

Stadt Neuss

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 254/1

- Vogelsang, Mühlenbachstraße -

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Auslegung

Stand: 06.06.2017

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung	4
2	Vorgaben und Bindungen.....	4
2.1	Lage des Plangebiets	4
2.2	Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes	5
2.3	Bodenversiegelungsgrad und Geländeverhältnisse	5
2.4	Eigentumsverhältnisse.....	5
2.5	Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung	5
2.6	Verkehrliche Anbindung.....	6
2.7	Übergeordnete Planung.....	6
2.7.1	Regionalplan	6
2.7.2	Landschaftsplan.....	6
2.7.3	Flächennutzungsplan.....	6
2.8	Bestehendes Bebauungsplanrecht.....	7
3	Verfahren	7
4	Umweltbelange	8
4.1	Schallimmissionen	8
4.2	Altlasten / Bodenschutz	8
4.3	Gewässerschutz	8
4.4	Natur und Landschaft	9
4.5	Baumschutzsatzung	9
4.6	Artenschutz.....	9
4.7	Lufthygiene	9
4.8	Stadtklima	10
4.9	Kultur- und Sachgüter.....	10
5	Städtebaulicher Entwurf	11
5.1	Bebauungskonzept	11
5.2	Entwurfalternativen	11
5.3	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr.....	11
5.4	Öffentliche Grünflächen	12
5.5	Technische Infrastruktur	13
6	Festsetzungen des Bebauungsplans	13
6.1	Art der baulichen Nutzung	13
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	13
6.3	Bauweise, Baugrenzen.....	14
6.4	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen.....	14
6.5	Verkehrsflächen.....	14
6.6	Grünflächen	14
6.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15

6.8	Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)	15
7	Auswirkungen der Planung	16
7.1	Schallimmissionen	16
7.1.1	Berechnungsergebnisse	16
7.1.2	Lärmschutzmaßnahmen	17
7.1.3	Betrachtung nach 16. BImSchV	19
7.2	Artenschutz	19
7.3	Natur und Landschaft	19
7.4	Luft	19
7.5	Boden	20
7.6	Wasser	20
7.7	Stadtklima	20
7.8	Kultur und Sachgüter	20
8	Bodenordnung	20
9	Gutachten	21
10	Flächenbilanz	21

1 Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Anlass und zugleich planerisches Ziel des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. V 254/1 - Vogelsang, Mühlenbachstraße - ist die Schaffung von Wohnraum in Form von 10 Wohneinheiten in der Mühlenbachstraße im Stadtbezirk Vogelsang. Die teilweise Festsetzung des Plangebietes als Grünfläche im momentan gültigen Bebauungsplan Nr. 254 - Verlängerte Stingesbachstraße - (Rechtskraft am 30.09.1981) lässt eine solche Nutzung nicht zu.

Seitens der momentanen Eigentümer besteht seit geraumer Zeit die Absicht, die beiden Grundstücke innerhalb des Plangebietes zu veräußern. Nach mittlerweile erfolgter Aufgabe der Wohnnutzung und Teilen der Freiflächennutzung als Kleingartenanlage stehen die Flächen im Plangebiet für eine Nachnutzung zur Verfügung. Als Investor plant die Jakob Durst GmbH & Cie. aus Mönchengladbach, auf den Flächen eine Wohnbebauung zu realisieren. Ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 BauGB ist durch den Investor gestellt worden. Eine Auflassungsvorbemerkung ist für die Gesellschaft im Grundbuch der betreffenden Grundstücke eingetragen.

Die 10 Wohneinheiten entstehen in fünf, in offener Bauweise zu errichtenden Doppelhäusern mit zwei Vollgeschossen. Der Standort zeichnet sich durch seine verkehrsgünstige Lage zwischen Innenstadt und dem Autobahnkreuz Kaarst (A57 und A52) aus und ist auch sonst verkehrlich gut erschlossen (ÖPNV, MIV, zu Fuß und mit dem Rad). Der Standort liegt somit zentral in Vogelsang in integrierter Lage, so dass eine städtebauliche Nachverdichtung sinnvoll erscheint.

Neben dem oben aufgezeigten Ziel verfolgt das vorliegende Bauleitplanverfahren auch noch den Zweck den südlich des Plangebietes verlaufenden innerörtlichen Grünzug von Vogelsang zu stärken und zu qualifizieren. Auf Höhe des Plangebietes weist der Grünzug momentan lediglich eine Breite von 13 - 14 m auf. Der Investor ist bereit die unmittelbar an den Grünzug angrenzenden Flächen der Stadt Neuss zur Verfügung zu stellen, so dass der Grünzug an dieser Stelle auf mindestens 21 bis maximal 50 m verbreitert werden kann. Insgesamt wird er um 1.300 m² vergrößert, wodurch seine Aufenthalts- und Erholungsfunktion erheblich verbessert wird und er den im Flächennutzungsplan verankerten Zielen besser gerecht wird.

Die Realisierung des Bauvorhabens folgt dem wichtigen städtebaulichen Ziel, gut versorgte und durchgrünte Wohnquartiere mit hoher Wohnumfeldqualität zu schaffen, wie es in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Ausdruck kommt. Zudem folgt die Planung dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam mit dem Boden umzugehen, da hier eine Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen angestrebt wird.

Mit diesem Bauleitplanverfahren wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der Wohnbebauung geschaffen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. V 254/1 - Vogelsang, Mühlenbachstraße - ist geeignet die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen.

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Neuss im Stadtbezirk 21 (Vogelsang). Es umfasst die Flurstücke 910 und 997 in der Flur 66 der Gemarkung Neuss (3359) mit einer Fläche von 4.583 m².

Das Areal wird im Norden durch die Mühlenbachstraße, im Osten durch die angrenzenden Grundstücke der Bebauung entlang der Mühlenbachstraße und im Süden und Westen durch den in West-Ost Richtung verlaufenden Grünzug von Vogelsang begrenzt. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes

Im Nordosten des Plangebietes, zurückversetzt von der Mühlenbachstraße, steht ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach, welches heute nicht mehr genutzt wird und bereits seit 2014 leer steht. Neben dem eigentlichen Wohnhaus existieren noch ein Anbau und ein Schuppen, welche im Gegensatz zum Haupthaus nicht ausgebaut und eingeschossig sind. Der Anbau diente als Schreinerwerkstatt und PKW-Garage. Hinter dem Wohnhaus erstreckt sich der ehemalige Gartenbereich des Anwesens, der mittlerweile als solcher aber kaum noch zu erkennen ist, da er durch ausbleibende Pflege zugewuchert ist. Ähnlich verhält es sich mit den westlich und südöstlich an den Gartenbereich anschließenden Kleingärten. Auch sie sind durch die Aufgabe der eigentlichen Nutzung und dementsprechend ausbleibender Pflege zunehmend verwildert. Von den ehemals vielen kleinen Unterständen, die zumeist in einfacher Holz- / Kunststoffbauweise errichtet wurden und zur Lagerung von Gartengeräten dienten, ist heute nur noch einer vorhanden. Er befindet sich im Südwesten des Plangebietes an einer Baumreihe, die das Areal vom dahinterliegenden Grünzug abgrenzt. Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verläuft ein Fuß- und Radweg, der eine Verbindung zwischen der Stingesbachstraße im Süden und der Straße „Brücke“ im Norden über den Grünzug ermöglicht.

2.3 Bodenversiegelungsgrad und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet ist relativ eben und liegt auf einem Niveau zwischen ca. 37,20 m über Normalhöhen-null (NHN) im Osten und 40,53 m über NHN im Westen des Areals. Lediglich im Südosten befindet sich mit einer ca. 15 m langen und maximal 1,5 m hohen Böschung eine sichtbare Geländemodellierung. Die versiegelten Freiflächen, Wege und Gebäude innerhalb des Plangebietes nehmen ca. 18 % (ca. 800 m²) der Gesamtfläche ein. Die Kleingärten weisen einen Flächenanteil von ca. 55 % auf. Das übrige Areal ist eine private Grünfläche.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke liegen im Eigentum von zwei Privatpersonen. Es ist geplant, dass die Jakob Durst GmbH & Cie. die Grundstücke im Laufe des Verfahrens von diesen erwirbt. Eine Auflassungsvorbemerkung ist für die Gesellschaft im Grundbuch der betreffenden Grundstücke bereits eingetragen.

2.5 Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung

Die Umgebung des Plangebietes ist vor allem durch Wohnnutzung geprägt, die sich in Bezug auf die Gebäudetypologie und die Geschossigkeit heterogen darstellt. Östlich des Plangebietes entlang der Mühlenbachstraße kommen vor allem Doppelhaushälften in offener Bauweise mit einem Vollgeschoss und Satteldach vor.

Nördlich der Mühlenbachstraße stehen ebenfalls Doppelhäuser in offener Bauweise. Sie weisen ein bis zwei Vollgeschosse und Satteldächer auf. Nordwestlich an der Mühlenbachstraße und unmittelbar an das Plangebiet angrenzend steht ein unfertiges Doppelhaus, da bis jetzt nur auf dem westlichen Grundstück eine zweigeschossige Doppelhaushälfte mit Satteldach realisiert wurde. Das benachbarte östliche Grundstück ist noch nicht bebaut. Westlich neben dem unfertigen Doppelhaus steht ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Satteldach, welches seine Umgebung durch seine größere Kubatur und Höhe dominiert. Statt Gartenflächen besteht das Areal hinter dem Haus aus einem Parkplatz mit drei Garagenbauten, die unmittelbar an das Plangebiet grenzen.

Weiter westlich entlang der Straße „Brücke“ herrscht ein Mix aus Reihenhäusern und freistehenden Einfamilienhäusern mit zumeist je einem Vollgeschoss und Satteldach vor. Hier liegt auch einer der wenigen Gewerbebauten im Quartier. Der eingeschossige, langgestreckte Bau bietet einem Sanitär-fachhandel Platz.

Südwestlich und südlich des Plangebietes verläuft der innerörtliche Grünzug von Vogelsang, der von der Kaarster Straße im Westen bis zur Bahnstrecke „Krefeld - Neuss - Köln“ im Osten verläuft. Auf Höhe des Plangebietes in Richtung Süden stellt sich der Grünzug momentan allerdings nur wie ein

Fuß- und Fahrradweg mit Begleitgrün dar, da er an dieser Stelle lediglich eine Breite von 13 - 14 m aufweist.

2.6 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Neuss. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Mühlenbachstraße, die westlich des Plangebietes in die Straße „Brücke“ mündet. Beide Straßen weisen ein eher geringes Verkehrsaufkommen auf. Die Erschließung für Fußgänger erfolgt über Gehwege auf beiden Straßenseiten. Separate Fahrradwege sind nicht anzutreffen. Die Straße „Brücke“ trifft ca. 300 m weiter westlich des Plangebietes auf die Hauptverkehrsstraße Kaarster Straße (L44), durch welche das Plangebiet an die südlich liegende Innenstadt von Neuss und an das nordwestlich liegende Autobahnkreuz Kaarst (A57 und A52) angebunden ist. Zu Fuß und mit dem Fahrrad kann das Plangebiet zusätzlich über Verbindungswege im südlich des Plangebietes gelegenen Grünzug von Vogelsang erreicht werden.

Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet über die Haltestellen „Böhmerstraße“ und „Brücke“ zu erreichen. Von der Haltestelle „Böhmerstraße“, die südlich des Plangebietes und des Grünzuges liegt, kann der Hauptbahnhof mit der Linie 854 „Böhmerstraße bis Bernhard-Letterhaus-Straße“ montags bis freitags in der Zeit von 7 bis 19 Uhr viermal die Stunde in ca. 12 Minuten erreicht werden. Westlich des Plangebietes an der Kreuzung Kaarster Straße/Brücke liegt die Bushaltestelle „Brücke“, an der vier reguläre Buslinien verkehren. Diese sind die Linien 843 „Neusserfurth-Nord bis Grefrath“, 844 „Neusserfurth-Nord bis Hoisten“, 851 „Kaarst Elchstraße bis Uedesheim Deichstraße“ und 852 „Kaarst Lange Hecke bis Norf – Ulmenallee“. Der Hauptbahnhof der Stadt Neuss ist so montags bis freitags in der Zeit von 5 bis 19 Uhr mindestens viermal die Stunde in einer Fahrzeit von 12 min zu erreichen. Der Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV der Stadt Neuss ist somit als sehr gut einzustufen.

2.7 Übergeordnete Planung

2.7.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (Gebietsentwicklungsplan GEP 99) legt für das Plangebiet einen Allgemeinen Siedlungsbereich fest. Auch im Entwurf des Regionalplans Düsseldorf (RPD) ist das Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Vorhaben entsprechen somit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.7.2 Landschaftsplan

Konflikte mit Festsetzungen des Landschaftsplans bestehen nicht, da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Rhein-Kreises Neuss, Teilbereich I – Neuss liegt.

2.7.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss stellt einen Teilbereich des Plangebietes im Nordosten an der Mühlenbachstraße als Wohnbaufläche im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB dar. Der verbleibende Rest ist als öffentliche Grünfläche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen. Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss neu aufgestellt. Der Planentwurf vom Oktober 2014 stellt im Nordosten ebenfalls eine Wohnbaufläche dar. Diese ist im Vergleich zum wirksamen Flächennutzungsplan allerdings größer dimensioniert. Der verbleibende Rest des Plangebietes ist weiterhin als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Der Planinhalt des Bebauungsplanes Nr. V 254/1 weicht geringfügig von den Darstellungen des zurzeit wirksamen Flächennutzungsplans und des Vorentwurfs ab. Die Größe des abweichenden Bereichs (ca. 2485 m²) hat allerdings kein derartiges Gewicht, dass von der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans im engeren Bereich abgewichen wird. Es wird für die beabsichtigte Wohnbebauung nur ein kleiner Teil der Grünfläche in Anspruch genommen, so dass diese nach wie vor als Grünzug durchgängig erhalten bleibt. Wohnnutzung ist hier bereits mit einigem Gewicht vorhanden bzw.

im Flächennutzungsplan dargestellt. Die zukünftige Wohnnutzung schließt direkt an diese an. Damit ist das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB eingehalten. Gleiches gilt für den in Aufstellung befindlichen neuen FNP.

2.8 Bestehendes Bebauungsplanrecht

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 254 - Verlängerte Stingesbachstraße - (Rechtskraft am 30.09.1981). Er setzt an der Mühlenbachstraße in einer Tiefe von ca. 35 - 45 m ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 fest. Die Gebäude dürfen mit maximal zwei Vollgeschossen und Satteldächern mit maximal 35° Grad Dachneigung in offener Bauweise errichtet werden. Hierzu ist ein 10 m tiefes Baufeld durch Baugrenzen parallel zur Mühlenbachstraße festgesetzt worden. Laut den textlichen Festsetzungen sind die gem. § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1977 vorgesehenen Ausnahmen (Läden / nicht störende Handwerksbetriebe / kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) gem. § 1 Abs. 6 Nr.1 derselben Verordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Gem. § 3 Abs. 4 BauNVO 1977 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Die Flächen im südlichen Teil des Plangebietes sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als private und öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Die beabsichtigte Realisierung von fünf Doppelhäusern entspricht daher nicht den planungsrechtlichen Vorgaben. Die Änderung des bestehenden Planungsrechts ist notwendig.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. V 254/1 ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, da das Vorhaben eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist und gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 2 ha nicht überschritten wird. Grundsätzlich kommt deswegen ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB in Betracht, wenn gem. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB durch den Bebauungsplan kein Vorhaben realisiert werden soll, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt. Eine Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht gem. der Anlage 1 zum UVPG und der Anlage 1 zum UVPG NW nicht. Eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten ist nicht ersichtlich.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am 25.01.2017 und der Rat hat am 03.02.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 254/1- Vogelsang, Mühlenbachstraße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Im beschleunigten Verfahren besteht gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen, wenn gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Öffentlichkeit die Möglichkeit eröffnet wird, sich über Ziel und Zweck der Planung zu informieren und sich dazu äußern zu können. Von der oben genannten Möglichkeit wird seitens der Stadt Neuss kein Gebrauch gemacht. Stattdessen wird, um auf die möglichen Bedenken der Anrainer frühzeitig eingehen zu können, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, wurde am 08.03.2017 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der Grundschule „Adolf-Clarenbach-Schule“ durchgeführt. Anschließend lagen die Unterlagen im Amt für Stadtplanung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 06.03.2017 bis einschließlich 17.03.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Februar/März 2017 durchgeführt. Hierzu wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 23.02.2017 an die Träger öffentlicher Belange versandt und es wurde einen Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Insgesamt reichten dreizehn Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein. Größtenteils bestehen keine Bedenken gegen die Planung oder es wurden nur Hinweise gegeben. Stellungnahmen gingen zum Immissionsschutz, der Wasserwirtschaft und der Lage von bestehenden Leitungen ein. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind in die Planung mit eingeflossen.

Als nächster Schritt steht nun der Offenlagebeschluss sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an.

Gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt im beschleunigten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und zur Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung findet im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB keine Anwendung.

Mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans Nr. V 254/1 wird der entsprechende Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 254 überlagert.

4 Umweltbelange

Zwar entfällt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung und zur Erstellung eines Umweltberichtes, die Belange der Umwelt sind dennoch gem. § 1 Abs. 7 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB sachgerecht in die Abwägung einzustellen.

Die Fläche ist zur Errichtung von Wohnbebauung grundsätzlich geeignet. Im Folgenden ist dargestellt, welche Erkenntnisse zu den Umweltbelangen im Einzelnen vorliegen.

4.1 Schallimmissionen

Laut aktuellem Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Neuss wird das Plangebiet tags mit bis zu 60 dB(A) und nachts mit bis zu 55 dB(A) belastet. Der Hauptemittent ist der Straßenverkehr, insbesondere auf der Autobahn A 52. Die Belastung durch den Flugverkehr beträgt tags bis zu 54 dB(A) und nachts bis zu 37 dB(A). Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm wirken auf das Plangebiet nicht ein.

Die genauen Auswirkungen der Lärmbelastungen wurden durch ein Gutachten ermittelt und notwendige Schutzmaßnahmen an den Fassaden, Dächern und Fenstern berechnet, um die gebotenen Innenraumpegel einzuhalten (siehe hierzu Kapitel 6.5 und 7.1).

4.2 Altlasten / Bodenschutz

Für das Plangebiet liegen im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte keine Hinweise auf Altlasten vor.

Ein Fachbeitrag zum Thema Boden wurde im Verfahren erstellt. Die Ergebnisse werden in den Kapiteln 7.5 und 7.6 dargestellt.

4.3 Gewässerschutz

Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung liegen keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Maßnahmenbereichen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL), von geplanten oder bestehenden Wasserschutzgebieten und von Überschwemmungsgebieten.

Bei den Sondierungen des Bodengutachtens wurde ein Grundwasserstand von max. 34,33 NHN (17.03.2017) ermittelt. Die Auswertung von Messdaten benachbarter Grundwassermessstellen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) ergab im Bereich des Baugebiets

einen höchsten gemessenen Grundwasserstand von ca. 34,76 m NHN (2002). Mit einem Sicherheitszuschlag von + 0,5 m wird durch den Bodengutachter der Bemessungswasserstand von 35,26 m angenommen. Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 39,65 m NHN, der Grundwasserabstand beträgt somit ca. 4,4 m unter Geländeoberkante.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt I – Neuss.

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft, schutzwürdige Biotop- oder Biotopverbundflächen sind von dem Vorhaben unmittelbar nicht betroffen. Das Plangebiet ist gegenwärtig nur durch den Gebäudekomplex und dessen Zufahrt im Nordosten bebaut. Der Rest des Areals ist unbebaut und stellt sich als Brachfläche mit Rasen und Ruderalvegetation dar. Den westlichen Teil bilden ehemals bewirtschaftete Kleingärten und Rasenflächen.

In der angrenzenden süd-westlichen Fläche des Grünzuges befindet sich ein älterer Baumbestand mit bis zu 20 m Höhe. Beeinträchtigungen der geplanten Hausgärten durch Schattenwurf, Laubfall usw. können nicht ausgeschlossen werden und sind durch die zukünftigen Bewohner hinzunehmen.

4.5 Baumschutzsatzung

Entlang der Grenze des Plangebietes zum öffentlichen Grünzug befindet sich eine Reihe von Bäumen, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen, die jedoch durch die Baumaßnahmen nicht beseitigt werden müssen. Durch das Bauvorhaben muss jedoch eine nach der Baumschutzsatzung schützenswerte Kastanie in der Mitte des Plangebietes gefällt werden. Als Ersatzpflanzungen werden zwei Bäume derselben Art oder zumindest gleichwertige Bäume einer nach der Baumschutzsatzung geschützten Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, gepflanzt. Standort und Art der Ersatzpflanzungen werden im VEP-Durchführungsvertrag geregelt.

4.6 Artenschutz

Bereits im Vorfeld des planungsrechtlichen Verfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP I) durchgeführt. Nach Begehung des Geländes am 13.05.2015 kann für alle gemäß Messtischblatt MTB 47054 Willich im Plangebiet potentiell vorkommenden planungsrelevanten Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden. Zum Schutz aller Vogelarten (wie z.B. Amsel, Zaunkönig oder Rotkehlchen) sind Gehölze außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen. Eine weiterführende ASP II ist aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen und des zu erwartenden Artenspektrums somit nicht notwendig.

Da in den vorhandenen Haupt- und Nebengebäuden wegen der potenziell vorhandenen Spaltenquartiere (hinter Traufen- und Holzverkleidungen) das Vorkommen von Haussperlingen und Zwergfledermäusen nicht auszuschließen ist, muss unmittelbar vor Baufeldräumung und Abbruch der Gebäude das Gelände und die Gebäude von außen und von innen fachgutachterlich auf Vogel- und Fledermaushabitate geprüft werden (Sichtkontrolle und Fledermaushorchkiste über Nacht).

Auflagen in Bezug auf den Abrisszeitraum, Baufeldräumung und Baumfällung sind im weiteren Verfahren genau wie die Regelung der Ausgleichsmaßnahme zu treffen und werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4.7 Lufthygiene

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des Projektes LUNA 2012 (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen auf der Grundlage des Jahres 2012) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der

39. Bundesimmissionschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden.

Mühlenbachstraße Lufthygiene (LUNA 2012)				
Stoff	Bezug	Wert des Quadranten	erlaubt	Größe
NO ₂	Jahresmittel	27,4	40	µg/m ³
NO ₂	Überschreitungen des 1h-Wertes von 200 µg/m ³	2	18	ohne Dimension
PM ₁₀	Jahresmittel	24,5	40	µg/m ³
PM ₁₀	Überschreitungen des 24h-Mittels von 50 µg/m ³	33	35	ohne Dimension
PM _{2,5}	Jahresmittel	18,9	25	µg/m ³
SO ₂	Jahresmittel	8,2	20	µg/m ³
SO ₂	Überschreitungen des 24h-Mittels von 125 µg/m ³	0	3	ohne Dimension
SO ₂	Überschreitungen des 1h-Wertes von 350 µg/m ³	0	24	µg/m ³
CO	Maximaler 8h-Wert	1.800	10.000	µg/m ³
Benzol	Jahresmittel	0,9	5	µg/m ³
O ₃	Überschreitungen des 8h-Mittels von 120 µg/m ³	14	25	ohne Dimension
O ₃	Maximaler 1h-Wert	207	-*	µg/m ³
*) Informationsschwelle von 180 µg/m ³ überschritten, jedoch Alarmschwelle von 240 µg/m ³ nicht erreicht.				

Eine wesentliche Geruchsbelastung besteht im Plangebiet nicht.

4.8 Stadtklima

Gemäß der synthetischen Klimafunktionskarte und der Planungshinweiskarte aus klimatologischer Sicht (2012) der Stadt Neuss wird das Plangebiet als „gering belastetes Klima lockerer Stadtbebauung II (Reihenhausstruktur)“ klassifiziert.

Die Handlungskarte Klimaanpassung Neuss (2016) stuft den nördlichen, bebauten Teil des Plangebiets als Stadtklimatop der Zone I (Gebiete mit einer Hitzebelastung im Ist-Zustand), Typ A (geringe bis durchschnittliche Bevölkerungsdichte) ein. Der Grünzug wird als „Parkklimatop“ klassifiziert und besitzt lt. Thermalkarte Klimaanpassungskonzept ein nächtliches Abkühlungspotenzial und kann daher als „Kaltluftfläche“ eingestuft werden.

4.9 Kultur- und Sachgüter

Es sind im Planbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt.

5 Städtebaulicher Entwurf

5.1 Bebauungskonzept

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht die Errichtung von fünf Doppelhäusern in offener Bauweise vor. Die geplanten Baukörper sollen mit zwei Vollgeschossen und mit Satteldächern errichtet werden. Das zweite Vollgeschoss wird dabei aber als Dachgeschoss ausgebaut, um so einen harmonischen Übergang von dem bebauten Siedlungsbereich zu dem Freiraum des Grünzuges sicherzustellen. Die Doppelhäuser fügen sich so in die Umgebung ein und bleiben in Bezug auf ihre Höhe teilweise sogar hinter der Höhenentwicklung der angrenzenden Bestandsbebauung zurück. Die voraussichtlichen Abstandflächen können innerhalb der Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Ein Doppelhaus entsteht im Nordosten an der Mühlenbachstraße. Es ist leicht von der Straße zurückversetzt, um Platz für die Stichstraße zu schaffen, um die Erschließung der restlichen Gebäude zu ermöglichen. Südwestlich entstehen weiter zurückgesetzt drei Doppelhäuser in einer Reihe. Nördlich gegenüber dem westlichsten Gebäude entsteht um 90° gedreht und am Ende des Wendehammers positioniert das letzte Doppelhaus. Die Grundstücksgrößen variieren aufgrund der jeweiligen Lage der Baukörper im Plangebiet zwischen ca. 220 und 310 m². Alle Doppelhaushälften weisen eine Breite von 6 m und eine Tiefe von 12 m auf. Die Eingänge der Gebäude sind zur Erschließungsstraße und die privaten Hintergärten zum Grünzug hin orientiert.

5.2 Entwurfsalternativen

Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden auch andere Erschließungsvarianten untersucht. Unter anderem wurde geprüft, ob auf den geplanten Wendehammer für Müllfahrzeuge verzichtet werden kann. Dies wäre dann umsetzbar, wenn z.B. die Befahrung des bestehenden Fuß- und Radweges zur Straße „Brücke“ durch Müllfahrzeuge verkehrstechnisch gewährleistet werden könnte. Auf Grund der geringen Breite des Weges und der kurzfristig nicht verfügbaren Flächen für eine erforderliche Erweiterung des Weges wurde von dieser Möglichkeit Abstand genommen. Eine weitere Möglichkeit wäre, ganz auf eine Zufahrt für Müllfahrzeuge zu verzichten. Dann wäre die Errichtung einer Wertstoffsammelstelle an der Mühlenbachstraße erforderlich. Die dadurch ermöglichte Reduzierung von Verkehrsflächen würde jedoch nicht zu einer wesentlichen Veränderung der Bauflächen zugunsten der öffentlichen Grünfläche oder zu einer Baumöglichkeit eines weiteren Gebäudes führen. Die Wege von der Wertstoffsammelstelle zu den einzelnen Baugrundstücken würden darüber hinaus bis zu 70 m betragen. Dies würde mit der gewünschten Realisierung hochwertiger Doppelhaushälften nicht korrespondieren.

5.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ist die Herstellung einer neuen Erschließungsanlage erforderlich. Diese wird als 4,5 m breite Wohnstraße mit Anschluss an die Mühlenbachstraße errichtet. Nach ca. 30 m endet dieser kurze Erschließungsstich in einer platzartigen Situation, die neben den verkehrstechnischen Erfordernissen auch als Kristallisationspunkt zur Bildung einer kleinen „Nachbarschaft“ dient. Die Durchquerung des Gebietes für Fußgänger soll durch einen kurzen, nur im ersten Teil befahrbaren Fußweg, der vom Platz zum öffentlichen Grünzug verläuft, sichergestellt werden.

Die neue innere Erschließung wird als öffentliche Verkehrsfläche im Sinne einer Spielstraße ausgebaut und als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Spielstraße“ festgesetzt. Die „Dreiecksfläche“ im Kurvenbereich der neuen Erschließungsstraße wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt und nicht den privaten Flächen zugewiesen, um aus städtebaulicher Sicht eine klare Raumkante bzw. Straßenkante zu erzeugen. Die als öffentliche Fläche vorgesehene Erschließungsstraße wird durch den Investor kosten- und lastenfrei auf die Stadt Neuss übertragen. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag erfolgen.

Die Straße schließt ungefähr bei ca. 38,5 m NHN an die vorhandene Mühlenbachstraße an und steigt geringfügig auf ca. 38,7 m NHN an dem Knick sowie bis ca. 39,9 m NHN am westlichen Rand des Platzes. Der weiter führende Fußweg trifft bei ca. 40,5 m auf den vorhandenen Weg zwischen Grünzug und Straße Brücke.

Der Fußweg dient auch der Zufahrt zur privaten Garage des einen Doppelhauses. Der Weg ist mit 3,5 m Breite ausreichend dimensioniert, dass selbst im (sehr seltenen) Begegnungsfall zwischen KFZ und Fußgänger keine Gefährdung erfolgt. Der Fußweg ermöglicht die Ausfahrt aus der Garage rückwärts und dann die Zufahrt vorwärts zum Wendepunkt. So werden Gefährdungen minimiert. Er wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Der verbleibende Weg zum Grünzug wird stattdessen als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die gilt ebenso für das nördliche Wegstück im Verbindungsweg zwischen Grünzug und der Straße Brücke. Hier ist festzustellen, dass der Weg, der teilweise außerhalb des Plangebietes und teilweise auf privaten Grundstücken verläuft, für die Durchquerung des Quartiers eine Bedeutung hat und darum städtebaulich sinnvoll und gewünscht ist. Im Rahmen einer Perspektivplanung ist es daher sinnvoll den Weg zu erhalten und die jetzt im Rahmen des Bauleitplanverfahrens greifbaren Flächen anzukaufend. Dabei wird ausreichend Fläche vorgehalten, um den Weg auch in dem Fall zu erhalten, dass einzelne private Grundstückseigentümer nicht bereit sind die entsprechenden Flächen zu veräußern. Festgesetzt werden die Flächen als Grünflächen, da sie nicht direkt der Erschließung dienen und die Anschlussstellen im Grünzug ebenfalls als Grünflächen festgesetzt sind. Insgesamt sollen vier öffentliche Besucherparkplätze in der neuen Verkehrsfläche angeboten werden. Zwei davon entstehen direkt an der Mühlenbachstraße. Die restlichen zwei werden am Wendepunkt auf der Seite der nördlich angrenzenden Wohnbaugrundstücke (Flurstücke 940 und 998) realisiert. Unter Berücksichtigung der zehn geplanten Wohneinheiten ergibt sich ein Besucherparkplatzschlüssel von 0,4 Stellplätzen je Wohneinheit. Zur Gliederung der Stellplatzflächen werden zwei Bäume gepflanzt. Auf den Baugrundstücken können zwei private Stellplätze pro Wohneinheit in Form jeweils einer Garage und der dazugehörigen Einfahrt nachgewiesen werden.

Damit durch die Erschließung keine Störung der beiden westlich und nördlich anschließenden Gärten der Wohnbaugrundstücke (Flurstücke 940 und 998) entstehen, ist die Anpflanzung einer hohen Hecke vorgesehen. Die Pflege der Hecke, die im Norden die neue Erschließungsstraße zum angrenzenden, außerhalb des Plangebietes liegenden Grundstück abtrennt, wird dauerhaft durch den Investor oder einen seiner Rechtsnachfolger übernommen. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

5.4 Öffentliche Grünflächen

Derzeit besitzt der Grünzug unmittelbar südlich des Plangebietes auf einer Länge von ca. 120 m nur eine Breite von ca. 13 - 14 m. Im weiteren östlichen Verlauf weitet sich dieser Grünzug bis zu 30 - 40 m auf. Unmittelbar westlich besitzt der Grünzug auf einer Länge von ca. 50 m eine Breite von ebenfalls ca. 50 m. Daran westlich anschließend wird der Grünzug auf unterschiedlichen Abschnittslängen mit Breiten zwischen 15 und 30 m weitergeführt.

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens wird der öffentliche Grünzug im Vergleich zur Ist-Situation erheblich verbreitert und aufgewertet. Dazu wird parallel zu dem in Nord-Süd Richtung verlaufenden Fuß- und Radweg ein ca. 500 m² großer Teilbereich als öffentliche Fläche in den Grünzug einbezogen. Auf dieser Fläche bietet sich beispielsweise die Herstellung von Spiel- oder Aufenthaltsflächen an.

Östlich an diese Fläche ist auf einer Länge von ca. 55 m die Verbreiterung des Grünzuges von ca. 13 - 14 m auf ca. 21 - 23 m vorgesehen. Damit kann in diesem Bereich die gleiche Qualität wie in dem weiter westlich verlaufenden Teil des Grünzuges hergestellt werden. Auf den verbleibenden ca. 20 m wird der Grünzug dann wieder bis auf ca. 35 m verbreitert.

In dem westlichen Grünbereich wird ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie C (Kleinkinder bis 6 Jahre) mit einer Größe von ca. 200 m² mit Sandkasten, Rutsche und Schaukel sowie Sitzgelegenheiten errichtet. Der geplante Spielplatz ist über die westliche Wegeverbindung angebunden. Dieser Weg

dient auch der Zufahrt einer Doppelhaushälfte. Wegen der geringen Verkehrshäufigkeit ist eine Gefährdung der Kinder nicht zu befürchten. Der öffentliche Spielplatz Mühlenbachstraße für Grundschulkinder liegt ca. 450 bis 500 m entfernt.

Insgesamt werden ca. 1.412 m² derzeit private Grundstücksflächen zur Aufwertung des öffentlichen Grünzuges der Stadt zur Verfügung gestellt werden. Ob die beiden derzeit als private Hausgärten genutzten Flurstücke 1528 und 1529 zu einem späteren Zeitpunkt auch als Teil des öffentlichen Grünzuges entwickelt werden können, um so die entstehende Engstelle des Grünzuges zu beseitigen, ist gegenwärtig offen. Für das Vorhaben ist dies jedoch kein Erfordernis.

5.5 Technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung erfolgt durch die Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze erfolgen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die neue öffentliche Verkehrsfläche wird durch Anschluss an die Regenwasserkanalisation entwässert. Dieses ist bei den geplanten Höhenlagen möglich.

Im Generalentwässerungsplan der Stadt Neuss ist lediglich das Baufeld an der Mühlenbachstraße enthalten. Die weiteren Bauflächen werden daher auf eigenem Grundstück das Regenwasser der versiegelten Flächen zur Versickerung bringen.

Da das Gelände von Nordwesten nach Südosten fällt, ist die Versickerung in den privaten Gärten möglich. Das vorliegende Bodengutachten hat die geohydrologischen Verhältnisse untersucht und die Versickerungsfähigkeit der Böden bestätigt. Lediglich oberflächennahe Auffüllungen bzw. Böden müssen gegen versickerungsfähiges Material ausgetauscht werden. Die Versickerung erfolgt mittels Rigole in den Gärten. Die Gartenflächen sind dafür ausreichend. Wegen der geringen Größe der versiegelten privaten Flächen ist auch bei Starkregenereignissen mit ausreichender Fläche zu Regenwasserversickerung zu rechnen.

6 Festsetzungen des Bebauungsplans

6.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Planung des Vorhabens soll lediglich Wohnbebauung entstehen, es wird folglich ein reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festgesetzt. Dieses entspricht auch der Festsetzung des bisherigen Bebauungsplans Nr. 254 – verlängerte Stingesbachstraße.

Aufgrund der geplanten Baustruktur mit 5 Doppelhäusern werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO in einem reinem Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zugelassen. Diese sind: „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.“ Das vorgesehene Baugebiet ist für die Aufnahme solcher Nutzungen zu klein und auch in der Verkehrserschließung dafür ungeeignet. In südöstlicher Richtung liegt in ca. 1.000 m Entfernung das Ortsteilzentrum mit Einkaufsmöglichkeit, Kirche und Grundschule, so dass die notwendige Grundversorgung sichergestellt ist.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der möglichen Vollgeschosse definiert. Zusätzlich wurden Trauf- und Firsthöhen in absoluter Höhe festgesetzt.

Als Grundflächenzahl wird der regelmäßig verwendete Wert nach § 17 BauNVO von 0,4 festgesetzt. Bei Anwendung des § 19 Abs. 4 ist eine Überschreitung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zu-

fahrten sowie Nebenanlagen bis zu 0,6 zulässig. Dieses entspricht den in der Umgebung üblichen Werten. Das Vorhaben weist eine GRZ für die Gebäude von 0,37 und für die Versiegelung einschließlich Zufahrten und Terrassen von 0,55 auf. Es unterschreitet die zulässigen Werte und fügt sich somit positiv in die städtebauliche Umgebung ein. Die GFZ wird auf 0,8 festgesetzt, so dass bis zu zwei Vollgeschosse auf dem Areal realisiert werden können.

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Festsetzung zweier Vollgeschosse nur unzureichend eingegrenzt. Das Konzept des Vorhaben- und Erschließungsplans gibt bereits vor, dass die Gebäude zwar bauordnungsrechtlich zweigeschossig sind, aber in ihrer Gestalt durch das geneigte Dach auf dem Erdgeschoss nur wie eingeschossige Bauten wirken sollen, um trotz zweigeschossiger Bauweise die Höhenentwicklung und Kubatur der umliegenden Gebäude aufzunehmen und nicht zu übertreffen.

Daher wird die maximale Traufhöhe auf 4,65 m über Gelände umgerechnet auf absolute Höhen in Meter über NHN festgesetzt. Die Firsthöhe wird entsprechend mit maximal 10,65 m bestimmt und festgesetzt. Als Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen und die Berechnung von Abstandsflächen werden zwei Höhenangaben in der Verkehrsfläche gemacht.

Die Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch technische Einrichtungen und Dachaufbauten, wird im Durchführungsvertrag vereinbart.

6.3 Bauweise, Baugrenzen

Entsprechend dem geplanten Vorhaben mit seinen Doppelhäusern werden als zulässige Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Festsetzung der Einzelhäuser soll es möglich machen, dass ein Käufer auch zwei Doppelhaushälften erwirbt und mit gleichen Baumaßen ein Einzelhaus realisiert.

Die Baugrenzen sind mit einer Tiefe von 12 m bei einer geplanten Bautiefe von 12,0 m knapp aber auskömmlich bemessen. Die Überschreitung der festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen ist gem. § 23 Abs. 3 Satz 3 iVm. Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Balkone und Flächen von Terrassen oder Freisitzen und deren Überdachungen bis zu 3 m zulässig. Auf diese Art wird dem Gestaltungswillen der Eigentümer genügt, aber die maximale Versiegelung und Bebauung beschränkt.

6.4 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Der planerische Grundsatz, die hinteren Gartenflächen insbesondere an den Grünzug angrenzend nicht durch bauliche Anlagen zu verstellen, führt gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO iVm. § 23 Abs. 5 BauNVO zu der Festsetzung, die Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zuzulassen.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Hier erfolgt eine entsprechende zeichnerische Festsetzung.

6.5 Verkehrsflächen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Erschließungsstraße eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Daneben sind auch öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Parkfläche festgesetzt, da diese vier Parkplätze für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich sind.

6.6 Grünflächen

Südlich der Bebauung werden ca. 1.412 m² derzeit private Grundstücksflächen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Dadurch soll der an das Plangebiet grenzende Grünzug insgesamt aufgewertet werden, indem er an dieser Stelle verbreitert wird und dessen Aufenthalts- und Erholungsfunktion gestärkt werden. Auch die Wege innerhalb des Grünzuges und die Verbindungsstücke zu der neuen Erschließungsstraße und der Straße Brücke werden als öffentli-

che Grünfläche und nicht als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, da sie nicht direkt der Erschließung dienen und die Anschlussstellen im Grünzug ebenfalls als Grünflächen festgesetzt sind.

6.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Verkehrsfläche sind an den vorgeschlagenen Standorten mindestens 2 standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume, Stammumfang mind. 20-25 cm, in begrünten Pflanzflächen von min. 6 qm Größe zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je Baum sind mind. 2 cbm Baums substrat in der Baumgrube einzubauen. Als Baumarten kommen z.B.: Spitzahorn, Ahorn, Hainbuche, Linde, Kirsche, Eberesche und Eiche in verschiedenen Arten und Sorten in Betracht.

An den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Hecken, mit einer Pflanzgröße von mind. 1,20 m Höhe und mit 3 Pflanzen je m zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft als Sichtschutzhecken von 1,80-2,0 m Höhe zu erhalten. Zäune sind als Draht- oder Stabgitterzäune innerhalb der Hecken nur hausseitig zulässig. Als Pflanzenauswahl kommen Hainbuche, Buche und Liguster in Betracht.

Die Pflege der Hecke, die im Norden die neue Erschließungsstraße zum angrenzenden, außerhalb des Plangebiets liegenden Grundstück abtrennt, wird dauerhaft durch den Investor oder einen seiner Rechtsnachfolger übernommen. Eine entsprechende Regelung wird in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Durch das Bauvorhaben muss ein nach der Baumschutzsatzung schützenswerter Baum in der Mitte des Plangebietes gefällt werden. Die notwendigen Regelungen zu den Ersatzpflanzungen in Form von zwei Bäumen derselben Art oder zumindest gleichwertige Bäume einer nach der Baumschutzsatzung geschützten Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

6.8 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Durch das Planvorhaben gehen vom Vorhaben verkehrsbedingte Emissionen auf die Nachbarschaft aus. Auf das Vorhaben wirken Verkehrs- und Fluglärm ein. Die Auswirkungen werden im Kapitel 7.1 näher beleuchtet. Hinsichtlich der Verkehrslärmimmissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Ergebnis der Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm nach DIN 18005 ist, dass an den geplanten Gebäuden die schalltechnischen Orientierungswerte für reine Wohngebiete überschritten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen in Form von passivem Lärmschutz vorzusehen. An den geplanten Gebäuden ergeben sich Anforderungen bis zu Lärmpegelbereich III an den maximal belasteten Fassaden. Dieser wird folglich im Bebauungsplan festgesetzt.

Innerhalb dieses Lärmpegelbereichs müssen bei Errichtung der Gebäude die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Luftschalldämmmaße $R'_{w, res}$ nach Tabelle 8 der Din 4109 einhalten. Die Tabelle ist als textliche Festsetzung in die Planurkunde aufgenommen.

Bei Fenstern zu Schlafräumen ist zusätzlich zu beachten, dass bei einem Beurteilungspegel von >45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich ist, da der Innenpegel sonst > 30 dB(A) betragen würde. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

Zusätzlich wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass das Vorhaben mit seinen Außenbauteilen so auszugestaltet ist, dass der notwendige Innenraumpegel insbesondere für Schlafräume (auch Kinderzimmer und Wohn-/Schlafräume bei Apartments) von 30 dB(A) nachts eingehalten wird.

Mit diesen Festsetzungen über die Vereinbarung der Grundrissgestaltung hinaus werden gesunde Wohnverhältnisse erreicht. Auch den anstehenden Änderungen von Berechnungswegen der DIN wird

genüge getan, indem die unbestrittene Zielstellung der Änderung, in Schlafräumen eine gesunde Ruhe von max. 30 dB(A) zu erreichen, über den städtebaulichen Vertrag zusätzlich abgesichert wird.

Aus dem Neubau der Straße innerhalb des Plangebiets ergeben sich keine schalltechnischen Konflikte und somit auch kein Erfordernis für Lärmschutzmaßnahmen.

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich der Geräuschemissionen des Flugverkehrs des Flughafens Düsseldorf.

7 Auswirkungen der Planung

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden untersucht und in der Planung berücksichtigt und/oder in die Abwägung eingestellt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung entfällt gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB.

7.1 Schallimmissionen

Das Baugebiet liegt im Einflussbereich der Geräuschemissionen des Flugverkehrs des Flughafens Düsseldorf und der Autobahnen A 57 und A 52. Eine schalltechnische Untersuchung errechnet die Verkehrslärmemissionen des Verkehrs durch das Vorhaben.

Die Berechnungsergebnisse werden den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ gegenübergestellt. Die neue Erschließungsanlage im Plangebiet wird schalltechnisch als Neubau angesehen und nach der 16. BImSchV beurteilt.

Das Plangebiet und die anliegenden Gebiete werden als reines Wohngebiet (WR) eingestuft, die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen 50/40 dB(A) tags/nachts und 59/49 dB(A) tags/nachts nach der 16. BImSchV.

In den Berechnungen wurden die geplanten Gebäudekörper innerhalb des Plangebiets berücksichtigt, da es sich im vorliegenden Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Bebauung demnach so umgesetzt wird, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt ist. Die bestehende Bebauung im Umfeld des Plangebiets wurde in die Betrachtung eingestellt. Die Berechnungen erfolgen für Immissionsorte im Erd- und Obergeschoss an den Straßen- und Gartenseiten der Häuser und für Immissionsorte im Erd-, 1. Ober- und 2. Obergeschoss an den Giebelseiten. Die bestehende Lärmschutzwand an der Autobahn A 57 wird in den Berechnungen berücksichtigt.

7.1.1 Berechnungsergebnisse

Für die Verkehrsbelastung der Bundesautobahnen wird auf die vorliegenden Zählungswerte 2015 von Straßen.NRW zurückgegriffen.

Gemäß der Verkehrszählung der Stadt Neuss aus dem Jahr 2014 [8] verkehren auf der Straße Brücke 1. 770 Kfz/24h. Im Sinne einer oberen Abschätzung werden hier 2.000 Kfz/24h berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass 1.500 Kfz/24h davon in die Mühlenbachstraße abbiegen. Dies stellt ebenfalls eine obere Abschätzung dar, da voraussichtlich der Großteil der Fahrzeuge auf der Straße Brücke geradeaus weiterfährt.

Auf der Planstraße werden 37 Fahrten bei einem Schwerverkehrsanteil von 5,4 % (1 Müllfahrzeug) berücksichtigt.

Dem aus dem Straßenverkehr ermittelten Beurteilungspegel werden zur Berücksichtigung des Flugverkehrs die vom Umweltamt der Stadt Neuss angegebenen Beurteilungspegel von 54 dB(A) am Tag und 37 dB(A) in der Nacht überlagert.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass sich an den nördlich gelegenen Fassaden entlang der Mühlenbachstraße Beurteilungspegel von bis zu 59 dB(A) am Tag sowie von bis zu 51 dB(A) in der Nacht ergeben. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete um bis zu 9 dB(A) zum Tageszeitraum sowie um bis zu 11 dB(A) zum Nachtzeitraum überschritten. Die maßge-

benden Lärmquellen stellen die Autobahnen A 52 und A 57 und der Flugverkehr (Tag) dar. Aufgrund der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen notwendig.

7.1.2 Lärmschutzmaßnahmen

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wall oder Wand) sind für die weit entfernt liegenden Lärmquellen der Autobahnen A 52 und A 57 sowie Fluglärm nicht möglich. Für den Verkehrslärm von der Mühlbachstraße sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in der Betrachtung des geringen Anteils am Gesamtlärm nicht sinnvoll.

Es verbleibt der Schutz durch passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schalldämmung der Fassadenbauteile auf der Grundlage der DIN 4109. Im vorliegenden Fall wird innerhalb dieses Gutachtens sowohl die derzeit baurechtlich eingeführte DIN 4109 aus dem Jahr 1989 als auch die bereits veröffentlichte, aber noch nicht baurechtlich eingeführte DIN 4109 aus 2016 herangezogen.

Zur Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 sind die so genannten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ heranzuziehen. Diese ergeben sich für die DIN 4109 (1989) aus dem Beurteilungspegel am Tag. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel beim Straßenverkehrslärm von den berechneten Beurteilungspegeln durch einen Zuschlag von 3 dB(A). Für den Flugverkehr wird kein solcher Zuschlag vergeben.

Für die DIN 4109 (2016) ergeben sich die maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tageszeitraum aus dem zugehörigen Beurteilungspegel, für den Nachtzeitraum aus dem zugehörigen Beurteilungspegel plus einen Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung von 10 dB(A). Maßgeblich ist die Lärmbelastung derjenigen Tageszeit, die die höhere Anforderung gibt. Hierbei unterscheiden sich die maßgeblichen Außenlärmpegel beim Straßenverkehrslärm und beim Fluglärm von den berechneten Beurteilungspegeln durch einen Zuschlag von 3 dB(A).

Die maßgeblichen Außenlärmpegel werden nach DIN 4109 Lärmpegelbereichen mit einer Bereichsbreite von 5 dB zugeordnet. In Abhängigkeit von diesen Lärmpegelbereichen ergeben sich dann im bauaufsichtlichen Verfahren die individuellen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. In der DIN 4109 (1989) und DIN 4109 (2016) erfolgt eine Staffelung der schalltechnischen Anforderungen an die Dämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen. In Abhängigkeit von Außenpegel bzw. dem Lärmpegelbereich. Die Werte sind in der folgenden Tabelle wiedergegeben.

1	2	3	4	5
Raumarten				
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ in dB(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
erf. $R'_{w,res}$ (DIN 4109 (1989)) bzw. $R'_{w,ges}$ (DIN 4109 (2016)) des Außenbauteils in dB				
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Entsprechend der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und der hieraus resultierenden Lärmpegelbereiche ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude an den Fassaden entsprechend der Lärmpegelbereiche I – III (DIN 4109 (1989)) bzw. II – III (DIN 4109 (2016)). Zwar wird nach der DIN 4109 (2016) im obersten Geschoss des Gebäudes an der Mühlenbachstraße in der Nacht auch Lärmpegelbereich IV erreicht. Da aber diese oberste Nutzungsebene nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan keine Ausrichtung zur schalltechnisch belasteten Seite enthält, verbleibt auch sie somit im Schallpegelbereich III.



Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (1989)
 maximal belastetes Geschoss



Maßgeblicher Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2016)
 maximal belastetes Geschoss

Die getroffenen zeichnerischen Festsetzungen (Lärmpegelbereich III) im Bebauungsplan werden nach der momentan gültigen Din 4109 [1989] festgesetzt. Dabei wird an allen Fassaden der höchste

im Gutachten festgestellte Lärmpegelbereich III festgesetzt. Dieser umfasst auch den nach der „neuen“ DIN 4109 (2016) ermittelten Lärmpegelbereich, wodurch Planungssicherheit gegeben

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Festsetzungen an den Fassaden (bzw. den Baugrenzen) vorgenommen worden, da durch den Durchführungsvertrag und den Vorhaben- und Erschließungsplan sichergestellt ist, wo und in welcher Form die Bebauung realisiert wird.

Sollten im Verfahren zur Genehmigung durch gutachterlichen Nachweis geringere Werte erforderlich werden, können diese angewendet werden. Dieses gilt auch für den Fall, dass die endgültige Fassung der DIN 4109 (neu) geringere Werte erfordert oder der Nachtzuschlag reduziert wird.

Zusätzlich wird im Durchführungsvertrag vereinbart, dass das Vorhaben mit seinen Außenbauteilen so auszugestalten ist, dass der notwendige Innenraumpegel insbesondere für Schlafräume (auch Kinderzimmer und Wohn-/Schlafräume bei Apartments) von 30 dB(A) nachts eingehalten wird.

7.1.3 Betrachtung nach 16. BImSchV

Für den vorgesehenen Straßenneubau im Plangebiet wird gemäß 16. BImSchV geprüft, welche Beurteilungspegel durch den zukünftigen Verkehr auf der neuen Straße innerhalb des Plangebietes an den bestehenden Gebäuden im Umfeld des Bebauungsplans hervorgerufen werden und ob Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen hieraus hervorgehen. Die Bebauung im Umfeld des Plangebiets wird als Wohngebiet eingestuft.

Die Berechnungsergebnisse für die dargestellten Immissionsorte ergeben maximale Beurteilungspegel von 44 dB(A) am Tag und 35 dB(A) in der Nacht. Es zeigt sich, dass die Immissionsgrenzwerte für allgemeine/ reine Wohngebiete von 59 / 49 dB(A) am Tag/ in der Nacht an allen Immissionsorten eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen ergeben sich demnach nicht.

7.2 Artenschutz

Die ASP I kam zu dem Ergebnis, dass für im Plangebiet potentiell vorkommende planungsrelevante Arten das Eintreten von Verbotstatbeständen im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgeschlossen werden kann. Zum Schutz von allen Vogelarten (wie z.B. Amsel, Zaunkönig oder Rotkehlchen) sind Gehölze außerhalb der Brutzeit zwischen Oktober und Februar zu beseitigen.

Da in den vorhandenen Haupt- und Nebengebäuden wegen der potenziell vorhandenen Spaltenquartiere (hinter Traufen- und Holzverkleidungen) das Vorkommen von Haussperlingen und Zwergfledermäusen nicht auszuschließen ist, muss unmittelbar vor Baufeldräumung und Abbruch der Gebäude das Gelände und die Gebäude von außen und von innen fachgutachterlich auf Vogel- und Fledermaushabitate geprüft werden (Sichtkontrolle und Fledermaushorchkiste über Nacht).

7.3 Natur und Landschaft

Da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt I – Neuss, liegt, gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sowie schutzwürdige Biotop- oder Biotopverbundflächen nicht von dem Vorhaben betroffen sind, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Natur und Landschaft durch die Planung nicht zu erwarten, insbesondere da in den süd-westlich angrenzenden Baumbestand nicht eingegriffen wird. Ein Hinweis zum Schutz der Bestandsbäume während der Baumaßnahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

7.4 Luft

Da im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden, keine wesentliche Geruchsbelastung im Areal besteht und die angedachte Wohnbebauung zu keiner Luftverschmutzung führt, sind Auswirkungen auf das Schutzgut Luft durch die Planung nicht zu erwarten.

7.5 Boden

Für das Baugebiet ist eine geotechnische und geohydrologische Untersuchung erfolgt. Die Baugrund- und Bodenverhältnisse wurden mittels 10 Rammkernbohrungen und 6 Rammkernsondierungen untersucht. Zur Ermittlung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde je Doppelhaus eine Rammkernsondierung bis in den versickerungsfähigen Horizont abgeteuft. Unter dem 0,3 bis 0,6 m starken Mutterboden wurden im Bereich an der Mühlenbachstraße Auffüllungsböden bis in eine Tiefe von 0,9 bis 0,95 m unter Gebäudeoberkante (GOK) angetroffen. Diese Böden waren auch mit bodenfremden Materialien (unter 10 %) versetzt.

In allen Bereichen stehen unter dem Mutterboden Feinsande (schwach schluffig bis stark schluffig, schwach mittelsandige bis 0,9 m, teilweise bis 3,0 m unter GOK an. Darunter wurde dann stellenweise Schluff (feinsandig, schwachtonig) erbohrt. Bis zur Bohrendtiefe von 5,0 m unter GOK wurde Mittelsand (grobsandig, schwach/feinsandig, schwachkiesig) angetroffen.

Die bindigen Auffüllböden wurden chemisch-analytisch untersucht. Die untersuchte Mischprobe der bindigen Auffüllungen ergibt eine Einordnung des Materials in die Einbauklasse Z 1.1 (eingeschränkt offener Einbau), die Mischprobe der sonstigen Sande und Schluffe ist in die Zuordnungsklasse Z0 einzustufen. Das Auffüllungsmaterial wird entweder unter fachgutachterlicher Begleitung eingebaut oder fachgerecht entsorgt.

7.6 Wasser

Da im Plangebiet keine Oberflächengewässer liegen und es sich außerhalb von Maßnahmenbereichen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL), von geplanten oder bestehenden Wasserschutzgebieten und von Überschwemmungsgebieten befindet, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gering.

Die mittlere Geländehöhe liegt bei ca. 39,65 m NHN, der Grundwasserabstand beträgt ca. 4,4 m unter Geländeoberkante. Im Hinblick auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens wird die geforderte Mindestdurchlässigkeit von $1,00 \times 10^{-5}$ m/s deutlich überschritten. Der Betrieb von Versickerungseinrichtungen im Bereiche der anstehenden Sande ist durchführbar. Die schluffigen Feinsande, Schluffböden und bindigen Auffüllböden sind aus dem Bereich von Versickerungsanlagen zu entfernen und durch gut durchlässiges Material (chemisch neutral) zu ersetzen. Der geforderte Mindestabstand von mehr als 1,0 m über dem Bemessungswasserstand ist einzuhalten.

Die überschlägig ermittelte notwendige Größe der Rigolen ist auf den Grundstücken möglich.

7.7 Stadtklima

Die Versiegelung von ca. 10% im Bestand wird durch die Verkehrsfläche und Bebauung (einschl. Garagen, Stellplätze und Terrassen) auf ca. 46% gesteigert. Große Teile des Plangebietes werden allerdings als Grünfläche mit Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, was aus klimatologischer Sicht positiv wirkt. Auswirkungen auf das Stadtklima sind so durch die Versiegelung auch kleinräumig nicht zu befürchten.

7.8 Kultur und Sachgüter

Es sind im Planbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler bekannt. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten.

8 Bodenordnung

Die Flurstücke des Plangebiets Gemarkung Neuss, Flur 66, Flurstücke 910 und 997 werden gemäß Notarvertrag durch den Vorhabenträger erworben. Die Auflassungsvormerkung ist erfolgt. Im Rahmen des Durchführungsvertrags wird auch die Übernahme der Flächen für die öffentliche Erschließung und die öffentlichen Grünflächen vereinbart.

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

9 Gutachten

Es liegen vor:

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (ASP 1), Bauvorhaben Mühlenbachstraße in Neuss, D. Liebert, Büro für Freiraumplanung, Alsdorf vom 21.05.2015

Geotechnische Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 254/1 Vogelsang-Mühlenbachstraße vom 20.03.2017 und Stellungnahme zu der durchgeführten chemisch-analytischen Untersuchung für die angetroffenen Auffüllungen vom 28.03.2017, G 183/17, Ibl Institut für baustoffprüfung und beratung laermann gmbh, Mönchengladbach

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan V 254/1 Vogelsang-Mühlenbachstraße, Bericht Nr. VL 7636-1.1 Peutz Consult GmbH, Dortmund vom 29.05.2017

10 Flächenbilanz

Größe des Plangebietes	ca. 4.581 m ²
Baufläche	ca. 2.420 m ²
Erschließungsfläche	ca. 749 m ²
Öffentliche Grünfläche	ca. 1.412 m ²
Geplante Wohneinheiten	10 WE