

# **Stadt Neuss**

**Bebauungsplan Nr. V 368/1**

**– Furth-Süd, Katharina-Braeckeler-Straße –**

## **Auslegungsbegründung**

**§ 9 Abs. 8 BauGB**

**Planungsstand: August 2016**

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung, Planbereich .....</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass und Zweck der Planung .....	4
1.2	Abgrenzung des Planbereichs .....	5
<b>2</b>	<b>Vorgaben und Bindungen .....</b>	<b>5</b>
2.1	Städtebauliche Strukturen im Stadtteil .....	5
2.2	Verkehrliche Erschließung des Vorhabengebiets .....	6
2.2.1	Straßen .....	6
2.2.2	Radwege .....	6
2.2.3	Öffentlicher Personennahverkehr .....	6
2.3	Bestehende Nutzungen im Vorhabengebiet und dessen näherer Umgebung .....	6
2.4	Bestehendes Planungsrecht .....	7
2.4.1	Regionalplan .....	7
2.4.2	Flächennutzungsplan .....	7
2.4.3	Bebauungspläne .....	7
2.4.4	Eigentumsverhältnisse .....	8
2.5	Umweltbezogene Vorgaben .....	8
2.5.1	Schallimmissionen .....	8
2.5.2	SEWESO II .....	8
2.5.3	Bodenschutz / Altlasten .....	8
2.5.4	Gewässerschutz .....	9
2.5.5	Artenschutz .....	9
2.5.6	Natur und Landschaft .....	10
2.5.7	Lufthygiene .....	10
2.5.8	Stadtklima .....	10
2.6	Sonstige Vorgaben .....	11
<b>3</b>	<b>Planinhalt / Städtebauliche Konzeption .....</b>	<b>11</b>
3.1	Eignung des Standorts für das Vorhaben .....	11
3.2	Städtebau / Architektur .....	12
3.3	Freiflächen .....	14
3.4	Einfriedigung .....	17
3.5	Verkehr / Erschließung .....	18
3.5.1	Straßen und Wege .....	18
3.5.2	Baulogistik .....	20
3.5.3	Stellplätze .....	20
3.5.4	Ver- und Entsorgung .....	22
<b>4</b>	<b>Festsetzungen und Hinweise .....</b>	<b>22</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung .....	22
4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	25

4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	27
4.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	28
4.5	Höhenlage der Gebäude.....	28
4.6	Verkehrsflächen.....	28
4.7	Mit Geh-, - und Leitungsrechten zu belastende Flächen .....	28
4.8	Technische Infrastrukturen .....	29
4.9	Grünflächen.....	29
4.10	Einfriedigung .....	29
4.11	Immissionsschutz .....	29
4.12	Grünordnung.....	30
4.13	Soziale Infrastruktur.....	31
4.14	Örtliche Bauvorschriften.....	32
4.15	Flächenbilanz.....	32
4.16	Hinweise .....	32
<b>5</b>	<b>Verfahren.....</b>	<b>32</b>
5.1	Aufstellung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan .....	32
5.2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren.....	33
5.3	Gutachten und fachliche Stellungnahmen.....	33
5.4	Bodenordnung .....	34
5.5	Kosten.....	34
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>34</b>
6.1	Lärm .....	34
6.1.1	Verkehrslärm.....	34
6.1.2	Gewerbelärm.....	35
6.1.3	Freizeitlärm.....	36
6.1.4	Nachbarschaftslärm .....	37
6.1.5	Lärmpegelbereiche .....	37
6.2	Luftschadstoffbelastung .....	38
6.3	Artenschutz .....	39
6.4	Natur und Landschaft .....	40
6.5	Stadtklima.....	41
6.6	Monitoring.....	41

## **1 Ziel und Zweck sowie Erforderlichkeit der Planung, Planbereich**

### **1.1 Anlass und Zweck der Planung**

Wie in vielen anderen Ballungsräumen und Großstädten, so besteht auch in der Stadt Neuss ein erhöhter Bedarf an Wohnraum. Insbesondere preiswerte Wohnungen in Zentrumslage sind begehrt, können jedoch nur in geringem Umfang aufgrund fehlender Flächenpotentiale hergestellt werden.

Ein Mittel zur Milderung des hohen Bedarfs stellt die Nachverdichtung bereits bestehender Wohnlagen dar. Der Bebauungsplan Nr. V 368/1– Furth-Süd, Katharina-Braeckeler-Straße - ermöglicht die Errichtung von 62 Wohnungen auf einem bisher nur mäßig bebauten Grundstück innerhalb eines baulich ansonsten vollständig geschlossenen Quartiers. Die Zielsetzung des Bebauungsplans entspricht daher dem im Entwurf des Flächennutzungsplans formulierten Leitbild der räumlichen Entwicklung (S. 43ff der Begründung zum neuen Flächennutzungsplan Stand 2014).

Die BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH hat sich mittels notariellen Kaufvertrags das Grundstück Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstücke 390, 2025, 2024 von der derzeitigen Eigentümerin zwecks Realisierung eines Wohnimmobilienprojektes gesichert. Eine Auflassungsvormerkung zugunsten der BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH ist eingetragen. Es handelt sich um ein zwischen Furth Straße und Katharina-Braeckeler-Straße gelegenes teilweise bebautes Areal. Das zur Furth Straße gelegene früher als Privatschule genutzte und seit Jahren leer stehende abrisssreife Bestandsgebäude wird im Zuge der geplanten Baumaßnahme entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen durch eine Fachfirma entfernt und durch einen Neubau ersetzt.

Die BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH beabsichtigt die Errichtung von Wohngebäuden auf diesem Grundstück sowie eines Gebäudes mit Wohnungen und Gewerbenutzung im Erdgeschoss. Die Wohnungen sollen ausschließlich dem Mietwohnungsbau dienen. Das Vorhaben entspricht insofern den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neuss im Hinblick auf die Schaffung von dringend benötigtem und preisgünstigem Wohnraum. Die geplanten Wohngebäude ergänzen die in direkter Nachbarschaft bereits durch die BAYERNLAND Sozialimmobilien GmbH, eine Schwestergesellschaft der Bauherrin, errichtete Seniorenwohn- und -pflegeeinrichtung. Die Planung der vorgesehenen Wohngebäude berücksichtigt nicht in Gänze die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Ebenso wird durch das Vorhaben, welches als eine weitestgehende Wohnnutzung konzipiert wird, der Nutzungsart Mischgebiet im Innenbereich des Blocks nicht entsprochen.

Insofern steht das durch den bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 368 der Stadt Neuss bestimmte Planungsrecht einer derartigen Bebauung entgegen.

Da auch in Neuss die Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum das Angebot übersteigt und zusätzlich die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum in zentraler Lage positive Impulse für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung liefert, stellt dieses innenstadtnahe Grundstück ein Potential dar, diese Nachfrage zu mildern. Aus diesem Grunde soll durch eine Bebauungsplanänderung die Schaffung von Wohnraum an dieser Stelle ermöglicht werden. Die

BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH sichert in Abstimmung mit der Stadt Neuss für einen Teil der Fläche die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Sinne des vom Rat am 20.03.2015 beschlossenen Gutachtens zum bezahlbaren Wohnraum in Neuss 2030 zu. Diese Zusicherung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## **1.2 Abgrenzung des Planbereichs**

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt innerhalb des Bereichs, der von der Further Straße im Osten, der Marienstraße im Norden, der Katharina-Braeckeler-Straße im Westen sowie dem Bahndamm im Süden eingefasst wird. Es umfasst ausschließlich die für den geplanten Neubaukomplex in Anspruch zu nehmenden Grundstücksflächen, bestehend aus den drei Flurstücken Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstücke 390, 2025, 2024. Das Grundstück reicht von der Further Straße bis zur Katharina-Braeckeler-Straße.

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**

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.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes besteht entlang der Further Straße und Marienstraße eine geschlossene Straßenrandbebauung, auf der Südseite des Blockes entlang des Bahndammes bildet eine Parkhochgarage den räumlichen Abschluss. Mit der auf der Nordseite der Katharina Braeckeler-Straße im November 2015 eröffneten Seniorenanlage ergibt sich ebenfalls ein Ansatz für eine Straßenrandbebauung. Lediglich der Bereich zwischen dieser Seniorenanlage und dem im Eckbereich Marienstraße / Katharina-Braeckeler-Straße bestehenden Gebäude des Arbeitsamtes verbleibt eine größere Lücke. In diesem Quartier sind überwiegend 4-geschossige Gebäudekörper anzutreffen. Einzelne Gebäude verfügen über ein weiteres Vollgeschoss. Insgesamt ergibt sich ein relativ harmonisches städtebauliches Gesamtbild, das durch eine lebhaftere Dachlandschaft - überwiegend geprägt durch Sat-

teldächer, teilweise bestehend aus Pult- und Flachdächern - charakterisiert ist. Die zumeist traufständigen Hauptgebäude werden im Blockinnenbereich durch zahlreiche Nebengebäude ergänzt, die teilweise weit in die Grundstückstiefe reichen und mitunter eine vergleichbare Gebäudehöhe wie die Hauptgebäude aufweisen.

## **2.2 Verkehrliche Erschließung des Vorhabengebiets**

### **2.2.1 Straßen**

Die Further Straße stellt eine Haupteerschließungsstraße dar, die den Ortsteil Furth mit dem Neusser Stadtzentrum verbindet. Die Katharina-Braeckeler-Straße sowie die Marienstraße sind Anliegerstraßen. Aufgrund der Lage des Grundstücks ist das Vorhabengebiet zweifach durch Further Straße und durch die Katharina-Braeckeler-Straße erschlossen. Das Verkehrskonzept der Stadt Neuss ist darauf ausgelegt, die von den Hauptstraßen - hier Further Straße - abgehenden Anliegerstraßen im Einrichtungsverkehr vorzusehen, im vorliegenden Falle die Marienstraße. Dadurch werden zwar längere Wege verursacht, die Verkehrsbelastung wird jedoch auf eine größere Fläche verteilt und im Querschnitt reduziert. Gleichzeitig werden die Geschwindigkeiten stark abgesenkt. Durch den Einrichtungsverkehr erhöht sich die Anzahl der Stellplätze im Straßenraum, da beidseitig geparkt werden kann, eine Notwendigkeit, die sich aufgrund der zumeist geschlossenen Bebauung und der damit verbundenen fehlenden Abstellmöglichkeiten auf den Grundstücken ergibt.

### **2.2.2 Radwege**

Das Vorhabengrundstück ist an das Radwegenetz im Stadtgebiet angeschlossen. Über die Marienstraße bzw. über den parallel zum Bahndamm auf nördlicher Seite verlaufenden Radweg ist auf kurzem Weg die Further Straße zu erreichen, die ein Bestandteil des Radverkehrsnetzes NRW ist. 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. Über die Further Straße verlaufen mehrere Buslinien der Stadtwerke Neuss (SWN) in der Regel im 20-Minuten-Takt, 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 400 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 Plangebiet ist im Bereich der Further Straße mit einem viergeschossigen Gebäude bebaut, von dem ein Nebengebäude in den rückwärtigen Bereich des Grundstücks abgeht. Die

ehemals als Privatschule genutzte Immobilie steht leer und befindet sich in einem baulichen Zustand, der aufgrund des mehrjährigen Sanierungsstaus eine weitere Nutzung nicht zulässt. Ferner befindet sich ein Erdbunker aus dem zweiten Weltkrieg auf dem Areal.

Auf dem zur Katharina-Braeckeler-Straße orientierten rückwärtigen Teil des Grundstücks hat sich vollständig ein prägender Baumbestand entwickelt, der dem Grundstück einen parkartigen Charakter verleiht.

Die Further Straße verfügt auf der Südseite überwiegend über mischgebietstypische Nutzungen in den Erdgeschossen bei teilweise Leerstand, die Obergeschosse sind weitestgehend der Wohnnutzung unterworfen. Marienstraße, Katharina-Braeckeler-Straße und die darin einmündende Kurze Straße weisen mit Ausnahme des Arbeitsamtes einen hohen Wohnungsanteil auf.

## **2.4 Bestehendes Planungsrecht**

### **2.4.1 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.

### **2.4.2 Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Neuss ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wie dessen näheres Umfeld als Mischbaufläche dargestellt.

Lediglich das Grundstück im Eckbereich von Marienstraße und Katharina-Braeckeler-Straße, das mit dem Arbeitsamt besetzt ist, ist als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Auf der Nordseite der Further Straße dehnen sich weitläufige gewerbliche Bauflächen aus.

### **2.4.3 Bebauungspläne**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 368 - Kurze Straße - aus dem Jahre 2000 setzt für den Bereich des Grundstücks ein Mischgebiet (MI) bei einer GRZ = 0,2 für den zur Katharina-Braeckeler Straße bzw. 0,6 für den zur Further Straße hin orientierten Grundstücksbereich fest. Die festgesetzte GFZ beträgt 0,6 bzw. 1,2. Ferner bestimmt ein System von Baugrenzen die zulässige überbaubare Grundstücksfläche. Demnach ist im Bereich der Further Straße eine parallel zur Straßenbegrenzungslinie 15 m tiefe viergeschossige Bebauung zulässig, daran schließt sich ein 10 m breiter Streifen an, der zweigeschossig bebaubar ist. Im hinteren zur Katharina-Braeckeler Straße orientierten Grundstücksteil ist ein Baufenster für eine 12 m tiefe überbaubare Grundstücksfläche bei zulässigen drei Vollgeschossen festgesetzt.

Die städtebaulichen Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes lassen eine Entwicklung gemäß den Zielsetzungen des Vorhabenträgers nicht zu. Insofern ist die Änderung des Bebauungsplanes mittels Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 368/1 erforderlich.

## 2.4.4 Eigentumsverhältnisse

Die BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH hat sich mittels notariellen Kaufvertrags das Grundstück Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstücke 390, 2025, 2024 von der derzeitigen Eigentümerin zwecks Realisierung eines Wohnimmobilienprojektes gesichert. Eine Auflassungsvormerkung zugunsten der BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH ist eingetragen. Insofern ist die BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH verfügungsberechtigt über das Grundstück.

## 2.5 Umweltbezogene Vorgaben

### 2.5.1 Schallimmissionen

Das Plangebiet ist aufgrund des vorhandenen Umgebungslärms, in erster Linie hervorgerufen durch Verkehrslärmemissionen, vorbelastet. Dieser wirkt insbesondere von der Furth Straße und der Bahntrasse aus auf das Plangebiet ein. Durch das neu errichtete benachbarte Pflegeheim wird bereits eine eventuell von der angrenzenden Bahntrasse herrührende Verkehrsemission erheblich reduziert.

Die Lärmbelastung richtet sich nach der DIN 4109. Bei Erhalt der ausgewiesenen Nutzung als MI kämen keine neuen empfindlichen Immissionsorte hinzu. Bei Nutzungsänderung sind jedoch Aussagen nach der TA Lärm gutachterlich zu ermitteln. Entsprechend wurde ein Lärmgutachten erarbeitet<sup>1</sup>. Die Ergebnisse des Gutachtens und die daraus abzuleitenden Maßnahmen werden in den Kapiteln 4.11 und 6.1 zusammenfassend dargelegt.

### 2.5.2 SEWESO II<sup>2</sup>

Im Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind keine Industriebetriebe, die mit giftigen Stoffen umgehen, vorhanden. Insofern ist keine weitergehende Prüfung unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG und des Art. 12 der Seveso II - Richtlinie im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

Der Planbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb der Achtungsabstände eventueller Betriebe nach Störfallverordnung.

### 2.5.3 Bodenschutz / Altlasten

Im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Altlasten vor (Anlage LP Altlasten\_V368\_1KathBrStr). Unmittelbar an das Plangebiet angrenzend liegen im Kataster des Rhein-Kreises Neuss die Altstandorte Ne 0187,00 und Ne-0499,00. Die Flächen wurden im Jahr 2000 einer gutachterlichen Gefährdungsabschät-

---

<sup>1</sup> ADU cologne, INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH, Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Gewerbe zum Bebauungsplan Nr. V 368/1 Furth-Süd Katharina-Braeckeler-Straße in Neuss, Köln, Juni 2016

<sup>2</sup> Mit Wirkung vom 1. Juni 2016 trat die sogenannte SEWESO II Richtlinie außer Kraft und wurde durch die am 24. Juli 2012 im Amtsblatt der EU veröffentlichte Richtlinie 2012/18/EU, umgangssprachlich auch **Seveso-III-Richtlinie** oder **Störfall-Richtlinie** genannt, ersetzt. Eine Umsetzung in nationales Recht ist bisher nicht erfolgt.

zung unterzogen<sup>3</sup>. Nach dem Ergebnis der Gefährdungsabschätzung sind keine negativen Auswirkungen auf das Plangebiet oder Gefährdungen anderer Schutzgüter zu besorgen.

Bei den natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß der Bodenkarte 1:50.000 des GLD NRW um 1-2 m mächtige Braunerde, stellenweise Gley-Braunerde, aus lehmigem Hochflutsand über Sand und Kies der Rhein-Niederterrasse. Die Böden besitzen eine mittlere Ertragsfähigkeit (Bodenzahl 45- 55), eine geringe bis mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine geringe bis mittlere nutzbare Wasserkapazität bei meist hoher Wasserdurchlässigkeit.

Das städtische Bodenbelastungskataster weist diesen Böden aufgrund der anthropogenen Einflüsse einen hohen Belastungsgrad und eine geringe Schutzwürdigkeit zu.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen gemäß BBodSchG liegen gemäß des Digitalen Bodenbelastungskatasters des Rhein-Kreises Neuss für das Plangebiet nicht vor. Die Karte 1:50.000 der schutzwürdigen Böden in NRW (GLD NRW 2008) klassifiziert die Böden als „nicht besonders schutzwürdig“. Die Bodenfunktionskarte des Rhein-Kreises Neuss (2012) trifft für die Böden im Plangebiet keine Aussage.

#### **2.5.4 Gewässerschutz**

Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des Nordkanals. Im Plangebiet selbst und dessen näherer Umgebung sind jedoch keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Maßnahmenbereichen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL).

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete. Der höchste bisherige Grundwasserstand beträgt nach Prof. Dr. H. Losen (2007) im Plangebiet 33,20 m ü.NN. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei 31,50 m ü.NN<sup>4</sup>.

#### **2.5.5 Artenschutz**

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

In dem Vorhabengebiet, welches im rückwärtigen Bereich einer verwilderten Parkanlage gleicht, ist aufgrund der dort anzutreffenden Habitatstrukturen (verwilderte Parkanlage) vorrangig mit im Stadtgebiet häufig vorkommenden Tier- und Pflanzenarten (Kleinsäuger) 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. Der Baumbestand wurde im Rahmen der vorliegenden Artenschutzprüfung (ASP), Stufe 1, be-

<sup>3</sup> Gefährdungsabschätzung der Altablagerungen Kataster Nr. 187 und 499, Further Str. 17 / Marienstr. 24 – 32 Neuss, Institut für Erd- und Grundbau Dr.-Ing. W. Sievering, Neuss, den 25.01.2000.

<sup>4</sup> Der Unterschied zwischen NN-Höhen und NHN-Höhen beträgt für den Planungsraum +0,025 m (vgl. Bezirksregierung Köln, GEObasis - NRW, Höhentransformation DHHN12 (NN-Höhe) nach DHHN92 (NHN-Höhe). Aufgrund der geringen Genauigkeitsanforderungen im Hinblick auf die Angabe von Grundwasserständen können die Höhen gleichgesetzt werden. Eine Umrechnung erfolgt nicht.

reits auf Höhlen- und Spaltenquartiere sowie Horste überprüft. Es wurden mehrere Baumhöhlen gefunden, die als Fledermausquartier geeignet sind<sup>5</sup>.

Im Zusammenhang mit der notwendigen Beseitigung des teilweise alten Baumbestandes und des sonstigen Bewuchses wird in einer zweiten Prüfstufe (ASP2) untersucht, ob die Nester oder Baumhöhlen ein Quartier für geschützte Arten bilden und Vorkehrungen getroffen werden müssen, diese umzusiedeln. Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, werden planungsrechtlich bauzeitliche Auflagen für die Abbruch- und Baumaßnahmen festgesetzt.

### **2.5.6 Natur und Landschaft**

Durch die Planung werden innerhalb des Plangebiets Grundstücksflächen in Anspruch genommen, die im Bestand als Bauflächen, zu einem großen Teil jedoch auch als verwilderte Grünflächen mit parkartigem Charakter ausgebildet 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 der Bauleitplanung ermittelt und bewertet.

### **2.5.7 Lufthygiene**

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Das Plangebiet liegt im Bereich des Luftreinhalteplans Neuss 2013. Die Daten des aktuellen Projektes LUNA (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden. Das Gelände soll mit einzelnen freistehenden Baukörpern bebaut werden und ist frei durchlüftet. Ein lufthygienischer Belastungsschwerpunkt entsteht daher nicht. Auf ein kleinkaliges lufthygienisches Gutachten kann somit verzichtet werden. Die Geruchsbelastung unterschreitet die Immissionswerte der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) für Wohn- und Mischgebiete deutlich um ca. 50 %.

### **2.5.8 Stadtklima**

Das Plangebiet liegt gemäß der Handlungskarte Klimaanpassung Neuss in Zone I (Gebiete mit einer Hitzebelastung im Ist-Zustand). Für diese Gebiete schlägt das Neusser Klimaanpassungskonzept folgende Maßnahmen vor:

- Aufenthaltsqualität steigern durch Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag, z. B. Beschattung durch Vegetation und Bauelemente, Kühlung durch offene Wasserflächen und Begrünung, Erhaltung/Schaffung von Parks im Nahbereich, Begrünung von Innenhöfen)

---

<sup>5</sup> Artenschutzprüfung Stufe I für den Bereich „Further Str. 21“ und Neubebauung des Grundstücks Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstücke 2024, 2025, 390 in Neuss - Innenstadt, Büro für Umweltplanung, Dipl.- Ing. agrar A. Königsmark, Burbacher Str. 265, 53129 Bonn, Bonn August 2015

- Nächtliche Überwärmung verringern (Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag, Zufuhr kühlerer Luft aus der Umgebung)

Im vorliegenden Fall ist festzustellen, dass das Vorhaben zu einer weiteren Verdichtung im Bereich einer bestehenden Hitzeinsel führt und dieser Aufheizungseffekt durch die Bebauung der bisher unversiegelten Fläche weiter verstärkt wird. Dieses gilt insbesondere vor dem Hintergrund der wesentlich stärkeren Ausnutzung des Grundstückes gegenüber dem derzeit rechtsverbindlichen BP 368. Folglich ergibt sich die Notwendigkeit für einen besonderen Aufwand zur Minderung dieses Effektes.

Eine Möglichkeit besteht in der Festsetzung zur Durchführung einer extensiven Dachbegrünung auf den Hochbauten entsprechend den Festsetzungen des Vorgängerbebauungsplanes Nr. 368, um die bekannten nachteiligen Wirkungen der Versiegelung (Aufheizung, Strahlungshitze) auf das unmittelbare Umfeld im Quartier zu mindern.

Weitere Maßnahmen bestehen in der Überdeckung der Tiefgaragenteile im Bereich der Außenanlagen mit einer mindestens 60 cm starken Bodenauflage, die an Baumstandorten auf 80 cm Stärke erhöht wird.

Eine über den Planungsraum hinausgehende Bedeutung der Fläche wird aus klimatischer Sicht nicht gesehen.

## 2.6 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 in direkter Nachbarschaft zur Stadtmitte, dem Hauptbahnhof und allen dort verfügbaren Einrichtungen im Hinblick auf Versorgung, Einzelhandel, kulturellen Einrichtungen und dem optimalen Zugang zu Schulen, Ärzten, öffentlichen Verkehrsmitteln sowie sonstigen Einrichtungen als Wohnstandort bestens geeignet. Der auf dem Grundstück bestehende parkähnliche Grünbereich ist in der Vergangenheit nie öffentlich zugänglich gewesen und hatte insofern auch nie eine Erholungsfunktion für die Bevölkerung.

Das Plangebiet liegt innerhalb eines nahezu allseitig geschlossenen Baublocks und ist somit weitestgehend von auf das Gebiet einwirkenden Verkehrslärmbelastungen abgeschieden. Zur Abschätzung der Eignung des Standortes zu Wohnzwecken wurde ein Lärmgutachten<sup>6</sup> erarbeitet, das die Lärmsituation im Untersuchungsgebiet bezüglich des Verkehrslärms auf den Straßen Further Straße, Marienstraße, Kurze Straße und Katharina-Braeckeler Straße ermittelte und bewertete. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Integration von

<sup>6</sup> ADU cologne, INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH, Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Gewerbe zum Bebauungsplan Nr. V 368/1 Furth-Süd Katharina-Braeckeler-Straße in Neuss, Köln, Juni 2016, ergänzt Julii 2016

Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes im Einklang mit der Nachbarschaft möglich ist (siehe Kap. 6.1).

Ohne die Initiative der Vorhabenträgerin wäre der Standort gemäß gültigem Planungsrecht lediglich mit einem deutlich kleineren Wohngebäude bebaubar, durch das etwa 1.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossflächen generiert werden könnten. Daraus würden sich je nach Wohnungsgröße 12 bis 20 Wohneinheiten ergeben.

Zudem lässt das bisherige Planungsrecht bereits heute einen Eingriff in den Grünbestand zu, da die festgesetzte Bebauung in Verbindung mit einer vorgesehenen Tiefgarage sowie entsprechenden Zuwegungen und Freiflächenmaßnahmen die derzeitige Situation deutlich verändern würden.

Insofern bietet sich der Standort aufgrund seiner Lage in Bezug auf das Neusser Stadtzentrum und der infrastrukturellen Ausstattung, seinem Potential an Wohneinheiten und der Vereinbarkeit mit den ökologischen Belangen in besonderer Weise für die Realisierung des Vorhabens an.

### **3.2 Städtebau / Architektur**

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem ca. 3.616 m<sup>2</sup> großen Grundstück eine aus 4 Baukörpern (Block A, B, C, D) bestehende Wohnanlage mit einer Tiefgarage zu errichten. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage wird an die Katharina-Braeckeler-Straße angebunden.

Die Baublöcke A - C sind im Hinblick auf ihre Höhenentwicklung identisch und entsprechen dahingehend etwa den in der Katharina-Braeckeler-Straße vorhandenen Wohngebäuden. Der jeweils höchste Punkt der flach geneigten Pultdächer weist eine Höhe von 52,3 m ü. NHN auf. Dabei ist zu berücksichtigen, dass diese max. Gebäudehöhe nicht identisch ist mit der Schnittlinie von Dachhaut und betreffender Wand, die bei Pultdächern etwas niedriger liegt. Das Dach steigt entsprechend des Dachüberstandes weiter an, das Maß der Gebäudehöhe ist somit größer als das Maß der Schnittlinie.

Damit wird das an der Katharina-Braeckeler-Straße platzierte Gebäude durch den Nachbarbau Katharina-Braeckeler-Straße Nr. 3 - 15 um nahezu 3 m überragt (Firsthöhe 55,04 m ü. NHN, Traufhöhe 51,38 m ü. NHN). Die Gebäudehöhe des Wohngebäudes Katharina-Braeckeler-Straße Nr. 19 - 33 (51,54 m ü. NHN) liegt geringfügig unterhalb dieses Wertes, während das bestehende Pflegeheim mit einer Firsthöhe von 57,54 m ü. NHN und das Gebäude Katharina-Braeckeler-Straße Nr. 35 (54,46 m ü. NHN) die geplanten Gebäude deutlich überragen.

Auch im Vergleich zur Bestandsbebauung entlang Marienstraße und Further Straße weist die Planung deutlich geringere zukünftige Gebäudehöhen aus. Die Firstlinien der Hauptgebäude entlang der Marienstraße bewegen sich in der Bandbreite zwischen 54,14 m. ü. NHN und 58,93 m. ü. NHN, diejenigen entlang der Further Straße zwischen 55,04 m ü. NHN und 57,75 m ü. NHN. Lediglich ein Gebäude, das baulich offensichtlich unvollendet ist, da das Dachgeschoss fehlt, weist mit 46,86 m ü. NHN eine geringere Höhe auf.

Dieser vorgegebene Rahmen der Bestandsgebäude im gesamten Baublock wird durch das Vorhaben somit höhenmäßig teilweise deutlich unterschritten.

Der Baublock A wird als viergeschossiger Baukörper unmittelbar parallel zur Katharina-Braeckeler-Straße angeordnet und schließt das Grundstück unter Wahrung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen nach Westen ab. Obwohl er die gleiche Höhe aufweist wie die beiden weiteren geplanten Neubauten (Blöcke B und C) verfügt er über ein viertes Vollgeschoss, da im vorliegenden Fall das oberste Geschoss im Gegensatz zu den beiden weiteren Gebäuden nur an drei Seiten von den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist und somit nicht als Staffelgeschoss gemäß § 2 Abs. 5 BauO NRW gewertet werden kann. Die zwei weiteren Gebäudekörper hingegen werden als dreigeschossige Gebäude mit je einem zusätzlichen Staffelgeschoss, die keine Vollgeschosse sind, errichtet. Städtebaulich bilden die drei genannten Gebäude trotz der formal unterschiedlichen Anzahl der Vollgeschosse in ihrer Gestaltung, Dimensionierung und den flach geneigten Pultdächern eine Einheit.

Das an der Katharina-Braeckeler-Straße orientierte Gebäude (Block A) trägt mit seiner Lage und seiner Ausdehnung dazu bei, den durch Further Straße / Marienstraße / Katharina-Braeckeler-Straße / Parkgarage / Bahndamm gebildeten Baublock zu schließen. Diese Abschottung dient dem weitestgehenden Erhalt der Privatsphäre im Blockinnenbereich, dadurch wird ebenfalls die Aufenthaltsqualität innerhalb des Quartiers erhöht. Durch die Schließung werden ebenfalls im Innenraum der Wohnanlage entstehende Geräusche in ihrer Ausbreitung gedämpft. In der Erdgeschosszone wird dieser Baukörper durch die TG-Ein- / Ausfahrt unterbaut.

Das an der Further Straße in die Straßenfront integrierte Bestandsgebäude wird beseitigt und durch ein vergleichbares viergeschossiges Wohngebäude mit einem zusätzlichen Dachgeschoss, was als Satteldach ausgebildet wird, ersetzt (Block D). Die Höhe dieses geplanten Gebäudes entspricht etwa dem bisher hier existierenden Baukörper. Es wird bündig zu den beiden Nachbargebäuden in die Straßenfront eingesetzt. Die Höhen der geplanten Gebäude im Innenbereich des Grundstücks treten deutlich hinter die Höhen der umgebenden drei- bis fünfgeschossigen Nachbargebäude, die den Baublock begrenzen, zurück. Mit der vorgesehenen Architektur und Materialität korrespondiert das Ensemble mit den in jüngerer Zeit entstandenen Neubauten im Bereich der Katharina-Braeckeler-Straße und Kurze Straße. Insofern schafft das Neubauensemble eine städtebauliche Ergänzung und fügt sich im Hinblick auf Volumen und Gestaltung in die Umgebungsbebauung ein.

Im Zuge der Auseinandersetzung mit den vielschichtigen Aspekten dieses Vorhabens wurden auch Überlegungen angestellt, das Gebäude Further Straße 21 zumindest in Teilen zu erhalten (z. B. Erhalt der Fassade), da es einen gewissen gestalterischen Wert aufweist und eines der wenigen Zeugnisse der baulichen Entstehungsgeschichte in der Further Straße darstellt. Diese Überlegungen wurden jedoch nicht weiterverfolgt, da die schlechte Bausubstanz eine Wiedernutzung nicht ermöglicht. So liegen erhebliche Wasserschäden in allen Bereichen (Dach, Wohnräume, Keller) sowie eine Belastung mit Bauschadstoffen (Heizung, Elektrik, Leitungssysteme) vor. Ein Erhalt hätte zudem zur Folge, dass ein nennenswerter Nutzflächenverlust eintreten würde, da das Erdgeschoss über die gesamte Gebäudetiefe eine etwa 3,5 m breite Durchfahrt aufweist, die bei Erhalt nicht genutzt werden könnte. Sämt-

liche Holzbalkendecken müssten durch Betondecken ersetzt werden, wobei die Statik der Fassade eine solche Lösung nicht ohne Weiteres zulässt. Auch die Bedingungen für Wärme- und Schallschutz wären mit der bestehenden Fassade nicht vereinbar. Sämtliche Aufwendungen, den Bestandsbau zu erhalten, würden im Ergebnis höhere Kosten auslösen, als mit einem Neubau verbunden wären. Da das Gesamtvorhaben den Zielsetzungen des preisgünstigen Wohnungsbaus entsprechen soll, stellen diese Mehraufwendungen zum Erhalt des Bestandsgebäudes oder auch nur der Fassade einen zusätzlichen Kostenfaktor dar, der nicht mitgetragen und auch nicht durch höhere Erträge (Miete) aufgefangen werden kann. Die für den an dieser Stelle zu errichtenden Neubau vorgesehene Fassadengestaltung orientiert sich hinsichtlich Formensprache und Farbgebung an der alten Fassade. Damit wird der Gestaltbildung der Further Straße Rechnung getragen.

Aufgrund der Neubaumaßnahme sind insgesamt 60-62 Wohnungen vorgesehen. Diese teilen sich folgendermaßen auf:

Ebene	Block A	Block B	Block C	Block D (Further Str.)	Summe
EG	2	6	6	1	15
1. OG	4	6	6	2-3	18 -19
2. OG	4	6	6	2-3	18 -19
3. OG	0	0	0	2	2
DG	2	2	2	1	7
Summe	12	20	20	8-10	60 - 62

Geringfügige Verschiebungen der Anzahl der Wohnungen können aufgrund von Optimierungen der Wohngrundrisse insbesondere im Hinblick auf die Belichtung der Wohnungen ergeben.

Die Flächengrößen der Wohnungen betragen etwa bei

- Einzimmerwohnungen: 35 -40 m<sup>2</sup>
- Zweizimmerwohnungen: 50-55 m<sup>2</sup>
- Dreizimmerwohnungen: 70-75m<sup>2</sup>

Durch die geplante Festsetzung eines Mischgebietes für das Gebäude Further Straße 21 ist die Nutzung des Erdgeschosses zusätzlich zu einer Wohnung durch ein nichtstörendes Gewerbe vorgesehen.

### 3.3 Freiflächen

Die ehemals als Schulhof parkartig angelegte Fläche wird von einem markanten Baumbestand überwiegend aus Eiben, Linden, Buchen, einer großen Platane, Götterbäumen, Robi-

nien und Bergahorn eingenommen. Brombeerbüsche, Holunder und Hartriegel prägen den verwilderten Unterwuchs.

Es ist geplant, durch eine anspruchsvolle Freiflächengestaltung die neue Bebauung in das Stadtbild zu integrieren. Die geplanten Grünstrukturen sollen einen gewissen Sichtschutz für die Nachbarschaft wie auch für die zukünftigen Bewohner bieten.

Die Grünflächen zwischen den Gebäuden auf der begrünten Tiefgarage werden als offene Freiflächen mit Rasen, Solitärsträuchern und kleineren Einzelbäumen begrünt. Schnitthecken z.B. aus Rotbuchen sollen als Sichtschutzelemente und zur Strukturierung beitragen. Den Erdgeschoßwohnungen von Haus B und C werden im Süden Mietergärten zugeordnet, die aus optischen und brandschutztechnischen Gründen (Erreichbarkeit der Anleiterstellen) nur durch Hecken-'Pakete' und Pflasterzeilen oder Plattenstreifen im Rasen abgetrennt werden. Die 3 x 3 m großen Anleiterstellen für die Feuerwehr sind vor Balkonen auf den Rasenflächen vorgesehen. Haus D werden ebenfalls Mietergärten vorgelagert, die von Hecken umgeben werden.

Bodendecker sollen im Vorgarten an der Katharina-Braeckeler-Straße, in den Beeten unter der Baumreihe im Norden und im Bereich der Eingänge und Lüftungsschächte gepflanzt werden.

### Bäume

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Neuss ist die Pflanzung von 58 Ersatzbäumen erforderlich. Aufgrund der geplanten Überbauung mit Verringerung der Freifläche, der Errichtung der Tiefgarage und der einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrechtsgesetz ist eine Ersatzpflanzung nach der städtischen Baumschutzsatzung auf dem Baugrundstück nur in sehr begrenztem Umfang möglich. 8 Bäume lassen sich unter Berücksichtigung des Grenzabstands von 2 m an der Nordseite pflanzen. In dem für die Feuerwehr freizuhaltenden Lichtraumprofil sind Säulenformen vorgesehen (z.B. Säulenhainbuche oder Säuleneiche). Nördlich und südlich des Parkplatzes an der Katharina-Braeckeler-Straße ist die Pflanzung je eines weiteren Baumes (Amerikanischer Amberbaum entsprechend den vorhandenen Straßenbäumen) möglich, ein weiterer (Gefüllte Vogelkirsche) ist zwischen Tiefgaragen-Wand und Grenze im Südwesten geplant. Die aufgeführten 11 Bäume werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Drei kleinere Bäume lassen sich auf Überhöhungen / Modellierungen auf der TG pflanzen, wenn in diesen Bereichen mindestens 80 cm Substrat aufgebracht werden kann. Diese werden nachrichtlich in den Bebauungsplan eingetragen.

Es müssen demnach  $58 - 11 = 47$  Bäume an anderer Stelle gepflanzt bzw. durch eine Ausgleichszahlung abgelöst werden.

### Privater Spielplatz gem. BauO NW

Zwischen Haus C und D wird im schmalen Teil des Grundstücks ein für die Wohnanlage bauordnungsrechtlich erforderlicher wohnungsnaher Spielplatz angelegt, der direkt und gefahrlos von den Gebäuden zu erreichen ist. Gemäß Spielplatzsatzung der Stadt Neuss ist für die 40 bei der Berechnung zu berücksichtigenden Wohnungen eine nutzbare Spielfläche

gemäß DIN 18034, 1176 und 1177 von mindestens 205 m<sup>2</sup> erforderlich. Davon sind rechnerisch ein Fünftel = mindestens 41 m<sup>2</sup> als Sandspielbereich herzurichten und 4 Spielgeräte einzubauen. Möglich ist z.B. der Einbau einer Kleinkind-Kombination mit Spielturm, verschiedenen Aufstiegsmöglichkeiten, Rutsche und eingebauten Tisch/Sitzbank und ein Bewegungsgerät wie z.B. ein Karussell in einer etwa 70 m<sup>2</sup> großen Sandfläche, die u.a. dem Fallschutz dient.

Ansonsten erhält der Spielplatz eine vielfältige Gestaltung mit Versteck- und Sitzmöglichkeiten wie eine kleine Rasenfläche als Spielbereich

### Befestigte Flächen

Von der Katharina-Braeckeler-Straße zur Further Straße wird eine allgemein zugängliche Wegeverbindung hergestellt. Diese setzt sich aus der für die Feuerwehr erforderlichen mindestens 3 m breiten Zufahrt nördlich der Gebäude bis zu Haus C und einem 1,50 m breiten Fußweg zusammen. An der Feuerwehrezufahrt befinden sich zwei jeweils 5,50 m x 11 m große Aufstellflächen für die Feuerwehr, die im Belag unterschiedlich gegliedert werden können.

Für die drei im Allgemeinen Wohngebiet platzierten Gebäude sollen die Müllcontainer hinter der Tiefgaragenzufahrt in ca. 20 m Entfernung von der Katharina-Braeckeler Straße auf einer ebenfalls optisch abgesetzten Fläche angeordnet werden. Aufgrund der Platzverhältnisse ist eine geringere Entfernung von der Straße nicht möglich. Bei einem Ansatz von 30 l Müll pro Person bei Mülltrennung werden bei angenommenen 120 - Bewohnern 3.600 - 4.500 l Müll anfallen, so dass etwa 4-5 Stück 1.100 l-Container untergebracht werden müssen.

Im Mischgebiet wird die Fläche für Müllcontainer direkt hinter dem Neubau an dem Durchgang zur Further Straße platziert. Eine planungsrechtliche Festsetzung dieser Flächen im Bebauungsplan erfolgt nicht.

### Dachbegrünung

Als Ausgleich für die durch die Bebauung zu erwartenden Auswirkungen setzt der Bebauungsplan fest, dass die flach geneigten Dachflächen der obersten Geschosse der geplanten Neubebauung zu begrünen sind. Dachbegrünungen haben vielfältige positive Umweltauswirkungen, wie Schadstoffbindung, Kleinklimaverbesserung und Regenwasserrückhaltung zur Folge. Die Dachbegrünung hat extensiv zu erfolgen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiter entwickeln. Abgesehen von der Zusatzbewässerung im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beschränkt sich die weitere Pflege auf ein bis zwei Kontrollgänge im Jahr. Extensivbegrünungen erfordern eine relativ geringe statische Auflast und sind in der Regel kostengünstig herstellbar.

Die geplante extensive Begrünung der Dachflächen erreicht eine Gesamtfläche von rund 700 m<sup>2</sup>.

### Durchwegung

Es wird eine von der Further Straße zur Katharina-Braeckeler-Straße reichende fußläufige Verbindung geschaffen, die während des Tageszeitraumes allgemein zugänglich sein soll. In den Abend- und Nachtstunden hingegen soll diese Verbindung geschlossen werden, um die Bewohner des Neubauprojekts vor unerwünschten Beeinträchtigungen zu schützen. Auch die nördlich angrenzenden Gärten und Hofsituationen sollen auf diese Weise vor abendlichen und nächtlichen Beeinträchtigungen geschützt werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sind entsprechende Anregungen der Anwohner geäußert worden, die zudem aufgrund der Öffnung des Weges für die Allgemeinheit ein Sicherheitsproblem befürchteten und dafür plädierten, die Verbindung gänzlich entfallen zu lassen. Zunächst wird jedoch davon ausgegangen, dass diese Verbindung ein wichtiges Element für einen sicheren und schnellen Zugang zur Further Straße darstellt, welches die Wohnqualität des gesamten Quartiers erhöht. Ob sich durch die allgemeine Zugänglichkeit auch tagsüber eine Problematik einstellen wird, soll im Rahmen des Monitorings nach Fertigstellung der Wohnanlage beurteilt werden.

### **3.4 Einfriedigung**

Das Baugrundstück ist momentan gegenüber den nördlich angrenzenden Grundstücken durch eine im Mittel etwa 2,65 m hohe Mauer abgegrenzt. Im westlichen Abschnitt besteht sie aus Feldbrandsteinen, im östlichen Abschnitt aus Bimsblocksteinen. Diese Mauer hat eine Mächtigkeit von bis zu 0,46 m. Grundsätzlich erscheint diese Mauer zumindest in dem Bereich, in dem Feldbrandsteine zu ihrer Errichtung verwandt wurden, erhaltenswürdig, da von diesem Material eine wohltuende optische Wirkung erzeugt wird und zu einer wirksamen Abschirmung beiträgt. Da die Mauer in ihrem gesamten Verlauf vom Wurzelwerk der teilweise sehr nah stehenden Bäume unterwachsen ist, wird im weiteren Verfahren untersucht, ob ein Erhalt im jetzigen Zustand möglich ist. Ferner könnte sie im Zuge der Beseitigung der Bäume und aufgrund der anstehenden Ausschachtungsarbeiten zur Errichtung der Tiefgarage statisch gefährdet sein.

Im Interesse einer klaren Abgrenzung des Vorhabengrundstücks gegenüber den nördlichen Anrainern ist es städtebaulich geboten, die Mauer zu erhalten oder sie unter Verwendung des bauseits anfallenden Abbruchmaterials in den Teilen wieder neu zu errichten, in denen sie ausgebessert oder verändert werden muss. Die Notwendigkeit der Veränderung ergibt sich an mehreren Stellen, um Aufstellflächen für die Feuerwehr zu schaffen. Dazu soll die Mauer von etwa 0,46 m auf die Hälfte ihrer Stärke reduziert werden.

Im Bereich der bestehenden Garagenschuppen und des grenzständigen Nebenhauses auf dem Vorhabengrundstück, die beseitigt werden müssen, ist die Weiterführung der Mauer vorgesehen. Diese Maßnahme dient auch der Stärkung des Sicherheitsgefühls der nördlichen Anrainer, die sich durch die entlang der Mauer auf dem Vorhabengrundstück vorgesehene für die Allgemeinheit zugängliche Wegeverbindung zwischen Katharina-Braeckeler-Straße und Further Straße beeinträchtigt fühlen.

Die Höhe der zukünftigen Mauer soll etwa der Höhe der vorhandenen Mauer entsprechen.

Im Bebauungsplan wird die Errichtung einer entsprechend hohen Mauer entlang der benachbarten Grundstücksflächen durch Festsetzung einer Baulinie in Verbindung mit einer textlichen Festsetzung geregelt. Durch die Festsetzung einer Baulinie ist sichergestellt, dass die Mauer unmittelbar an der Grenze errichtet wird.

### **3.5 Verkehr / Erschließung**

#### **3.5.1 Straßen und Wege**

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt unmittelbar über das umgebende bestehende Straßennetz.

Die Further Straße stellt eine Haupteerschließungsstraße dar, die den Ortsteil Furth mit dem Neusser Stadtzentrum verbindet. Die Katharina-Braeckeler-Straße sowie die Marienstraße sind Anliegerstraßen. Das so definierte Straßennetz und das damit verbundene Verkehrskonzept soll weiterhin erhalten bleiben und nicht verändert werden. Eingriffe in die Straßenkörper sind insofern nicht erforderlich.

Die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage wird an die Katharina-Braeckeler-Straße unmittelbar parallel zur Nordwestgrenze platziert. Diese TG-Einfahrt bildet mit der vis a vis einmündenden Kurze Straße einen Knotenpunkt, der jedoch aufgrund der Breite der Katharina-Braeckeler-Straße gut überschaubar ist. Die Prüfung, ob eine Verlagerung der TG- Ein-/Ausfahrt an die südöstliche Grundstücksgrenze möglich und zweckdienlich ist, führte zu dem Ergebnis, dass aufgrund der notwendigen Rampenlänge zur Überwindung des Höhenunterschiedes der Raum für die Verlagerung der TG- Ein-/Ausfahrt an diese Stelle nicht ausreicht. Mit Kürzung der Rampe würde sich die bei jetziger Planung bereits bei 15 % liegende Neigung der Rampe weiter erhöhen und damit den Maximalwert von 15 % gemäß Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO)<sup>7</sup> überschreiten. Dies würde zu nicht mehr praktikablen Ein- und Ausfahrtzuständen führen.

Eine Anregung aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die Lage der TG- Ein-/Ausfahrt zu optimieren, führte zu einer Modifizierung der Planung, indem der gesamte Baukörper (Block A) geringfügig nach Süden verschoben und die Ausfahrt derart verschwenkt wurde, dass sie senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie auf die Katharina-Braeckeler-Straße trifft. Dadurch ist die Achse der Ausfahrt auf die Straßenfläche der Kurzen Straße gerichtet, die von den Scheinwerfern der ausfahrenden Fahrzeuge erzeugten Lichtkegel werden nicht auf die gegenüberliegende Wohnbebauung geworfen, sondern fallen in den Straßenraum der Kurzen Straße, so dass etwaige Beeinträchtigungen gemildert werden.

Eine angeregte Verschiebung bis zur südöstlichen Grundstücksgrenze würde hingegen die Beeinträchtigung der Wohnruhe auf die Wohneinheiten Katharina-Braeckeler-Straße 19 - 23 konzentrieren.

---

<sup>7</sup> vgl. § 120 der Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten (Sonderbauverordnung – SBauVO) NRW vom 17. November 2009

Durch die abknickende Ein-/ Ausfahrt und die vorgelagerte horizontale Fläche zwischen Ausfahrt und Straßenbegrenzungslinie ist sichergestellt, dass die Scheinwerfer nicht die oberen Geschosse der Nachbargebäude tangieren. Ferner ist vorgesehen, das Tiefgaragentor so weit wie möglich entfernt von der Ausfahrt innerhalb des Baukörpers zu platzieren, um auf die Ausfahrt wartende Fahrzeuge möglichst weit von der Straße bzw. den Nachbargebäuden entfernt zu halten. Auch für einfahrende Fahrzeuge wird dadurch ein Stauraum innerhalb des Gebäudes auf der Einfahrtrampe geschaffen. Durch eine entsprechende Anordnung des Rolltores in einer Entfernung von etwa 21 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie werden zudem vom Tor ausgehende Emissionen innerhalb des Gebäudes belassen.

Eine weitere Anregung aus der Öffentlichkeit, die TG- Ein-/Ausfahrt an die Further Straße zu verlegen, um die Beeinträchtigung der Wohnruhe in der Katharina-Braeckeler-Straße durch den auf das Wohnprojekt gerichteten Individualverkehr zu vermeiden, konnte nicht berücksichtigt werden, da eine Vielzahl an Aspekten dagegensprechen. So führt eine derartige Anbindung zu erheblichen Problemen mit dem in der Further Straße verkehrenden ÖPNV sowie dem auf der Westseite verlaufenden Geh- und Radweg. Beide Verkehrsbeziehungen stellen im Verkehrssystem der Stadt Neuss wichtige Komponenten dar und sollten nicht durch querenden ein- und ausfahrenden Verkehr gestört werden. Zudem würden sich im betreffenden Bereich aufgrund der Konzentration der Verkehrsarten Sicherheitsprobleme für Radfahrer und Fußgänger durch den querenden ein- und ausfahrenden Verkehr ergeben. Eine TG-Ein- / Ausfahrt wäre gegebenenfalls möglich, wenn es gelänge, eine gesonderte Einfädelungs- bzw. Linksabbiegespur für den vom Bahnhof kommenden Verkehr zu schaffen. Dies ist aber aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsaufteilung im betreffenden Bereich der Further Straße nicht möglich. Insofern soll die TG-Ein- / Ausfahrt innerhalb der Katharina-Braeckeler-Straße verbleiben.<sup>8</sup>

Aufgrund der 62 Wohneinheiten gehen von dem Vorhaben zusätzliche verkehrliche Wirkungen aus, die im Wesentlichen auf den Straßenzug Katharina-Braeckeler-Straße / Marienstraße bezogen sind. Beide Straßen stellen leistungsfähige Anliegerstraßen dar. Es ist davon auszugehen, dass es zu keinen Problemen in der Verkehrsabwicklung kommen wird.

Durch das Vorhaben wird eine Fußwegebeziehung zwischen Further Straße und Katharina-Braeckeler-Straße geschaffen, die der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt wird (siehe auch Kap. 3.2). Diese Wegeverbindung soll während der Nachtstunden geschlossen werden, um die Nachtruhe im Quartier zu gewährleisten. Der bestehende Fußgängerweg als Bestandteil des öffentlichen Straßenraums, der vom Bahndamm ausgehend am Pflegeheim vorbeiführt und bis zur Marienstraße ausgebaut ist, bleibt in seiner heutigen Lage erhalten, es erfolgt lediglich eine Bordabsenkung im Bereich der Stellplätze und der Tiefgaragenzufahrt, um deren Erreichbarkeit zu gewährleisten.

---

<sup>8</sup> ISV Ingenieurgruppe STADT + VERKEHR, Dipl.-Ing. Gerd Uschkamp, Verkehrliche Auswirkungen der geplanten Nutzungen, Bonn, 18.06.2016

### 3.5.2 Baulogistik

Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen nicht zu vermeiden. Um diese für die Anwohner im näheren Umfeld des Vorhabens so gering wie möglich zu halten, wird das Bauvorhaben von einem Baulogistikkonzept begleitet, welches insbesondere die Anlieferung von Baumaterial sowie die Abfuhr des Bodenaushubs steuern soll. Es soll erreicht werden, dass sämtliche auf das Bauvorhaben ausgerichtete Fahrtbeziehungen koordiniert erfolgen, so dass sich keine Großfahrzeuge in Warteposition innerhalb des Wohngebietes befinden werden und sich gegenseitig behindern. Zudem soll über eine private Verkehrsfläche im Bereich des Parkhauses an der Further Straße eine Verbindung an die Further Straße geschaffen werden, so dass die Baustellenfahrzeuge nicht über die enge und beidseitig beparkte Marienstraße in Richtung Norden geleitet werden müssen. Nach Abschluss entsprechender Verhandlungen werden diese Maßnahmen im Durchführungsvertrag gesichert.

Verbleibende unvermeidliche Beeinträchtigungen können, da sie keinen Dauerzustand darstellen, zugemutet werden.

### 3.5.3 Stellplätze

Die Tiefgarage umfasst 60 Stellplätze. Zwei davon werden der Gewerbeeinheit in der Further Straße zugeordnet. Somit stehen den 60 - 62 Wohneinheiten 58 Stellplätze zur Verfügung, mithin ein Stellplatzschlüssel von 1 : 0,95.

Grundsätzlich wird zunächst von einem notwendigen Stellplatz je Wohneinheit auszugehen sein. Mithin erfordert das Vorhaben  $62 + 2 = 64$  Stellplätze. Gemäß 51.11 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung - VV BauO NRW - RdErl. d. Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport v. 12.10.2000<sup>9</sup> ist die Zahl der notwendigen Stellplätze jeweils im Einzelfall zu ermitteln, dabei ist von den in der Gemeinde vorhandenen Erkenntnissen über die örtlichen Verkehrsverhältnisse auszugehen.

Um die Zahl der herzustellenden Stellplätze unter Berücksichtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse und des ÖPNV zu bestimmen, ist zunächst zu ermitteln, ob das Bauvorhaben überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden kann; in diesem Fall kann die Mindestzahl der notwendigen Stellplätze um bis zu 30 vom Hundert gemindert werden.

Ein Bauvorhaben kann z.B. dann überdurchschnittlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreicht werden, wenn

- es weniger als 400 Meter von einem ÖPNV – Haltepunkt entfernt ist und
- dieser Haltepunkt werktags zwischen 6 und 19 Uhr von mindestens einer Linie des ÖPNV in zeitlichen Abständen von jeweils höchstens zwanzig Minuten angefahren wird

---

<sup>9</sup> Die Verwaltungsvorschrift zur BauO NRW (VV BauO NRW ) vom 12.10.2000 verlor zum 31.12.2005 ihre Gültigkeit und wurde bis heute per Erlass nicht wieder eingefügt. Zur Orientierung in der praktischen Anwendung werden die Grundsätze der Vorschrift im vorliegenden Fall weiter herangezogen.

Eine überdurchschnittlich gute Erreichbarkeit mit Mitteln des ÖPNV kann auch auf andere Gesichtspunkte gestützt werden. In Betracht kommt, dass ein Haltepunkt zwar weiter entfernt oder die Taktfolge ungünstiger ist, das öffentliche Verkehrsmittel jedoch besonders attraktiv ist, etwa weil die Linie gut an den überregionalen Verkehr angebunden ist oder im Vergleich zum örtlichen Kfz – Verkehr einen rascheren Transport ermöglicht (Busse oder Straßenbahnen auf eigener Spur, U – Bahnen und dgl.).

Die oben dargelegten Aspekte treffen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 368/1 zu.

Die Nähe zur Neusser Innenstadt sowie die sehr gute Versorgung des Standortes durch den Öffentlichen Personennahverkehr (die fußläufige Entfernung zum Hauptbahnhof - Haupteingang Theodor-Heuss-Platz beträgt lediglich etwa 400 - 500 m) rechtfertigen diesen Stellplatzschlüssel von 1:0,95, da aufgrund der hervorragenden Anbindung ein geringerer MIV Anteil bei den Bewohnern anzunehmen ist.

Damit ist sichergestellt, dass der Stellplatzbedarf für das Projekt auf dem Grundstück selbst befriedigt wird.

Neben den Tiefgaragenstellplätzen werden auf einem parallel zur Katharina-Braeckeler-Straße bestehenden Grundstücksstreifen zusätzliche 6 öffentliche Stellplätze geschaffen.

Alternative Überlegungen, die geplanten Stellplätze um etwa 2 m bis an die jetzige Fahrbahnkante (Bord) der Katharina-Braeckeler-Straße in den öffentlichen Verkehrsraum vorzuziehen, würde eine Schrägaufstellung der Stellplätze erfordern, da die wirksame Breite der Fahrbahn mit 4,75 m ein senkrecht zurückstoßen, für das etwa 6 m Raum erforderlich wäre, nicht zulässt. Bei einer Schrägaufstellung (45°) gingen zudem zwei Stellplätze verloren (4 statt 6 St.) und das Einparken würde für den aus Norden (Marienstraße) kommenden Kfz-Verkehr zusätzlich ein Wendemanöver innerhalb der Wendeanlage im Eingangsbereich des benachbarten Seniorenwohnheims erfordern. Ferner könnten sich aufgrund des engen Straßenraums zusätzliche Konflikte aufgrund der Einmündung der Kurze Straße ergeben. Die Sicherheit des Fußgängerverkehrs wäre bei dieser vorgezogenen Variante zweifellos höher zu bewerten, da dieser zwischen Stellplatzreihe und Gebäude geführt würde. Da die Katharina-Braeckeler-Straße jedoch ohnehin in einer Art verkehrsberuhigtem Zustand ausgebaut ist, in dem weitestgehend Schrittgeschwindigkeit gefahren wird, wird bei einem Beibehalt des bestehenden Gehwegs nicht von einer Verkehrsgefährdung der Fußgänger ausgegangen.

Aufgrund des bestehenden Parkdrucks im Bereich Marienstraße / Katharina-Braeckeler-Straße / Kurze Straße soll insofern der vom Vorhabenträger präferierte Ansatz, möglichst viel Parkraum zur Verfügung zu stellen, weiterverfolgt werden. Insofern werden die 6 Stellplätze auf dem Grundstück der Vorhabenträgerin platziert und der Allgemeinheit zur Verfügung gestellt. Die Fläche der Stellplatzreihe einschließlich zwei Baumbeete werden in die vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche der Katharina-Braeckeler-Straße einbezogen. Insofern ist die Nutzung der Stellplätze durch die Allgemeinheit planungsrechtlich gesichert.

### 3.5.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist mit elektrischer Energie, Gas und Wasser versorgt. Da das für die Bebauung vorgesehene Grundstück bereits gemäß gültigem Planungsrecht zur Bebauung vorgesehen war, ist die Fläche im Kanalnetzentwurf als geplante einzuleitende Fläche berücksichtigt. Die Kanäle im Straßenbereich Further Straße sind für den geplanten Anschluss ausreichend dimensioniert.

Grundsätzlich ist § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) in der zurzeit gültigen Fassung zu beachten. Demnach ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da der größte Teil des Grundstücks durch die Baukörper sowie durch die vorgesehene Tiefgarage eingenommen wird, stehen keine Flächen für Versickerungsanlagen in ausreichendem Umfang zur Verfügung.

Für das Plangebiet gilt, dass abflusswirksame Anschlussflächen in einer Größe von 80% der Grundstücksfläche zulässig sind, d. h. Flächen, die an die städtische Kanalisation angeschlossen werden können. Sämtliche versiegelten Flächen wie Dächer, Wege, Parkplätze usw. zählen zu diesen Flächen, müssen aber über ihre Abflussbeiwerte differenziert werden. So kann für die Tiefgaragenoberfläche, die auf einer 0,6 m starken Substratschicht intensiv begrünt wird, ein Abflussbeiwert = 0,5 angesetzt werden, so dass deren Fläche nur zu 50 % in die Rechnung eingeht. Insofern ergibt sich aufgrund der Summe der versiegelten Flächen unter Berücksichtigung der Eingrünung der Freiflächen und Tiefgarage eine abflusswirksame Anschlussfläche von 79 % der Grundstücksfläche. Zudem ergibt sich durch Anrechnung der Dachflächenbegrünung eine weitere Verringerung der abflusswirksamen Anschlussfläche.

## 4 Festsetzungen und Hinweise

### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Grundsätzlich sind bei raumbedeutsamen Planungen, so auch in der Bauleitplanung, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Dieses Trennungsgebot ist Ausprägung des immissionsschutzrechtlichen Vorsorgeprinzips und damit elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung, dem bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung und darauf aufbauend im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch eine nutzungsverträgliche Zuordnung der Flächen Rechnung zu tragen ist.

Mit der Aufstellung des vorliegend begründeten Bebauungsplans soll unter Wahrung dieses Trennungsprinzips die bauliche Nutzung des bisher im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellten Bereichs für den zur Katharina-Braeckeler-Straße orientierten Grundstücksteil als Standort für Wohnen städtebaurechtlich vorbereitet werden. Für einen kleineren Teil des Plangebietes straßenbegleitend zur Further Straße wird weiterhin ein Mischge-

biet vorgesehen, um einer Nachfrage nach entsprechenden Nutzungen am direkten Innenstadtrand nachkommen zu können. Mit der Festsetzung eines Mischgebietes im östlichen Planbereich wird die zur Katharina-Braeckeler-Straße orientierte empfindliche Wohnnutzung vor möglichen schädlichen Einwirkungen, die einerseits von der vielbefahrenen Further Straße und andererseits von dem jenseits der Further Straße gelegenen gewerblich orientierten Areal ausgehen, abgeschirmt.

Die Planung ist damit insofern aus dem aktuellen Flächennutzungsplan entwickelt. Die Stadt Neuss betreibt derzeit die Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplans. In der zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren beschlossenen Vorentwurfsfassung des zukünftigen Flächennutzungsplans sind der Geltungsbereich des hier betrachteten Bebauungsplanes und dessen Umgebung vollständig als Mischbaufläche dargestellt. Widersprüche zwischen dem aufzustellenden Bebauungsplan Nr. V 368/1 – Furth-Süd, Katharina-Braeckeler-Straße – und dem in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan der Stadt Neuss bestehen nicht.

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 368 setzt für den gesamten Bereich zwischen Further Straße, Marienstraße, Katharina-Braeckeler-Straße und Bahndamm ein Mischgebiet fest. Dieser Bereich ist durch mehrere gewerblich orientierte Betriebe, von denen jedoch keine erheblichen Störungen auf die im Gebiet vorhandene Wohnnutzung ausgehen, gekennzeichnet.

Dieser Gebietscharakter soll im Bereich der Further Straße beibehalten werden, da das Gebiet aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof und zur Neusser Innenstadt für die Entwicklung derartiger Nutzungen prädestiniert ist. Gleichzeitig besteht in Neuss ein dringender Wohnbedarf, der durch die Ausweisung von Baugebieten, in denen Wohnbebauung möglich ist, gemildert werden kann.

Der Bebauungsplan Nr. V 368/1 nimmt diese beiden Grundsätze auf und setzt für einen Teilbereich, der zur Further Straße orientiert ist, eine Mischgebietsnutzung gemäß § 6 BauNVO fest. Hier sollen den Charakter der Further Straße aufnehmend im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung angesiedelt werden. Das übrige im westlichen Grundstücksteil liegende Areal bis hin zur Katharina-Braeckeler-Straße soll der Wohnnutzung unterworfen werden und wird insofern als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die damit erreichte nutzungsspezifische Abstufung sichert ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten unter Wahrung des Trennungsgrundsatzes und ermöglicht die bauordnungsrechtliche Einordnung der festgesetzten Nutzungen. In der Gesamtbetrachtung des Baublocks über den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. V 368/1 werden somit günstige Bedingungen für die Weiterentwicklung erwünschter mischgebietstypischer Strukturen unter Einbeziehung von Wohnnutzung beibehalten.

Dadurch wird auch auf die vorhandene Wohnnutzung südlich und westlich des Standortes Bezug und Rücksicht genommen, die im Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes auch als Wohnbauflächen dargestellt sind.

Der Umstand, dass im Gebäude an der Further Straße (Block D) „lediglich“ eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss vorgesehen ist (vgl. o. 3.2), während das Objekt im Übrigen (acht bis zehn) Wohnungen aufweist, steht der Festsetzung des Mischgebiets nicht entgegen. Der

Bebauungsplan ist vollzugsfähig, die Vorhabenzulassung im Baugenehmigungsverfahren nicht in Frage gestellt. Allerdings dient ein Mischgebiet grundsätzlich qualitativ und quantitativ (annähernd) gleichwertig der Wohnnutzung und der Nutzung durch das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe. Dies gilt aber nicht, wenn der planerische Wille der Gemeinde sich – wie vorliegend - darauf bezieht, ein (kleineres) Mischgebiet als „Abpufferung“ zwischen Gebieten mit einer das Wohnen störenden gewerblichen Nutzung und einer überwiegenden oder reinen Wohnnutzung festzusetzen. In diesem Fall ist daher eine Nutzung des Mischgebiets überwiegend für Wohnzwecke zulässig (BVerwG, Urt. v. 4. Mai 1998, 4 C 34.86). Dies gilt selbst dann, wenn neben der weit überwiegenden Nutzung zu Wohnzwecken nur eine einzige gewerbliche Nutzung verbleibt (VGH Baden-Württemberg, Beschluss v. 8. Juli 1993, 3 S 824/92).

Zur Vorbeugung von Nutzungskonflikten werden für das gesamte Wohngebiet bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, die ansonsten innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes regelmäßig zulässig oder ausnahmsweise zulassungsfähig wären, soweit dies städtebaulich sinnvoll und geboten ist.

Grundsätzlich dient das geplante Allgemeine Wohngebiet 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 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 sind.

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.

Innerhalb des Mischgebietes sind neben Wohngebäuden auch Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Ausgeschlossen von dieser Vorschrift sind Bordelle, die als gewerbliche Einrichtungen zu bewerten sind. Sie sind in jedem Fall unzulässig.

Um Nutzungskonflikte auszuschließen, werden im Mischgebiet die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Tankstellen würden sich im Regelfall in das angestrebte Erscheinungsbild des Plangebietes nicht

einfügen und verursachen ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, so dass wesentlich störende Einflüsse auf das Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht auszuschließen wären. Aufgrund des Grundstückszuschnitts kann ohnehin davon ausgegangen werden, dass derartige genannte Einrichtungen nicht zur Ansiedlung anstehen, jedoch weist der Bebauungsplan dezidiert auf eine solche Unzulässigkeit hin.

Ein wichtiger Aspekt zur Wahrung der Wohnruhe im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Ausschluss folgender Nutzungen innerhalb des Mischgebietes und dessen Umgebung:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und /oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) ist
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
- Handel- und Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt
- Vergnügungsstätten, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten und / oder ähnliches dienen
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterie angeboten werden.“

Gerade in Bahnhofsnähe besteht die Möglichkeit, dass sich durch die Ansiedlung derartiger Nutzungen die Wohnfunktion stark störende Effekte einstellen, die das Gebiet negativ prägen und insofern den städtebaulichen Zielen dieses Bebauungsplans entgegenstehen. Die bauliche Dichte des Gebiets erlaubt ein Nebeneinander dieser Nutzungen nicht. Das Erfordernis, Störungen der Wohnruhe zu begrenzen und andererseits die Wohnqualität hoch zu halten, stehen einer Zulassung der oben genannten Nutzungen entgegen. Dem Aspekt der Wohnruhe und Wohnqualität wird in Abwägung der Belange das höhere Gewicht gegeben.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Nutzungsmaß für das Vorhaben wird über detailliert festgesetzte überbaubare Grundstücksflächen, maximal zulässige Gebäudehöhen für jedes einzelne Gebäude bzw. Gebäudeabschnitte sowie Festlegungen zur Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Lage, Höhe und Ausdehnung der einzelnen Baukörper werden damit durch zeichnerische Festsetzungen in der Planurkunde so exakt definiert, dass darüber hinaus die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse nicht erforderlich ist.

### Grundflächenzahl

Im Allgemeinen Wohngebiet wird durch die Errichtung des Gebäudekomplexes eine Grundflächenzahl (GRZ) bezogen auf das Baugrundstück von ca.  $GRZ(1) = 0,39$  bewirkt. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung der  $GRZ = 0,4$ . Für das Mischgebiet ergibt sich ein Wert von  $GRZ(1) = 0,35$ .

Nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (§ 19 BauNVO) sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf dabei durch die zuvor beschriebenen Anlagen um bis zu 50 %, max. bis zur Höchstgrenze von 0,8 überschritten werden, hier demnach also höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6. Durch die Fläche der unterbauten Tiefgarage, der zugehörigen Zufahrtsrampe, der Besucherstellplätze sowie der Wegeverbindung durch das Areal werden weitere Flächen für Nebenanlagen in Anspruch genommen und versiegelt, sodass sich dadurch die GRZ(2) für beide Teilbereiche jeweils auf 0,9 erhöht.

Das geplante Vorhaben überschreitet insofern für beide Teilbereiche die zulässige Grundflächenzahl. Dies resultiert in erster Linie aus der beabsichtigten Errichtung einer Tiefgarage mit 60 Stellplätzen. Durch die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage soll einerseits erreicht werden, dass die rückwärtigen Grundstücksbereiche möglichst wenig durch Verkehre beeinträchtigt werden. Andererseits ist die Errichtung einer möglichst großen Tiefgarage an diesem Standort städtebaulich gewünscht, da aufgrund der Enge des öffentlichen Verkehrsraumes und der zumeist geschlossenen Straßenrandbebauung entlang der Further Straße nur wenige Parkmöglichkeiten im Umfeld bestehen. Mithin hat sich im Umfeld des Plangebietes ein Parkdruck aufgebaut, der durch die Realisierung des Vorhabens nicht weiter verschärft werden soll. Vielmehr kann die Tiefgarage ggf. in geringem Umfang auch den Stellplatzbedarf für Nachbarn, die über keine Möglichkeit verfügen, ihr Fahrzeug auf privatem Grund abzustellen, befriedigen, sofern Mieter der Wohnanlage über kein eigenes Fahrzeug verfügen.

Zudem ist es zwingend erforderlich, geeignete und ausreichend große Flächen zur Befahrung durch die Feuerwehr sowie zur Aufstellung von Rettungsgerät im Notfall vorzusehen.

Die Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen und unterirdische Bauwerke über die Kappungsgrenze hinaus ist insofern städtebaulich gerechtfertigt und wird planungsrechtlich durch die Festsetzung einer höheren Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechend zugelassen, um damit die städtebaulich gewünschte Tiefgarage in der erforderlichen Größe errichten zu können. Im Sinne einer weitestgehenden Beruhigung des Wohnquartiers durch Heraushalten des fließenden und ruhenden Verkehrs aus dem Blockinnenbereich ist diese Vorgehensweise angemessen. Zudem werden die nicht überbauten Teile zur Bepflanzung vorgesehen. Im vorliegenden Fall sind daher trotz der Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 mit der Planung keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens verbunden.

Durch eine textliche Festsetzung bestimmt der Bebauungsplan daher, dass aufgrund der beabsichtigten Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl für beide Teilbereiche bis zu einem Wert von 0,9 zulässig ist.

#### Geschossflächenzahl

Der 3616 m<sup>2</sup> große Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilt sich auf in

- WA mit 2915 m<sup>2</sup>
- MI mit 598 m<sup>2</sup>

- öff. Verkehrsfläche mit 103 m<sup>2</sup>.

Die geplante, im VEP dargestellte Bebauung führt für das Allgemeine Wohngebiet bei einer geplanten Geschossfläche von 3.428 m<sup>2</sup> zu einer GFZ = 1,18. Für das Mischgebiet ergibt sich bei einer Gesamtgeschossfläche von 844 m<sup>2</sup> eine GFZ = 1,4. Über das gesamte Plangebiet betrachtet ergibt sich eine GFZ = 1,22, mithin eine leichte Überschreitung der für Mischgebiete und Allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO zulässigen Höchstgrenze von 1,2.

Das existierende Gebäudeensemble auf dem Grundstück, bestehend aus Vorderhaus und umfassenden Anbauten und Nebengebäuden, soll beseitigt werden. Für den Bereich des zukünftigen Mischgebietes verfügt das Bestandsgebäude über eine Geschossfläche von 1.210 m<sup>2</sup>, was bei einer zugrundezulegenden Größe des Mischgebietes von 598 m<sup>2</sup> zu einer GFZ von 2,0 führt. An die Stelle des Bestandsgebäudes wird ein modernes Gebäude, das die Gebäudehöhe sowie Gebäudetiefe der Nachbargebäude an der Further Straße aufgreift, errichtet und das die gleichen Ausmaße annimmt wie das bestehende Hauptgebäude auf dem Grundstück. Mithin ergibt sich in der Summe aufgrund der Planung eine reduzierte städtebauliche Dichte um 0,6 im Vergleich zum bisherigen Zustand. Die Überschreitung der Höchstgrenze der GFZ für das Mischgebiet bis hin zu einer GFZ = 1,4 ist insofern städtebaulich gerechtfertigt.

Der nach Umsetzung des VEP für bauliche Änderungen heranzuziehende vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine GFZ = 1,2 und für das Mischgebiet eine GFZ = 1,4 fest.

### **4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche an der Further Straße nimmt die Bestandstruktur auf und führt sie entsprechend fort. Die Baukörper im Blockinnenbereich und zur Katharina-Braeckeler-Straße werden in offener Bauweise errichtet, so dass ein durchlässiger Raumeindruck entsteht. Die Platzierung der Baukörper erfolgt unter strikter Beachtung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden für das Allgemeine Wohngebiet die vorgesehenen Gebäudekörper durch ein System von Baugrenzen festgesetzt (Baukörperfestsetzung). Die Baugrenzen beziehen sich auf die Hauptbaukörper, darüber hinaus werden die zulässigen Staffelgeschosse bzw. das zusätzliche teilweise zurückgesetzte Geschoss auf dem Wohnblock A durch ein weiteres System von Baugrenzen exakt festgelegt. Balkone, deren Tiefe von der Fassade des Hauptbaukörpers aus gemessen ein Maß von 1,5 m unterschreiten, werden nicht in das System der Baugrenzen aufgenommen.

Für das Mischgebiet setzen Baulinien und eine Baugrenze die überbaubare Grundstücksfläche fest. Die Baulinien bezwecken einerseits die Aufnahme der Bauflucht zwischen den beiden Nachbargebäuden an der Further Straße. Zum anderen sichern die seitlichen Baulinien ein Anbauen an die Nachbargebäude. Damit wird erreicht, dass keine Nischen oder Spalten zwischen Alt- und Neubebauung entstehen, welche gegebenenfalls ein ungepflegtes Erscheinungsbild oder Basis für städtebauliche Missstände bieten könnten.

#### **4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Im Bebauungsplan wird die geplante Tiefgarage durch ein Planzeichen, das die äußere Abgrenzung von Gebäudeteilen unterhalb der Erdoberfläche und ihre Zufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darstellt, festgesetzt. Die Positionierung der Tiefgarage wurde mit dem Ziel getroffen, einen wirksamen Pflanzstreifen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen freizuhalten. Innerhalb dieses Streifens können säulenförmige Bäume angepflanzt werden, um eine - wenn auch in geringem Umfang - Grünkulisse als Ersatz für die wegfallenden Bäume zu schaffen.

Ferner beinhaltet der Plan sechs Stellplätze, die parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Katharina-Braeckeler-Straße festgesetzt werden.

Eine Festsetzung von Flächen für Garagen erübrigt sich, da innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans neben der Tiefgarage keine Garagen vorgesehen sind.

#### **4.5 Höhenlage der Gebäude**

Das Vorhabengrundstück fällt von West nach Ost leicht ab. Im Westen erfolgt der Anschluss an die Katharina-Braeckeler-Straße bei einer Höhe von 38,99 m ü. NHN, im Osten an der Further Straße bei 38,85 m ü. NHN. Im Inneren des Planbereichs sind geringe Senken und Erhöhungen vorhanden, insbesondere im Bereich des Erdbunkers sind deutliche Überhöhungen aufgrund dieser teilweise unterirdisch liegenden Anlage gegeben. Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB textlich eine zu berücksichtigende mittlere Höhenlage der Geländeoberfläche mit 39,0 m ü. NHN als Bezugshöhe fest. Diese festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Sie ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen.

#### **4.6 Verkehrsflächen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den Bereich der sechs Stellplätze an der Katharina-Braeckeler-Straße eine öffentliche Verkehrsfläche fest, da diese Parkplätze für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich sein sollen. Eine weitergehende Festsetzung von Verkehrsflächen erfolgt nicht. Die gesamte Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über bereits bestehende Verkehrsflächen, die nicht verändert werden. Lediglich die Tiefgarageneinfahrt quert den vorhandenen Gehweg und muss baulich angepasst werden. Diese Anpassung erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens und wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zwischen den Parteien - Stadt Neuss / Vorhabenträger - geregelt.

#### **4.7 Mit Geh-, - und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die von der Further Straße zur Katharina-Braeckeler-Straße führende Wegeverbindung wird mit einem Gehrecht zugunsten der Anwohner vertraglich gesichert.

Der Vorhabenträger ist bereit, die Nutzung auch der Allgemeinheit zuzugestehen, indem er eine derartige Nutzung nicht untersagt. Es ist davon auszugehen, dass die Bewohner des Wohnquartiers einen Anspruch auf Ruhe haben, die mit der Öffnung der Wegeverbindung für

die Allgemeinheit jedoch beeinträchtigt werden könnte. Insofern soll diese Wegeverbindung während der Nachtstunden geschlossen werden können und in dieser Zeit nur den berechtigten Anwohnern zur Verfügung stehen.

Auch bestehen Befürchtungen der Anrainer des Vorhabengebietes, dass sich durch diese Wegeverbindung Sicherheitsprobleme einstellen könnten (Einbruchdelikte usw.). Ob sich eine Problematik einstellen wird, soll im Rahmen des Monitorings nach Fertigstellung der Wohnanlage beurteilt werden. Im Rahmen der Offenlage findet hierzu eine Beteiligung des Rhein-Kreises Neuss, Polizei (städtebauliche Kriminalprävention) statt.

Zusätzlich zu dem festgesetzten Gehrecht zugunsten der Anlieger wird diese Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger belastet.

#### **4.8 Technische Infrastrukturen**

Eine Festsetzung von Infrastruktureinrichtungen erfolgt nicht.

#### **4.9 Grünflächen**

Da sich das Vorhabenquartier vollständig im Privateigentum befindet und zukünftig auch weiterhin befinden wird, ist die Anlage von öffentlichen Grünflächen nicht vorgesehen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen werden zwar weitestgehend gärtnerisch gestaltet, sind jedoch Bestandteile der Baugebiete. Ein Freiflächenkonzept sieht die Gestaltung von privaten Grünflächen, Kinderspielplatz, Wegebefestigungen usw. vor und wird Anlage zum Durchführungsvertrag.

Innerhalb der Fläche, die als öffentliche Verkehrsfläche an die Stadt Neuss übertragen wird, sind zwei Baumbeete als Bestandteile der öffentlichen Verkehrsfläche vorgesehen.

#### **4.10 Einfriedigung**

Der Bebauungsplan setzt fest, dass eine Abgrenzung des Plangebietes gegenüber den Nachbargrundstücken auf der Nordwestseite des Grundstückes mittels einer Mauer erfolgen muss. Dabei soll die Höhe der zukünftigen Mauer etwa der Höhe der vorhandenen Mauer entsprechen. Im Bereich der bestehenden Garagenschuppen und des grenzständigen Nebenhauses auf dem Vorhabengrundstück, die beseitigt werden müssen, ist die Errichtung der Mauer weiter zu führen. Diese Maßnahme dient auch der Stärkung des Sicherheitsgefühls der nördlichen Anrainer. Die Kosten für die Errichtung der Mauer trägt der Vorhabenträger.

#### **4.11 Immissionsschutz**

Durch das Planvorhaben gehen vom Vorhaben verkehrsbedingte Emissionen auf die Nachbarschaft aus. Auf das Vorhaben wirken Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm ein. Die Auswirkungen dieser Emissionen werden im Kapitel 6.1 näher beleuchtet. Ausgehend von einem

erstellten Lärmgutachten<sup>10</sup> werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festgesetzt, innerhalb derer bei der Errichtung von Gebäuden die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Luftschalldämmmaße  $R'_{w,res}$  nach Tabelle 8 der DIN 4109 einzuhalten haben. Die Tabelle ist als textliche Festsetzung in die Planurkunde aufgenommen.

Ferner wird textlich festgesetzt, dass bei Räumen, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzimmer-Appartements, bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen sind, um die nach DIN 1946 anzustrebende Belüftung sicherzustellen. Die Eigenabschirmung der Gebäude kann bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden. 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.

Der Bebauungsplan berücksichtigt ebenfalls den Schutz der Wohnfunktion von Bestandbebauung sowie der Neubauten. So sind bei der Errichtung der Tiefgarageneinfahrt lärmabsorbierende Materialien zu verwenden.

#### 4.12 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen werden im Bebauungsplan im Hinblick auf den Ersatz von zu entfernenden Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Neuss geschützt sind, getroffen. Große Teile des Grundstücks sind mit überwiegend großen Bäumen bewachsen. Die Nachbargrundstücke Marienstraße 10 - 24 weisen keine Bestandsbäume auf, die durch die Baumaßnahme, insbesondere durch Ausschachtungsarbeiten auf dem Vorhabengrundstück betroffen sein könnten.

Es ist davon auszugehen, dass nahezu der gesamte Grünbestand durch die Baumaßnahme im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabens betroffen sein wird. Aufgrund der Verkehrssicherungspflicht sind voraussichtlich auch die Bäume im nördlichen Grundstücksbereich nicht zu halten. Um eine attraktive Grünkulisse zu schaffen, wurde jedoch die Größe der TG dahingehend reduziert, dass ein wirksamer Grünstreifen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze geschaffen werden kann.

Unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetzes NRW werden schmalkronige säulenförmige Spezies oder Arten z.B. der Eiche, Hainbuche oder Ahorn verwendet. Der Abstand von 2,00 m zur Grenze wird eingehalten. Im Zuge der weiteren Ausarbeitung des Bebauungsplans wurde ein Freiflächenkonzept erstellt, aus dem detaillierte Pflanzvorschriften abgeleitet werden. Es ist vorgesehen, durch die Anpflanzung von Hecken und Büschen auf der überdeckten Tiefgarage und an den Grundstücksgrenzen eine Grünstruktur zu erzeugen, welche

---

<sup>10</sup> ADU cologne, INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH, Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Gewerbe zum Bebauungsplan Nr. V 368/1 Furth-Süd Katharina-Braeckeler-Straße in Neuss, Köln, Juni 2016, ergänzt Julii 2016

sowohl einen Blickschutz für die Nachbarschaft als auch für die zukünftigen Bewohner bietet und eine grüne Umgebung gewährleistet.

Eine weitere Verkleinerung der Tiefgarage bei einhergehender Reduktion der anzubietenden Zahl der Stellplätze ist nicht möglich, da dies den Ansprüchen des ruhenden Verkehrs - hier stehen die Aspekte eines möglichst passenden Stellplatzangebots zur Entlastung der oberirdischen Stellplatznachfrage im Vordergrund - nicht gerecht würde. Denn die weitestgehende Bewältigung des ruhenden Verkehrs in dieser Tiefgarage dient einerseits der Wohnruhe im Blockinnenbereich, andererseits wird der umgebende Straßenraum vom ruhenden Verkehr entlastet.

Die Inhalte der Freiflächenplanung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzt, zudem wird eine verbindliche Regelung zwecks Umsetzung der Grüngestaltung in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### 4.13 Soziale Infrastruktur

Durch das Vorhaben ergeben sich keine relevanten Auswirkungen (z.B. durch erhöhten Schülerzuwachs oder Bedarf an Kitaplätzen) auf den Stadtteil, so dass sich hieraus keine Notwendigkeit zu baulichen Ergänzungen ergibt.

Das Vorhaben sieht die Schaffung eines Kinderspielplatzes vor. Gemäß Spielplatzsatzung der Stadt Neuss ist die Größe des Spielplatzes abhängig von der Anzahl der Wohneinheiten des Vorhabens. Grundsätzlich sind dabei lediglich die Wohnungen zu berücksichtigen, die für Familien in Frage kommen. Der derzeitige Planungsstand weist 62 Wohnungen aus. Geringfügige Verschiebungen der Anzahl der Wohnungen können sich aufgrund von Optimierungen der Wohnungsgrundrisse insbesondere im Hinblick auf die Belichtung der Wohnungen ergeben.

Ausgehend davon, dass die Einzimmerwohnungen und 50 % der Zweizimmerwohnungen von Singles oder kinderlosen Paaren bewohnt sind und insofern von der Betrachtung ausgeschlossen werden können, so ergeben sich insgesamt  $16 + (37/2) = 35$  Wohneinheiten, die für die Berechnung der Größe des Kinderspielplatzes herangezogen werden.

	Block A	Block B	Block C	Block D (Further Str.)	Summe
1 Zimmerwohnung	2	3	3	1	9
2 Zimmerwohnung	7	13	13	4	37
3 Zimmerwohnung	3	4	4	5	16
Summe	12	20	20	10	62

#### 4.14 Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften im vorhabenbezogenen Bebauungsplan kommt für gestalterische Maßnahmen wie zulässige Dachformen, Anordnung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung, Fassadenmaterial, zulässige Einfriedungen und Gestaltung von Vorgärten in Betracht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird entsprechende Festsetzungen zur Dachform beinhalten. Ansonsten umschreibt der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der Festsetzung der Ansichten das Vorhaben umfassend in seiner gestalterischen Dimension.

#### 4.15 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und des mit diesem deckungsgleichen Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3.616 m<sup>2</sup>, die sich bei jetzigem Planungsstand wie folgt verteilen:

- Allgemeines Wohngebiet WA 2.915 m<sup>2</sup>
- Mischgebiet MI 598 m<sup>2</sup>
- öffentliche Verkehrsfläche 103 m<sup>2</sup>

#### 4.16 Hinweise

Der Bebauungsplan gibt innerhalb der Planurkunde Hinweise auf das Verhalten beim Auftreffen von

- Kampfmitteln
- archäologischer Bodenfunde und Befunde
- Bodenverunreinigungen
- Aufstellung von Kränen zur Sicherung des Luftverkehrs und Navigationsanlagen,
- beim Umgang mit Mutterboden sowie zur Einhaltung von Abständen bei der Aufstellung stationärer Geräte und Maschinen, wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen

### 5 Verfahren

#### 5.1 Aufstellung als Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das vorliegende Bauleitplanverfahren wird durch die Stadt Neuss als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 368/1 - Furth-Süd, Katharina-Braeckeler-Straße - gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt. Die BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH als Vorhabenträger hat sich mit vorgenanntem notariellem Kaufvertrag von der derzeitigen Eigentümerin, der Resident West GmbH das Grundstück zwecks Realisierung eines Wohnimmobilienprojektes gesichert. Zugunsten der BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH ist zusätzlich eine Auflassungsvormerkung eingetragen worden, so dass die Voraussetzungen für die Auf-

stellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gegeben sind. Die Verfügungsgewalt über das Grundstück ist insofern gegeben.

## 5.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Da das Vorhaben der Nachverdichtung und Innenentwicklung eines Bereichs innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dient, wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13 a BauGB sind erfüllt, da

- weniger als 20.000 qm versiegelte Grundfläche festgesetzt werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sprechen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen grundsätzlich keine formelle Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch notwendig. Unabhängig hiervon werden die wesentlichen Auswirkungen, die bedingt durch die Planung zu erwarten sind, untersucht und bewertet.

## 5.3 Gutachten und fachliche Stellungnahmen

Im bisherigen Planverfahren ist eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I) durchgeführt worden, die den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Hinblick auf geschützte Arten untersucht hat<sup>11</sup>. Im weiteren Verfahren wird im Zusammenhang mit der Fällung von Bäumen und dem Abriss der Gebäude und Bunker die ASP II vorgenommen, um Beeinträchtigungen der eventuell vorhandenen Arten bei Fällung und Abriss auszuschließen.

Im Rahmen der Planaufstellung wurde ein Baumkataster mit Auflistung und Nummerierung der vorhandenen Bäume und deren Charakterisierung nach Art, Stammumfang und Kronendurchmesser sowie einer Zustandsbeschreibung erstellt. In einer Plandarstellung sind die Bäume mit Nummer und Verortung dargestellt. Diese Darstellung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Ferner wurde ein Lärmgutachten erstellt, das die Einflüsse von Lärmimmissionen auf das Grundstück und auf die Wohnfunktion ermittelt.<sup>12</sup>

Zur Beurteilung von Möglichkeiten, das bestehende Verkehrsgefüge zu optimieren, wurde seitens des Vorhabenträgers eine fachliche Stellungnahme beauftragt, das die Grundzüge

---

<sup>11</sup> Artenschutzprüfung Stufe I für den Bereich „Further Str. 21“ und Neubebauung des Grundstücks Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstücke 2024, 2025, 390 in Neuss - Innenstadt, Büro für Umweltplanung, Dipl.- Ing. agrar A. Königsmark, Burbacher Str. 265, 53129 Bonn, Bonn August 2015

<sup>12</sup> ADU cologne, INSTITUT FÜR IMMISSIONSSCHUTZ GMBH, Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Gewerbe zum Bebauungsplan Nr. V 368/1 Furth-Süd Katharina-Braeckeler-Straße in Neuss, Köln, Juni 2016

der Verkehrsstrukturen im Umfeld des Projektstandortes beleuchtet. Die Beantwortung von verkehrlichen Fragestellungen erfolgte ebenfalls durch diese fachliche Stellungnahme.<sup>13</sup>

Weitere Gutachten sind nicht erforderlich. Sämtliche erstellten Untersuchungen werden zur Offenlage des Bebauungsplans zur Kenntnis gebracht.

## 5.4 Bodenordnung

Da sich das Grundstück vollständig im Eigentum bzw. in der Verfügungsgewalt der Vorhabenträgerin befindet, sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

## 5.5 Kosten

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten der Planung, der Erschließung sowie die sonstigen Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung entstehen. Der Stadt Neuss entstehen durch die Planung keine Kosten.

## 6 Auswirkungen der Planung

### 6.1 Lärm

#### 6.1.1 Verkehrslärm

##### Straßenlärm

Vor den Fassaden des Plangebäudes an der Katharina-Braeckeler-Straße werden maximale Beurteilungspegel tags von 53 dB(A) und nachts von 44 dB(A) zu erwarten sein. Im Inneren des Plangebietes sind tags Pegel bis zu 44 dB(A) und nachts bis zu 34 dB(A) zu erwarten. Die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 T.2 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden unterschritten.

Künftig werden an der Further Straße tags maximale Beurteilungspegel von 68 dB(A) und nachts von 60 dB(A) zu erwarten sein. Die Änderungen durch den Ziel- und Quellverkehr des Planvorhabens liegt an der Further Straße unter 0,2 dB (A).

Die Ergebnisse zeigen, dass an der Bestandsbebauung eine Erhöhung der Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr im Bereich der Katharina-Braeckeler-Straße um bis zu 1,4 dB (A) im Tagzeitraum und 0,9 dB(A) im Nachtzeitraum durch den veränderten Verkehr zu erwarten ist. Es ist somit mit keiner relevanten Erhöhung des Straßenverkehrslärms zu rechnen. Bei Beurteilungspegeln die den Wert von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts – wie im vorliegenden Fall - nicht überschreiten ist eine Erhöhung von weniger als 3 dB als nicht wesentlich zu beurteilen.

---

<sup>13</sup> ISV Ingenieurgruppe STADT + VERKEHR, Dipl.-Ing. Gerd Uschkamp, Verkehrliche Auswirkungen der geplanten Nutzungen, Bonn, 18.06.2016

### Schienerlärm

Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass im Planungsgebiet vor den Fassaden maximale Beurteilungspegel aus dem Schienenverkehr tags von 57 dB(A) und nachts von 58 dB(A) zu erwarten sind.

Die Orientierungswerte des Beiblatts der DIN 18005 T.2 für WA-Gebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden tags um bis zu 2 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Die Orientierungswerte für MI-Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden tags eingehalten und nachts um bis zu 8 dB(A) überschritten.

Als aktive Schallschutzmaßnahmen wären Lärmschutzwände entlang der Bahnlinie erforderlich. Diese stellen im Umfang und ihrer städtebaulichen Wirkung ein so großes Projekt dar, dass es nicht im Kontext dieses Projektes realisiert werden kann. Die Belange der Wohnentwicklung ist in diesem Fall stärker zu gewichten als ein aktiver Schallschutz.

Da infolge der Lage der maßgeblich belasteten Fassaden der Plangebäude (Blockrand) und der Schienentrasse aktive Maßnahmen im vorliegenden Fall nicht in Frage kommen, sind sog. passive Maßnahmen an den betroffenen Fassaden gemäß DIN 4109 vorzusehen.

Wesentliche Zielsetzung des vorliegenden Bebauungsplans ist die Schaffung von innerstädtischen Wohnraum als Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Anordnung der Gebäude ist gewährleistet, dass tags hinreichend geschützte Außenflächen und Gärten vorhanden sind, die Orientierungswerte der DIN 18005 werden eingehalten. Durch die passiven Maßnahmen ist auch nachts der notwendige Schutz der Nachtruhe gewährleistet; die bauliche Entwicklung ist daher aufgrund der Lage und des bereits bestehenden Baurechts (auch für Wohnnutzungen) im Rahmen der Abwägung vertretbar.

#### **6.1.2 Gewerbelärm**

Die schalltechnische Untersuchung betrachtete im Hinblick auf den Gewerbelärm folgende Emittenten:

- der Parkverkehr auf dem Parkplatz des Jobcenters
- der Parkverkehr auf dem Parkplatz des Seniorenheimes
- Freiflächengeschehen auf dem Gelände der Werbung + Produktion und Ausstellungsbau
- Parkverkehre im Parkhaus des Autohandels

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel tags von bis 55 dB(A) und nachts von bis zu 39 dB(A) auftreten. Die Richtwerte der TA-Lärm für Mischgebiete (MI) werden somit um mindestens 6 dB(A) unterschritten. Die Berechnung erfolgte ohne einen Zuschlag für einen Betrieb in den Ruhezeiten morgens und abends, da dieser Zuschlag gemäß TA-Lärm für MI nicht geltend gemacht werden kann. Bei einer Ausweisung des B-Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ist der Ruhezeitenzuschlag jedoch zu beachten. Bei einer theoretischen, kontinuierlichen Betriebsweise

durchgehend von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr muss auf Grund der Ruhezeiten morgens und abends ein Zuschlag KR von 1,9 dB auf die vom Gutachter ermittelten Werte erfolgen. In diesem Falle würde der Immissionsrichtwert für WA im Tagzeitraum an Teilen der geplanten südlichen Gebäudefassaden um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Überschreitung erfolgt aus dem o.g. Zuschlag in Verbindung mit dem strengeren Richtwert auf Grund der Ausweisung des Gebietes als WA. Nachts findet keine gewerbliche Tätigkeit statt, so dass hier der Richtwert der TA-Lärm für auch für WA eingehalten wird.

Gemäß Lärmgutachten sind im Plangebiet vor den Fassaden maximale Beurteilungspegel aus dem Gewerbe tags von 55 dB(A) und nachts von 40 dB(A) zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden eingehalten. Bei einer Ausweisung des B-Plangebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ist bei kontinuierlicher Betriebsweise ein Zuschlag  $K_R$  im Tagzeitraum von 1,9 dB (= 6 dB innerhalb der Ruhezeiten) zu vergeben. In diesem Falle wird der Immissionsrichtwert für WA im Tagzeitraum um 2 dB überschritten. Da das Dienstleistungsunternehmen Jobcenter sowie der Ausstellungsbauer als Emissionsquellen nicht von 6 bis 22 Uhr sowie an den Wochenenden tätig sind, tragen diese insofern während der Ruhezeiten zu keinen Beeinträchtigungen bei. Außerdem wird auch bei dem WA der Nacht-Richtwert eingehalten (bes. Schutz der Nachtruhe), ohne dass die bestehenden Betriebe Einschränkungen erfahren müssen.

Für die Gewerbelärmimmissionen gemäß TA Lärm ist der o.g. Wert  $L_{w, tags, aR}$  anzusetzen. Diese Schalleistungen wurden auf der zur Verfügung stehenden Fläche von ca. 520 m<sup>2</sup> gleichmäßig verteilt. Bei Ausschöpfen der Immissionsrichtwerte für Mischgebiete sind gemäß des Freizeitlärmerrlasses NRW an der bestehenden Wohnbebauung und an der geplanten Wohnbebauung die Beurteilungspegel im Tagzeitraum (innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten) um 4 dB unterhalb der jeweiligen zulässigen Richtwerte zu erwarten.

### 6.1.3 Freizeitlärm

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Further Straße 15 befindet sich ein Gebäude, das vom Schießsport-Verein Neuss 62 e.V. genutzt wird. Der Schießstand befindet sich im Keller dieses Gebäudes. Er wird über die Lichtschächte belüftet. Gemäß Umweltamt der Stadt Neuss wird auf dem Schießstand lärmreduzierte, innenraumtaugliche Kleinkalibermunition verwendet. Lärmrelevante Tätigkeiten und Vorgänge, die dem Freizeitlärm zuzuordnen sind, können auf der Freifläche dieses Gebäudes geschehen. Diese Tätigkeiten und Vorgänge sind bereits seit längerem schon aufgrund der näheren Wohnbebauung in ihrem Geräuschimmissionsverhalten beschränkt.

Für die weitere Betrachtung wurde für die Freifläche eine Schalleistung ermittelt, die dazu führt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte des Freizeitlärmerrlass NRW an der bestehenden Wohnbebauung eingehalten werden. Die so ermittelte Schalleistung beträgt:

$L_{w, tags, aR} = 93,2$  dB(A) außerhalb der Ruhezeiten,  
 $L_{w, tags, iR} = 88,2$  dB(A) innerhalb der Ruhezeiten

In Bezug auf die Festsetzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet ist eine Überschreitung der Richtwerte um 1 dB in begrenzten Teilbereichen nicht auszuschließen. Die von der Schießanlage und deren Außenbereich ausgehenden Auswirkungen sind jedoch

tolerierbar, da sie nur sporadisch auftreten und praktisch nur durch die Benutzung der vorgelegerten privaten Verkehrsfläche im Innenhof hervorgerufen werden. Die geringe Überschreitung von 1 dB ist insofern rechtlich zulässig.

#### **6.1.4 Nachbarschaftslärm**

Bei den Lärmimmissionen durch den hier ebenfalls zu betrachtenden Kfz-Verkehr der geplanten Tiefgarage handelt es sich um Nachbarschaftslärm. Diese Immissionen vor den Fassaden der schützenswerten Gebäude im Bestand außerhalb des Plangebiets werden in der Regel hilfsweise analog der TA Lärm ermittelt und beurteilt, da ein verbindliches gesetzliches Regelwerk derzeit nicht verfügbar ist.

Durch das Planvorhaben werden Immissionen aus der Tiefgaragenzufahrt auf die Umgebung einwirken.

Gemäß Lärmgutachten sind Maßnahmen zur Lärmvorsorge zu treffen, durch die eine Beeinträchtigung der Wohnruhe weitestgehend ausgeschlossen werden kann.

So sollen grundsätzlich Tätigkeiten mit Geräten ausgeführt werden, die dem heutigen Stand der Lärmbekämpfungstechnik entsprechen und damit auffällig einzeltonhaltige Geräusche möglichst vermieden werden. Hierzu zählen:

- ebene Fahrbahnoberfläche (DSTRO = 0 dB gemäß RLS-90), zum Beispiel nichtgeriffelte Gußasphalte, Asphaltbetone oder Splittmatrixasphalte,
- lärmarmes (elektromechanisch bewegtes) Garagentor, das heißt kurzzeitige Pegelspitzen: Schalleistung  $LW_{max} < 76$  dB(A) und Taktmaximal-Dauerschallpegel für einen Öffnungsvorgang pro Stunde:  $LW_{Teq,1h} < 45$  dB(A).
- lärmarme Regenrinne, das heißt, dass dauerhaft eine feste elastische Verankerung des Gitters bzw. des Maschenrosts (kein Klappern) und keine Verformung (kein Auftreten einer Kante) sichergestellt wird.

Mit diesen aufgeführten Maßnahmen zur Lärmvorsorge für die Tiefgarage ist zu erwarten, dass in der Nachbarschaft die Geräuschimmissionen tags und nachts innerhalb der zulässigen Werte für die Beurteilungspegel der TA Lärm für Mischgebiete und auch für allgemeine Wohngebiete liegen werden. Es ist damit zu rechnen, dass die aus dem Betrieb der Stellplätze resultierenden Maximalpegel im Tagzeitraum innerhalb des zulässigen Bereichs gemäß TA Lärm liegen werden.

Im Nachtzeitraum können Emissionen durch Pkw-, Türen- und Kofferraumschlagen im Bereich der oberirdischen öffentlichen Stellplätze auftreten. Da es sich bei der geplanten Stellplatzanlage zukünftig um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt, brauchen die davon ausgehenden Emissionen nicht weiter betrachtet zu werden.

#### **6.1.5 Lärmpegelbereiche**

Gemäß DIN 4109 werden für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm verschiedene Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt, de-

nen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag oder Nachtzeitraum zuzuordnen sind.

Die Außenbauteile (Außenwände, Dächer sowie Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (mit Ausnahme von Küche, Bädern und Hausarbeitsräumen) sowie von Büroräumen müssen so ausgeführt sein, dass mindestens das jeweilige der nachstehenden Tabelle zu entnehmende resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  (nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) erreicht wird.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erforderliches Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB(A)	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

Tabelle gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau)

Bei Räumen, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzimmer-Appartements, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 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.

Sollte im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt, so kann vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen und ein entsprechend niedrigeres Maß zugelassen werden.

## 6.2 Luftschadstoffbelastung

Mit Hilfe des vom LANUV zur Verfügung gestellten Screening-Programms Immis-Luft wurde die Stickstoffdioxid(NO<sub>2</sub>)-Belastung im Plangebiet aufgrund der vorherrschenden Verkehrsbelastung ermittelt.

Für das Screening wurden die höchsten Werte der täglichen Verkehrsbelastung (DTV) für den jeweiligen Straßenabschnitt herangezogen, um auf der sicheren Seite zu liegen:

- Marienstraße 1.700,
- Katharina-Braeckeler-Straße 940,
- Kurze Str. 305.

Der LKW - Anteil wurde je mit 10%, davon 5% für Schwerlastverkehr und 5% für Leichtlastverkehr in Ansatz gebracht. Als Straßencharakter wurde für die Marienstraße die Kategorie "Sammelstraße" mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h, für die übrigen Straßen "Erschließungsstraße" bei einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gewählt. Als Hintergrundbelastung wurde "Agglomeration im Jahre 2015" eingestellt.

Immis-Luft berechnet die Feinstaubbelastung PM10 (Jahresmittelwert und Tage, an denen ein Tagesmittelwert von 50 µg/m<sup>3</sup> überschritten wird) und die Stickstoffdioxid(NO<sub>2</sub>)-Belastung (Jahresmittelwert). Die Grenzwerte der 39.BImSchV betragen für das PM10-Jahresmittel 40 µg/m<sup>3</sup>, für die Anzahl der Überschreitungstage 35 und für das NO<sub>2</sub>-Jahresmittel 40 µg/m<sup>3</sup>. Im Planfall beträgt die zu erwartende Luftbelastung (gerundet, in µg/m<sup>3</sup>):

	PM10-Jahresmittel µg/m <sup>3</sup>	PM10- Überschreitungen	NO <sub>2</sub> - Jahresmittel µg/m <sup>3</sup> ,	Grenzwert gem. 39.BImSchV
Marienstraße	21	10	24	40 µg/m <sup>3</sup>
Katharina-Braeckeler-Straße	21	10	23	40 µg/m <sup>3</sup>
Kurze Straße	21	10	23	40 µg/m <sup>3</sup>

Im Ergebnis werden im Planfall die Grenzwerte der 39. BImSchV deutlich unterschritten.

### 6.3 Artenschutz

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe 1 (ASP I) bereits auf Höhlen- und Spaltenquartiere sowie Horste überprüft. Es wurden mehrere Baumhöhlen gefunden, die als Fledermausquartier geeignet sind. Im Zusammenhang mit der Beseitigung des Bewuchses wurde in einer zweiten Prüfstufe (ASP II) untersucht, ob die Nester und Baumhöhlen ein Quartier für geschützte Arten bilden und Vorkehrungen getroffen werden müssen, diese umzusiedeln. Die durchgeführten Begehungen haben bisher keine Erkenntnisse ergeben, die zu sogenannten CEF-Maßnahmen (measures that ensure the continued ecological functionality) führen.

Damit sind weitergehende konfliktmindernde und funktionserhaltende Maßnahmen, welche die kontinuierliche Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte gewährleisten und die dazu beitragen, dass die Verbotstatbestände der Artikel 12 und 13 FFH -RL nicht eintreten und entsprechend keine Befreiung nach Artikel 16 FFH -RL erforderlich ist, nicht erforderlich.

Die Ergebnisse der Untersuchung sind dokumentiert und werden im Rahmen der Offenlage dieses Bebauungsplanes zur Kenntnis gegeben.

Um den Eintritt von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, werden planungsrechtlich bauzeitliche Auflagen für die Abbruch- und Baumaßnahmen festgesetzt. Entsprechende Regelungen und Verfahrensweisen werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### 6.4 Natur und Landschaft

Durch die Planung werden innerhalb des Plangebiets Grundstücksflächen in Anspruch genommen, die im Bestand als Bauflächen, zu einem großen Teil jedoch auch als Grünflächen mit parkartigem Charakter ausgebildet sind. Sämtliche Eingriffe in die Natur werden im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt und bewertet.

Das Grundstück stellt ein aus städtebaulicher und stadtstruktureller Sicht gutes Potential für eine Wohnbauentwicklung dar, da es vollständig erschlossen ist und inmitten eines gewachsenen Wohngebietes liegt. Durch die Nutzung des Innen- / Nachverdichtungspotentials wird der Zersiedlung der Landschaft entgegengewirkt, bestehende Infrastruktureinrichtungen werden genutzt und zusätzliche Bodeninanspruchnahmen im Außenbereich werden vermieden. Auch werden die Kosten für die Allgemeinheit gemindert. Diesem öffentlichen Interesse stehen die Belange des Erhalts des Grünraums und dessen Bestandteile gegenüber. Zur Realisierung des Vorhabens ist die Schaffung einer Tiefgarage in der vorgesehenen Größe unabdingbar. Ferner sind befestigte Flächen zur Befahrung durch die Feuerwehr notwendig, um im Falle eines Brandes Rettungs- und Löschmaßnahmen vornehmen zu können. Der dadurch verursachte Verlust an Grünraum wird teilweise dahingehend kompensiert, dass die verbleibende Freifläche des Grundstücks gärtnerisch gestaltet wird. Die Tiefgarage wird mit einem mindestens 0,6 m dicken Substrataufbau überdeckt, der an geplanten Baumstandorten auf 0,8 m erhöht wird. So sind günstige Voraussetzungen für das Wachstum von Hecken, Sträuchern und Bäumen gegeben sind.

Die Gestaltung der Flächen<sup>14</sup> zwischen den Gebäuden erfolgt als gestaltete Gartenfläche mit Rasenflächen, Solitärsträuchern, Einzelbäumen, Hecken-'Paketen' zum Sichtschutz und als Mietergärten. Diese werden ebenfalls durch Hecken und Pflasterzeilen / Plattenstreifen untereinander abgetrennt. Auf Zäune wird wegen Optik und Erreichbarkeit der Anleiterstellen durch die Feuerwehr verzichtet.

Diese Maßnahmen dienen dem Ersatz für die durch die Baumschutzsatzung geschützten Bäume, die beseitigt werden müssen.

Gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Neuss sind 58 Ersatzbäume zu pflanzen. 8 Bäume lassen sich unter Berücksichtigung des Grenzabstands von 2 m an der Nordseite des Grundstücks pflanzen. Wegen des für die Feuerwehr freizuhaltenden Lichtraumprofils sind Säulenformen vorgesehen (z.B. Säulenhainbuche oder Säuleneiche). 2 größere Bäume sind im Bereich des öffentlichen Parkplatzes an der Katharina-Braeckeler-Straße möglich. 1 mittelgroßer Baum kann im Gartenbereich zwischen Tiefgaragen-Wand und Grenze im Südwesten platziert werden. Etwa 3 kleine Bäume lassen sich auf Überhöhungen / Modellierun-

---

<sup>14</sup> Dipl.-Ing. Ulrike Steffen- Marquardt, Freiflächenkonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 368/1, Bonn, August 2016

gen auf der TG unterbringen. Es müssen demnach 47 Bäume an anderer Stelle innerhalb des Stadtgebietes gepflanzt bzw. durch eine Ausgleichszahlung abgelöst werden.

Da der Bebauungsplan als Plan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen nach § 13a Baugesetzbuch aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich der über die Beseitigung der geschützten Bäume hinausgehenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist daher nicht erforderlich.

## 6.5 Stadtklima

Durch die Neubebauung geht der Grünbestand nahezu vollständig verloren. Dieser Verlust wird durch Neuanpflanzungen sowie durch eine intensive Begrünung der Tiefgaragendecke teilweise kompensiert. Darüber hinaus erfolgt eine extensive Dachbegrünung auf einer Gesamtfläche von etwa 700 m<sup>2</sup>. Auch trägt der verbleibende Grünbestand auf den Nachbargrundstücken zu einer für Innenstadtlagen insgesamt angemessenen klimatischen Situation bei. Im Kontext des geplanten Klimaanpassungskonzeptes werden die folgenden Aspekte bei der Planung berücksichtigt:

- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch Geringhalten der Hitzeentwicklung am Tag
- Beschattung durch Vegetation und Bauelemente sowie
- Nutzung von Kühleffekten durch Verdunstung (offene Begrünung)

## 6.6 Monitoring

Ob sich durch die allgemeine Zugänglichkeit über die das Plangebiet querende Wegeverbindung eine Problematik einstellen wird, soll im Rahmen des Monitorings nach Fertigstellung der Wohnanlage beurteilt werden.

Bonn / Neuss, den 09.08.2016

aufgestellt:

Im Auftrag der BAYERNLAND Wohnimmobilien GmbH

Dr. Johannes Suchy

Ingenieurbüro für Vermessung, Planung, Stadtentwicklung

Büchelgarten 10

53225 Bonn

### **Anhang:**

Auflistung der Gutachten und wesentlicher hinzugezogener Planwerke

- Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen aus Straßen- und Schienenverkehr und Gewerbe zum Bebauungsplan Nr. V 368/1 Furth-Süd Katharina-Braeckeler-Straße in Neuss, ADU cologne, INSTITUT FÜR IMMISSIONS-SCHUTZ GMBH, Köln, Juni 2016, Ergänzung Juli 2016
- Gefährdungsabschätzung der Altablagerungen Kataster Nr. 187 und 499, Further Str. 17 / Marienstr. 24 – 32 Neuss“, Institut für Erd- und Grundbau Dr.-Ing. W. Sievering, Neuss, den 25.01.2000
- Artenschutzprüfung Stufe I für den Bereich „Further Str. 21“ und Neubebauung des Grundstücks Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstücke 2024, 2025, 390 in Neuss - Innenstadt , Büro für Umweltplanung, Dipl.- Ing. agrar A. Königsmark, Burbacher Str. 265, 53129 Bonn, Bonn August 2015
- ISV Ingenieurgruppe STADT + VERKEHR, Dipl.-Ing. Gerd Uschkamp, Verkehrliche Auswirkungen der geplanten Nutzungen, Bonn, 18.06.2016
- Freiflächengestaltungplan – Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 368/1 Furth-Süd-Katharina-Braeckeler-Straße nebst Erläuterungsbericht, Dipl.-Ing. Ulrike Steffen - Marquardt, Landschaftsarchitektin BDLA, Bonn, im August 2016
- Gründatenliste zum Grundstück Further Straße 21 in Neuss Flurstücke 390, 2024, 2025, Ing.-Büro für Vermessung, Planung, Stadtentwicklung, Dr. Johannes Suchy, Bonn, Januar 2016
- Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Neuss