

Stadt Neuss

**Bebauungsplan 216/2
– Stadionviertel, Glehner Weg –**

Auslegungsbegründung

Bauleitplanung:

Niemann + Steege
Gesellschaft für
Stadtentwicklung Stadtplanung
Städtebau Städtebaurecht mbH
Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf

Prof. Dr.-Ing. Beate Niemann
Architektin BDA Stadtplanerin

Dipl.-Ing. Patrick Reimann
Stadtplaner Bauassessor

Rechtliche Beratung:

Heuling Kühn Lürer Wojtek
Partnerschaft von Rechtsanwälten und Steuerberatern
Georg-Glock-Straße 4
40474 Düsseldorf

Dr. Peter Kamphausen
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht

Beteiligte Fachgutachter:

Schalltechnische Untersuchungen:

IBAS Ingenieurgesellschaft für
Bauphysik Akustik Schwingungstechnik mbH
Nibelungenstraße 35
95444 Bayreuth

Dipl.-Ing. (FH) Michael Hofmann

Dipl.-Phys. Stefan Hanrieder

Verkehrsuntersuchung:

Lindschulte + Kloppe Ingenieurgesellschaft mbH
Stresemannstraße 26
40210 Düsseldorf

Dipl.-Ing. Beata Brückner

Landschaftspflegerischer Begleitplan:

Dipl.-Ing. Wolfgang R. Müller + Partner
Landschafts- und Gartenarchitekten BDLA
Siemensring 106
47877 Willich

Dipl.-Ing. Claudia Engelke

Artenschutzuntersuchung:

Hamann & Schulte
Koloniestraße 16
45897 Gelsenkirchen

Dipl.-Biol. Michael Hamann

Dipl.-Ing. (FH) Ina Humbracht

Klimagutachten:

Arbeitsgruppe Klimaforschung
Geographisches Institut
Ruhr-Universität Bochum
Universitätsstraße 150
44780 Bochum

Dr. Monika Steinrücke

Vermessungstechnische Arbeiten:

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl.-Ing. Heinz Neuenhausen
Haselweg 24
41468 Neuss

Dipl.-Ing. Heinz Neuenhausen

Inhaltsverzeichnis

1	Plangebiet	5
1.1	Lage des Plangebiets, Abgrenzung	5
1.2	Derzeitiger Zustand des Plangebiets, vorhandene Nutzungen	5
1.3	Geländebeziehungen	5
1.4	Eigentumsbeziehungen	5
1.5	Charakteristik der Umgebung des Plangebiets	5
1.6	Verkehrliche Anbindung des Plangebiets	6
1.7	Vegetation	6
2	Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben	7
2.1	Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1999 – GEP 99, Fortschreibung des Regionalplans)	7
2.2	Flächennutzungsplan der Stadt Neuss	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	8
2.4	Baumschutzsatzung der Stadt Neuss	8
3	Städtebauliche Planung	8
3.1	Eignung des Plangebiets als Wohnstandort	8
3.2	Erschließung des Baugebiets	9
3.3	Wohnbebauung	9
3.4	Landschaftspflege	10
3.5	Planungserfordernis	10
4	Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans	10
4.1	Einleitung des Verfahrens	10
4.2	Aufstellung eines "qualifizierten" Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB	11
4.3	Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB	11
4.4	Auslegung des Planentwurfs, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	12
4.4.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	12
4.4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	12
5	Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans	12
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA)	12
5.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	14
5.2.1	Gebäudehöhen	14
5.2.2	Grundflächenzahl	14

5.2.3	Zulässige Geschossflächen	15
5.2.4	Anzahl der Wohnungen	15
5.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	15
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	16
5.5	Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	16
5.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	16
5.7	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)	17
5.8	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	17
5.9	Grünordnung	18
5.10	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)	19
5.11	Kennzeichnungen und Hinweise	20
6	Bodenordnung	21
7	Auswirkungen der Planung	21
7.1	Flächenbilanz	21
7.2	Umweltauswirkungen	22
7.2.1	Lärmschutz	22
7.2.2	Grundwasserschutz	22
7.2.3	Baumschutz, Biotopschutz, Artenschutz	22
7.2.4	Stadtklima, Lufthygiene	22
7.2.5	Bodenschutz, Altlasten	24
7.2.6	Störfallvorsorge	24
7.3	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur	25
7.4	Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur	25
7.5	Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	25
7.5.1	Schmutzwasser	25
7.5.2	Niederschlagswasser	25
7.5.3	Wasserwirtschaft / Wasserversorgung	25
7.5.4	Elektroenergie	26
7.5.5	Erdgasversorgung	26
7.5.6	Telekommunikation	26
7.6	Auswirkungen auf Bodendenkmäler	26
8	Kosten, Finanzierung und Durchführung	26
	Anlagen	26

1 Plangebiet

1.1 Lage des Plangebiets, Abgrenzung

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt im Stadtteil Stadionviertel der Stadt Neuss. Er betrifft Flächen im Bereich der rückwärtigen Gärten der Grundstücke Glehner Weg 43-61.

Die detaillierte Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die Flächen werden im Zusammenhang mit der Realisierung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 442 – Stadionviertel, Kamillianergelände – straßenmäßig erschlossen. Sie sollen entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Neuss für diesen Bereich einer geordneten baulichen Entwicklung zugeführt werden. Betreffend die städtebauliche Erforderlichkeit des vorliegenden Bebauungsplans wird im Übrigen auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 3.5 dieser Begründung verwiesen.

1.2 Derzeitiger Zustand des Plangebiets, vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist zum Zeitpunkt der Planänderung unbebaut.

Die innerhalb des Plangebiets gelegenen privaten Flächen betreffen Teilflächen von Hausgärten, die heute der nordwestlich des Plangebiets vorhandenen Wohnbebauung am Glehner Weg zugeordnet sind.

1.3 Geländeverhältnisse

Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben, wobei es zu seinen Begrenzungen im Westen und im Osten hin leicht ansteigt. Das Höhengniveau des Geländes liegt bei ca. 39 m NN.

1.4 Eigentumsverhältnisse

Die innerhalb des Bebauungsplangebiets gelegenen Flächen gehören zu im Bestand wohnbaulich genutzten Grundstücken verschiedener privater Eigentümer. Ein Erwerb der Flächen durch die Stadt oder einen Dritten ist für eine Realisierung der Planung nicht erforderlich und nicht vorgesehen.

1.5 Charakteristik der Umgebung des Plangebiets

Der Stadtteil Stadionviertel gehört mit deutlich über 9.000 Einwohnern zu den einwohnerstärksten Stadtteilen von Neuss. Trotz seiner Zentrumsnähe sind große Teile des Stadtteils erst nach dem Zweiten Weltkrieg für eine Wohnnutzung entwickelt worden. Heute bildet der weitgehend anbaufrei ausgebaute, mindestens vierspurige Konrad-Adenauer-Ring mit seinen beidseitig ausgebildeten Straßenbegleitgrünstreifen eine städtebauliche Zäsur, die den Stadtteil Stadionviertel in nordsüdlicher Ausrichtung durchzieht und dabei in einen östlichen und einen westlichen Teil gliedert. Während der westlich des Konrad-Adenauer-Rings gelegene Teil u.a. den Hauptfriedhof sowie aufgelockert bebaute Wohnbereiche aufweist, ist der überwiegende Teil der Wohnbevölkerung des Stadtteils in den östlich gelegenen Siedlungsgebieten ansässig.

Der Bereich östlich des Konrad-Adenauer-Rings zwischen der Rheydter Straße im Norden, der Eisenbahnauptstrecke Neuss – Köln und dem Nordkanal im Osten sowie der Preußenstraße im Süden, zu dem auch der Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung gehört, ist durch öffentliche Nutzungen sowie Wohnnutzungen geprägt und weist darüber hinaus umfangreiche Freiflächen auf.

Die engere Umgebung des Plangebiets ist überwiegend durch die bestehende maßvoll verdichtete Bebauungsstruktur beiderseits des Glehner Wegs geprägt. In diesem Bereich sind insbesondere Zwei- und Dreifamilienhäuser sowie auch eine Hausgruppe mit Einfamilienhäusern vorhanden. Des Weiteren befinden sich südlich des Glehner Wegs die katholische Kirche St. Kamillus (1973 geweiht) als Filialkirche der Pfarrei St. Marien sowie das Hauptgebäude des ehemaligen Klosters St. Kamillus, das seit dessen Aufhebung 1992 als Mehrfamilienhaus für ca. 40 Parteien genutzt wird.

Unweit des Plangebiets sind die Anlagen des Altenheims St. Kamillushaus gelegen, das in den 1980er Jahren auf Freiflächen errichtet wurde, die – wie auch das Vorhabengrundstück – zu der Anlage des aufgehobenen Klosters St. Kamillus gehörten. Das Altenheim befindet sich weiterhin in kirchlicher Trägerschaft. Die unmittelbar südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen waren ursprünglich ebenfalls dem Altenheim als private Grünfläche zugeordnet. Sie wurden zur Errichtung von Wohnungsbauten an die Neusser Bauverein AG veräußert. Im Zuge der Realisierung dieser Planung werden Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise sowie eine Anlage mit drei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern (insgesamt ca. 43 Wohneinheiten) entstehen.

1.6 Verkehrliche Anbindung des Plangebiets

Das Plangebiet verfügt im Bestand nicht über eine straßenmäßige Anbindung. Es soll jedoch zukünftig im Zusammenhang mit der Realisierung der geplanten Wohnbebauung auf dem sogenannten "Kamillianergelände" südlich des Plangebiets eine Erschließungsstraße realisiert werden, die über den Konrad-Adenauer-Ring (westlich des Plangebiets) angebunden ist. Diese Erschließungsstraße ist nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanänderung, sondern des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans V 442, auf das diesbezüglich verwiesen wird.

Die nächstgelegenen Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs sind die Bushaltestelle "Glehner Weg", die über die städtische Linie 849 bedient wird, sowie die Haltestelle "Lukaskrankenhaus" mit den Linien 842, 848 und 849. Über die Haltestelle "Glehner Weg" der Linie 849, die werktags (außer in den Ferien) im 20-Minuten-Takt verkehrt, ist der Hauptbahnhof Neuss in einer Fahrzeit von sechs Minuten zu erreichen. Von der Haltestelle "Lukaskrankenhaus" aus benötigen die Fahrzeuge der Linie 848 bis zur zentralen Haltestelle "Zolltor" in der Innenstadt ca. 14 Minuten. Auch diese Linie fährt außerhalb der Ferienzeit im 20-Minuten-Takt. Die Linie 842 verkehrt halbstündlich und benötigt bis zum Hauptbahnhof ca. sieben Minuten Fahrzeit.

Der Hauptbahnhof Neuss, der von einzelnen Zügen des Schienenfernverkehrs sowie mehreren Regionalexpress- und Regionalbahnlinien, den S-Bahnlinien S 8 und S 11, der Stadtbahnlinie U 75 und der Straßenbahnlinie 709 bedient wird, ist etwa 1,6 km von dem Plangebiet entfernt gelegen.

1.7 Vegetation

Die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet werden langjährig als Hausgärten genutzt und weisen jeweils spezifische Vegetationsstrukturen mit unterschiedlichen Anteilen von

Bäumen, Hecken, Rasenflächen, Pflanzbeeten sowie befestigten Flächen (Terrassen etc.) auf.

2 Übergeordnete Planungen und sonstige Vorgaben

2.1 Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan Düsseldorf 1999 – GEP 99, Fortschreibung des Regionalplans)

In dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) sind der Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche der Stadt Neuss als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Straßenverbindung über den Konrad-Adenauer-Ring ist als Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr festgelegt. Der Regionalplan beinhaltet darüber hinaus die Darstellung eines Bereichs für den Grundwasser- und Gewässerschutz, welcher Gebietsteile am Glehner Weg sowie nordwestlich davon betrifft.

Gemäß Ziel 2.1 des GEP 99 ist im Sinne einer flächensparenden Nutzung der Ressource Boden der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung des Siedlungsbereichs zu geben. Dies bedeutet, dass im Rahmen der Siedlungsentwicklung "vorrangig die städtischen Innenbereiche umweltverträglich weiterzuverdichten und abzurunden" und "die Ergänzungs- und Abrundungsmöglichkeiten von Stadtteilen" abzu prüfen sind. Zur Begründung wird ausgeführt, dass dabei in der Regel auf vorhandene oder erweiterbare Infrastrukturen zurückgegriffen werden kann sowie dadurch eine Zuordnung zu Arbeitsstandorten und Versorgungseinrichtungen erleichtert wird. (vgl. GEP 99, Erläuterungsbericht, S. 5 f.)

Zurzeit wird die Fortschreibung der Regionalplanung für den Planungsbezirk Düsseldorf planerisch vorbereitet. 2012 wurde durch die Regionale Planungsversammlung mit großer Mehrheit ein Dokument "Leitlinien Regionalplanfortschreibung" beschlossen, in dem die wesentlichen Leitvorstellungen für einen noch zu erarbeiteten verbindlichen Regionalplanentwurf verankert sind.

Für das vorliegende Bebauungsplanvorhaben wesentlich ist dabei insbesondere, dass Wohnbauflächen auch weiterhin vorrangig im Innenbereich entwickelt werden sollen. Dazu wird erläuternd ausgeführt, dass unter Innenentwicklung "die Bebauung von Grundstücken zu verstehen [ist], die sich im Siedlungszusammenhang befinden und ohne größeren Erschließungsaufwand bebaut werden könnten" (Leitlinien Regionalplan, S. 22).

Insoweit kann davon ausgegangen werden, dass die Zielsetzungen des mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen Konzepts im Bereich der Siedlungsentwicklung im Einklang mit den diesbezüglichen Zielen und Grundsätzen sowohl auf der Grundlage des GEP 99 als auch eines noch aufzustellenden neuen Regionalplans für die Planungsregion Düsseldorf stehen bzw. stehen werden.

2.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Neuss aus dem Jahr 1983 sind die Bauflächen beiderseits des Glehner Wegs als Wohnbauflächen (W) dargestellt. Hierzu zählen auch die Gartenflächen der Bebauung südlich des Glehner Wegs im Geltungsbereich der vorliegend begründeten Änderungsplanung, die damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt ist.

2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Flächen, die Gegenstand der vorliegenden Änderungsplanung sind, liegen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 216 der Stadt Neuss, der am 28. September 1974 in Kraft gesetzt wurde. Die Flächen sind darin als Teilflächen eines reinen Wohngebiets WR festgesetzt, das sich zwischen dem Konrad-Adenauer-Ring, dem Glehner Weg, der westlichen Begrenzung des Grundstücks der Kirche St. Kamillus und dem Vorhabengrundstück erstreckt. Für das Gebiet sind eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 in Verbindung mit zwei Vollgeschossen zuzüglich eines als Vollgeschoss anzurechnenden Dachgeschosses als zulässig festgesetzt. Des Weiteren ist grundstücksübergreifend eine gemeinsame überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt, wodurch sichergestellt ist, dass nur etwa das straßenseitige Drittel der Grundstücksflächen überbaut werden darf.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 216 liegen auch die Flächen der Görresschule und des Lukaskrankenhauses – jeweils festgesetzt als "Gemeinbedarfsfläche" – sowie der Konrad-Adenauer-Ring in dem Abschnitt zwischen dem Glehner Weg und der Preußenstraße mitsamt den ihn begleitenden Grünflächen u.a. unmittelbar westlich des Vorhabengrundstücks. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans befinden sich des Weiteren westlich des Konrad-Adenauer-Rings gelegene Flächen, die vorwiegend als allgemeine bzw. reine Wohngebiete unterschiedlicher Ausgestaltung bzw. als Verkehrs- oder Grünflächen (Straßenbegleitgrün) festgesetzt sind.

Weitere relevante Bebauungspläne bestehen für die Umgebung des Plangebiets nicht.

2.4 Baumschutzsatzung der Stadt Neuss

Für den Schutz des Baumbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Neuss (Baumschutzsatzung) vom 25. September 1992 (in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 21. Mai 2007).

Gemäß § 3 der Baumschutzsatzung sind geschützte Bäume zu erhalten, mit dem Ziel der Erhaltung zu pflegen und vor Gefährdung zu bewahren. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden (geschützte Bäume). Liegt der Kronenansatz unter dieser Höhe, so ist der Stammumfang unmittelbar unter dem Kronenansatz maßgebend. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn die Summe der Stammumfänge, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden, 120 cm erreicht und mindestens ein Stamm einen Mindestumfang von 50 cm aufweist.

3 Städtebauliche Planung

3.1 Eignung des Plangebiets als Wohnstandort

Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des Stadtteils Stadionviertel, der insbesondere auch von Familien nachgefragt wird, welche ein "grünes" Wohnumfeld ebenso schätzen wie die Nähe des Gebiets zu der mit dem Fahrrad sowie den hier bestehenden guten Busverbindungen in kurzer Zeit erreichbaren Innenstadt.

Der Standort ist durch eine gute infrastrukturelle Ausstattung ausgezeichnet. Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung vorhanden. Ein öffentlicher Kinderspielplatz steht in etwa 200 m Entfernung zur Verfügung. Des Weiteren ist die Spielfläche auf dem Gelände der Görres-Schule öffentlich zugänglich.

Die geplante Entwicklung des Bebauungsplangebiets als Wohngebiet entspricht damit der planerischen Zielsetzung der Stadt Neuss, die innenstadtnahen Stadtteile in Neuss durch eine stetige Weiterentwicklung des dort vorhandenen Wohnraumangebots zu stärken.

Gewichtige Belange, die einer Wohnnutzung im Bereich des Gebiets der Änderungsplanung grundsätzlich entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar. Konflikte mit das Wohnen potentiell störenden Nutzungen wie den nahegelegenen Sportanlagen bestehen nicht. Auswirkungen auf die Natur, die Landschaft, Belange des Artenschutzes oder das Stadtklima, die mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung des Stadtgebiets nicht vereinbar wären, bestehen nach den Ergebnissen der diesbezüglich vorgenommenen Untersuchungen nicht.

3.2 Erschließung des Baugebiets

Für die innere Erschließung des Gebiets soll unmittelbar angrenzend an das Gebiet der Änderungsplanung eine öffentliche Straße errichtet werden, die von der östlichen, nach Norden führenden Fahrbahn des Konrad-Adenauer-Rings zu einer Wendeanlage führt, die in etwa südlich des Grundstücks Glehner Weg 45 liegen wird. Auf diese Weise erhalten die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen – mit Ausnahme des rückwärtigen Bereichs des Grundstücks Glehner Weg 43 – jeweils einen eigenständigen Anschluss an das öffentliche Straßennetz.

3.3 Wohnbebauung

Diese innerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücksflächen sind im Hinblick auf die dort bestehenden Grundstücksverhältnisse – etwa die Breite der Parzellen sowie die Abstände zu den Bestandsgebäuden am Glehner Weg – grundsätzlich für eine Bebauung geeignet.

Im Hinblick darauf, dass es sich bei der vorliegenden Änderungsplanung um eine sogenannte "Angebotsplanung" ohne eine Bindung an ein konkretes Vorhaben handelt, wird durch geeignete Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass die Bebauung in diesem Bereich abschnittsweise realisiert werden kann.

Entsprechend ist nach der städtebaulichen Konzeption für diesen Bereich eine "hausweise" Bebauung vorgesehen, die auf der Grundlage der vorhandenen Grundstücksteilung auch jeweils eigenständig errichtet werden kann, ohne dass Nachbargrundstücke in Anspruch genommen werden müssen.

Davon ausgenommen sind lediglich die beiden "letzten" Grundstücke des Ergänzungsbereichs, die an die Wendeanlage der nördlichen Erschließungsanlage angrenzen. Das Grundstück im rückwärtigen Bereich des Hauses Glehner Weg 43 würde nur in einer für eine öffentliche Erschließung des Grundstücks nicht ausreichenden Breite an die zukünftige Straßenfläche angrenzen, so dass die Voraussetzungen für eine Bebauung insoweit nicht gegeben wären. Die notwendige Zufahrt für dieses Grundstück wird daher im rückwärtigen Bereich des benachbarten Grundstücks Nr. 45 nachgewiesen. Eine Bebauung der beiden betroffenen Grundstücksteile kann deshalb nur gemeinsam bzw. auf der Grundlage einer nachbarlichen Übereinkunft betreffend die Grundstückserschließung erfolgen.

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen aufgenommen, durch welche die Kubatur der zulässigen Gebäude in ihren wesentlichen Grundzügen festgelegt wird. Dabei soll erreicht werden, dass die zulässige Wohnbebauung in diesem Bereich einerseits städtebaulich mit dem an der gegenüberliegenden Seite der neuen Erschließungsstraße geplanten

Vorhaben harmoniert und andererseits auch bei einer schrittweisen Realisierung der Bebauung in diesem Bereich ein stadtgestalterisch wünschenswerter städtebaulicher Zusammenhang entsteht.

3.4 Landschaftspflege

Durch die Aufstellung des vorliegend begründeten vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden bislang baulich nicht genutzte Bereiche u.a. für eine Wohnbebauung erschlossen.

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13a BauGB (vgl. hierzu die Ausführungen im Abschnitt 4.3 dieser Begründung) aufgestellt, hiernach besteht keine gesetzliche Verpflichtung zum Ausgleich von Eingriffen in die Gartenfläche.

Die Geltung der Baumschutzsatzung ist von dieser Regelung unberührt.

3.5 Planungserfordernis

Nach § 1 Abs. 3 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Diese bindende Voraussetzung ist vorliegend im vollen Umfang erfüllt.

Der Gesetzgeber ermächtigt gemäß § 1 Abs. 3 BauGB die Gemeinden, eine Städtebaupolitik entsprechend ihren jeweiligen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen zu betreiben. Die "Erforderlichkeit" im Sinne dieser Rechtsvorschrift bemisst sich insofern nach einer spezifischen sach- und fachgerechten planerischen Konzeption der Gemeinde für das von der Bauleitplanung betroffene Gebiet. Welche städtebaulichen Ziele sie sich im Rahmen dessen setzt, liegt dabei in ihrem planerischen Ermessen.

Mit der Aufstellung der Änderungsplanung werden einerseits die städtebaurechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücksflächen geschaffen. Im Zusammenhang damit wird gleichzeitig eine geordnete städtebauliche Entwicklung der infolge der Herstellung des Vorhabens erstmals straßenmäßig erschlossenen Gartenflächen der Grundstücke am Glehner Weg gesichert.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgten planerischen städtebaulichen Zielsetzungen der Entwicklung der Öffnung der im Bereich des Plangebiets vorhandenen privaten Grundstücksflächen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Verbindung mit einer städtebaulichen Ordnung des betreffenden Bereichs sind beachtliche und vorrangige städtebauliche Belange, welche die Planung rechtfertigen. Durch die zeitgleich planerisch vorbereitete Entwicklung der südlich angrenzenden Flächen des "Kamillianergeländes" im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 442 ist die Notwendigkeit zur Aufstellung des Bebauungsplans i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB gerade zum jetzigen Zeitpunkt begründet.

4 Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans

4.1 Einleitung des Verfahrens

Die Einleitung des Verfahrens der Bebauungsaufstellung wurde auf den dahingehenden Antrag der Neusser Bauverein AG vom 31. Juli 2012 durch den Rat der Stadt Neuss am 16. November 2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Gegenstände des Aufstellungsbeschlusses waren der Geltungsbereich der vorliegend begründeten Planung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 216 der Stadt Neuss sowie das an diesen angrenzen-

de "Kamillianergelände", für das ein eigener Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 442 aufgestellt wird,

4.2 Aufstellung eines "qualifizierten" Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan enthält u.a. Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die überbaubaren Grundstücksflächen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 442 der Stadt Neuss für die Entwicklung des unmittelbar angrenzenden Kamillianergeländes, dessen Aufstellung gleichzeitig zu der Aufstellung der vorliegend begründeten Änderungsplanung erfolgt, enthält Festsetzungen über öffentliche Verkehrsflächen, die auch der Erschließung des Bereichs der rückwärtigen Gärten am Glehner Weg dienen. Die gemäß § 30 Abs. 1 BauGB an einen "qualifizierten" Bebauungsplan sind damit erfüllt.

4.3 Planaufstellung im Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Die Aufstellung dieser Änderungsplanung wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt:

- Die vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Plangebiets ist als Teil einer "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines durch bauliche Nutzungen geprägten Kontextes. Es ist Bestandteil eines im Bebauungsplan Nr. 216 festgesetzten allgemeinen Wohngebiets (WA).
- Das Verfahren steht im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 442 der Stadt Neuss. Die Flächenobergrenze von 20.000 Quadratmetern zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für die im Zusammenhang stehenden Bebauungspläne wird sicher eingehalten.
- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstünden, ergeben sich vorliegend nicht. Gemäß Satz 4 der vorgenannten Vorschrift wäre hier die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet würde, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist vorliegend nicht der Fall.
- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Das beschleunigte Verfahren soll nach dem Willen des Bundesgesetzgebers gerade solche städtebaulichen Vorhaben erleichtern, die z.B. den Zielen der Nachverdichtung des Siedlungsbereichs dienen, was hier der Fall ist.

Es gelten verschiedene verfahrensmäßige Erleichterungen:

- Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin – wie vorliegend geschehen – zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

- Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich. Die Geltung der Baumschutzsatzung bleibt unberührt (vgl. Abschnitt 2.4 dieser Begründung).

4.4 Auslegung des Planentwurfs, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.4.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde am 25. Oktober 2012 im Rahmen einer Versammlung im Foyer der nahe dem Plangebiet gelegenen Görres-Schule über das Vorhaben der Entwicklung des Kamillianergeländes unterrichtet. Gegenstand der Unterrichtung war auch ein Bebauungsvorschlag für die im Geltungsbereich der vorliegenden Änderungsplanung gelegenen Flächen, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Vorhabenplanung straßenmäßig erschlossen sein werden. Innerhalb der vom 24. Oktober bis zum 7. November 2012 laufenden Beteiligungsfrist gingen dazu mehrere Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu der Planung bei der Stadt ein, insbesondere auch von Eigentümern von privaten Grundstücksflächen am Glehner Weg.

Die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen zu der vorgestellten Gesamtplanung haben insbesondere Änderungen der städtebaulichen Planung für den Bereich der rückwärtigen Gärten am Glehner Weg angestoßen. Im Zusammenhang damit wurde auch festgelegt, dass die Fortsetzung der Bebauungsplanung für diesen Bereich im Rahmen eines eigenständigen Verfahrens zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 216 der Stadt Neuss fortgesetzt werden soll.

4.4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 24. Oktober bis zum 7. November 2012 wurden Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger der öffentlichen Belange abgegeben, deren Aufgabenbereich durch die Planaufstellung bzw. das Vorhaben berührt ist. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt.

[WIRD ENTSPRECHEND DEM VERFAHRENSFORTGANG LAUFEND ERGÄNZT]

5 Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans

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

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Stadt Neuss strebt für den Bereich am Glehner Weg – wie auch das benachbarte Kamillianergelände – die Entwicklung eines vielfältig gestalteten und lebendig genutzten Wohnstandorts an. Die Festsetzungen betreffend die Art der zulässigen baulichen Nutzung sollen dabei so gestaltet werden, dass diese einerseits dem innenstadtnahen Charakter des Gebiets entsprechen und andererseits Nutzungen dauerhaft ausgeschlossen werden, die dem Ziel der Entwicklung eines hochwertigen Wohngebiets entgegenstehen können.

Zur Umsetzung dieser Zielsetzung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf diese Weise wird der Prägung des Vorhabengebiets durch seine Lage innerhalb einer heterogenen Siedlungsstruktur mit unter-

schiedlichen Nutzungen Rechnung getragen. Des Weiteren wird dadurch der wachsenden Bedeutung von der Wohnung aus betriebener nicht störender gewerblicher Tätigkeiten Rechnung getragen, die innerhalb eines reinen Wohngebiets nicht zulässig sind.

Im Gegenzug werden zur Vorbeugung von Nutzungskonflikten im Zusammenhang mit der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets bestimmte Nutzungen ausgeschlossen, für welche das Gebiet wegen möglicher Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes sowie im Hinblick auf seine Erschließungsstruktur nicht bzw. nicht hinreichend gut geeignet ist:

1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1	In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO folgende ansonsten allgemein zulässige Nutzungen ausgeschlossen: <ul style="list-style-type: none"> - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
1.2	In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die folgenden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteile des Bebauungsplans: <ul style="list-style-type: none"> - Anlagen für Verwaltungen, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.

Die Festsetzung 1.1 dient dem Ausschluss solcher Nutzungen, für die das Gebiet allgemein aufgrund seiner geringen Ausdehnung, des für eine Wohnbebauung "maßgeschneiderten" Zuschnitts der überbaubaren Flächen und seiner im Zusammenhang damit entsprechend minimierten Erschließungsstruktur nicht geeignet ist. Dies betrifft vorliegend sämtliche der "Gebietsversorgung" dienende Anlagen, wie z.B. (kleine) Läden und Gaststätten. Denn nach aller Erfahrung sind die mit solchen Nutzungen verbundenen Besucherverkehre in einem Gebiet wie dem hier geplanten allgemeinen Wohngebiet nicht störungsfrei bzw. ohne Beeinträchtigungen der Nachbarschaft abzuwickeln.

Das festgesetzte allgemeine Wohngebiet ist im Hinblick auf die es prägende Flächenaufteilung sowie seine Erschließungsstruktur generell nicht für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe oder Tankstellen geeignet. Entsprechend wird mit der Festsetzung 1.2 die ausnahmsweise Zulassung solcher Anlagen vorliegend aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen.

Der Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebiets ist durch die vorstehenden Festsetzungen insgesamt hinreichend gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB), Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.2.1 Gebäudehöhen

2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1	In dem allgemeinen Wohngebiet sind die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstmaß (GH) auf den obersten Firstabschluss oder die oberste Attika von Gebäuden bezogen. Zeichnerisch festgesetzte Wandhöhen als Höchstmaß (WH) sind auf den obersten Abschluss der aufstehenden Wand unter Einschluss der Attika innerhalb einer jeweils gesondert durch Baugrenzen bestimmten Teilfläche der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bezogen.

Bei einer maximalen Ausnutzung der Bebauungsmöglichkeit innerhalb des allgemeinen Wohngebiets kann so eine zur Straßenseite hin zweigeschossig erscheinende Bebauung

entwickelt werden, die gartenseitig bis zu drei Vollgeschosse aufweisen darf, so dass großzügige gartenseitige Dachterrassen entstehen. Die zulässigen zweiten Obergeschosse sind dabei trotz ihrer gegenüber den Regelgeschossen wesentlich verkleinerten Ausgestaltung als Vollgeschosse im Sinne der Landesbauordnung (BauO NRW) anzusehen, die ihrerseits mit einem Flachdach abgeschlossen werden.

Um eine Entwicklung der Bebauung entsprechend dieser städtebaulichen Konzeption sicherzustellen, werden für das allgemeine Wohngebiet maximale Gebäudehöhen, bezogen auf Teilbereiche der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie ergänzend maximale Wandhöhen für abgestaffelte Gebäudeteile festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen sind Maximalhöhen, die ausreichend sind für die Realisierung von Einfamilienhäusern, wie sie auf dem benachbarten "Kamillianergelände" realisiert werden sollen. Sie dürfen unterschritten werden, so dass lediglich ein vergleichsweise "lockerer" städtebaulicher Rahmen gesetzt wird, innerhalb dessen unterschiedliche Bautypen und Architekturen realisiert werden können. Ein angemessener städtebaulicher Zusammenhang zwischen den zulässigen Einzelbauten wird dabei durch die Festsetzung von Flachdächern (örtliche Bauvorschrift) gewährleistet, auf die hiermit verwiesen wird.

Die festgesetzten Maximalhöhen werden zur Sicherung der Eindeutigkeit und zur Erleichterung der Vollziehung der Planung als Höhen über Normal Null (NN-Höhen) ausgedrückt. Eine Mindestgeschosszahl wird nicht festgesetzt.

2.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, zulässig.

Die Festsetzung einer zulässigen Überschreitung der ansonsten geltenden Höhenbeschränkungen durch für Einfamilienhausbauten typische Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie wie Photovoltaikanlagen oder Sonnenwärmekollektoren ermöglicht es, die Höhenfestsetzungen passgenau auf die für Wohngebäude erforderlichen Höhenmaße zu beziehen.

5.2.2 Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet, erfolgt – wie bereits in dem Bestandsbebauungsplan Nr. 216 der Stadt Neuss – die Festsetzung einer Grundflächenzahl GRZ von 0,3, wobei die innerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücksflächen als maßgebliche Grundlage für die Berechnung der GRZ heranzuziehen sind. Eine GRZ von 0,3 ist für die innerhalb dieses Teilgebiets vorgesehene Entwicklung einer aufgelockerten Einfamilienhausbebauung auch bei einer Beibehaltung der heute bestehenden Parzellierungsstruktur ausreichend bemessen.

Betreffend die Berücksichtigung von Terrassen bei der Ermittlung der GRZ wird in den Bebauungsplan die folgende Regelung aufgenommen:

2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche je Baugrundstück die Fläche einer wasserdurchlässig befestigten Terrasse bis zu einer Größe von 12 m² nicht mitzurechnen.

Die Festsetzung dient der Klarstellung, unter welchen Umständen Terrassenflächen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl berücksichtigt werden müssen. Auf diese Weise kann die festgesetzte GRZ auf die für die "eigentlichen" Gebäude benötigten Flächenanteile begrenzt werden. Eine Inanspruchnahme darüber hinaus gehender Grundstücksanteile für "massive" Terrassenbauwerke wird ausgeschlossen.

5.2.3 Zulässige Geschossflächen

Aufgrund der vorgesehenen Festsetzung von eng auf die Vorhabenplanung zugeschnittenen Baugrenzen in Verbindung mit jeweils spezifischen Höhenfestsetzungen ist das zulässige Gebäudevolumen innerhalb des Vorhabengebiets hinreichend konkret bestimmt. Zusätzlicher Regelungen zu einer darüber hinausgehenden Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es im vorliegenden Fall nicht. Die Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ) ist deswegen vorliegend städtebaulich nicht erforderlich und nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

Bei der Planung ist berücksichtigt, dass auch dann, wenn keine GFZ festgesetzt wird, gemäß § 17 BauNVO die "Regel-Obergrenze" für die GFZ in allgemeinen Wohngebieten von 1,2 einzuhalten ist. Dies ist vorliegend für alle Teile des allgemeinen Wohngebiets der Fall. Eines gesonderten Nachweises darüber, dass im Hinblick auf das Maß der baulichen Verdichtung im Bereich des Wohngebiets keine ungesunden oder in anderer Weise ungünstigen Wohnverhältnisse entstehen, bedarf es daher nicht.

5.2.4 Anzahl der Wohnungen

2.4 In dem allgemeinen Wohngebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Wohnhaus eine Wohnung zulässig.

Die Festsetzung ist zur Sicherung einer angemessenen Nutzungsdichte in den für eine Einfamilienhausbebauung vorgesehenen Bereichen erforderlich. Durch sie wird sichergestellt, dass in jedem Wohnhaus bzw. jeder "Doppelhaushälfte" nur je eine (abgeschlossene) Wohnung eingerichtet wird. Die Erschließungsanlagen sowie insbesondere die in dem Bebauungsplan berücksichtigten Flächen für Stellplätze und Garagen stehen der Zulassung einer höheren Verdichtung bzw. einer höheren Anzahl von Haushalten in diesen Bereichen aus städtebaulichen Gründen durchgreifend entgegen.

5.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das allgemeine Wohngebiet ist grundsätzlich eine offene Bauweise angestrebt, bei der grundsätzlich seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Diese wird bezogen auf die konkret festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend konkretisiert, dass Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 5.4 dieser Begründung wird verwiesen.

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

Die überbaubaren Flächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind durch die Festsetzung von Baugrenzen zur Bildung von "Baufenstern" definiert, die jeweils einem Einzel- bzw. Doppelhaus entsprechen.

Die Planung berücksichtigt, dass sich die Grundstücksflächen im privaten Eigentum verschiedener Grundstückseigentümer befinden, so dass eine Realisierung der Planung nur schrittweise zu erwarten ist. Dabei ist für Grundstücksteile, die sich im Eigentum eines einzelnen Eigentümers befinden, festgesetzt, dass sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig sind. Dies gilt auch für einander benachbarte Grundstücke, soweit diese beide sowohl für ein freistehendes Einzelhaus als auch eine Doppelhaushälfte geeignet sind. Im Gegenzug wird für einander benachbart gelegene Grundstücke, die jeweils für sich nicht ausreichend für die Errichtung freistehender Einfamilienhäuser sind, die Doppelhausbauweise festgesetzt.

Soweit im Einzelnen textliche Festsetzungen betreffend zulässige Übertretungen der festgesetzten Baugrenzen erforderlich werden, sind diese nachfolgend erläutert:

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

In dem gesamten Wohngebiet ist ein Vortreten von Terrassen vor die festgesetzten Baugrenzen bis zu einem Maß von 3,5 m zulässig. Die gesetzliche Regelung gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt unberührt.

Die Festsetzung ist geboten, soweit Terrassen, die an Hauptgebäude angebaut sind, als Bestandteile der Hauptanlage betrachtet werden müssen. Die Festsetzung ermöglicht es, die Baufenster auf die für die eigentlichen Gebäude vorgesehenen Grundstücksflächen zu reduzieren. Sie trägt damit dazu bei, die Bebauungsplanung auf das ihr zugrundeliegende Vorhaben "maßzuschneidern". Auf diese Weise wird von der gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 bestehenden Befugnis Gebrauch gemacht, im Bebauungsplan zulässige Ausnahmen von dem ansonsten geltenden Verbot der Übertretung festgesetzter Baugrenzen festzusetzen. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann, ohne dass es dazu einer Regelung im Bebauungsplan bedarf, außerdem ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß vor die festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Auf die Geltung dieser gesetzlichen Regelung wird klarstellend hingewiesen.

5.5 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sonstige Garagen ausschließlich innerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Kennzeichnung "Ga" zulässig.

Durch diese Bestimmung wird sichergestellt, dass die Vorgartenflächen sowie der Großteil der rückwärtigen Gärten innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebiets dauerhaft frei von Garagen bleibt. Dies ist insbesondere erforderlich, um die Inanspruchnahme von Grundstücksflächen für "überlange" Zufahrten zu Garagen zu vermeiden.

5.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die nordwestliche Grenze des Baugebiets, das Gegenstand der vorliegend begründeten Änderungsplanung ist, ist zeichnerisch als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Dies ist erforderlich, um im Plangebiet die Entwicklung sogenannter "Pfeifengrundstücke" dauerhaft auszuschließen, welche ansonsten über eine schmale Zufahrt an den Glehner Weg gebildet werden könnten. Diese sollen insbesondere aufgrund der mit ihnen regelmäßig verbundenen Störungen der Wohnruhe im Bereich der rückwärtigen Gärten (durch An- und Abfahrten) sowie auch wegen der damit verbundenen Erforderlichkeit der Befestigung großer Grundstücksanteile nicht entstehen. Die Erschließung der innerhalb des Plangebiets gelegenen Grundstücke soll vielmehr ausschließlich über die für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 442 geplante öffentliche Straße erfolgen.

5.7 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5 Mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die zeichnerisch als Flächen für die Eintragung von Geh- und Fahrrechten gekennzeichneten Bereiche ist durch Eintragung von Fahrrechten zugunsten des unmittelbar benachbarten Grundstücks zu sichern, dass diese ausschließlich bei Ein- und Ausfahrtvorgängen durch beide Nachbarn befahren werden dürfen.

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass eine Flächen im Bereich von Grundstückszufahrten bauplanungsrechtlich gesichert wird, die durch den jeweiligen Nachbarn – den Eigentümer des unmittelbar benachbarten Grundstücks sowie die durch diesen berechtigten weiteren Personen wie Familienangehörige, Gäste oder Lieferanten – beim Ein- und Ausfahren mit genutzt werden darf. Dies ist erforderlich, um eine Erschließung des "letztlegelegenen" Grundstücks im rückwärtigen Bereich des Hauses Glehner Weg Nr. 43 zu bauplanungsrechtlich sichern, das als solches nicht mit der für eine Erschließung ausreichenden Mindestbreite von 3,0 m an die in diesem Bereich neu zu errichtende öffentliche Straße angrenzt.

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

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen in allen Geschossen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 entsprechend dem Lärmpegelbereich III gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitte zwischen den Punkten L 11 und L 12 sowie L 13 und L 14 zu führen sind. Für Außenbauteile von zum dauernden Aufenthalt geeigneten Räumen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitt zwischen den Punkten L 12 und L 13 sind die entsprechenden Nachweise bezogen auf den Lärmpegelbereich IV zu führen. Für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten gelegen sind, die den Baugrenzen zwischen den Punkten L 11 und L 14 entsprechen, sind fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.

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

Das Plangebiet ist durch Verkehrsräusche betroffen, die insbesondere vom Straßenverkehr auf dem Konrad-Adenauer-Ring ausgehen. Die im Hinblick darauf zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen sind im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung schallgutachterlich untersucht worden. Danach sind insbesondere für Häuser, die "in erster Reihe" am Konrad-Adenauer-Ring geplant sind, potentiell nicht unerhebliche Belastungen durch Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

Entsprechend sind zum Konrad-Adenauer-Ring weisende Fassaden von Wohnräumen, die dem dauernden Aufenthalt dienen, so auszuführen, dass ihr Schalldämmmaß ausreichend ist, um auch bei einer Verkehrslärmbelastung, die dem Lärmpegelbereich III bzw. teilweise dem Lärmpegelbereich IV entspricht, schädliche Umwelteinwirkungen durch diese zu vermeiden.

Durch die Realisierung der Festsetzung kann somit nach den vorliegenden schallgutachterlichen Untersuchungen dem Entstehen von schädlichen Umwelteinwirkungen in jedem Fall ausreichend vorgebeugt werden. Dabei wird abwägungsfehlerfrei in Kauf genommen, dass durch die festgesetzten Maßnahmen kein vollständiger Schutz der dem Grundstück zugehörigen Außenflächen erfolgt. Denn für den Fall, dass dieser als Außenwohnbereich genutzt werden soll, kann durch die Eigentümer der betreffenden Flächen durch eine entsprechende Zuordnung zu den geplanten Gebäuden sowie ggf. die Errichtung einer geeigneten Grundstückseinfriedung auch für diese ein ausreichender Lärmschutz erreicht werden.

Ein Schalldämmmaß, das dem Lärmpegelbereich II entspricht, kann in der Regel ohne Mehraufwand bereits mit Standardfenstern erreicht werden, so dass eine getrennte Festsetzung der Bereiche, die durch Verkehrslärm entsprechend den Lärmpegelbereichen I bzw. II belastet sind, unterbleiben kann.

Die Festsetzung, nach der Kinder- und Schlafzimmer, deren (einzige) Fenster Fassadenabschnitten angehören, die mit Verkehrslärm entsprechend den Lärmpegelbereichen III oder IV belastet sind, mit fensterunabhängigen schallgedämmten Lüftungen auszustatten sind, dient insbesondere auch dem Schutz der Nachtruhe und damit der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse innerhalb des Gebiets der Änderungsplanung.

Von der Anwendung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen kann im Einzelfall auf der Grundlage entsprechender fachgutachterlicher Nachweise abgesehen werden, wenn geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind. Diese Ausnahme ist insbesondere für den Fall in den Bebauungsplan aufgenommen, dass das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung bzw. die überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig ausgenutzt werden.

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

5.9 Grünordnung

7 Grünordnerische Festlegungen

- 7.1 Die Oberflächen von Flachdächern von Wohngebäuden sowie Garagen sind mit einem Anteil von mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

Durch die geplante Dachbegrünung werden verschiedene städtebaulich günstige Effekte erreicht, die den mit der Anlage und Pflege der begrüneten Dachflächen verbundenen Mehraufwand rechtfertigen. Dies betrifft insbesondere die Verbesserung der Eignung des Vorhabengrundstücks für Tier- und Pflanzenarten, günstige Auswirkungen von Dachbegrünung auf das Stadtklima sowie nicht zuletzt das durch diese bereitgestellte "Puffervolumen", das den Abfluss von Niederschlagswasser aus dem Vorhabengebiet insbesondere bei Starkregenereignissen verlangsamen und so zur Entlastung des Regenwasserkanals entlang des Konrad-Adenauer-Rings beitragen kann. Der Begrünungsanteil von 50 % kann unter Berücksichtigung von Dachterrassen, Oberlichtern sowie nicht begrünungsfähigen Dachflächenanteilen erreicht werden.

Zum Schutz der bestehenden Bebauung am Glehner Weg sollen Sichtschutzpflanzung gegen die dort angrenzenden privaten Gärten angelegt und erhalten werden:

7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die zeichnerisch mit der Festsetzung "Sichtschutzhecke" gekennzeichneten Bereiche als Hecken (z.B. Rotbuche, Hainbuche, Liguster, Weißdorn, Eibe) mit 3 Pflanzen, Pflanzqualität 150-175 cm, je laufendem Meter zu bepflanzen, als Sichtschutzhecken zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten, sobald eine bauliche Nutzung des betreffenden Grundstücksanteils erfolgt.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, besteht ein verpflichtendes Gebot zum Eingriffs-Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB vorliegend nicht.

Die Festsetzung erfolgt, um eine städtebaulich sinnvolle Gliederung der Gartenflächen am Glehner Weg zu gewährleisten. Sie führt zu keiner unzumutbaren Belastung der betroffenen Eigentüme, da sie im Zusammenhang mit einer Bebauung der betreffenden Grundstücksteile durchgeführt werden kann. Den Erfordernissen gemäß Art. 14 GG ist damit Genüge getan.

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

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

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

- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer zulässig. Geneigte Dachflächen sind nur dann zulässig, wenn ihr Neigungswinkel ein Maß von 10° nicht übersteigt.
- In dem allgemeinen Wohngebiet sind Fassaden in Putz und/oder Sichtmauerwerk (Klinkeroptik) auszuführen. Fassadenverschalungen aus Holz, Schiefer oder Metall sind untergeordnet (Fassadenanteil kleiner 50 vom Hundert) zulässig. Fassadenverschalungen aus Kunststoff sind ausgeschlossen.
- Bei bebauten Grundstücken sind die in der Planzeichnung zeichnerisch gekennzeichneten Vorgartenflächen soweit aufzufüllen, dass ihre Höhenlage derjenigen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen entspricht. Die betreffenden Flächen von bebauten Grundstücken sind – mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus sowie von Flächen, die als Zufahrt zur Garage bzw. als Stellplatz genutzt werden – unversiegelt zu belassen und gärtnerisch anzulegen. Einfriedungen der Vorgärten von bebauten Grundstücken sind nur als Rasenkantstein sowie als Hecken zulässig. Zäune, Tore und Mauern sind in diesem Bereich nicht zulässig. Sonstige Nebenanlagen sowie Abgrabungen zur Belichtung von Räumen, die unterhalb des unteren Vollgeschosses liegen, sind nicht zulässig.
- Auf Grundstücken straßenseitig angeordnete Mülltonnenstellplätze sowie gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sind mit Hecken oder Rankgewächsen einzugrünen.
- Unbebaute Grundstücke sind gegen die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Hecken bis zu einer Höhe von 2,0 m einzufrieden. Zäune sind nur als Drahtmaschenzäune in Verbindung mit Hecken mindestens gleicher Höhe zulässig. Die Zulässigkeit von zum Zeitpunkt der Änderungsplanung bestehenden Einfriedungen von unbebauten Grundstücken bleibt unberührt.

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

Durch die örtliche Bauvorschrift zu zulässigen Dachneigungen wird ein Erscheinungsbild des geplanten Wohngebiets sichergestellt, das entsprechend der städtebaulichen Konzeption für die Entwicklung des Plangebiets sowie des benachbarten Kamillianergeländes durch Flachdächer und flachgeneigte Dächer geprägt ist. Im Hinblick auf die angestrebte Bebauung ist eine weitgehend einheitliche Ausbildung der Dachflächen entlang der Erschließungsflächen im Plangebiet städtebaulich geboten.

Durch einheitliche Regelungen zu der Höhenlage sowie zu zulässigen Einfriedungen und Gestaltungen von Vorgärten können Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes durch nicht ortstypische Ausführungen vermieden und die Entwicklung eines harmonischen Ortsbildes unterstützt werden. Gegen die Verkehrsflächen im Inneren des Plangebiets dürfen Vorgärten aus stadtgestalterischen Gründen ausschließlich durch Rasenkantstein oder mit Hecken abgegrenzt werden.

5.11 Kennzeichnungen und Hinweise

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

<p>1. Baugrundrisiken</p> <p>Baugrundrisiken (insbesondere im Hinblick auf Kampfmittel, Überschwemmungen, Grundwasser, Erdbeben, Erdbeben, Altlasten durch Altstandorte und/oder Altablagerungen, Bodendenkmäler etc.) sind vorhabenbezogen durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen und zu bewerten.</p>
--

Bei Bauarbeiten im Plangebiet sind die folgenden Hinweise betreffend das mögliche Auftreten von Kampfmitteln zu beachten:

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

Obwohl nach den vorliegenden Kenntnissen das Vorhandensein von Altlasten im Bereich des Plangebiets nicht wahrscheinlich ist, wird durch Einschrieb in den Bebauungsplan auf die Anzeigepflicht bei einem Auffinden von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein möglicher Altlasten im Boden hindeuten können, hingewiesen. Dies betrifft insbesondere geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch den menschlichen Einfluss bewirkt wurden (z.B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln), sowie strukturelle Veränderungen des Bodens (z.B. durch die Einlagerung von Abfällen).

<p>3. Bodenschutz</p> <p>Ausgekoffert Oberboden soll gemäß § 7 des Bundes-Bodenschutzgesetzes i.V.m. § 12 der Bundes-Bodenschutzverordnung vorbehaltlich der hierfür erforderlichen wasserrechtlichen Genehmigung vorrangig auf den Grundstücksflächen bzw. im direkten Umfeld eingebaut werden.</p> <p>Bei Erdarbeiten ist bei einem Auftreten von Auffälligkeiten, die auf das Vorhandensein von Altlasten hindeuten können, die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein-Kreis Neuss, Telefon (02181) 601-6821, zu verständigen.</p>
--

Das Plangebiet liegt innerhalb eines bislang nicht an die Regenwasserkanalisation angeschlossenen Bereichs. Belange, die einer Versickerung von Niederschlagswässern entgegenstehen, liegen nicht vor, so dass eine Regenwasserversickerung für die privaten Grundstücksflächen im Plangebiet erforderlich ist, die über Rigolen erfolgen soll. Hierauf wird in der Planzeichnung hingewiesen:

4. Regenwasserbeseitigung

Auf die gemäß § 51a des Landeswassergesetzes (LWG) bestehende Verpflichtung zur Versickerung der auf den privaten Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswässer wird hingewiesen.

Ebenso wird auf die Lage von Teilen des Plangebiets in einer Wasserschutzzone hingewiesen:

5. Trinkwasserschutz

Teile des Plangebiets liegen in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der öffentlichen Wassergewinnungsanlage "Broichhof" der Stadtwerke Neuss.

Betreffend das mögliche Vorkommen von Bodendenkmälern im Plangebiet wird der folgende Hinweis gegeben (vgl. Abschnitt 7.6 dieser Begründung):

6. Bodendenkmalpflege

Für das Plangebiet muss mit dem Vorhandensein archäologischer Befunde gerechnet werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Abstimmung von Erdarbeiten für Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet mit der Bodendenkmalpflege erforderlich. Auf die gesetzlichen Pflichten im Fall des Auffindens von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW) wird ausdrücklich hingewiesen.

Betreffend die Belange des Artenschutzes wird auf die einschlägigen gesetzlichen Regelungen hingewiesen, die im Rahmen der Realisierung der Planung zu beachten sind:

7. Artenschutz

Auf die Geltung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bzw. 5 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen.

Das gesetzlichen Verbote jeglicher Beeinträchtigung insbesondere der wildlebenden geschützten Tiere gelten unmittelbar, ohne dass es diesbezüglich besonderer Regelungen etwa im Rahmen eines Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahrens bedarf. Betreffend die Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Abschnitt 7.2.3 dieser Begründung verwiesen.

6 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich. Die innerhalb des Plangebiets gelegenen Flächen können in den bestehenden Eigentumen verbleiben. Die Planung kann ohne eine Änderung der Grundstückseigentumsverhältnisse auch abschnittsweise realisiert werden.

7 Auswirkungen der Planung

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 2.500 m² privater Grundstücksflächen im rückwärtigen Bereich der Bebauung am Glehner Weg, die als Bauland entwickelt werden sollen.

7.2 Umweltauswirkungen

7.2.1 Lärmschutz

Durch weitere Festsetzungen des Bebauungsplans ist ein ausreichender passiver Schallschutz gegen Verkehrslärm gewährleistet.

Aus der Realisierung des Vorhabens entstehen keine relevanten Verkehrslärmbelastungen für schutzbedürftige Nutzungen inner- und außerhalb des Plangebiets.

Die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen sowie ihre städtebauliche Erforderlichkeit werden umfangreich im Abschnitt 5.8 dieser Begründung dargelegt und erläutert.

7.2.2 Grundwasserschutz

Der höchste Grundwasserstand ist bei ca. 34,8 m ü. NN, der mittlere Grundwasserstand bei ca. 32,5 m ü NN und der niedrigste Grundwasserstand bei ca. 32,5 m ü NN anzusetzen. Der Grundwasserflurabstand beläuft sich auf ca. 4 m bis 6 m.

Das Plangebiet liegt in der ordnungsbehördlich festgesetzten Wasserschutzzone III A der öffentlichen Wassergewinnungsanlage "Broichhof" der Stadtwerke Neuss. Zur qualitativen und quantitativen nachhaltigen Sicherung der öffentlichen Trinkwasserversorgung dürfen keine zusätzlichen Gefährdungspotentiale für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage geschaffen werden. Für Baumaßnahmen innerhalb der Wasserschutzzone, mit denen in das Grundwasser eingegriffen wird, sind entsprechende wasserschutzrechtliche Genehmigungen erforderlich.

Auswirkungen der Planung auf das Grundwasser ergeben sich nicht.

7.2.3 Baumschutz, Biotopschutz, Artenschutz

Im Zuge der Realisierung der Planung müssen eine Anzahl von Bäumen im Plangebiet beseitigt werden. Diese liegen innerhalb von im Bestand privat genutzten Gartenflächen. Im Fall der Beseitigung von durch die Baumschutzsatzung der Stadt Neuss geschützten Bäumen ist ein satzungsgemäßer Ausgleich zu leisten. Dies kann auf den nicht bebauten Grundstücksflächen erfolgen.

Nach den aktuell vorliegenden Erkenntnissen des Artenschutzgutachters ergeben sich voraussichtlich keine Auswirkungen der Planung auf Belange des Artenschutzes bzw. solche können durch die Einhaltung von Ausschlusszeiten für die Rodung von potentiell als Brut- oder Wohnstätten geeigneten Höhlenbäumen vollständig vermieden werden.

Die Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 bzw. 5 des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) wird im Zuge der Realisierung der Bebauung durch entsprechende Vorkehrungen gewährleistet. Hierzu zählen u.a. die Abgabe von Zeitfenstern für die Rodung von Bäumen sowie die komplette Baufeldfreimachung. Eine relevante Beeinträchtigung des geschützten Landschaftsbestandteils im Bereich des "Kamilusparks" (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 216/2 ist auszuschließen.

7.2.4 Stadtklima, Lufthygiene

In dem Stadtklimagutachten der Stadt Neuss (Uni Münster 1995) ist das Klima im Bereich des Plangebiets als "Klima innerstädtischer Grünflächen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit und überwiegend mittlerem bis starkem Kaltluftbildungspotential" klassifiziert.

Westlich des Konrad-Adenauer-Rings endet zudem ein im Gutachten nachgewiesener, von Südwest nach Nordost gerichteter Belüftungskorridor, der eine Ausgleichswirkung in Bezug auf die städtische Wärmeinsel (Innenstadt, Südliche Furth, Hafen) ausübt und zur Frisch- und Kaltluftversorgung dieser Gebiete beiträgt. Insbesondere bei Schwachwindwetterlagen kann in den Abend- und Nachtstunden kühle Luft aus dem Freiraum im Neusser Westen in Richtung Innenstadt fließen. Die innerstädtische Grünfläche des Kamillianergeländes / Jahnstadion bietet eine Abkühlungsfläche in der Fortsetzung dieses Belüftungskorridors, trägt dazu bei, dass sich die aus Südwest heranfließenden Luftmassen beim Überströmen und aufheizen und hat damit vermutlich im Zusammenhang mit den angrenzenden Grünflächen im Bereich der Bezirkssportanlage positive stadtklimatische Auswirkungen auf das Innenstadtklima. Vor diesem Hintergrund war im Bebauungsplanverfahren zu klären, ob die Bebauung des Kamillianergeländes als Strömungshindernis wirken und die Abkühlungswirkung des Gebiets vermindern würde.

Dementsprechend wird Belangen des Stadtklimaschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans ein sehr hohes Gewicht beigemessen. Entsprechend soll die Planung so gestaltet werden, dass durch geeignete Minderungsmaßnahmen nachteilige Auswirkungen auf das Stadtklima auf ein Mindestmaß beschränkt werden können.

Die Auswirkungen der vorliegenden Planung sowie des damit städtebaulich verbundenen Vorhabens der Entwicklung des benachbarten "Kamillianergeländes" auf das Stadtklima wurde ein mikroskaliges Klimamodell eingesetzt (ENVI-met Professional 4.0), das durch die AG Klimaforschung an der Ruhr-Universität Bochum entwickelt wurde. Dabei wurden zur Beurteilung der durch die Realisierung des Vorhabens zu erwartenden Effekte auf die im Tagesverlauf auftretende Erwärmung bzw. nächtliche Abkühlung des Plangebiets und seiner Umgebung an warmen Sommertagen sowie auf die Windgeschwindigkeiten in diesem Bereich betrachtet.

Die wesentlichen Ergebnisse der vorgenommenen Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Infolge der Planung ergeben sich nur geringfügige Veränderungen der Lufttemperaturverteilungen außerhalb des Plangebiets. Tagsüber führen Abschattungseffekte durch die neu entstehende Bebauung zu einer kaum merklichen Abkühlung (maximal 0,3 Grad) nördlich der geplanten Bebauung. Parallel dazu ergeben sich infolge von Windabbremseffekten leichte Erwärmungen am Rand und nordwestlich der geplanten Bebauung. In der Nachtzeit entwickelt sich bei dem betrachteten Szenario eine leichte Warmluftfahne nordöstlich aus dem Plangebiet heraus. Ursächlich hierfür ist das Aufhalten der aus dem westlich des Untersuchungsgebiets gelegenen Hauptfriedhof herangeführten kühlen Luft durch die Bebauung. Messbare Temperaturunterschiede von mindestens 0,3 Grad treten bis zu einer Entfernung von 200 m auf und überschreiten nie den Wert von einen halben Grad Temperaturerhöhung. Vor diesem Hintergrund werden die durch die Realisierung der geplanten Entwicklung zu erwartenden Einwirkungen auf die Lufttemperaturen in der Umgebung des Plangebietes als vernachlässigbar gering bewertet.
- Durch die geplante bauliche Entwicklung ergeben sich Veränderungen der Oberflächentemperaturen im Plangebiet infolge der dort erfolgenden zusätzlichen Versiegelungen um bis zu maximal 7 Grad. Außerhalb des Plangebiets ergeben sich keine Veränderungen der Oberflächentemperaturen.
- Durch das Entwicklungsvorhaben ergeben sich keine wesentlichen Auswirkungen im Zusammenhang mit thermischen Belastungen der sich dort zukünftig aufhaltenden Personen (sog. Bioklima). Eine Beschattung durch die neu hinzugekommenen Häuser führt zu einer – bioklimatisch als günstig anzusehenden – leichten Verringerung des PMV-Wertes, der einen Indikator für bioklimatische Belastungssituationen darstellt. Der

Effekt wird durch die erhöhte Lufttemperaturen im Plangebiet sowie eine verringerte Beschattung durch den Entfall der Bestandsbäume teilweise kompensiert. Die bioklimatische Situation im Plangebiet wird dabei als unkritisch bewertet. Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen auf das Bioklima ergeben sich nicht.

- Es ergeben sich durch die Bebauung der bisherigen Freiflächen im Plangebiet Auswirkungen auf die Windgeschwindigkeit in diesem Bereich. Dabei werden nennenswerte Dämpfungen der Windgeschwindigkeiten im Bereich des Vorhabengrundstücks um bis zu 0,7 m/s prognostiziert. In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ergeben sich Dämpfungen der Windgeschwindigkeiten um maximal 0,3 m/s, die durch die Gutachterin als vernachlässigbar eingeordnet werden. Außerhalb eines Abstands von 100 m um das Plangebiet sind weder zur Tag- noch zur Nachtzeit Auswirkungen der Realisierung des Vorhabens auf die Windgeschwindigkeit zu erwarten. Damit können Auswirkungen der Planung auf die übergeordnete Luftströmung ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund dieser Informationen ist von einer guten stadtklimatischen Verträglichkeit des Vorhabens auszugehen. Bei den Ausgleichspflanzungen ist die "Durchblasbarkeit" der Fläche von Südwest nach Nordost zu gewährleisten. Hier sollten keine Riegel aus großkronigen Bäumen geschaffen werden, die "quer" zu dieser Richtung angeordnet sind. Diese Anforderung ist bei der Planung der neuen Allee im Bereich der nördlichen Erschließungsstraße berücksichtigt. Auswirkungen auf das Stadtklima, die über das Plangebiet und sein engeres Umfeld hinausreichen, ergeben sich dann nicht.

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des Projektes LUNA (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundes-Immissionsschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden. Die benachbarte Straße "Konrad-Adenauer-Ring" bleibt auch nach der Durchführung des Vorhabens frei durchlüftet, so dass im Bereich der geplanten Bebauung keine besondere Belastungssituation entstehen kann.

Weitere lufthygienische Untersuchungen sind nicht erforderlich.

7.2.5 Bodenschutz, Altlasten

Bei den natürlich gewachsenen Böden im Plangebiet handelt es sich gemäß der Bodenkarte 1 : 50.000 bzw. der Bodenschätzung 1 : 5.000 des Geologischen Dienstes des Landes Nordrhein-Westfalen (GLD NRW) um Braunerden, stellenweise Gley-Braunerden aus 0,8 – 1,6 m mächtigem, stark lehmigem Hochflutsand über Sand und Kies der Rhein-Niederterrasse.

Die Böden besitzen eine mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit, eine mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine mittlere bis gering nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.

Das städtische Bodenbelastungskataster stuft den Belastungsgrad und die Schutzwürdigkeit dieser Böden als "mittel" ein. Die digitale Bodenbelastungskarte des Rhein-Kreises Neuss enthält für das Plangebiet keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes. Die Böden werden in der Karte der Schutzwürdigen Böden in NRW 1 : 50.000 des GLD NRW teilweise wegen ihrer hohen Fruchtbarkeit als "besonders schutzwürdig" eingestuft.

7.2.6 Störfallvorsorge

Das Plangebiet befindet sich nicht im potentiellen Einwirkungsbereich von Störfallanlagen. Durch die Planung sind Belange der bauplanungsrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der

Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates ("Seveso-III-Richtlinie") bzw. ihrer Vorgängerrichtlinien sowie der diesbezüglichen nationalen Gesetzgebung nicht betroffen.

7.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Durch die Realisierung des Bebauungsplans wird zusätzlicher Wohnraum im Stadtteil Stadionviertel neu geschaffen. Eine Versorgung des Gebiets mit Kinderbetreuungseinrichtungen und Schulen ist gewährleistet.

Andere Auswirkungen der Planung auf die soziale Infrastruktur sind nicht zu erwarten.

7.4 Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur

Die notwendige Erschließungsstraße für das Plangebiet wird im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 442 für das benachbarte Kamillianergelände sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Verkehrsinfrastruktur ergeben sich nicht.

7.5 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

7.5.1 Schmutzwasser

Innerhalb der neuen Straße u.a. zur Erschließung des Plangebiets (Gegenstand des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. V 442 der Stadt Neuss) sind neue Schmutzwasserkanäle zu errichten. Anfallendes Schmutzwasser kann schadlos in die bestehende Kanalisation am Konrad-Adenauer-Ring abgeleitet werden.

7.5.2 Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Abs. 1 des Landeswassergesetzes Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu versickeln 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. Diese Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt.

Die genaue Beschaffenheit der entsprechend erforderlichen dezentralen Entwässerungsanlagen – jeweils auf dem eigenen Grundstück – kann im Baugenehmigungsverfahren, das der städtebaulichen Planung nachfolgt, unter Kenntnis aller dann relevanten Parameter – insbesondere auch des "Puffervolumens" der dann konkret zu planenden Dachbegrünungen – abschließend festgelegt werden. Gesonderter Festsetzungen im Bebauungsplan, die diesen Regelungen vorgehen, bedarf es nicht.

7.5.3 Wasserwirtschaft / Wasserversorgung

In der geplanten Erschließung müssen Trinkwasserleitungen verlegt werden. Die Trinkwasserversorgung im Plangebiet wird durch die Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH sichergestellt. Anschlussfähige Leitungen befinden sich am Konrad-Adenauer-Ring.

7.5.4 Elektroenergie

Die Versorgung mit Elektroenergie erfolgt für das Plangebiet über den Anschluss an das im öffentlichen Straßenraum liegende Leitungsnetz, betrieben durch die RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH. Ein neues Leitungsnetz dafür muss im Plangebiet geschaffen werden. Eine ausreichende elektrische Versorgung der Neubebauung ist aus dem vorhandenen Stromnetz problemlos möglich.

7.5.5 Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung erfolgt ebenfalls über den Anschluss an das im öffentlichen Straßenraum liegende Leitungsnetz der Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH. Im Plangebiet müssen neue Gasleitungen verlegt werden.

7.5.6 Telekommunikation

Die Versorgung des Gebietes mit leitungsgebundenen Telekommunikationsdienstleistungen erfolgt durch die Deutsche Telekom AG, welche die erforderliche Verlegung von Telekommunikationsleitungen im Straßenraum sicherstellt.

7.6 Auswirkungen auf Bodendenkmäler

Es liegen keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern im Plangebiet vor. Allerdings wurden in den 1880er Jahren vermutlich unmittelbar östlich des Kamillianergeländes römische Gräber gefunden. Im rückwärtigen Teil des Marianumgeländes wurden 2009 Reste eines römischen Gewerbebetriebs gefunden, dessen größerer Teil sich wohl im Bereich des Jahnstadions befunden hat. Offensichtlich war der Bereich seit frühromischer Zeit besiedelt, ohne dass derzeit nähere Angaben zur Struktur der Besiedlung gemacht werden können. Daher muss auch für das Kamillianergelände mit dem Vorhandensein archäologischer Befunde gerechnet werden, worauf durch einen entsprechenden Eintrag in der Bebauungsplanzeichnung hingewiesen wird.

8 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die anfallenden Kosten der Vorbereitung der städtebaulichen Planung werden durch die Trägerin des Vorhabens, das der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 442 für das Kamillianergelände, die Neusser Bauverein AG, getragen.

Die für die Erschließung des Baugebiets benötigte Straße wird durch die Neusser Bauverein AG hergestellt und anschließend der Stadt Neuss kosten- und lastenfrei zur Widmung als öffentliche Straße überlassen.

Anlagen

1. "Entwicklungsvorhaben 'Kamillianergarten' der Neusser Bauverein AG, Verkehrsuntersuchung", Lindschulte + Kloppe Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf
2. "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 442 – Stadionviertel, Kamillianergelände – Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung", Bericht Nr. 12.6438/3a, IBAS Ingenieurgesellschaft für Bauphysik, Akustik und Schwingungstechnik mbH, Bayreuth

3. "LBP zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 442 – Stadionviertel, Kamillianergelände der Stadt Neuss", Dipl.-Ing. Wolfgang R. Müller + Partner, Landschafts- und Gartenarchitekten BDLA, Willich
4. "Wohnen am Kamillianer-Garten in Neuss, Konrad-Adenauer-Ring – Versickerung des Dachflächenwassers der Neubauten –", Ingenieurbüro H. Siedek, Düsseldorf
5. "Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 442 - Stadionviertel, Kamillianergelände - der Stadt Neuss - Artenschutzprüfung -", Hamann + Schulte Umweltplanung • angewandte Ökologie, Gelsenkirchen, Stand: 11. Januar 2013 / " Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 442 - Stadionviertel, Kamillianergelände - der Stadt Neuss - Nachtrag zur Artenschutzprüfung -", Hamann + Schulte Umweltplanung • angewandte Ökologie, Gelsenkirchen
6. Stadtklimatische Untersuchung "Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Bebauung 'Kamilluspark' in Neuss (Konrad-Adenauer-Ring) auf das Lokalklima", Arbeitsgruppe Umweltforschung der Ruhr-Universität Bochum
7. "Messung und Prognose der Lichtimmission - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 442 - Stadionviertel, Kamillianergelände - der Stadt Neuss ", Bericht-Nr. FA 6838-1 Peutz Consult GmbH Beratende Ingenieure, Düsseldorf

[TITEL UND DATUM DER UNTERLAGEN WERDEN LAUFEND FORTGESCHRIEBEN]

Sämtliche Anlagen wurden von der Plangeberin sorgsam geprüft und in die Abwägung zu dem Bebauungsplan einbezogen.