

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. V 151/2
– Furth-Süd, Wolberostraße / Alemannenstraße –

Begründung (Entwurf) § 9 Abs. 8 BauGB

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung und Zweck der Planung, Planbereich	4
1.1	Anlass und Zweck der Planung	4
1.2	Abgrenzung des Planbereichs	5
2	Vorgaben und Bindungen	5
2.1	Städtebauliche Strukturen im Stadtteil Furth-Süd	5
2.2	Verkehrliche Erschließung des Vorhabengebiets	6
2.2.1	Straßen	6
2.2.2	Radwege	7
2.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr	7
2.3	Bestehende Nutzungen im Vorhabengebiet und dessen näherer Umgebung	7
2.4	Bestehendes Planungsrecht	8
2.4.1	Flächennutzungsplan	8
2.4.2	Bebauungspläne	9
2.4.3	Sonstige Vorgaben	10
3	Planinhalt / Städtebauliche Konzeption	10
3.1	Eignung des Standorts für das Vorhaben	10
3.2	Städtebau, Architektur	10
3.3	Freiraum	11
3.4	Verkehr / Erschließung	12
3.4.1	Straßen und Wege	12
3.4.2	Stellplätze	13
3.4.3	Ver- und Entsorgung	14
4	Festsetzungen und Hinweise	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	17
4.2.1	Gebäudehöhen	17
4.2.2	Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl	17
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen	18
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	19
4.5	Verkehrsflächen	19
4.6	Grünflächen	20
4.7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
4.8	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen	21
4.9	Grünordnung	22
4.10	Bedingte Festsetzung	24
4.11	Örtliche Bauvorschriften	24
4.12	Kennzeichnungen und Hinweise	25
4.13	Flächenbilanz	26
5	Verfahren	27
5.1	Aufstellung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan	27
5.2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren	27
5.3	Gutachten	28
5.4	Bodenordnung	29

6	Umweltauswirkungen der Planung	29
6.1	Schutzgut Mensch	29
6.2	Schutzgut Klima und Luft	30
6.3	Schutzgut Boden	30
6.4	Schutzgut Wasser	30
6.5	Schutzgut Natur, Tiere, Pflanzen und Artenschutz	31
6.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31

1 Anlass der Planung und Zweck der Planung, Planbereich

1.1 Anlass und Zweck der Planung

Die Neusser Bauverein AG – im Nachfolgenden auch als "Vorhabenträgerin" bezeichnet – als größte Wohnungsbaugesellschaft in Neuss verzeichnet in den vergangenen Jahren eine deutlich steigende Nachfrage insbesondere nach flächenmäßig auf die Anforderungen von Ein- und Zweipersonenhaushalten abgestimmten Wohnungen. Dies steht u.a. in einem engen Zusammenhang mit dem wachsenden Bevölkerungsanteil älterer Menschen, die entsprechend seniorengerecht ausgestaltete Wohnungen gerade auch an innerstädtischen Standorten für sich suchen.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt zur teilweisen Deckung dieser Nachfrage die Entwicklung eines Wohngebäudekomplexes mit drei bis vier Geschossen auf bislang unbebauten Flächen an der Wolberostraße im Stadtteil Furth-Süd. Durch die Vorhabenträgerin wurde dazu eine Vorhabenplanung vorgelegt, die durch das Büro Schmale Architekten, Grevenbroich, entwickelt worden ist.

Innerhalb der geplanten Anlage sollen ca. 31 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen (davon mehr als 75 % Zweizimmerwohnungen) realisiert werden. Die geplanten Wohnungen sollen jeweils mit einem gesonderten Außenwohnbereich (Balkon, Terrasse) ausgestattet werden. Darüber hinaus ist die Entwicklung hochwertig gestalteter Freiflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen. In der Nachbarschaft des Gebäudes ist die Errichtung einer ebenerdigen Stellplatzanlage zur Deckung des Teils der für die geplanten Wohnungen bestehenden Bedarfs geplant.

Die architektonische / städtebauliche Planung wird detailliert im Abschnitt 3.2 dieser Begründung erläutert.

Entsprechend der o.a. Nachfrage, aber auch im Sinne allgemeiner stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen, wird durch die Realisierung des Vorhabens der Bestand öffentlich geförderter Wohnungen im Stadtgebiet qualitativ und quantitativ ausgebaut. Dabei wird insbesondere das Angebot gut ausgestatteter und barrierefrei zugänglicher Wohnungen für Ein- bis Zweipersonenhaushalte in zentraler Lage von Neuss verbessert. Gleichzeitig wird durch die Baumaßnahme der sehr großen Nachfrage insbesondere auch nach innenstadtnahen Wohnungen Rechnung getragen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens sollen die Freiräume in der unmittelbaren Umgebung des Vorhabengrundstücks teilweise neu geordnet werden. Im Zuge dessen sollen auch die im Bestand bereits vorhandenen öffentlich zugänglichen Fußwegeverbindungen im Bereich des Vorhabengrundstücks neu angelegt werden. Die Freiraumplanung wird im Abschnitt Nr. 3.3 dieser Begründung beschrieben.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens sollen einerseits die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Vorhabens geschaffen und andererseits die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Neuss für den Bereich des Plangebiets gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB) gesichert werden. Dabei sollen insbesondere auch Regelungen betreffend die Ausgestaltung des Vorhabens sowie die Verwirklichung der Planung festgelegt werden. Entsprechend den diesbezüglich bestehenden gesetzlichen Anforderungen wird zu dem vorhabenbezogenen Bebau-

ungsplan u.a. ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss abgeschlossen werden. Einzelheiten zum Ablauf des Bebauungsaufstellungsverfahrens sind im Abschnitt Nr. 5 dieser Begründung beschrieben.

1.2 Abgrenzung des Planbereichs

Das engere Umfeld des Vorhabengrundstücks ist durch die Wolberostraße im Südosten, die Adolfstraße im Nordosten, die Alemannenstraße im Nordwesten und die Plankstraße im Südwesten umschrieben.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb dieses Bereichs. Es umfasst ausschließlich die für den geplanten Neubaukomplex in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen sowie angrenzende Freibereiche, soweit deren Nutzung infolge der Realisierung des Vorhabens – etwa durch die Verlegung von Fußwegverbindungen – auf Dauer verändert wird. Dazu zählen insbesondere die Flächen, die für eine dem Gebäude zugeordnete oberirdische Stellplatzanlage sowie deren Zufahrt benötigt werden, sowie Flächen, die für die zukünftige Führung der das Gebiet erschließenden Gehwege in Anspruch genommen werden.

Die weiteren Flächen innerhalb des durch die genannten Straßen umgrenzten Gebiets, die im Bestand bebaut und infolge der Planung nicht verändert werden, werden nicht in das Bebauungsplangebiet einbezogen, da ein entsprechendes Erfordernis nicht besteht.

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Städtebauliche Strukturen im Stadtteil Furth-Süd

Der unmittelbar an die Innenstadt angrenzende Stadtteil Furth-Süd der Stadt Neuss ist bereits im ausgehenden 19. Jahrhundert beiderseits der nach Kaarst führenden Further Straße entstanden. Begrenzt wird der Stadtteil im Norden von der Fesserstraße, die sich – einer Kurve nach Westen folgend – am Berliner Platz mit der Further Straße kreuzt. Der von dort aus nach Süden führende Abschnitt der Verbindung über die Engelbertstraße und den Konrad-Adenauer-Ring bis zur Trasse der Eisenbahnstrecke nach Kaarst bildet die westliche Grenze des Stadtbezirks. Im Osten und im Süden entsprechen Gleisanlagen im Bereich des Neusser Hauptbahnhofs der Grenze des Stadtteils. Die Gesamtfläche von Furth-Süd beläuft sich auf ca. 0,99 Quadratkilometer.

Teile von Furth-Süd sind städtebaulich durch gewerblich genutzte Baustrukturen geprägt. Beiderseits des südlichen Abschnitts der Further Straße befinden sich Bereiche mit teilweise großflächigen Hallenstrukturen, die in der Nähe der Gleisanlagen des Neusser Hauptbahnhofs sowie des ehemaligen Güterbahnhofs an der Karl-Arnold-Straße – dem heutigen "Gare du Neuss" – entwickelt worden sind und heute teils gewerblich genutzt werden, teils leer stehen.

Die Nutzungsstrukturen innerhalb des Stadtteils sind einem starken Wandel unterworfen, der wesentlich mit der "Randwanderung" des produzierenden Gewerbes in Stadtrandlagen sowie auch mit Betriebsaufgaben in Verbindung steht. Entsprechend wurden in den vergangenen Jahrzehnten brachliegende Gewerbegrundstücke auch für die Realisierung von Wohnbauvorhaben genutzt. Dies betrifft insbesondere den Bereich südöstlich der Wolberostraße,

auf dem in den vergangenen Jahrzehnten neue Wohnanlagen sowie ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb (Aldi Süd) entwickelt worden sind.

Insbesondere die nördlich an den gewerblich geprägten Bereich anschließenden Abschnitte der Further Straße weisen eine intensive Nutzung der Erdgeschosszone durch Läden und Dienstleistungsbetriebe auf. Dieser Nutzungszusammenhang, der durch öffentliche Einrichtungen wie Kindergärten, eine Grundschule, Gemeinde- und Jugendzentren, einen Standort der Agentur für Arbeit und die Probebühne des Rheinischen Landestheaters ergänzt wird, reicht bis in den direkt benachbarten Stadtteil Furth-Mitte hinein. Der so beschriebene Funktionszusammenhang bildet einen stadtteilübergreifenden zentralen Versorgungsbereich, der im Einzelhandelsgutachten der Stadt Neuss als eines von fünf Nebenzentren im Stadtgebiet – entsprechend der mittleren Stufe in einer dreistufigen Zentrenhierarchie – festgelegt und abgegrenzt wird.

Ungeachtet seiner Bedeutung als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort ist Furth-Süd ein wichtiger und stark nachgefragter Wohnstandort im Stadtgebiet. Typisch für Furth-Süd ist eine vergleichsweise kleinteilige Mischung von zumeist dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung, drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten und vereinzelt Solitärbauten, z.B. an der Wolberostraße. Im Süden des Stadtteils zwischen Steinhausstraße und Marienstraße ist ein Siedlungsgebiet mit Doppelhäusern bebaut.

Während die im frühen 20. Jahrhundert planmäßig angelegten Wohnquartiere z.B. an der Adolfstraße, aber auch die älteren gemischt genutzten Bereiche im mittleren Abschnitt der Further Straße klare städtebauliche Strukturen guter Qualität aufweisen, sind insbesondere im Umfeld der Wolberostraße – bedingt durch die in diesem Bereich historisch besonders enge Verflechtung von Wohnbereichen und gewerblich genutzten Arealen – teilweise fragmentierte stadträumliche Strukturen vorhanden, die durch das Nebeneinander von solitären Wohnungsbauten und Gewerbebauten mit gewerblichen Freiflächen sowie privaten Grünflächen von nicht immer hoher Aufenthaltsqualität gekennzeichnet sind.

2.2 Verkehrliche Erschließung des Vorhabengebiets

2.2.1 Straßen

Das Vorhanggrundstück ist in das dichte innerstädtische Erschließungsstraßennetz im Stadtteil Furth-Süd eingebunden.

Die Wolberostraße, die im Bereich des Vorhabengebietes mit einem begrünten Mittelstreifen versehen ist, verbindet das Plangebiet mit der Further Straße (L 44), mit der sie in einem als Kreisverkehr ausgebauten Knoten verknüpft ist. Die Further Straße stellt eine Hauptverbindung zwischen der Innenstadt und den nördlichen und nordwestlichen Stadtteilen von Neuss dar. Des Weiteren stellt die Wolberostraße eine südliche Verlängerung der Römerstraße dar, welche die Innenstadt von Neuss mit den nördlichen Stadtteilen Weißenberg und Vogelsang verbindet.

Die Wolberostraße ist als innerörtliche Hauptverkehrsstraße ausgebaut. Gemessen an ihrem Ausbauzustand ist sie vergleichsweise gering belastet und weist im Bereich des Vorhabengebietes eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von ca. 5.000 Fahrten auf.

Südwestlich und nordöstlich des Vorhanggrundstücks verlaufen – in etwa parallel zur Further Straße – die Adolfstraße und die Plankstraße, die ihrerseits wichtige Verbindungs-

straßen innerhalb des Stadtteils Furth-Süd darstellen. Diese weisen DTV-Werte von jeweils ca. 2.000 auf.

Entlang des nordwestlichen Randes des Plangebiets verläuft in etwa parallel zur Wolberostraße die Alemannenstraße, die vorwiegend dem Anliegerverkehr dient. Die Alemannenstraße weist ebenfalls einen DTV-Wert von ca. 2.000 auf. Über die Alemannenstraße ist die vorhandene Tiefgarage des westlich des Vorhabengrundstücks gelegenen Punkthauses Alemannenstraße 31 an der Ecke Plankstraße erschlossen.

2.2.2 Radwege

Das Vorhabengrundstück ist an das Radwegenetz im Stadtgebiet angeschlossen. Die Wolberostraße ist beidseitig mit Radfahrstreifen innerhalb der Fahrbahn ausgestattet. Die über die Wolberostraße auf kurzem Weg zu erreichende Further Straße ist ein Bestandteil des Radverkehrsnetzes NRW. Sie gehört zu den wichtigsten Fahrradrouten für den Alltagsverkehr in Neuss und ist funktionsgerecht mit Radverkehrswegen ausgebaut.

2.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Vorhabengrundstück ist hervorragend an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Alemannenstraße" befindet sich nur wenige Meter von dem Plangebiet entfernt. Sie wird durch die zwischen dem Johanna-Etienne-Krankenhaus und dem Lukaskrankenhaus verkehrende Linie 848 der Stadtwerke Neuss (SWN) in der Regel im 20-Minuten-Takt bedient.

Die ca. 300 Meter von dem Vorhabengrundstück entfernte Haltestelle "Wolberostraße" im Zuge der Further Straße wird durch die auf dieser verkehrenden Linien 841, 843, 844, 851, 852 und NE 4 sowie zusätzlich durch die auf der Further Straße und der Römerstraße verkehrenden Linien 828, 854 und NE 3 bedient, so dass sowohl in Richtung Innenstadt als auch stadtauswärts eine dichte Fahrtenfolge gewährleistet ist.

Der Hauptbahnhof Neuss (Eingang Nord), der von mehreren Regionalverkehrs- und S-Bahnlinien sowie einzelnen Fernverkehrszügen bedient wird, liegt etwa 700 Meter von dem Vorhabengrundstück entfernt und kann von dort aus bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden. Auf der der Innenstadt zugewandten Seite des Hauptbahnhofs besteht Zugang zu den Stadtbahn- und Straßenbahnverbindungen u.a. nach Düsseldorf.

2.3 Bestehende Nutzungen im Vorhabengebiet und dessen näherer Umgebung

Das Vorhabengrundstück ist unbebaut und als eine private Grünfläche angelegt. Es ist in der Vergangenheit in Teilen als ein privater Spielplatz genutzt worden, der den benachbarten Wohnanlagen zugeordnet war. Die zu dem benachbarten Wohnhochhaus an der Plankstraße gehörende Tiefgarage, die ebenfalls in das Vorhabengrundstück einbezogen ist, ist teilweise mit dicht begrünten Hochbeeten, im Übrigen mit Scherrasen bedeckt.

Die nähere Umgebung des Vorhabengebiets innerhalb des Viertels Wolberostraße – Plankstraße – Alemannenstraße – Adolfstraße ist durch das Wohnhochhaus Alemannenstraße 31 an der Ecke Plankstraße, drei weitere Mehrfamilienhäuser an der Alemannenstraße sowie den langgestreckten Riegel eines Altenwohn- und Pflegeheims an der Adolfstraße geprägt, die gemeinsam in einen offen zugänglichen Grünraum eingebettet liegen.

Das dem Vorhabengrundstück jenseits der Wolberostraße gegenüberliegende Grundstück wird durch einen der Nahversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieb (Discounter) genutzt, dessen Stellplatzanlage direkt an die Wolberostraße angrenzt. Der Betrieb dient der Gebietsversorgung. Südwestlich an das Discounter-Areal angrenzend sowie entlang des weiteren Verlaufs der Marienstraße sind in den vergangenen Jahren einige Mehrfamilienhäuser neu errichtet worden. Nordöstlich des Discounter-Areals befinden sich südlich der Wolberostraße ein (weiteres) Punkthochhaus, das für Wohnzwecke genutzt wird, sowie gewerblich genutzte Areale, die zu wesentlichen Teilen mit historisch gewachsenen Hallenstrukturen besetzt sind und nur geringe Freiflächenanteile aufweisen.

Die auf der dem Altenwohnheim gegenüberliegenden Seite der Adolfstraße gelegene Bebauung zwischen Wolberostraße, Further Straße, Alemannenstraße und Adolfstraße wird überwiegend für Wohnzwecke genutzt. Abweichend davon weist die Bebauung an der Further Straße insbesondere im Erdgeschoss Einzelhandel, Gastronomie und verschiedene Dienstleistungsangebote auf.

Das Areal nordwestlich der Alemannenstraße zwischen der Burgunder Straße und der Adolfstraße ist durch Wohnnutzungen geprägt. Die Bebauung an der Adolfstraße und der Alemannenstraße ist teilweise denkmalgeschützt.

Südwestlich der Plankstraße sind in den vergangenen Jahren mehrere Wohngebäude in Zeilenbauweise realisiert worden, die mit Fragmenten einer bereits zuvor vorhandenen straßenbegleitenden Blockrandbebauung verbunden sind.

Der südlich angrenzende Bereich zwischen der Buschstraße (als Verlängerung der Wolberostraße) und der Marienstraße weist eine stärker aufgelockerte Bebauung auf, die für Wohnzwecke genutzt wird. An der Kreuzung zwischen Plankstraße und Wolberostraße befindet sich ein öffentlicher Spielplatz. Direkt angrenzend an den Spielplatz hat das Diakonische Werk Neuss (Diakonisches Werk der Evangelischen Kirchengemeinden Neuss e.V.) seinen Sitz.

2.4 Bestehendes Planungsrecht

2.4.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Wesentlichen als Grünfläche dargestellt. Der Bereich des Punkthochhauses an der Plankstraße sowie der Hauszeile an der Alemannenstraße, innerhalb dessen die geplante Stellplatzanlage einschließlich ihrer Zufahrt sowie Teile der weiteren Außenanlagen der geplanten Bebauung gelegen sind, ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Das dem Vorhabengebiet an der Wolberostraße gegenüberliegende Areal zwischen der Marienstraße und der Further Straße ist bezüglich der ausgewiesenen Art der baulichen Nutzung heterogen strukturiert. Das Gelände des dort ansässigen Einzelhandelsbetriebs ist als Wohnbaufläche (W), umgrenzt mit der Signatur für "Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind", gekennzeichnet. Die Hallen und die blockrandähnliche Bebauung entlang der Marienstraße sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Schmale Bebauungsstreifen an der Further Straße und östlich des Einzelhandelsbetriebs sind als gemischte Bauflächen (M) ausgewiesen.

Nordöstlich an das Vorhabengebiet angrenzend befindet sich eine gemischte Baufläche, die von der Wolberostraße, der Further Straße, der Alemannen- und der Adolfstraße umschlossen ist. In diesem Bereich ist das von der AWO betriebene Familienbildungswerk an der Adolfstraße mit der Signatur "Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen" belegt.

Die Wolberostraße und die Further Straße sind als "sonstige überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen" dargestellt.

Mit der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans soll die bauliche Nutzung des überwiegenden Teils der heute als Grünflächen dargestellten Bereiche an der Wolberostraße als Wohngebiet städtebaurechtlich vorbereitet werden. Die Planung ist damit bislang nicht aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt.

Zur Anpassung des Flächennutzungsplans an die insoweit geänderten städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Neuss für die Entwicklung eines Teils des Vorhabengebiets soll dieser im Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Zweiter Halbsatz BauGB nach dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans entsprechend den dafür geltenden gesetzlichen Regelungen berichtigt werden. Ein förmliches Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist nicht erforderlich.

Die Stadt Neuss betreibt derzeit die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans. In der zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossenen Vorentwurfsfassung des zukünftigen FNP sind der Bereich an der Wolberostraße und dessen weitere Umgebung im Wesentlichen als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich schmale Bebauungsstreifen entlang der Further Straße sind als Mischbaufläche bezeichnet. Das Altenwohnheim im Vorhabengebiet ist in der Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans als Fläche für den Gemeinbedarf angelegt. Widersprüche zwischen dem aufzustellenden Bebauungsplan "Wolberostraße" und dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Neuss bestehen nicht.

2.4.2 Bebauungspläne

Für das Vorhabengebiet besteht der Bebauungsplan 151/0/1. Die für das Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen werden in dieser vorhandenen Planung als öffentliche Grünfläche mit Spielplatzfunktion, öffentliche Verkehrsfläche für eine Fußwegeverbindung und nicht überbaubare Grundstücksfläche (Vorgärten) sowie, im Bereich der vorhandenen Tiefgarage des Punkthauses an der Plankstraße, als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die innerhalb des Plangebiets realisierten Wegeverbindungen weichen von den diesbezüglichen Festsetzungen in dem Bebauungsplan stark ab.

In der näheren Umgebung des Vorhabengebietes bestehen die folgenden Bebauungspläne der Stadt Neuss:

- In dem Bebauungsplan Nr. V 428 für den Bereich Wolberostraße / Marienstraße ist ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das für den dort ansässigen, der Gebietsversorgung dienenden Einzelhandelsbetrieb sowie Mehrfamilienhäuser an der Marienstraße genutzt wird.
- Der Bebauungsplan Nr. 123 beinhaltet für den Bereich zwischen Wolberostraße, Further Straße, Alemannenstraße und Adolfstraße die Festsetzung eines Mischgebiets und von Regelungen betreffend die Nutzung des Innenbereichs der Blockrandbebauung mit Garagenhöfen sowie von öffentlichen Verkehrsflächen.

- Der Bebauungsplan 165 betrifft den Bereich zwischen Buschstraße, Plankstraße, Ubierstraße und Marienstraße. Er beinhaltet im Wesentlichen die Festsetzung von allgemeinen Wohngebieten, öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen sowie privaten Grünflächen.
- Der Bebauungsplan Nr. 343 für Bereiche beiderseits der Johannes-Geller-Straße beinhaltet die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets sowie weitere Regelungen betreffend die zulässige Wohnbebauung in diesem Bereich.

2.4.3 Sonstige Vorgaben

Weitere Vorgaben aus übergeordneten Planungen bestehen nicht.

3 Planinhalt / Städtebauliche Konzeption

3.1 Eignung des Standorts für das Vorhaben

Der Standort ist aufgrund seiner zentralen Lage in Neuss, dem dort gegebenen optimalen Zugang zu Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Ärzten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie sonstigen Einrichtungen als Wohnstandort gut geeignet.

Relevante Auswirkungen des Vorhabens auf die Ausstattung des Stadtteils Furth-Süd mit öffentlich zugänglichen Grünflächen sowie Spielgelegenheiten bestehen nicht. Der innerhalb des Vorhabengebiets gelegene ehemalige Spielplatz ist heute praktisch ungenutzt. In der Umgebung des Vorhabengrundstücks bestehen attraktive öffentliche Spielanlagen, u.a. auf der Südseite der Planstraße sowie östlich der Jaegerstraße. Mit dem Vorhaben ist eine qualitative Aufwertung von Freianlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans verbunden, welche geeignet ist, den quantitativen Rückgang der privaten Freiflächen innerhalb des Gebiets infolge der Realisierung des Vorhabens auszugleichen.

Den auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen kann durch geeignete Schallschutzmaßnahmen Rechnung getragen werden. Soweit das Vorhabengrundstück gewerblichen Schallimmissionen ausgesetzt ist, sind dadurch nach den im Rahmen der Erstellung der Bebauungsplanunterlagen durchgeführten fachgutachterlichen Untersuchungen für den Bereich des Vorhabengrundstücks keine gebietsunverträglichen Belastungen zu erwarten.

Städtebauliche Belange, die der geplanten Entwicklung im Bereich des Vorhabengebiets grundsätzlich entgegenstehen könnten, haben sich im Bebauungsplanverfahren nicht ergeben.

3.2 Städtebau, Architektur

Aus städtebaulicher Sicht dient das Vorhaben vorrangig der Herstellung einer Raumkante für die nördliche Seite der Wolberostraße, die in dem betreffenden Abschnitt heute – bedingt durch die ungegliederten Freiflächen im Bereich des Plangebiets sowie dem gegenüber gelegenen Parkplatz – keine bauliche Fassung aufweist. Dabei erscheint dieser Bereich als "Leerstelle" in dem ansonsten recht dichten Gefüge des Stadtteils "Südliche Furth".

Der geplante Baukörper umfasst voraussichtlich ca. 31 Wohnungen. Er besteht aus einem straßenbegleitenden Riegel, dessen polygonale Figur den Verlauf der Wolberostraße auf-

greift, und zwei weiteren Gebäudeteilen, die rechtwinklig zu der Rückseite des Riegels den gartenseitigen Teil des Grundstücks fassen. Der der Wolberostraße zugewandte Riegel soll viergeschossig, die beiden Stiche sollen dreigeschossig ausgeführt werden. Durch einen Versatz im Verlauf des Riegels, der als eine gliedernde Fuge ausgeführt ist, wird der Haupteingang des geplanten Gebäudekomplexes an der Wolberostraße architektonisch und städtebaulich betont.

Im Grundriss entspricht der Gebäudekomplex zwei parallel zueinander liegenden "Winkeln", die durch einen gemeinsamen Erschließungskern miteinander verbunden sind, der der beschriebenen "Fuge" an der Wolberostraße entspricht. Der funktionale Zusammenhang der beiden "Winkel" wird gewährleistet durch U-förmige Umgänge, die der Erschließung der einzelnen Wohneinheiten auf jeder Ebene dienen. Die Gestaltung der Erdgeschosszone durch einen nach hinten versetzten Sockel lässt das Gebäude niedriger erscheinen und mindert optisch das Volumen des Baukörpers.

Die Gestaltung des Baukörpers wird durch Flachdächer und Lochfassaden geprägt. Im Bereich der Fassaden wechseln sich bodentiefe Fenster mit Fensterbändern ab. Das in Klinkeroptik gestaltete Erdgeschoss ist als farblich und formell von den Obergeschossen abgesetzter Sockel ausgebildet. In den Obergeschossen findet dieses Material ebenfalls Verwendung, um die Freisitze – Balkone und Loggien – und die Fenster zu akzentuieren. Der wesentliche Teil der Fassade wird durch helle Putzflächen geprägt.

Durch eine großzügige Ausgestaltung der inneren Erschließung des Vorhabens mit einem zentralen Erschließungskern in Verbindung mit einem als Verweilzone ausgestalteten Innenhof soll Raum für Begegnungen zwischen den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Anlage geschaffen werden.

Auf dem Dach der im südlichen Teil des Vorhabengebiets vorhandenen Tiefgarage, die im Bestand begrünt ist, soll im Zuge der Realisierung des Wohngebäudes eine oberirdische Stellplatzanlage mit ca. 26 Plätzen angelegt werden.

3.3 Freiraum

Die beiden gartenseitigen Flügel des geplanten Gebäudes umfassen einen Hofbereich, der das zentrale Gestaltungselement der freiräumlichen Planung für das Vorhabengebiet ist. Der durch das geplante Gebäude dreiseitig gefasste Hof ist in verschiedene Bereiche unterteilt, die dem Aufenthalt dienen bzw. mit Schmuckpflanzungen belegt werden.

Im Nordwesten schließt der Hofbereich an den bestehenden Zeilenbauten an der Alemanenstraße vorgelagerten Freiraum an, der im Zuge der Realisierung des Vorhabens neu gestaltet werden soll (Gartentor). In diesem Bereich soll auch eine Verknüpfung des Hofbereichs mit den neu zu schaffenden öffentlichen Gehwegen im Plangebiet (vgl. Abschnitt 5.1 dieser Begründung) geschaffen werden. In die Außenanlagen sollen Spielflächen für Kleinkinder integriert werden.

Der Bau des Wohngebäudes und der oberirdischen Parkplätze sowie die geplanten Verlegungen der vorhandenen Gehwege erfordern Eingriffe in begrünzte Flächen und Baumfällungen. Im Gegenzug werden Pflanzungen von neuen Gehölzen (Solitäre und Hecken) vorgenommen und wohnungsnah Spielbereiche neu geschaffen. Entsprechend den im geförderten Wohnungsbau geltenden Anforderungen ist ein Anteil von mindestens 30 % des Grundstücks als nutzbare Grünfläche zu gestalten.

Im Zusammenhang mit der Errichtung des Vorhabens sollen an der Wolberostraße bestehende Freiräume aufgewertet und als ein straßenbegleitendes "grünes Band" gestaltet werden. Auch abseits der Wolberostraße soll Entstehung von untergenutzt erscheinenden Außenanlagen dauerhaft vermieden werden. Dazu sollen die nicht für eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehenen Flächen den im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen als Terrassen bzw. Mietergärten zugeordnet und die für eine gemeinschaftliche oder private Gartennutzung vorgesehenen Freiflächen mit den Außenanlagen der in der Nachbarschaft bereits vorhandenen Gebäude durch sorgfältig gestaltete Grünelemente verbunden werden.

3.4 Verkehr / Erschließung

3.4.1 Straßen und Wege

Das geplante Vorhaben erhält einen auf den Gehweg an der Wolberostraße weisenden Haupteingang und damit eine klar ablesbare "Adresse". Darüber hinaus erhalten an der straßenseitig gelegenen Wohnungen im Erdgeschoss gesonderte Zugänge zur Wolberostraße.

Die bestehenden Fußwegeverbindungen im Bereich des Plangebiets werden im Zuge der Realisierung des Vorhabens neu geordnet. Dabei soll – unter Einbeziehung eines baulich bereits vorhandenen Wegstücks – zwischen dem geplanten Neubau und dem nordöstlich angrenzenden Altenheim ein öffentlicher Fußweg zwischen der Alemannenstraße und der Wolberostraße angelegt werden.

Ergänzend dazu soll in Verlängerung des geplanten öffentlichen Fußwegs eine Querungshilfe über die Wolberostraße neu angelegt werden, so dass eine durchgängige Verbindung von der Alemannenstraße zum Parkplatz des Aldi-Markts entsteht.

Innerhalb des Plangebiets soll das System der Anliegerwege im Umfeld des Vorhabens, über das die Eingänge der Häuser Alemannenstraße 25 bis 29 mit der Alemannenstraße und der Wolberostraße verbunden sind, neu geordnet werden. An dieses System soll auch die bestehende Zuwegung zu der Tiefgarage des Hauses Alemannenstraße 31 über deren vorhandene Außentreppe angebunden werden.

Im Zusammenhang mit dieser Maßnahme soll – anstelle eines vorhandenen Trampelpfads – in Begleitung zu der vorhandenen Tiefgaragenzufahrt und der geplanten Stellplatzzufahrt ein weiterer Fußweg angelegt werden, so dass eine durchgehende Verbindung zwischen der Alemannenstraße südlich des Hauses Nr. 29 und der Wolberostraße über die geplante Stellplatzanlage entsteht.

Als Quartierstreffpunkt soll etwa auf der Höhe des Hauses Alemannenstraße 27 ein kreisförmiger kleiner Platz angelegt werden, an dem die im Bestand bereits vorhandene Wegstrecke zur Alemannenstraße nördlich des Hauses Nr. 29 und die neu zu schaffenden Wege im Bereich des Vorhabengrundstücks miteinander verknüpft werden. Die Hofanlage des geplanten Vorhabens soll einen Zugang zu diesem Platz erhalten.

Durch die geplante Wohnanlage wird kein relevantes zusätzliches Verkehrsaufkommen auf den Straßen im Umfeld des Vorhabengrundstücks erwartet.

Durch Anpassungen der Fahrbahnmarkierungen im Verlauf der Wolberostraße sollen entlang der in Richtung Plankstraße führenden Richtungsfahrbahn die Fahrgasse zur Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten verengt und öffentliche Parkplätze neu geschaffen werden.

Dabei soll – entsprechend der bereits vorgenommenen Markierung der Radfahrverbindung im Verlauf der an die Wolberostraße anschließenden Buschstraße – der vorhandene Radfahrstreifen durch einen Angebotsstreifen ersetzt werden.

3.4.2 Stellplätze

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens ist die Schaffung und Bereitstellung von 26 oberirdischen Stellplätze nachzuweisen. Für das geplante Wohngebäude soll dazu innerhalb des Vorhabengebiets auf den Flächen, die im Bestand für die Tiefgarage des Punkthauses Alemannenstraße 31 genutzt werden, eine Stellplatzanlage errichtet werden, die über eine parallel zu der bestehenden Tiefgaragenrampe anzuordnende Zufahrt von der Alemannenstraße aus zu befahren ist. Bezogen darauf, dass mit dem Vorhaben 31 Wohnungen neu geschaffen werden sollen, entsprechen die geplanten 26 Stellplätze einem Schlüssel von ca. 0,84 Stellplätzen je Wohnung.

Soweit damit der von der Stadt Neuss bei anderen Wohnbauprojekten im Regelfall angewendete Mindestschlüssel von einem Stellplatz je Wohnung damit unterschritten wird, entspricht dies den vorliegend gegebenen besonderen städtebaulichen Erfordernissen:

- Der Stadtrat der Stadt Neuss hat am 20. März 2015 über Maßnahmen zur Verbesserung des Angebots preisgünstiger Wohnungen im Stadtgebiet beraten (Vorlage APS 50-2014). Gemäß Punkt 8. des diesbezüglich gefassten Beschlusses sollen bei Wohnungsbauprojekten im Hinblick auf den Bedarf an PKW-Stellplätzen Möglichkeiten zur projekt- und lageangepassten Reduzierung des Nachweises geprüft werden.
- Das hier in Rede stehende Vorhaben umfasst die Errichtung von durch das Land Nordrhein-Westfalen geförderten, mietpreisgebundenen Wohnungen insbesondere für Ein- und Zweipersonenhaushalte. Auf diese Weise wird insbesondere der stark angestiegenen Nachfrage von Seniorinnen und Senioren nach kompakten, stadtnahen und kostengünstigen Wohnungen Rechnung getragen. Die Wohnungen werden in diesem Sinn alle barrierefrei zugänglich sein (Aufzug). Mit dem Vorhaben ist auch eine Aufwertung des im Bestand teilweise ungeordnet erscheinenden Außenraums in seinem Umfeld verbunden (vgl. Abschnitte Nrn. 3.2 und 3.3 dieser Begründung).

Des Weiteren soll zur Verwirklichung der mit dem Vorhaben verbundenen städtebaulichen Ziele für die Entwicklung des Areals an der Wolberostraße ein möglichst hoher Grundstücksanteil als für den Aufenthalt nutzbarer Grünflächen sowie auch zur Verdichtung des Wegesystems im Bereich des Plangebiets genutzt werden.

- Im Rahmen der Erstellung der Vorhabenplanung wurde die Möglichkeit des Nachweises der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass weder die Errichtung einer neuen Tiefgarage innerhalb des Vorhabengebiets noch eine Erweiterung der bestehenden Tiefgarage des Hauses Alemannenstraße 31 hinsichtlich der für diese bestehenden technischen Anforderungen, aber auch der zu tragenden Investitions- und Betriebskosten nicht realisieren lassen.

Dies gilt insbesondere auch im Hinblick auf die im preisgebundenen Wohnungsbau in aller Regel sehr geringe Nachfrage nach Tiefgaragenplätzen. So beträgt bei dem in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebiet durch die Neusser Bauverein AG neu errichteten Wohnhaus Wolberostraße / Ecke Marienstraße, das hinsichtlich seiner Lage und seines Zuschnitts mit dem hier in Rede stehenden Vorhaben gut vergleichbar ist, die

Auslastung der Tiefgarage dauerhaft unter 50 %. Der Anteil der Stellplätze in der innerhalb des Plangebiets bereits bestehenden Tiefgarage des Hauses Alemannenstraße 31, der an dessen Bewohner vermietet ist, beläuft sich langfristig auf weniger als 20 %.

Durch eine Vermietung von Stellplätzen an Mieter von benachbarten Objekten im Eigentum des Vorhabenträgers, z.B. der nicht über eigene Stellplätze verfügenden Häuser Alemannenstraße 25 bis 29, kann zwar die Auslastung der Tiefgarage verbessert werden. Zur Sicherstellung eines kostendeckenden Betriebs sind die so zu erzielenden Mieteinnahmen jedoch weiterhin nicht ausreichend.

[DIE GENANNTEN PROZENTZAHLEN MÜSSEN DURCH DIE NEUSSER BAUVEREIN AG NOCH BESTÄTIGT WERDEN.

- Vor dem Hintergrund der geringen Auslastung von Tiefgaragenstellplätzen in vergleichbaren Projekten sollen die für die Errichtung des Vorhabens benötigten Stellplätze ausschließlich oberirdisch angeordnet werden. Durch die damit verbundene Senkung von Investitions- und Betriebskosten können deutliche finanzielle Entlastungen für die Mieterhaushalte erreicht werden.

Im Hinblick auf die örtlich gegebenen technischen Erfordernisse kann innerhalb des Vorhabengebiets eine Stellplatzanlage nur über die Alemannenstraße erschlossen und deshalb sinnvoll nur auf dem "Dach" der bestehenden Tiefgarage des Hauses Alemannenstraße 31 angeordnet werden.

Die Errichtung einer Stellplatzanlage mit 31 Plätzen in diesem Bereich würde allerdings dazu führen, dass zu den bestehenden Nachbargebäuden Alemannenstraße 31 und 29 städtebaulich sinnvolle Mindestabstände nicht mehr eingehalten werden könnten. Des Weiteren müssten Stellplätze in dem für die Entwicklung eines die Wolberostraße begleitenden Grünbands vorgesehenen Bereich angeordnet werden.

- Vor dem Hintergrund der innerstädtischen Lage des Vorhabengrundstücks, seiner ausgezeichneten Anbindung an das Netz des ÖPNV und nicht zuletzt der Ausrichtung des Vorhabens insbesondere auch auf die Wohnbedarfe von Seniorinnen und Senioren, die vielfach nicht über ein eigenes Auto verfügen, wurde daher durch die Stadt Neuss im Sinne der durch den Stadtrat beschlossenen Maßnahmen zur Erleichterung von Wohnungsbaumaßnahmen die Möglichkeit einer Reduzierung der Zahl der mit dem Vorhaben zu errichtenden Stellplätze geprüft.

Sie ist dabei zu der Einschätzung gelangt, dass im vorliegenden Fall zur Gewährleistung einer qualitätvollen Freiraumgestaltung die Errichtung einer Stellplatzanlage mit lediglich 26 Stellplätzen vertretbar ist und dem weiteren Bebauungsplanaufstellungsverfahren als Bestandteil der Vorhabenplanung zugrunde gelegt werden soll.

Gesonderte private Besucherstellplätze sind nicht geplant. Statt dessen sollen durch Anpassungen der Fahrbahnmarkierungen Park- und Haltemöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche der Wolberostraße geschaffen werden, die für Liefer- und Besucherverkehre genutzt werden können.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit elektrischer Energie, Gas und Wasser versorgt.

Die Entwässerung des geplanten Vorhabens wird im Zuge der Konkretisierung der Planung nachgewiesen. Ausreichend leistungsfähige Schmutzwasserkanäle sind in den an das Vorhabengrundstück angrenzenden Straßen vorhanden. Des Weiteren befindet sich ein anschlussfähiger Regenwasserkanal in der südlichen Fahrbahn der Wolberostraße.

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind für eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich geeignet. Im Bereich von Auffüllungen ist diesbezüglich allerdings ein Bodenaustausch erforderlich. Die Grundstücksflächen im Plangebiet waren bereits vor 1996 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen. Eine gesetzliche Pflicht zur Versickerung des dort anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG) besteht daher nicht.

4 Festsetzungen und Hinweise

4.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Herbeiführung der Zulässigkeit der im Abschnitt 3.2 dieser Begründung erläuterten Bebauung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Im vorliegenden Fall erfolgt die Festsetzung eines Baugebiets, obwohl dies bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans aus rechtlicher Sicht nicht zwingend erforderlich ist, bei dem sich – wie hier – die zulässige Art der baulichen Nutzung bereits aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt.

Allerdings ist im Sinne einer vorausschauenden städtebaulichen Planung zu berücksichtigen, dass sich die Nutzungsansprüche an das geplante Gebäude zukünftig ändern können und entsprechend die Wohnnutzung beispielsweise durch eine dieser zugeordnete Einrichtung wie eine Kinderbetreuungseinrichtung oder die Geschäftsstelle eines Pflegedienstes ergänzt werden soll.

Zur Sicherung eines insoweit angestrebten städtebaurechtlichen "Entwicklungsspielraums" ist regelmäßig auch im Fall der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Festsetzung eines Baugebiets i.S.d. BauNVO erforderlich.

Dabei ist für das vorliegend geplante Baugebiet – auch im Hinblick auf dessen innerstädtische Lage – die Festsetzung eines reinen Wohngebiets gemäß § 3 BauNVO nicht geeignet, da innerhalb solcher Baugebiete das Wohnen ergänzende Nutzungen in der Regel nur dann zulässig sind, wenn sie ausschließlich dem (festgesetzten) Gebiet selbst dienen und nicht etwa angrenzenden Siedlungsbereichen. Eine solche Einschränkung von das Wohnen ergänzenden Nutzungen entspricht allerdings nicht den städtebaulichen Entwicklungszielen für die Entwicklung des Plangebiets und seiner Umgebung.

In diesem Sinn ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vorliegenden Fall angezeigt. Im Gegenzug erfolgt der Ausschluss bestimmter Nutzungen, die ansonsten innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets regelmäßig zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig wären, soweit dies zur Vermeidung von Nutzungskonflikten städtebaulich geboten ist:

I Städtebaurechtliche Festsetzungen**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In dem gesamten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen:
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- 1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet können gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) nur innerhalb des Erdgeschosses des an der Wolberostraße gelegenen Gebäuderiegels ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die folgenden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans:
- Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.

Der Ausschluss von der Gebietsversorgung dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben sowie von Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke erfolgt aufgrund des mit solchen Nutzungen verbundenen erheblichen Besucheraufkommens und des damit verbundenen Stellplatzbedarfs, der innerhalb des Plangebiets nicht abgedeckt werden kann.

Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften, die der Gebietsversorgung dienen, wird eingeschränkt, um Störungen der Wohnruhe beispielsweise durch den Betrieb einer solchen Anlage in den späten Abendstunden vorzubeugen.

Nach der Festsetzung Ziff. 1.2 kann eine der Gebietsversorgung dienende Schank- und Speisewirtschaft allerdings zugelassen werden, wenn aufgrund ihrer Ausrichtung und ihrer Betriebsgröße davon ausgegangen werden kann, dass keine Beeinträchtigungen der Wohnnutzung in dem Baugebiet zu erwarten sind. Auf dieser Grundlage kann beispielsweise die Zulässigkeit der Einrichtung eines Tagescafés für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der geplanten Anlage innerhalb des von der Wolberostraße aus direkt zugänglichen Teils des geplanten Vorhabens herbeigeführt werden.

Somit verbleiben als regelmäßig zulässige Nutzungen neben der Wohnnutzung innerhalb des Plangebiets ausschließlich Anlagen für gesundheitliche Zwecke, wie z.B. Arztpraxen, sowie Anlagen für soziale Zwecke, wie z.B. eine Seniorentagesstätte. Als Ausnahmen können in diesem Bereich sonstige nicht störende Gewerbebetriebe insbesondere dann zugelassen werden, wenn sichergestellt ist, dass durch diese keine relevanten Beeinträchtigungen des Gebiets durch zusätzlichen rollenden und/oder ruhenden Verkehr zu erwarten sind.

Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets ist durch die vorstehenden Festsetzungen insgesamt in jeder Hinsicht zureichend gewahrt.

Aufgrund des Vorhabenbezugs des Bebauungsplans ist entsprechend den diesbezüglich geltenden rechtlichen Vorgaben die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets im vorliegenden Fall gemäß § 12 Abs. 3a BauGB zwingend mit einer Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB zu verbinden, nach der innerhalb des Plangebiets nur solche Vorhaben zulässig

sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 4.10 dieser Begründung wird verwiesen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Gebäudehöhen

2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1	In dem allgemeinen Wohngebiet sind die zeichnerisch festgesetzten Wandhöhen (WH) als Höchstmaß auf den höchsten Punkt von innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche gelegenen Gebäudeabschlusswänden (einschließlich Attika und etwaiger Absturzsicherungen) bezogen.
2.2	Überschreitungen der festgesetzten maximalen Wandhöhen durch untergeordnete technische Aufbauten (Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) sind bis zu 1,0 m auf maximal 20 % der Grundfläche zulässig. Die Zulässigkeit von Dachaufbauten zur energetischen Nutzung der Sonneneinstrahlung bleibt unberührt.

Das Wohngebäude, das Gegenstand der Vorhabenplanung ist, soll teils mit drei und teils mit vier Geschossen ausgeführt werden. Der viergeschossige Teil soll in Richtung der nordwestlich und nordöstlich gelegenen Nachbargebäude zurückgestaffelt werden, um eine Einfügung des Vorhabens in seine Umgebung auch im Hinblick auf seine Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Um eine Entwicklung der Bebauung entsprechend der Vorhabenplanung städtebaurechtlich abzusichern, werden für das allgemeine Wohngebiet aus dieser abgeleitete maximale Wandhöhen für Gebäudeteile festgesetzt. Die festgesetzten Wandhöhen sind dabei so bemessen, dass eine spätere "Aufstockung" des Vorhabens ausgeschlossen ist. Die Festsetzung einer Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist damit nicht erforderlich.

Die festgesetzten Höhen werden zur Sicherung der Eindeutigkeit und zur Erleichterung der Vollziehung der Planung als Höhen über Normal Null (ü. NN) ausgedrückt.

Die Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der ansonsten geltenden Höhenbeschränkungen durch bestimmte technische Aufbauten auf dem Dach, die bei Mehrfamilienhauswohnanlagen typischerweise auftreten (etwa für Aufzugsanlagen), ermöglicht es, die Höhenfestsetzungen passgenau auf die für Wohngebäude erforderlichen Höhenmaße zu beziehen. Einschränkungen der Zulässigkeit von Anlagen wie Photovoltaikanlagen oder Sonnenwärmekollektoren sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

4.2.2 Geschossflächenzahl, Grundflächenzahl

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erfolgt nicht, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung von Wandhöhen in Verbindung überbaubaren Grundstücksflächen ausreichend bestimmt ist. Überschreitungen der "Regel-Obergrenze" für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO ergeben sich im Hinblick auf die zulässige Geschossfläche nicht.

Dagegen wird für das allgemeine Wohngebiet eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dieser Wert für das Höchstmaß für die zulässige Überbauung der Grundstücksfläche liegt unterhalb der Regel-Obergrenze für die Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten gemäß § 17 BauN-

VO von 0,4. Er ist auch unter Berücksichtigung der geplanten Terrassenflächen für die Realisierung des Vorhabens ausreichend.

2.3 Die festgesetzte GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten und durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oberhalb der Geländeoberfläche sowie durch Tiefgaragen bis zu einer Maßzahl von 0,7 überschritten werden.

Innerhalb des Plangebiets liegen die bereits zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung bestehende Tiefgarage des Hauses Alemannenstraße 31 sowie die als Bestandteil des der Planung zugrunde liegenden Vorhabens geplante Stellplatzanlage, durch die Teile des festgesetzten Baugebiets unter- bzw. überbaut werden. Für derartige Anlagen sowie sonstige Nebenanlagen gilt die Beschränkung der Zulässigkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der durch deren Grundfläche die festgesetzte Grundfläche um höchstens 50 Prozent überschritten werden darf, soweit im Bebauungsplan nichts abweichend bestimmt ist. im vorliegenden Fall dürfte damit die festgesetzte GRZ durch solche Anlagen bis zu einer Maßzahl von 0,45 überschritten werden.

Im vorliegenden Fall ist u.a. aufgrund der geplanten Anlage zahlreicher Wegeverbindungen innerhalb des festgesetzten Baugebiets sowie auch im Hinblick auf die bereits im Bestand vorhandene Unterbauung größerer Grundstücksanteile mit einer Tiefgarage rechnerisch eine Überschreitung der insoweit ermittelten Obergrenze zu erwarten. Vorsorglich wird daher festgesetzt, dass entsprechende Überschreitungen bis zu einer Maßzahl von 0,7 zulässig sind.

4.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind durch die Festsetzung von Baugrenzen zur Bildung eines "Baufensters" definiert.

Eine Gliederung der Baumassen entsprechend der Vorhabenplanung wird durch die Festsetzung gesonderter überbaubarer Flächen für die drei- bzw. viergeschossigen Gebäudeteile in Verbindung mit differenzierten Höchstmaßen für Wandhöhen (vgl. Abschnitt 4.2.1 dieser Begründung) dauerhaft städtebaurechtlich abgesichert.

Die festgesetzten Baugrenzen sind dabei eng an die in Richtung der Nachbargebäude sowie der Wolberostraße weisenden Fassaden des der Bebauungsplanung zugrunde liegenden Vorhabens angelehnt. Im Bereich des Innenhofs ist ein geplantes Bauelement, das diesen als "Brücke" überspannt, mit in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.

Soweit den Außenfassaden vorgelagerte untergeordnete Bauteile – etwa Balkone – geplant sind, werden diese nicht in die überbaubaren Flächen mit einbezogen. Vielmehr werden diesbezüglich textliche Festsetzungen betreffend zulässige Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen in den Bebauungsplan aufgenommen:

3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist in dem allgemeinen Wohngebiet ein Vortreten von Terrassen vor die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 2,5 m zulässig.

3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet ist ein Vortreten von Balkonen vor die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,0 m zulässig, wenn diese insgesamt nicht mehr als die Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand des betreffenden Gebäudes in Anspruch nehmen.

Diese Festsetzungen entsprechen der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Zielsetzung, nach der Überschreitungen der Baugrenzen durch bestimmte als Außenwohnbereiche allgemein zulässig sein sollen, ohne dass es diesbezüglich einer Ausnahme gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 bedarf. Sie erlauben es, die Baufenster im Wesentlichen auf die für die "eigentlichen" Gebäude vorgesehenen Grundstücksflächen zu reduzieren.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Der Bebauungsplan enthält folgende Regelungen betreffend die Zulässigkeit von oberirdischen Stellplätzen und Garagen:

4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4, 12 u. 14 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem allgemeinen Wohngebiet Stellplätze (einschließlich Carports) nur innerhalb der zeichnerisch für diese festgesetzten Flächen zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Tiefgaragen in dem gesamten allgemeinen Wohngebiet zulässig.

Die festgesetzte Fläche für Stellplatzanlagen ist aus der Vorhabenplanung abgeleitet und umfasst auch einen "Korridor" für die für diese erforderliche Anbindung an die Alemannenstraße.

Mit der Festsetzung Ziff. 4.1 wird sichergestellt, dass insbesondere die als Gartenflächen vorgesehenen Bereiche des allgemeinen Wohngebiets nicht durch offene Stellplätze in Anspruch genommen werden. Des Weiteren wird nachteiligen städtebaulichen Wirkungen durch eine ungeordnete Errichtung von Garagen innerhalb des Plangebiets vorgebeugt.

Die innerhalb des Plangebiets vorhandene Tiefgarage soll weiterhin erhalten und für das geplante Vorhaben mitgenutzt werden. Ein städtebauliches Erfordernis für die Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen besteht nicht.

4.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in den zeichnerisch entsprechend markierten Vorgartenflächen Nebenanlagen, die als Gebäude gemäß § 2 Abs. 2 BauO NRW anzusehen sind, nicht zulässig. Die Ausnahmeregelung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO bleibt unberührt.

Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass die an die Wolberostraße angrenzenden Grundstücksflächen innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets dauerhaft von Überbauungen, z.B. durch Terrassenüberdachungen oder überdeckte Müllsammelplätze, frei bleiben.

4.5 Verkehrsflächen

Innerhalb des Plangebiets wird eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radfahrweg" zeichnerisch festgesetzt. Die so geplante Wegeverbindung verbind-

det entlang des nordöstlichen Randbereichs des Vorhabengrundstücks die Alemannenstraße mit einer im Zuge der Realisierung des Vorhabens neu anzulegenden Querungshilfe über die Wolberostraße. Aufgrund ihrer über die Erschließung der Anliegergrundstücke hinausreichenden Verkehrsfunktion soll der Weg nach seiner Herstellung durch den Vorhabenträger vollständig in das Eigentum der Stadt Neuss übernommen und öffentlich gewidmet werden.

Der nordwestliche Abschnitt der Wegeverbindung, der an die Alemannenstraße anschließt, ist bereits im Bestand baulich vorhanden und soll in etwa bis in die Höhe des Haupteingangs des Hauses Alemannenstraße 25 unverändert erhalten bleiben. Bauliche Änderungen in diesem Abschnitt sind nicht erforderlich.

Ein- und Ausfahrten an der Wolberostraße sind u.a. im Hinblick auf deren Ausbauzustand mit getrennten Richtungsfahrbahnen nicht vorgesehen. Entlang der Wolberostraße wird daher zeichnerisch ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Im Gegenzug wird im Bereich der geplanten Stellplatzzufahrt zeichnerisch ein Bereich für Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

4.6 Grünflächen

Der zwischen dem festgesetzten Geh- und Radfahrweg und dem nordöstlich angrenzenden Altenheimgrundstück (außerhalb des Bebauungsplangebiets) gelegene Bereich wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 zeichnerisch als private Grünfläche festgesetzt. Die betreffenden Flächen sind bereits im Bestand im Wesentlichen durch vorhandene Gehölzpflanzungen geprägt, die der freiräumlichen Gliederung dieses Bereichs dienen. Diese sollen, soweit sie nicht für die Anlage der geplanten Wegeverbindung benötigt werden, dauerhaft erhalten werden (vgl. die Ausführungen zur textlichen Festlegung Ziff. 8.5 im Abschnitt Nr. 4.9 dieser Begründung).

4.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Das im Abschnitt Nr. 3.4.1 dieser Begründung beschriebene System privater Wohnwege dient der Erschließung des Vorhabens einschließlich der zu diesem gehörigen Stellplatzanlage und der Bestandsgebäude Alemannenstraße 25 bis 31 sowie der Verknüpfung des geplanten Neubaus mit den ihm benachbarten Wohngebäuden. Es befindet sich auf privaten Grundstücksflächen, die weit überwiegend bereits im Bestand im Eigentum des Vorhabenträgers stehen und im Übrigen durch diese von der Stadt Neuss erworben werden sollen. Das so zu bildende private Wegenetz soll durch die Eintragung von Gehrechten zugunsten der Anlieger dauerhaft gesichert werden:

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

5.1 Für die zeichnerisch gekennzeichneten Wegeflächen mit der Kennung "G" ist die Eintragung von Gehrechten zugunsten der Anlieger zu sichern.

Die Eintragung von Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit ist nicht erforderlich. Eine Durchquerung des Plangebiets für die Allgemeinheit kann uneingeschränkt über den neu zu schaffenden öffentlichen Weg entlang dessen nordöstlicher Begrenzung erfolgen.

5.2 Für die zeichnerisch gekennzeichneten Wegeflächen und sonstigen privaten Grundstücksflächen mit der Kennung "GFL" ist die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Versorgungsträger zu sichern.

Zwischen der Alemannenstraße nördlich des Hauses Nr. 25 und der Wolberostraße südlich des geplanten Vorhabens verlaufen Frischwasser- und Gasleitungen, die der Erschließung der Gebäude Alemannenstraße 25 bis 29 dienen. Diese liegen teilweise inmitten der für die Realisierung des geplanten Wohngebäudes benötigten Flächen und können daher dort nicht erhalten werden. Sie sollen entsprechend umverlegt werden, wobei im Wesentlichen den neu zu schaffenden Wegeverbindungen westlich und südlich des geplanten Neubaus gefolgt werden soll. Durch die Eintragung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der öffentlichen Versorger wird sichergestellt, dass sowohl die innerhalb der Wegeflächen als auch die auf sonstigen privaten Grundstücksflächen neu zu verlegenden Leitungen dauerhaft ungehindert zugänglich sein werden.

4.8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" entsprechend dem Lärmpegelbereich LP III für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L 1 bis L 2 sowie entsprechend dem Lärmpegelbereich LP IV für die gekennzeichneten Fassadenabschnitten zwischen den Punkten L2 und L3 geführt werden können. Für zur Lüftung notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die in solchen Fassadenabschnitten gelegen sind, sind fensterunabhängige schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

Als Mindestanforderung für alle Fassaden gilt Lärmpegelbereich II (maßgeb. Außenlärmpegel 56-50 dB).

Von der Anwendung der Festsetzung kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Einzelfall durch ein vorgelegtes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen der Nachweis geführt wird, dass geringere als die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Die DIN 4109 und die VDI-Richtlinie 2719 werden dauerhaft bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.

Die im Bereich des Plangebiets zu erwartenden Geräusche aus dem Kraftfahrzeugverkehr auf den umgebenden Straßen sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung schallgutachterlich untersucht worden. Danach sind insbesondere ausgehend von der Wolberostraße potentiell nicht unerhebliche Belastungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Das Ausmaß der zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen entspricht den Lärmpegelbereichen der Klassen II-IV gemäß DIN 4109. Die jeweiligen Lärmpegelbereiche werden zeichnerisch auf die dem Umriss des geplanten Vorhabens entsprechenden Baugrenzen bezogen. Auf diese Weise kann den Festsetzungen des Bebauungsplans unmittelbar entnommen werden, in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen an den einzelnen Fassadenabschnitten des geplanten Gebäudes vorzusehen sind.

Ein Schalldämmmaß, das dem Lärmpegelbereich II entspricht, wird in der Regel ohne Mehraufwand bereits mit Standardfenstern erreicht, so dass eine getrennte Festsetzung der Be-

reiche, die durch Verkehrslärm entsprechend den Lärmpegelbereichen I bzw. II belastet sind, unterbleiben kann.

Durch die Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann nach den vorliegenden schallgutachterlichen Untersuchungen dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen in jedem Fall ausreichend vorgebeugt werden.

Von der Anwendung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann im Einzelfall auf der Grundlage entsprechender fachgutachterlicher Nachweise abgesehen werden, wenn geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind.

Die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 werden bei der Stadt Neuss mit dem Bebauungsplan zur Einsicht vorgehalten. Hierauf wird in der Planzeichnung hingewiesen.

Dass durch die Festsetzung kein Schutz der der geplanten Bebauung vorgelagerten Außenwohnbereiche sowie von nach Süden orientierten Freisitzen erreicht wird, kann vorliegend abwägungsfehlerfrei in Kauf genommen werden. Zum einen werden die geplanten Außenwohnbereiche – mit Ausnahme der Terrassen einiger Wohnungen im Erdgeschoss – zumeist nicht auf die Wolberostraße und damit nicht auf die am meisten verkehrslärmbelasteten Bereiche ausgerichtet. Des Weiteren stehen auf dem Grundstück auch größere Außenwohnbereiche – etwa im Innenhof des geplanten Gebäudekomplexes – für alle zukünftigen Bewohner der Anlage zur Verfügung, die nicht relevant von Verkehrslärmimmissionen betroffen sind.

Das geplante Vorhaben ist außer von Verkehrsgerauschen auch von gewerblichen Geräuschimmissionen betroffen, die insbesondere von den auf der gegenüberliegenden Seite der Wolberostraße gelegenen Betrieben ausgehen. Maßgeblich sind in diesem Zusammenhang insbesondere die Kunden- und Lieferverkehre des dortigen Aldi-Markts. Allerdings ergeben sich durch die von dort ausgehenden Geräusche an den maßgeblichen Immissionsorten des geplanten Wohngebäudes nach den dazu im Rahmen des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens eingeholten fachgutachterlichen Untersuchung keine Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß Ziff. 6.1 der Sechste(n) Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm). Festsetzungen zum Schutz der geplanten Wohnungen vor gewerblichen Lärmimmissionen sind damit nicht erforderlich.

4.9 Grünordnung

Innerhalb des Plangebiets werden insgesamt sechs gebietsprägende Laubbäume, deren Erhaltung mit der geplanten Entwicklung vereinbar ist, zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhaltend festgesetzt.

Darüber hinaus werden zur Sicherung einer hochwertigen Grünausstattung für das Plangebiet und dessen Umgebung für Grundstücksflächen, die im Eigentum der Vorhabenträgerin stehen, die folgenden Festlegungen getroffen, die im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 4 Zweite Alternative BauGB vertraglich gesichert werden:

7 Grünordnerische Festlegungen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 Zweite Alternative BauGB werden Maßnahmen festgelegt, die in dem zwischen der Stadt Neuss und der Vorhabenträgerin abzuschließenden Durchführungsvertrag / städtebaulichen Vertrag bindend vereinbart werden:

7.1 Ein Anteil von mindestens einem Drittel des Grundstücks ist als individuell oder gemeinschaftlich zu nutzende Grünflächen zu gestalten.

Der Anteil von einem Drittel entspricht der für den geförderten Wohnungsbau allgemein geltenden Mindestanforderung (Anlage 1 Ziff. 3.2 der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) NRW). Grünflächen im Sinn dieser Festsetzung sind auch befestigte Flächen, die als Spiel- oder Verweilräume ausgestaltet sind.

7.2 Nicht überbaute Tiefgaragen, soweit diese nicht für Stellplatzanlagen und/oder befestigte Wegflächen genutzt werden, sind zur intensiven Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 0,6 m (0,8 m bei Baumstandorten) zzgl. Drainschicht zu überdecken.

Durch die Festlegung werden ein hoher Erholungswert und ein vergleichsweise hoher ökologischer Wert der auf der Tiefgaragenüberdeckung anzulegenden Gartenfläche sichergestellt.

7.3 In dem allgemeinen Wohngebiet sind die Oberflächen von Flachdächern von Gebäudeteilen, deren Höhe weniger als 50 m NN beträgt, mit einem Anteil von mindestens 50 % extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung betrifft damit (nur) die dreigeschossigen Teile des geplanten Wohngebäudes. Sie trägt zur Sicherung einer hohen Wohnqualität in den angrenzenden viergeschossigen Gebäudeteilen bei. Eine Verpflichtung zu Begrünung auch der Dachflächen des viergeschossigen Gebäudeteils ist aufgrund ihrer schlechteren Zugänglichkeit für Pflege- und Unterhaltungsarbeiten nicht vorgesehen.

7.4 [WIRD NOCH ERGÄNZT]

Durch die Festsetzung soll eine dem Ort angemessene Einfriedung der ebenerdigen privaten Außenwohnbereiche gegenüber der Wolberostraße sowie dem zwischen dem zu errichtenden Wohngebäude und der diesem zugehörigen Stellplatzanlage geplanten Gehweg erreicht werden.

7.5 Die privaten Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) sind als naturnahe Flächen mit Gehölzpflanzungen zu entwickeln.

Die Regelung betrifft die nordöstlich der öffentlichen Fußwegverbindung gelegenen, zeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen, die bereits im Bestand überwiegend mit Gehölzen bestanden sind (vgl. Abschnitt Nr. 4.6 dieser Begründung). Infolge von Baumaßnahmen erforderlich werdende Rodungen innerhalb dieser Fläche sind durch Nachpflanzungen auszugleichen.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, besteht ein verpflichtendes Gebot zum Eingriffs-Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vorliegend nicht. Die Festsetzungen sind jedoch unabhängig davon zum Schutz des Erscheinungsbildes in dem Plangebiet geboten. Den Erfordernissen gemäß

Art. 14 des Grundgesetzes ist damit entsprochen, zumal der Eigentümer der Grundstücke die Regelungen akzeptiert hat.

4.10 Bedingte Festsetzung

8 Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Durch die bedingte Festsetzung wird entsprechend der gesetzlich in § 12 Abs. 3a BauGB formulierten Anforderung sichergestellt, dass eine Vorhabenzulässigkeit innerhalb des Geltungsbereichs des vorliegend begründeten vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur dann gegeben ist, wenn über das betreffende Vorhaben ein zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss abgeschlossener Durchführungsvertrag rechtsverbindlich geschlossen ist und besteht.

Einvernehmliche Änderungen des Durchführungsvertrags sind zulässig, soweit das Vorhaben weiterhin den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für das allgemeine Wohngebiet entspricht. Dies ermöglicht in dem Fall eines derzeit nicht erkennbaren, aber für die Zukunft nicht von Vorneherein auszuschließenden Erfordernisses eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Vorhabenplanung, die ggf. auf der Grundlage weiterer Konkretisierungen im Rahmen der Entwicklung der Ausführungsplanung geboten sein könnte.

4.11 Örtliche Bauvorschriften

II Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften für das Allgemeine Wohngebiet erlassen:

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind alle Dächer als Flachdach auszubilden. Geneigte Dachflächen sind zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden in Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinkeroptik) auszuführen. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten sind soweit aufzufüllen, dass ihre Höhenlage derjenigen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht. Die Vorgärten sind – mit Ausnahme der Zuwegungen zum Haus sowie zu im Erdgeschoss gelegenen Wohnungen sowie von Terrassen – unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Einfriedungen der Vorgärten sind nur als Rasenkantstein sowie als Hecken bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Zäune und Tore sind in diesem Bereich nicht zulässig.
- In den zeichnerisch mit der Festsetzung "Hecke zu pflanzen" belegten Bereichen sind Einfriedungen von privaten Gartenflächen nur als Hecken zulässig,

auch in Verbindung mit durchgrünten Drahtmatten- oder Stabgitterzäunen von bis zu 1,20 m Höhe. Unterbrechungen der Hecken für Durchgänge sind zulässig.

- Ortsfeste Terrassenüberdachungen sowie Wintergärten sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Rankgewächsen einzugrünen. Die Einfriedung von gemeinschaftlich genutzten Mülltonnenstellplätzen mit Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,8 m ist zulässig.

Die örtliche Bauvorschrift betreffend zulässige Dachformen ist im Zusammenspiel mit der erfolgten Festsetzung von maximalen Wandhöhen erforderlich, um eine Einhaltung des bei der Planung zugrunde gelegten Maßes der baulichen Nutzung insbesondere hinsichtlich der Gebäudehöhen zu gewährleisten.

Durch die örtlichen Bauvorschriften zur Fassadengestaltung werden Beeinträchtigungen des Erscheinungsbilds des allgemeinen Wohngebiets durch Fassadenverschalungen aus Kunststoff ausgeschlossen. Die Beschränkungen für Fassadenverschalungen aus anderen Materialien dienen dazu, ein der geplanten dichten Bebauung angemessenes ruhiges Erscheinungsbild der Wohnbebauung zu sichern.

Durch einheitliche Regelungen zu der Höhenlage sowie zulässigen Einfriedungen und Gestaltungen von Vorgärten können Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch nicht ortstypische Ausführungen vermieden und die Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes unterstützt werden. Abgrenzungen von privaten Hausgartenflächen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Wegen und Grünflächen sollen ausschließlich mit Hecken vorgenommen werden, um den Charakter der Grünfläche nicht zu beeinträchtigen.

Die Regelungen zu Einbauten in Vorgärten mit der Wirkung von Gebäuden dienen dazu, Beeinträchtigungen der Wohnnutzung – insbesondere bezogen auf die Außenwohnbereiche der Erdgeschosswohnungen – durch derartige Anlagen zu minimieren.

4.12 Kennzeichnungen und Hinweise

In der Planzeichnung wird darauf hingewiesen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Gewähr gegen jegliche Art von Baugrundrisiken besteht:

III Kennzeichnungen und Hinweise

1 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 und zu bewerten.

Es bestehen Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln (Fliegerbomben aus dem Zweiten Weltkrieg) im Plangebiet. Es wird empfohlen, notwendige Maßnahmen zur Untersuchung und ggf. Beräumung der Verdachtsstellen rechtzeitig vor einer Aufnahme von Bauarbeiten mit dem zuständigen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen:

2 Kampfmittel

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Tiefgarage der Blindgängerverdachtspunkt 1004. Zudem befindet sich nördlichen Bereich des Plangebiets der Blindgängerverdachtspunkt 799. Im Bereich des im Zuge des Bebauungsplans geplanten Wohngebäudes befindet sich der Standort einer militärischen Anlage aus dem Zweiten Weltkrieg.

Grundsätzlich gilt: Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Diese bauseits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

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.

Auf die innerhalb des Plangebiets bestehende Altablagerung wird hingewiesen. Es wird empfohlen, ggf. notwendige Bodenschutzmaßnahmen rechtzeitig vor einer Aufnahme von Beräumungs- und Gründungsarbeiten in dem Plangebiet mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde bei der Stadt Neuss abzustimmen

3 Bodenschutz

Im Plangebiet besteht die Altablagerung Ne-171. Dabei handelt es sich um eine Lehmgrube, die im Zeitraum von 1950 bis 1970 im Bau- und Trümmerschutt verfüllt worden ist. Die Auffüllungsmächtigkeit wird auf 1-2 m geschätzt.

Die vorhandenen Auffüllungen weisen mineralische Fremdstoffanteile > 10 % auf. Damit ist die abfallrechtliche Beurteilung im Sinne der LAGA gemäß LAGA Bau-schutt vorzunehmen.

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet liegen nicht vor und haben sich auch infolge der im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführten Untersuchungen nicht ergeben. Vorsorglich wird dennoch auf die im Fall eines nicht auszuschließenden Auffindens von Bodendenkmälern bestehenden gesetzlichen Pflichten (Anzeige, Erhaltung) hingewiesen:

4 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.

4.13 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und des mit diesem deckungsgleichen Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst ein eine Fläche von ca. 4.221 m², die sich wie folgt verteilen:

- Allgemeines Wohngebiet 3.532 m²

- Verkehrsflächen (Fußgängerbereich) 209 m²
- private Grünflächen 480 m²

5 Verfahren

5.1 Aufstellung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Neusser Bauverein AG beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebäudekomplexes auf der bislang unbebauten Fläche an der Wolberostraße im Stadtteil Furth-Süd. Zur Schaffung der hierfür erforderlichen städtebaurechtlichen Grundlagen hat sie mit ihrem dazu der Stadt Neuss vorgelegten Antragsschreiben mit Datum vom 22.12.2014 die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB beantragt.

Der von der Vorhabenträgerin vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan ist in der Bebauungsplanzeichnung als gesonderte Darstellung enthalten, die mit den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans überlagert ist. Eine zeichnerische Darstellung der Vorhabenplanung ohne Überlagerung mit den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans ist außerdem Anlage zu dem vor dem Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließenden Durchführungsvertrag, in dem der Vorhabenträger sich u.a. zur vollständigen Realisierung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist verpflichtet.

5.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt werden. Hiernach können bei Bebauungsplanaufstellungsverfahren, welche der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, bestimmte Verfahrenvereinfachungen angewendet werden.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind vollumfänglich erfüllt:

- Das Verfahren dient der Nachverdichtung innerhalb eines bereits besiedelten Stadtgebiets.
- Die Grundfläche des geplanten Gebäudes beläuft sich voraussichtlich auf weniger als 1.000 m². Die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB in Betracht kommende Obergrenze von insgesamt 20.000 m² für die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird damit sicher eingehalten.
- Durch die Planung sind keine Gebiete des Umweltverbunds "Natura 2000" (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) betroffen.

- Durch den Bebauungsplan soll nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Von der im beschleunigten Verfahren bestehenden Möglichkeit, auf eine frühzeitige Bürgerbeteiligung zu verzichten, wurde kein Gebrauch gemacht. Entsprechend wurden Informationen zu dem geplanten Bauvorhaben in der Zeit vom 7. Mai bis zum 21. Mai 2015 öffentlich ausgelegt. Des Weiteren wurde interessierten Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen einer am 6. Mai 2015 durchgeführten öffentlichen Veranstaltung zur Vorstellung der Planung Gelegenheit zur Äußerung von Fragen und Anregungen gegeben. Anregungen und Bedenken betreffend die Vorhabenplanung wurden allerdings im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nicht geäußert.

5.3 Gutachten

Bereits im Vorfeld der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe 1 durchgeführt, anlässlich derer die Eignung des Plangebiets als Lebensraum für Exemplare streng bzw. besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten fachgutachterlich ermittelt wurde. Auswirkungen einer Realisierung der Planung auf die lokalen Populationen von für die Bebauungsplanung relevanten Arten sind nach dem Resultat dieser Begutachtung nicht zu erwarten.

Im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens wurden weitere Gutachten erstellt, deren Inhalte bei der Weiterentwicklung der Vorhabenplanung und der städtebaulichen Planung berücksichtigt und in der Begründung dokumentiert worden sind. Dazu wurden Gutachten bzw. fachgutachterliche Stellungnahmen zu den folgenden planungsrelevanten Umweltaspekten erstellt:

- Die infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen innerhalb des Plangebiets wurden fachgutachterlich ermittelt. Zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm wurden geeignete Schallschutzmaßnahmen in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Im Hinblick auf das mit der Vorhabenplanung verbundene "Heranrücken" von Immissionsorten an den Discounter-Markt wurden die von diesem voraussichtlich ausgehenden Betriebsgeräusche fachgutachterlich ermittelt. Nach den vorliegenden Ergebnissen kommt es durch dessen Betrieb während der Tagzeit an den maßgeblichen Immissionsorten des geplanten Wohngebäudes nicht zu Überschreitungen der für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte. Diesbezügliche Lärmschutzmaßnahmen sind entsprechend nicht erforderlich.
- Die Bodenverhältnisse innerhalb des Bebauungsplangebiets wurden fachgutachterlich u.a. im Hinblick auf die Eignung der Böden für die örtliche Versickerung von Niederschlagswasser untersucht. Des Weiteren wurde eine innerhalb des Plangebiets gelegene Bodenauffüllung erfasst und im Hinblick auf damit verbundene Umweltrisiken bewertet. Nach den dabei gewonnenen Erkenntnissen stehen die Bodenverhältnisse im Plangebiet einer Realisierung des Vorhabens nicht entgegen.
- Das Vorhabengrundstück einschließlich der darin gelegenen Tiefgarage wurden fachgutachterlich auf Hinweise das Vorkommen von Exemplaren naturschutzrechtlich streng

bzw. besonders geschützter Tierarten untersucht. Die Untersuchung wurde im November 2014 abgeschlossen. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass eine erhebliche Beeinträchtigung von planungsrelevanten Arten und ihrer Fortpflanzungsstadien bzw. deren Lebensstätten durch das Bauvorhaben ausgeschlossen werden kann. Artenschutzrechtliche Verbote stehen daher einer Realisierung der Planung nicht entgegen.

- Die Planung der Stellplatzanlage, die Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplans ist, sowie von im Zusammenhang mit der Durchführung des Vorhabens vorzunehmenden Anpassungen von öffentlichen Erschließungsanlagen wurden durch ein Fachingenieurbüro geprüft bzw. ausgearbeitet.

Weitere fachgutachterliche Beiträge wurden im Rahmen der Durchführung des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens nicht erforderlich.

5.4 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind für die Realisierung der "eigentlichen" Vorhabenplanung nicht erforderlich. Die für die Realisierung des Vorhabens benötigten Grundstücksflächen stehen im Eigentum der Neusser Bauverein AG als Vorhabenträgerin sowie – untergeordnet – der Stadt Neuss.

Die Vorhabenträgerin wird die für die Realisierung des Vorhabens erforderlichen Flächenanteile, die zum Zeitpunkt der Planung noch nicht in ihrem Eigentum stehen, von der Stadt Neuss erwerben. Ihr wird dazu bereits vor einem evtl. Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan seitens der Stadt eine befristete Kaufoption eingeräumt. Soweit innerhalb des Vorhabengebiets öffentliche Fußwegverbindungen realisiert werden sollen, werden die hierfür benötigten Flächen, soweit sie zur Zeit im Eigentum der Neusser Bauverein AG stehen, im Zuge eines Flächentauschs der Stadt Neuss übertragen werden.

6 Umweltauswirkungen der Planung

6.1 Schutzgut Mensch

Das Vorhabengebiet ist von Verkehrsräuschen betroffen, die insbesondere von der Wolberostraße ausgehen. Des Weiteren ist es von gewerblichen Lärmimmissionen aus dem Betrieb des diesem gegenüberliegenden Einzelhandelsbetriebs sowie weiterer Gewerbebetriebe betroffen. Geeignete Regelungen zum Schutz der Wohnungen gegen Lärm sollen im Rahmen des Planverfahrens allgemeinverbindlich verankert werden, soweit dies erforderlich ist.

Das Vorhabengrundstück liegt nicht innerhalb des Störungsbereichs des Lärmaktionsplans der Stadt Neuss. Daher ergibt sich hieraus keine Notwendigkeit zur Auslösung einer Aktionsplanung.

Von Anlagen aus dem Bereich des Hafens ausgehende belästigende Geruchseinwirkungen sind in dem Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt nicht im Nahbereich von Betriebsbereichen, die der Störfall-Verordnung (12. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12. BImSchV)

unterliegen. Den Anforderungen der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (sog. Seveso-III-Richtlinie) wird entsprochen.

6.2 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Bebauung werden insbesondere bislang baulich nicht genutzte private Grünflächen in Anspruch genommen. Dennoch sind in Anbetracht der vergleichsweise geringen Größe des Geltungsbereichs der Planung, der aufgelockerten Bebauung in seiner unmittelbaren Umgebung sowie der Breite der angrenzenden Wolberostraße lufthygienische Belastungsschwerpunkte nicht zu besorgen.

Für das Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des Projektes LUNA (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen, 2006) zeigen, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) im Bereich des Plangebietes sowie seiner Umgebung eingehalten werden.

Relevante Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen durch Verschattungswirkungen ergeben sich nicht.

6.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet besteht nach den vorliegenden Erkenntnissen die Altablagerung Ne-171. Basierend auf den vorliegenden öffentlichen Daten handelt es sich dabei um eine Lehmgrube, die im Zeitraum von 1950 bis 1970 mit Bau- und Trümmerschutt verfüllt worden ist.

Entsprechend werden, soweit im Rahmen der Realisierung der Planung in den Boden eingegriffen werden soll, die erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von schädlichen Umweltauswirkungen durch den Ausbau ggf. belasteter Materialien fachgutachterlich ermittelt und umgesetzt.

6.4 Schutzgut Wasser

Stehende oder fließende Gewässer sind im Bereich des Plangebiets nicht vorhanden. Das Vorhaben liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Die Grundwasserstände werden im Zuge des weiteren Verfahrens ermittelt. Eine Beeinträchtigung der unterkellerten Gebäude im nächsten Umfeld des Vorhabengrundstücks durch Grundwasser ist nicht bekannt.

Aufgrund der vorhandenen Altablagerung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet die natürlichen Deckschichten zum Schutz des Grundwassers beeinträchtigt sind.

Betreffend die Entwässerung des Gebiets wird auf die Ausführungen im Abschnitt 6 dieser Begründung verwiesen.

6.5 Schutzgut Natur, Tiere, Pflanzen und Artenschutz

Durch die Planung werden innerhalb des Plangebiets Grundstücksflächen in Anspruch genommen, die im Bestand als Grünflächen mit Scherrasen und Gehölzen sowie als wassergebundene Flächen angelegt sind.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Verfahren nach § 13a BauGB ist eine Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Sämtliche Eingriffe in die Natur werden jedoch im Rahmen eines grünordnerischen Fachbeitrags ermittelt und bewertet. Geeignete Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs sollen in die Planung aufgenommen und realisiert werden.

Durch die Realisierung der Vorhabenplanung sind Auswirkungen auf Bäume zu erwarten, die der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss unterliegen. Die ggf. notwendigen Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Plangebiets oder im Nahbereich des Vorhabengrundstücks erfolgen.

FFH- oder Vogelschutzgebiete, nach Landesrecht geschützte Teile von Natur und Landschaft oder nach dem städtischem Biotopkataster schutzwürdige Biotopflächen sind von dem Planvorhaben nicht betroffen.

In dem Vorhabengebiet ist aufgrund der dort anzutreffenden Habitatstrukturen ausschließlich mit im Stadtgebiet häufig vorkommenden Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Es wird das Auftreten allein von typischen Park- und Gartenvogelarten vermutet, deren lokale Populationen sich in der Regel in einem guten Erhaltungszustand befinden. Die für die Realisierung der Planung zu beseitigenden Bäume werden vor ihrer Fällung auf das Vorkommen von Höhlen geprüft.

6.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter im Plangebiet und dessen Umgebung sind von der Planung nicht betroffen.

Neuss / Düsseldorf, den ...

Für die Vorhabenträgerin Neusser Bauverein AG:

[WIRD NOCH ERGÄNZT]

Dr. Peter Kamphausen
Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Heuking Kühn Lüer Wojtek
Partnerschaft mit beschränkter Berufshaftung von Rechtsanwälten und Steuerberatern

Dipl.-Ing. Patrick Reimann
Stadtplaner, Bauassessor
Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH