten Erschließung befinden. Neben der Zuordnung einer Abstellmöglichkeit pro Hauseinheit werden darüber hinaus im Plangebiet weitere 17 Stellplätze vorgehalten, die im Verlauf der Privaterschließung angeordnet sind. Insgesamt werden somit 45 Abstellmöglichkeiten für Pkw im Plangebiet angeboten, wovon zwölf Abstellmöglichkeiten als Besucherparkplätze angeboten werden. Eine genaue Zuordnung der Stellplätze bzw. Garagen erfolgt im Rahmen der Veräußerung. Innerhalb der Baugebiete WA3a+b ist zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Anlage einer Tiefgarage durch Festsetzung einer entsprechenden Fläche im Bebauungsplan zulässig. Eine Dimensionierung einer entsprechenden Anlage erfolgt im weiteren Verfahren.

Im Sinne des § 1 a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch die nachzuweisenden privaten Stellplätze / Garagen auf einen unbedingt erforderlichen Grundstücksanteil reduziert werden.

Neben der Unterbringung im Grenzabstand der Bebauung, beziehungsweise innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind daher Stellplätze und Garagen nur in Gemeinschaftsstellplatzanlagen und -garagen zulässig. Gemeinschaftsstellplätze und -garagen sind wiederum nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen zulässig.

Zur Leerung der Müllbehälter ist ein separater Stellplatz für die Mülltonnen im Eingang des Plangebietes vorgesehen, damit sie ohne Belastung des Wohngebietes durch die Müllentsorgung erreicht werden können. Am Tage der Leerung sollen die Mülltonnen an diesem Sammelstandort abgestellt werden, um auch Verkehrsbehinderungen durch ungeordnet abgestellte Tonnen zu vermeiden. Zur Begrenzung der von Müllbehältern in Anspruch genommene Fläche ist eine entsprechende Fläche als gemeinschaftlicher Standort für Müllbehälter (GM) im Bebauungsplan festgesetzt. Eine Sicherung der Zugänglichkeit erfolgt im städtebaulichen Vertrag.

Auch der Standort der Technikzentrale, die der Versorgung der gesamten Siedlung dient, wird entsprechend in der Planzeichnung (NV, Nebenanlage zur Versorgung) festgesetzt.

4. Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze/-garagen und Gemeinschaftsmüllstandorte nur innerhalb der dafür gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend dem Wohnparkkonzept der Deutschen Reihenhäuser AG sollen die Erschließungsflächen in Privateigentum der Eigentümergemeinschaft verbleiben. Die für die Erschließungsflächen vorgesehenen Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB als Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Versorger zu belasten sind. Mit dieser Festsetzung wird die Funktion der Fläche auch für die Öffentlichkeit gesichert. Die abschließende Klärung zum Status der Erschließung (privat / öffentlich) erfolgt im weiteren Verfahren (vgl. hierzu auch Kap. 3.2.1).

Die Kinderspielflächen im südlichen (WA1) und nordöstlichen (WA3a) Planbereich sollen für die Siedlung als Spiel- und Aufenthaltsflächen wohnortnah und siedlungsbezogen ein Ort der Kommunikation, des Spielens und des Austausches werden. Sie werden daher als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt. Die weiteren Ausstattungs- und Gestaltungsdetails für diese Flächen werden im städtebaulichen Vertrag festgelegt und geregelt.

4.6 Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die Vorgärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Hauseingängen, Müllstandplätzen und Sitzplatzbereichen nicht versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauO NRW). Die Festsetzungen dienen dazu, eine Beeinträchtigung des Naturhaushaltes (v. a. des Bodenwasserhaushaltes) zu vermeiden bzw. die Auswirkungen auf den Naturhaushalt soweit wie möglich zu minimieren.

Für die privaten Stellplatzanlagen ist eine Begrünung mit einem Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm pro fünf Stellplätze vorgesehen und durch textliche Festsetzung gesichert. Die Anpflanzung soll die Pkw-Abstellflächen mit Grün gliedern und beleben. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Auf diese Weise soll das Baugebiet attraktiv gestaltet und die Pkw-Stellplatzanlagen beschattet werden, so dass sich die versiegelten Flächen nicht so stark aufheizen; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte). Darüber hinaus ist die Baumpflanzung als Ersatzpflanzung für entfallene bestehende Bäume anzusehen.

Die privaten Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1. Die Vorgärten und die Vorgartenflächen dürfen mit Ausnahme von Gartenwegen, Stellplatzzufahrten, Hauseingängen, Müllstandplätzen und Sitzplatzbereichen nicht versiegelt bzw. als Abstell- oder Lagerplatz hergerichtet werden und sind gärtnerisch zu gestalten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauO NRW).

5.2. Für je fünf Park- oder Gemeinschaftsstellplätze ist ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsgaragen. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB).

5.3. Die zu pflanzenden mittelkronigen heimischen Laubbäume sind als Ersatzpflanzungen für die entfallenden Bäume anzurechnen.

5.4. Stellplätze und die privaten Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie die privaten Fußwege sind mit versickerungsfähigem Ober- und Unterbaumaterial zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

4.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Ergebnisse der verkehrlichen Immissionsberechnungen (acon enviromental consultans, Köln 30.05.2014), hervorgerufen durch den Straßenverkehr der Hermannshöhe und der Universitätsstraße sowie den nördlich am Plangebiet vorbeilaufenden Schienenverkehr (DB-Hauptstrecke Dortmund - Duisburg), zeigen für die geplante Wohnbebauung, dass nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A)/45 dB(A) an der straßenzugewandten Ostseite der Gebäude an der Römerstraße überschritten werden.

Deshalb werden Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Da aktive Maßnahmen, denen generell der Vorzug zu geben ist, nicht umsetzbar sind, werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Unter der Annahme, dass die geplanten Gebäude direkt an der Baugrenze errichtet werden sind als jeweiliger ungünstigster Realisierungsfall entsprechende Außenlärmpegel und daraus abgeleitete Lärmpegelbereiche durch das Gutachten ermittelt und im Bebauungsplan festgesetzt worden. Danach sind für die Luftschalldämmung von Außenbauteilen mindestens die nachstehenden Anforderungen des jeweiligen im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiches (siehe römische Zahlen, die im Bebauungsplan enthalten sind) der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau – zu erfüllen.

In der Festsetzung wird klargestellt, dass es sich bei der Ermittlung um den ungünstigsten Fall, nämlich um die Errichtung des Gebäudes unmittelbar auf der Baugrenze handelt, also am nächstgelegenen Ort zur Schallquelle mit der höchsten Anforderung an das Bauschalldämmmaß. Wird von der Baugrenze abgerückt und geht mit dem größeren Abstand ggf. eine Minderung des Außenpegels einher oder können durch andere Maßnahmen wie z. B. Grundrissanordnung, Baukörperstellung und Fassadengestaltung Pegelminderungen erreicht werden, sind diese entsprechend im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und somit geringe Dämmmaße der Außenbauteile erforderlich.

Bei Räumen, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzimmer-Appartements, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 40 dB(A) zur Nachtzeit schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Die Eigenabschirmung der Gebäude kann bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß schalltechnischer Untersuchung von acon enviromental consultans, Köln 30.05.2014, werden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete 3 a + b Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel L_m tags dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- und Unterrichtsräume, $R'_{w,res}$ dB	Büroräume* $R'_{w,res}$ dB
I	bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30

$R'_{w,res}$ = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss während der Dienststunden eingesehen werden.

Hinweis:

Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

4.8 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Eine geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert über die planungsrechtlichen Festsetzungen hinaus den Erlass von Vorschriften über die Gestaltung der baulichen Anlagen. Im Hinblick auf ein harmonisches Einfügen in die Umgebung sind Ordnungsprinzipien in gestalterischer Sicht einzuhalten, ohne die individuelle Gestaltungsfreiheit des Einzelnen übermäßig einzuschränken. Aus diesem Grund werden für den Bereich des Wohnparks (WA1) örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW aufgestellt. Für die beiden anderen Baugebiete, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen worden sind (WA3 und WA2+4), kann auf die Aufnahme der gestalterischen Festsetzungen verzichtet werden, da es sich hier um ein bestandsgebundenes, bereits bebautes Gebiet (WA3) handelt. Für die Baugebiete WA2+4 werden im weiteren Verfahren über die zulässige Geschossigkeit und die Zulässigkeit von Flach- und Pulldächern Festsetzungen zur Gestaltung definiert und vereinbart.

4.8.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Um einen gewissen Formenrahmen zu verfolgen, sind in dem Baugebiet WA1 lediglich Satteldächer zulässig. Hierbei ist eine Dachneigung von 15 bis 35° zulässig. Die Festlegung der Dachform und Festlegung der Dachneigung gewährleistet ein Einfügen in die umgebenden Bebauungsstrukturen.

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper (Gebäudegruppen) sind mit der gleichen Dachform, Art und Farbgebung der Dacheindeckung, Dachneigung und mit der gleichen Gestaltung und Überflächenstruktur der Außenwände auszuführen.

Flachdächer von Garagen und sonstigen eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen mit einer Dachfläche von mindestens 12 qm sind zu mindestens 80 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

4.8.2 Einfriedungen und Begrünungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Einfriedungen, die an eine öffentliche oder private Verkehrsfläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

Bauliche Einfriedungen zum Zwecke des Sichtschutzes (z. B. Mauern, Flechtzäune) sind nur in Terrassenbereichen, die unmittelbar an das Gebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m und einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit begrünten Stabgitterzäunen oder einer Aluminiumkonstruktion bis zu einer Höhe von 1,80 m einzufrieden.

4.9 Hinweise

Hinweise, die auf ein Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet hindeuten, liegen nicht vor. Vorsorglich wird dennoch betreffend das mögliche Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet der folgende Hinweis gegeben:

Bodendenkmalpflege

Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Hinweise auf verbliebene Kampfmittelbelastungen im Plangebiet liegen bisher nicht vor. Dennoch kann das Vorhandensein von Kampfmitteln im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind die folgenden Hinweise betreffend das mögliche Auftreten von Kampfmitteln zu beachten:

Kampfmittel

Bisher liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

5. Verfahren und Beteiligung

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Dies ist begründet durch die Umnutzung einer weitgehend versiegelten Fläche innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches für eine Wohnungsbauentwicklung.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. V 109/6 –Vogelsang, Römerstraße / Furtherhofstraße- ist durch den Rat der Stadt Neuss am 20.03.2015 gefasst worden. Der Bebauungsplan Nr. V 109/6 –Vogelsang, Römerstraße / Furtherhofstraße- wird dabei im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt. Voraussetzung für die Anwendung des § 13a BauGB ist die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Diese Voraussetzung ist mit den unter Punkt 1 genannten Planungszielen erfüllt.

Daneben ist eine weitere Voraussetzung zur Anwendung des § 13a BauGB, dass gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB die zulässige Grundfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Schwellenwert von 20.000 m² nicht überschreitet. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. V 109/6 weist eine Größe von ca. 8.360 m² auf, womit sichergestellt ist, dass die durch den Bebauungsplan ermöglichte zulässige Grundfläche deutlich unterhalb des im Gesetz genannten Wertes von 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt.

Darüber hinaus sind die im Rahmen von „Natura 2000“ (zusammenhängendes ökologisches Netz besonderer Schutzgebiete innerhalb der europäischen Gemeinschaft) benannten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) sowie Europäische Vogelschutzgebiete im Gebiet sowie im Umfeld nicht vorhanden und somit von der Planung nicht betroffen. Diese Voraussetzung zur Anwendung von § 13a BauGB ist somit auch erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB ist auch dann ausgeschlossen, wenn durch einen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das geplante Vorhaben unterliegt jedoch nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Das Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. V 109/6 –Vogelsang, Römerstraße / Furtherhofstraße- wird demnach als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden und die Verfahrensbestandteile der Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB, des Umweltberichtes gem. § 2a BauGB und die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, können entfallen.

Von der in diesem Verfahren bestehenden Möglichkeit, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zu verzichten, soll vorliegend wegen des zu erwartenden öffentlichen Interesses an dem Planverfahren kein Gebrauch gemacht werden.

6. Auswirkungen der Planung

Die Überplanung der bisherigen Reitstallanlage zu einem Wohngebiet ist voraussichtlich mit einer Verbesserung der Umweltbelange verbunden. Die derzeit weitgehend versiegelte Grundstücksfläche wird zu einem großen Teil für private Gartenanlagen entsiegelt. Dies wirkt sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus und es entsteht für Fauna und Flora ein neuer Lebensbereich entsprechend der Prägung als Siedlungsbereich mit verdichtetem Einfamilienhausbau.

Aufgrund der Energieversorgung des Wohnparks über die Nahversorgungszentrale (Kraft- Wärme- Kopplung), ist eine hohe Energieeffizienz gegeben.

6.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet unterliegt schalltechnischen Einwirkungen durch Verkehrslärm und Lärmeinwirkungen durch sportliche Tätigkeiten in der benachbarten Turnhalle der Clarenbachschule. Zusätzlich befindet sich im Plangebiet die Kfz-Werkstatt, die Bestandsschutz genießt. Die Lärmauswirkungen sind frühzeitig in einem Gutachten (Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich des Bauvorhabens der Deutschen Reihenhaus AG an der Römerstraße in Neuss, Accon GmbH, Köln 30.05.2014) untersucht worden. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

„An den Gebäuden der Deutschen Reihenhaus AG sind maximale Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in Höhe von 54 dB(A) am Tage und 46 dB(A) in der Nacht zu erwarten. An der nördlichen Hausgruppe (141-d) wirkt sich die abschirmende Wirkung der beiden Gebäude des Geschosswohnungsbaus an der Furtherhofstraße am deutlichsten aus. Hier sind Pegelminderungen um bis zu 3 dB(A) zu erwarten.

In den Freibereichen werden die Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 deutlich unterschritten. Damit wird in den Außenbereichen die mit der Eigenart des Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen erfüllt.

Beurteilungspegel oberhalb von 40 dB(A) innerhalb der Nachtzeit wurden für die Nord-, Ost- und Südfassaden der Gebäude des Geschosswohnungsbaus sowie für Fassadenabschnitte der Reihenhäuser 141d und 141e ermittelt. Hier sollten in Schlaf- und Kinderzimmern daher Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorgesehen werden oder es ist ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946 (Raumluftechnik- Teil 6: Lüftung von Wohnungen, Anforderungen, Ausführung, Abnahme) anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

Insgesamt sind Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen bis hinauf zum Lärmpegelbereich III für die Gebäude des Geschosswohnungsbaus bzw. maximal bis zum Lärmpegelbereich II für die geplanten Reihenhäuser zu erfüllen. Die Verpflichtung zur Durchführung entsprechender Maßnahmen wird durch eine textliche Festsetzung verankert.

Unter den berücksichtigten Maximalansätzen für den Kfz-Betrieb wird der Richtwert der TA Lärm von 55 dB(A) tags um mindestens 5 dB(A) an den Gebäuden des Geschosswohnungsbaus unterschritten. An den Gebäuden der Deutschen Reihenhaus AG werden maximale Beurteilungspegel von 37 dB(A) am Tage erreicht. Tätigkeiten sowie An- oder Abfahrten innerhalb der Nachtzeit finden auf dem Gelände nicht statt. Die heranrückende Wohnbebauung schränkt damit den bestehenden Gewerbebetrieb in keiner Weise ein.

Durch die Nutzung der Turnhalle durch Aerobic- bzw. Fitnesskurse in der Zeit zwischen 20.00 Uhr und 22.00 Uhr wurde am nächstgelegenen geplanten Gebäude (Hausgruppe 81c der Deutsche Reihenhaus AG) ein Beurteilungspegel von 46 dB(A) ermittelt. Der Richtwert für die Ruhezeit innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes wird damit bei gekippten Oberlichtern um 4 dB(A) gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) unterschritten.“

6.2 Schutzgut Boden

Gemäß Auskunft (Stand 15.01.2014) aus dem Altlastenkataster der Stadt Neuss liegen im Bereich des Bauvorhabens die Altablagerungen Ne-0924,00, Ne-0926 und Ne-0928. Die im östlichen Bereich gelegene Altablagerung Ne-0146,00 überschneidet das Plangebiet teilweise.

Gemäß Auskunft aus dem Altlastenkataster handelt es sich bei der Altablagerung Ne-0924,00 um eine 1 - 2 m mächtige Verfüllung einer rd. 1.510 m² großen Fläche. Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt.

Die Altablagerung Ne-0926 wird im Altlastenkataster der Stadt Neuss nach Luftbildauswertung als gering mächtige Auffüllung aus dem Jahr 1956 erfasst. Hinweise auf die Art der abgelagerten Materialien liegen hier nicht vor.

Aufgrund des Alters der Ablagerung könnte diese in Zusammenhang mit der Errichtung des angrenzenden Mehrfamilienhauses stehen. Im weiteren Verfahren erfolgt eine ergänzende Untersuchung der Altablagerung.

Bei dem Altstandort Ne-0928 -ehemalige Tankstelle- handelt es sich um das Grundstück der mittlerweile stillgelegten Tankstelle. Zu dieser Fläche liegt eine Standortuntersuchung (Standortuntersuchung ehemalige Tankstelle, Römerstraße 161 in 41462 Neuss, M&P Ingenieurgesellschaft, Köln Dezember 2004) vor (s. u.).

Die Altablagerung Ne-0146,00 ist eine im Zeitraum 1893 – 1983 mit Erdaushub und Bauschutt verfüllte Hohlform. Die Mächtigkeit liegt zwischen 1 und 2 m. Zur genaueren Bestimmung der Altablagerungen sind gutachterlicher Untersuchungen durchgeführt worden (s. u.).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind entsprechende Untersuchungen (Altlastengutachten Römerstraße 161 / 163 41462 Neuss, Hydr.o. Geologen und Ingenieure, Aachen November 2014 und Standortuntersuchung ehemalige Tankstelle, Römerstraße 161 in 41462 Neuss, M&P Ingenieurgesellschaft, Köln Dezember 2004) durchgeführt worden. In den durchgeführten Bohrungen wurde als obere Schicht eine Auffüllung aus umgelagerten sandig – kiesigen Bodenmaterialien mit geringen Anteilen an Ziegel-/Betonbruch sowie untergeordnet Aschen und Schlacken vorgefunden. Die Unterkante der Auffüllung wurde in Tiefen zwischen 0,60 m und maximal 2,50 m festgestellt. Im Bereich der Altauffüllung bestehen Auffüllungstiefen von 2,2 – 2,5 m vor (Altauffüllung Ne-0924,00). Im übrigen Grundstücksbereich beträgt die mittlere Auffüllungstiefe zwischen rd. 1,0 und rd. 1,5 m.

Im Bereich der bekannten Altablagerungen Ne-0924,00 und Ne-0146,00 wurden gemäß sensorischer Vor-Ort-Ansprache keine abweichenden Auffüllungsmaterialien vorgefunden. Im Bereich der Altablagerung Ne-0924,00 liegt die Unterkante der Auffüllung um rd. 1 m tiefer als im restlichen Grundstücksbereich.

Sensorische Auffälligkeiten, die auf einen konkreten Schadstoffeintrag hinweisen würden, wurden im Rahmen der Bohrarbeiten mit Ausnahme von geringen Aschen-/Schlackenanteilen in der Auffüllung nicht vorgefunden.

Nasses Bohrgut bzw. Grundwasser wurde im Rahmen der Bohrarbeiten am 23./24.10.2014 in einer Rammkernbohrung in Tiefen ab rd. 2,5 m festgestellt.

In den untersuchten Bodenproben aus der Auffüllung wurden keine Überschreitungen der maßgeblich anzuwendenden Prüfwerte nach BBodSchV für die Nutzungsform Wohnen festgestellt. Ein Gefährdungspotenzial über einen Direktkontakt liegt demnach nicht vor. Aus den Untersuchungsergebnissen lässt sich ebenfalls kein Gefährdungspotenzial für das Schutzgut Grundwasser ableiten.

Im Vergleich mit den LAGA-Zuordnungswerten für Bauschutt wurde in einer Probe aus der Auffüllung (Tiefenbereich von 0,0 – 1,8 m), die aus dem Bereich der Altauffüllung Ne-0146,00 stammt, ein erhöhter Gehalt an Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) mit Überschreitung des Z 1.2-Wertes von 15 mg/kg ermittelt. Gemäß den durchgeführten Untersuchungen ist Aushub aus der Auffüllung aus diesem Bereich daher der Verwertungsklasse LAGA Z 2 zuzuordnen. In Proben aus den übrigen Bereichen wurden maximal Überschreitungen der LAGA Z 1.1-Werte festgestellt. Aushub aus der Auffüllung wäre mit Ausnahme aus dem Bereich der Altauffüllung Ne-0146,00 der LAGA-Verwertungsklasse Z 1.2 zuzuordnen.

Weitergehende Untersuchungen bzw. Maßnahmen sind daher diesbezüglich nicht erforderlich.

Da in den untersuchten Proben z. T. erhöhte Gehalte bei der Schadstoffgruppe der Polyzyklischen Aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) festgestellt wurden, die auf Aschen-/Schlackeanteile zurückgeführt werden können, sollte im Rahmen der Baumaßnahme anfallender Aushub aus der Auffüllung im Hinblick auf eine fachgerechte Verwertung repräsentativ beprobt und chemisch untersucht werden.

Auf dem Tankstellengrundstück ist im Falle einer höherwertigen Nutzung des Grundstückes durch Wohnbebauung aus gutachterlicher Sicht davon auszugehen, dass im Rahmen von Erdarbeiten auszukoffernde Auffüllungsmaterialien, welche flächendeckend auf dem Grundstück vorhanden sind, aufgrund geringfügiger nutzungsbedingter Verunreinigungen und/oder auffüllungsbedingter Verunreinigen durch Fremdkomponenten wie Beton- /Ziegelbruch und Schlacke als Z 1.2 Materialien gemäß LAGA zu klassifizieren sind.

6.3 Schutzgut Natur, Tiere, Pflanzen und Artenschutz

Im Frühjahr 2014 hat im Rahmen der Vorprüfung zum Artenschutz (Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Bebauungsplan Nr. 109/6 Vogelsang, Römerstraße / Furtherstraße in Neuss, umweltbüro essen 30.04.2015) eine Begehung des Plangebietes stattgefunden. Mit der Auswertung der vorliegenden relevanten Unterlagen ergibt sich folgende Situation:

Für die im FIS verzeichneten Amphibien, Reptilien und Libellen sowie Schmetterlinge und Weichtiere gibt es auf der Vorhabenfläche keine geeigneten Lebensräume.

In Hinblick auf Fledermäuse wurden die Gebäude von Innen und Außen untersucht. Alle relevanten Gebäudeteile sind gut einsehbar. Es wurden keinerlei Hinweise auf aktuelle (hängende Tiere) oder frühere Vorkommen von Fledermäusen (Kot-/Urinspuren, tote Tiere etc.) gefunden. Die Struktur der Gebäude lässt auch keine besondere Bedeutung für Fledermäuse erwarten. Winterquartiere sind auszuschließen, da die nicht oder wenig genutzte Räume nicht frostfrei und zudem teilweise ausgesprochen zugig sind. Sommerquartiere (v.a. als Zwischenquartiere einzelner Zwergfledermäuse) können methodisch bedingt nicht gänzlich ausgeschlossen werden (s. u.), erscheinen aber wenig wahrscheinlich.

Auch wenn es keine Hinweise auf Fledermäuse gibt, ist ein dauerhafter Ausschluss des Vorkommens von Einzeltieren schon aus methodischen Gründen prinzipiell nicht möglich. In Hinblick auf Einzeltiere kann eine einmalige Untersuchung bei zahlreichen Arten immer nur eine Momentaufnahme sein. Sollten sich zum Zeitpunkt des Abrisses Einzeltiere im oder am Gebäude aufhalten und zur Flucht nicht in der Lage sein, wäre dies als eine unabwendbare baubedingte Beeinträchtigung zu beurteilen, die nicht den Verböten des § 44 BNatSchG unterliegt, solange alle geeigneten Vermeidungsmaßnahmen ergriffen wurden und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht verschlechtert. Sinnvolle spezielle Vermeidungsmaßnahmen sind im konkreten Falle nicht zu erkennen. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes einer potenziell vorhandenen lokalen Population ist nicht zu erwarten.

Die Sichtkartierung auf Vögel ergab keine Hinweise auf das Vorkommen von Schwalben oder Mauerseglern im oder am Gebäude. Vorkommen von Schwalben sind den langjährigen Nutzern (Eigentümern) seit vielen Jahren nicht mehr bekannt geworden. Welche Schwalbenart in der länger zurückliegenden Vergangenheit vorkam, wurde nicht geklärt. Keine der sonstigen für das Messtischblatt verzeichneten Vogelarten aus der Gruppe der planungsrelevanten Arten findet im Plangebiet hinreichende Habitatvoraussetzungen für ein Brutvorkommen.

Zusammenfassend ist vor dem Hintergrund fehlender Habitatbestandteile bzw. schlechter Habitatqualität auf den Vorhabenflächen eine erhebliche Beeinträchtigung der im FIS verzeichneten planungsrelevanten Arten nicht zu erwarten. Außerdem gilt, dass die auf den Vorhabenflächen angetroffenen Biotopstrukturen und somit auch alle theoretisch vorhandenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten im räumlichen Zusammenhang weiterhin vorhanden und ökologisch funktionsfähig wären. Ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 (1) BNatSchG in Verbindung mit § 44 (5) BNatSchG liegt somit nicht vor.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich.

In Abstimmung mit dem Amt für Umwelt und Stadtgrün der Stadt Neuss wird empfohlen, den Abriss außerhalb möglicher Brutzeiträume von Rauch- und Mehlschwalbe durchzuführen.

6.4 Bodendenkmal

Derzeit liegen über mögliche Bodendenkmäler keine Kenntnisse vor. Diese werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) abgefragt und im weiteren Verfahren dokumentiert.

7. Umsetzung der Planung

7.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die Kosten, die im Rahmen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens entstehen (Planungskosten/Gutachter), trägt der Initiator der Planung, die Deutsche Reihenhaus AG.

7.2 Bodenordnung

Öffentliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen zur Entwicklung des Wohnparks befinden sich in der Verfügung der Deutschen Reihenhaus AG.

aufgestellt:

atelier stadt & haus

Gesellschaft für Stadt- und Bauleitplanung mbH

Annastraße 75 in 45130 Essen