

## **Stadt Neuss**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 117/3  
– Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung) –**

## **Begründung** § 9 Abs. 8 BauGB

**Stand: 18.12.2019**

## Inhalt

1.	Planbereich, Planungsziel.....	4
1.1	Planbereich .....	4
1.2	Planungsziel.....	4
2.	Verfahren.....	4
2.1	Aufstellungsverfahren.....	4
2.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange....	5
2.3	Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.....	5
3.	Vorgaben und Bindungen .....	6
3.1	Bestand Plangebiet .....	6
3.2	Baustruktur und Nutzung der Umgebung .....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.4	Freiraumstrukturen .....	7
3.5	Ver- und Entsorgung .....	7
3.5	Altlasten .....	7
3.6	Denkmalpflege .....	7
3.7	Kampfmittel .....	7
3.8	Hochwasser .....	8
3.9	Übergeordnete Planungen .....	8
3.10	Bestehendes Planungsrecht.....	9
4.	Umweltbelange .....	9
4.1	Schallimmissionen.....	9
4.2	Grundwasserstand/Hochwasser .....	9
4.3	Boden.....	10
4.4	Natur und Landschaft .....	11
4.5	Artenschutz .....	11
4.6	Lufthygiene.....	11
4.7	Stadtklima .....	12
4.8	Kulturelles Erbe und Sachgüter .....	12
5.	Städtebaulicher Entwurf.....	12
5.1	Wohnungswirtschaftliches Konzept .....	12
5.2	Städtebauliches Konzept.....	13
5.3	Topografie.....	13
5.4	Bebauungskonzept.....	13
5.5	Erschließung .....	14
5.6	Entwässerung .....	14
6.	Festsetzungen im Bebauungsplan .....	15
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	17
6.4	Beschränkung der Zahl der Wohnungen .....	17
6.5	Stellplätze und Garagen .....	17
6.6	Nebenanlagen.....	17
6.7	Öffentliche Verkehrsflächen .....	18
6.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	18
6.9	Flächen für die Abwasserbeseitigung .....	18
6.10	Flächen für die Stromversorgung .....	18
6.11	Private Grünflächen.....	18
6.12	Schallschutzmaßnahmen .....	19
6.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	21
7.	Gestalterische Vorgaben/Örtliche Bauvorschriften .....	22
8.	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB) .....	24
9.	Hinweise .....	24
10.	Auswirkungen der Planung/Umweltbelange .....	25
10.1	Schutzgut Natur, Tiere, Pflanzen, Artenschutz .....	25

- 10.2 Schutzgut Boden ..... 26
- 10.3 Schutzgut Wasser ..... 26
- 10.4 Schutzgüter Klima und Luft ..... 27
- 10.5 Schutzgut Mensch..... 28
- 10.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter..... 31
- 10.7 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft ..... 31
- 11. Umsetzung der Planung..... 32
  - 11.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung ..... 32
  - 11.2 Bodenordnung..... 32
- 12. Gutachten ..... 32
- 13. Flächenbilanz..... 33

## 1. Planbereich, Planungsziel

### 1.1 Planbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Vogelsang und umfasst ehemalige ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen.

Es wird begrenzt durch die Gladbacher Straße im Südosten, das Landschaftsschutzgebiet „Stingebachau mit Dreieckswäldchen und Baggersee“ im Nordwesten sowie die Bebauung der Bolssiedlung (Lisztstraße) im Nordosten und die anschließende Bebauung an der Gladbacher Straße im Südwesten.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und umfasst die Flurstücke 431 und 432, Flur 61, Gemarkung Neuss, mit einer Größe von zusammen rund 1,0 ha.

Die Flurstücke im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Zugriff der Vorhabenträgerin, der Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH.

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117 vom 19.06.1964. Dieser setzt für die beiden Grundstücke eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baumschule fest.

### 1.2 Planungsziel

Die Flächen im Plangebiet werden nicht mehr als landwirtschaftliche Flächen genutzt. Dadurch wird die bauliche Entwicklung eines neuen Wohnquartiers zwischen Gladbacher Straße und der Grenze des Landschaftsschutzgebietes möglich.

Die Schließung der baulichen Lücke zwischen der Bolssiedlung (Lisztstraße) im Nordosten und der rückwärtigen Bebauung an der Gladbacher Straße im Südwesten stellt einen wesentlichen Baustein der Stadtentwicklung dar. Es entsteht ein durchgehendes Siedlungsband entlang der Nordseite der Gladbacher Straße. Gleichzeitig werden – auch unter Berücksichtigung des hohen Wohnungsbedarfs in der Stadt Neuss – Flächen in Anspruch genommen, die sich in innerörtlichen Lagen befinden und bereits gut erschlossen sind.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern – davon eines mit gefördertem Wohnungsbau - entlang der Gladbacher Straße sowie zehn Doppelhäusern in den rückwärtigen Grundstücksteilen.

Für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung ist Planungsrecht zu schaffen, da der bestehende Bebauungsplan mit seiner Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baumschule der vorgesehenen Nutzung entgegensteht.

## 2. Verfahren

### 2.1 Aufstellungsverfahren

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 117/3 –Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung)– 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 gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Grundsätzlich kommt daher ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 BauGB in Betracht, wenn gemäß § 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 gemäß 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 der Stadt Neuss hat am 11.04.2018 und der Rat der Stadt Neuss hat am 20.04.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V117/3 –Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung)– im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (APS 10-2018).

Das Vorhaben wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 des Bebauungsplans) dargestellt. Hierzu wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss geschlossen.

Gemäß § 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 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB keine Anwendung. Hier werden vertragliche Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **2.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Im beschleunigten Verfahren besteht gemäß § 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 gemäß § 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 wurde, um auf die möglichen Bedenken der Anlieger frühzeitig eingehen zu können, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

## **2.3 Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit**

Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, lagen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die Unterlagen im Amt für Stadtplanung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.02.2019 bis einschließlich 25.02.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Zusätzlich wurde ein Bürgerinformationsabend durchgeführt, an dem rund 40-50 Bürger teilnahmen. Die Veranstaltung fand am 07.02.2019 von 18-20 Uhr in Aula der Karl-Kreiner-Schule, Gladbacher Str. 60, 41462 Neuss statt. Die Pläne des Investors haben ausgehangen und es bestand Gelegenheit, mit Vertretern der Stadtverwaltung und des Investors in Einzelgesprächen Fragen zu stellen und Einwendungen zu Protokoll zu geben.

Dabei hatten eine große Anzahl von Bürgern als Kaufinteressenten Fragen zur Vermarktung, zum Investor, zu Kosten und zur Zeitplanung des Vorhabens.

Die städtebauliche Konzeption wurde von den Bürgern insgesamt positiv aufgenommen; im Detail ergaben sich grundsätzliche Fragen zur Höhe der Bebauung, die bei den Mehrfamilienhäusern von ursprünglich vorgeschlagenen drei Vollgeschossen durch die Vorhabenträgerin zum Zeitpunkt der Bürgerinformationsveranstaltung bereits auf zwei Vollgeschosse reduziert worden war, und zur Grenzgestaltung insbesondere der nordöstlich angrenzenden Nachbarn.

Kritisch hinterfragt wurde die Kubatur des Geschosswohnungsbaus und dessen Einbindung in die Bebauung der Umgebung. Ebenso wurde von der Nachbarschaft die Errichtung von Einheiten mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung kritisiert.

Zu dem Thema Verkehr wurde insbesondere das Verkehrsaufkommen und die Anbindung an die bestehende Siedlung im Westen kritisiert, Fragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs gestellt und die fehlenden Querungsmöglichkeiten für Schulkinder über die Gladbacher Straße angemerkt.

Ergänzend gingen 12 schriftliche Stellungnahmen von Bürgern, vorwiegend aus der Nachbarschaft, ein.

Es wird kritisiert, dass die Planung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern dem üblichen Ortsbild widersprechen und sich negativ auf die benachbarten Bolssiedlung auswirken würde. Zudem wären die geplanten Doppelhaushälften mit ebenfalls zwei Vollgeschossen höher als diese benachbarte Siedlungsbebauung, was ebenso wie die Mehrfamilienhäuser zu Beeinträchtigungen durch Verschattungen führen würde. Ebenso werden an der Grenze zu den Grundstücken in der Bolssiedlung keine Stellplätze, Garagen oder Gartenhäuser/Geräteschuppen gewünscht. Es wird auch eine Abstandsvergrößerung der Mehrfamilienhausbebauung an der Grenze zur Bolssiedlung gefordert.

Im südwestlich angrenzenden Nachbarquartier an der Gladbacher Straße werden verkehrliche Sicherheitsprobleme aufgrund der geplanten verkehrlichen Anbindung befürchtet.

Darüber hinaus wird bemängelt, dass die Anzahl der Stellplätze zu gering sei.

Auch stelle der öffentlich geförderte Wohnungsbau ein potenzielles Risiko für die Entwicklung der Immobilienwerte in der Umgebung dar. Weiterhin würde das angrenzende Landschaftsschutzgebiet durch weitere angrenzende Bebauungen möglicherweise durch Abfälle und Bewohner zusätzlich belastet.

Darüber hinaus ergäben sich durch die neuen Versiegelungen und die geplanten Geländeauffüllungen neue Hochwasserprobleme in der Nachbarschaft.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.02.2019 bis zum 15.03.2019 durchgeführt. Hierzu wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 13.02.2019 an die Behörden und Träger öffentlicher Belange versandt und es wurde mindestens einen Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Insgesamt reichten 17 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, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Hochwasserschutz, zur Artenschutzprüfung und zu Kampfmitteln ein.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind in die Planung mit eingeflossen.

## **3. Vorgaben und Bindungen**

### **3.1 Bestand Plangebiet**

Der Planbereich wurde in der Vergangenheit als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt. Heute handelt es sich um eine Ackerbrachfläche. Nur in den Randbereichen haben sich teilweise langgrasige Vegetation und Hochstauden etabliert. In der Vergangenheit wurde die Ackerfläche über die Gladbacher Straße erschlossen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse führt eine Rampe für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge in das Plangebiet hinein. Insgesamt liegt das Plangebiet im Nahbereich der Gladbacher Straße rund 0,5 m tiefer als der Straßenbaukörper und fällt dann stetig um rund einen weiteren Meter ab. An der Grenze zu dem tiefer liegenden Landschaftsschutzgebiet ergibt sich ein kleiner Böschungsbereich von rund 1,5 m.

### **3.2 Baustruktur und Nutzung der Umgebung**

Die direkt angrenzenden Flächen entlang der Gladbacher Straße sind durch zum Teil jüngeren ein- bis zweigeschossigen Wohnungsbau mit Eigenheimen in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit Hausgärten geprägt. In südwestlicher Richtung schließen daran im Verlauf der Gladbacher Straße Geschosswohnungsbauten mit zwei und drei Vollgeschossen an.

### 3.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Gladbacher Straße direkt an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. In dem westlich angrenzenden Wohnquartier Gladbacher Straße führt die innere Wohnwegeerschließung direkt bis an das Plangebiet heran. Hier wurde bereits in der Vergangenheit bei der Entwicklung dieses Quartiers eine untergeordnete Fortführung in das Plangebiet für zukünftige Entwicklungen vorbereitet.

Die Gladbacher Straße besitzt eine durchgehende Mitteltrennung. In westlicher Fahrtrichtung (Neuss-Innenstadt) besitzt sie einen Fahrstreifen sowie eine Bussonderspur. In östlicher Fahrtrichtung (Düsseldorf-Heerdt) existieren zwei Fahrstreifen. Beidseitig sind getrennte Rad- und Gehwege vorhanden. Die Mitteltrennung besitzt eine wechselnde Breite von 2,00 m bis 4,80 m und weist einen regelmäßigen Baumbestand sowie Buschwerk auf.

Eine Erschließung des Vorhabengebiets durch den ÖPNV ist vorhanden. Die östlich des Plangebietes bestehende Bushaltestelle „Am Strauchbusch“ ist ca. 170 m entfernt und wird durch vier Linien angefahren. Zwei der vier Linien bedienen den zentralen Knotenpunkt Neuss Hauptbahnhof, alle vier Linien dienen die linksrheinischen Stadtteile der Landeshauptstadt Düsseldorf an.

Westlich des Plangebietes verläuft in rund 220 m Entfernung eine stark frequentierte Bahnstrecke des Güter- und Personenverkehrs, die von der Gladbacher Straße unterquert wird. Nächstgelegener Haltepunkt ist Neuss Hauptbahnhof in rund 2,5 km Entfernung (Luftlinie) zum Plangebiet.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurde die Erschließung des Plangebietes von der Gladbacher Straße aus geprüft und bewertet. Im Zentrum standen dabei die Überprüfung der Möglichkeit und Notwendigkeit zur Realisierung einer Querungsmöglichkeit für Fußgänger und Radfahrer sowie optional für den Kfz-Verkehr. Auf das Kapitel 9.5 (Umweltbelange – Schutzgut Mensch) wird verwiesen.

### 3.4 Freiraumstrukturen

An der Gladbacher Straße selbst befindet sich straßenbegleitend ein älterer hoher Alleebaumbewuchs. Auf der gegenüberliegenden Seite der Gladbacher Straße liegt eine Dauerkleingartenanlage mit zugehörigem Kinderspielplatz.

Nordwestlich des Plangebiets bestehen dichter Bewuchs und Gehölzbestand des Landschaftsschutzgebiets „Stingesbachaue mit Dreieckswäldchen und Baggersee“ sowie der Stingesbach als Fließgewässer.

### 3.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die Versorgungsinfrastruktur in der Gladbacher Straße angebunden. In der Gladbacher Straße liegt ein öffentlicher Schmutzwasserkanal DN 600. Darüber hinaus bestehen grundsätzliche Anschlussmöglichkeiten an die Trennkanalisation des südwestlich angrenzenden Wohnquartiers an der Gladbacher Straße.

Die Müllentsorgung erfolgt über die Abfall- und Wertstofflogistik Neuss GmbH.

### 3.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlasten und/oder Altstandorte bekannt.

### 3.6 Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler bekannt.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind keine Baudenkmäler vorhanden.

### 3.7 Kampfmittel

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf liefern Luftbilder aus den Jahren 1939–1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird daher seitens der Bezirksregierung eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **3.8 Hochwasser**

Nach Unterlagen der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können.

Risikogebiete im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG, d. h. überschwemmte Gebiete bei einem seltenen bzw. extremen Hochwasserereignis (HQextrem), sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen.

Teilbereiche des Gebiets sind bei Hochwasser durch Rückstau des Rheins in die Erft überflutungsgefährdet.

Die Hochwasserrisikokarte Rhein, Teileinzugsgebiet Rheingraben-Nord, Kartenblatt 70/104, enthält keine Eintragungen für die Hochwasserszenarien HQhäufig und HQ100. Für das Szenario HQextrem ist im überwiegenden nördlichen Teilbereich – wie auch in den benachbarten bestehenden Wohngebieten – ein überschwemmter Bereich dargestellt. Die zugehörige Hochwassergefahrenkarte stellt Überflutungen im Szenario HQextrem überwiegend von 0 bis 0,5 m und in nördlicher Richtung im Randbereich abgestuft von 0,5 bis 1,0 m und von 1 bis 2 m dar. Auch hier erfolgen keine Darstellungen in den Szenarien HQhäufig und HQ100. Die Darstellung des Hochwasserszenario HQextrem für das Niveau des Bestandsgeländes erfolgt im Bebauungsplan in einer Beikarte. Das Risikogebiet wird in den Bebauungsplan nachrichtlich textlich übernommen.

Durch die mit der Planung umzusetzenden Geländeauffüllungen für die Straßen und Grundstücksflächen besteht das aus der Hochwasserrisikokarte abzuleitende Hochwasserrisiko nicht mehr.

### **3.9 Übergeordnete Planungen**

#### **Regionalplan**

Im am 13.04.2018 in Kraft getretenen Regionalplan des Planungsraumes Düsseldorf ist die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Planung ist somit hinsichtlich dieses Ziels mit den regionalplanerischen Darstellungen vereinbar.

#### **Flächennutzungsplan der Stadt Neuss**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.1995 stellt das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplans mit Stand der öffentlichen Auslegung (06.02.2018 bis 16.03.2018) sieht hingegen für das Plangebiet die Darstellung von Wohnbauflächen vor. Die geplante wohnbauliche Entwicklung steht somit im Einklang mit den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes. Sollte die Wirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes erst nach Satzungsbeschluss dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans V 117/3 erfolgen, ist der dann noch wirksame Flächennutzungsplan von 1995 gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

#### **Landschaftsplan**

Der Planbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans Nr. 1 „Neuss“ des Rhein-Kreises Neuss. Im Nordwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Stingesbachaue mit Dreieckswäldchen und Baggersee“ an das Plangebiet an. Ziel ist die Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

#### **Sonstige Vorgaben**

Nach Unterlagen der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzeinrichtungen ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können. Auf die

Kap. 3.9 und 4.2 wird verwiesen.

Restriktionen aus anderen übergeordneten Planungen bestehen nicht.

### **3.10 Bestehendes Planungsrecht**

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 117 vom 19.06.1964. Dieser setzt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V117/3 eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baumschule fest. Die Festsetzung entspricht nicht der tatsächlichen Nutzung. Diese wurde bereits vor längerem aufgegeben. Zuletzt wurde die Fläche landwirtschaftlich genutzt und liegt heute brach.

## **4. Umweltbelange**

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

Im Folgenden ist dargestellt, welche Erkenntnisse zu den Umweltbelangen im Einzelnen im Bestand vorliegen.

### **4.1 Schallimmissionen**

Das Plangebiet wird laut aktuellem Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Neuss tags im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser an der Gladbacher Straße mit bis zu 65 dB(A) belastet; das übrige Plangebiet mit bis zu 60 dB(A). Nachts wird der überwiegende Bereich mit bis zu 55 dB(A) belastet; lediglich ein nördlicher Teilbereich wird mit bis zu 50 dB(A) belastet. Hauptverursacher der Lärmbelastung ist der Straßenverkehr auf der Gladbacher Straße sowie der Eisenbahnverkehr auf der Strecke Köln-Neuss-Meerbusch-Krefeld.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Beurteilung von Schallimmissionen im Städtebau liegen für reine Wohngebiete bei 50 dB(A) am Tag und bei 40 dB(A) nachts. Diese Werte werden somit deutlich überschritten.

Der Schallimmissionsplan der Stadt Neuss ersetzt als Instrument der Lärminderungsplanung kein detailliertes schalltechnisches Gutachten. Daher wurde für den Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt, die Verkehrs- und Gewerbelärm betrachtet (Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan an der Gladbacher Straße in Neuss, Peutz Consult, Düsseldorf, Dezember 2019). Auf die Kapitel 6.12 und 10.5 wird verwiesen.

### **4.2 Grundwasserstand/Hochwasser**

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme zu den Möglichkeiten der Versickerung im Plangebiet wurden die Grundwasserverhältnisse geprüft (Stellungnahme Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück an der Gladbacher Straße in Neuss – Ergebnisse der Versickerungsversuche –, DR. TILLMANN CONSULTING GMBH, November 2018 und 1. Nachtrag Mai 2019).

Danach wird in der Ingenieurgeologischen Karte, Blatt 4706 Düsseldorf in der Grundwassergleichkarte für das Grundstück ein Grundwasserstand von > 35 m ü. NN angegeben. Der Karte liegt der Zeitraum Januar bis April 1967 mit relativ hohen Grundwasserständen zugrunde. Nach gutachterlicher Aussage ist unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages für ein Jahrhunderthochwasser bei den oben aufgeführten Grundwasserständen ein Grundwasserbemessungswert für das Grundstück von 36 m ü. NHN anzunehmen.

Vernässungen als Hinweis auf Grundwasser wurden im Rahmen von Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück ab einer Tiefe von 5,7 m unter GOF festgestellt, entsprechend einem Höhengniveau von ca. 32,4 m ü. NHN.

Nach der im Auftrag des Amtes für Stadtgrün, Umwelt und Klima der Stadt Neuss durch das Fachbüro Prof. Dr. Losen (2007) durchgeführten Auswertung beträgt der höchste bisherige Grundwasserstand aller im Stadtgebiet bis dato erhobenen Grundwasserstandsdaten im Plangebiet rund 33 m ü. NN. Der minimale Grundwasserflurabstand schwankt im Plangebiet zwischen 4,0 und 7,0 m. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei rund 32,50 m ü. NN.

Im Bodengutachten wird der Bemessungsgrundwasserstand mit 36,00 m ü. NHN angegeben, Hinweise auf Grundwasser hingegen erst ab einem Höhenniveau von ca. 32,4 m ü. NHN.

Selbst unter Berücksichtigung von Sicherheitszuschlägen kann daher eine Berührung der Bauwerke mit der Grundwasseroberfläche ausgeschlossen werden.

Nach Unterlagen der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können.

Die zugehörige Hochwassergefahrenkarte stellt Überflutungen im Szenario HQextrem überwiegend von 0 bis 0,5 m und in nördlicher Richtung im Randbereich abgestuft von 0,5 bis 1,0 m und von 1 bis 2 m dar. Auch hier erfolgen keine Darstellungen in den Szenarien HQhäufig und HQ100.

Die Höhenlage wird im mittleren Plangebiet aber künftig um rund 0,6 m und im nördlichen Randbereich bis zu rund 2,50 m aufgehöhrt, so dass das Gefährdungspotenzial in Bezug auf die Kartendarstellung nicht mehr besteht (vgl. Kap. 3.9).

### 4.3 Boden

Für das Plangebiet liegen im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte keine Hinweise auf Altlasten vor. Aufgrund der allgemeinen Lage im Stadtgebiet können Kampfmittelfunde bei Bauarbeiten nicht ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet ist gänzlich unversiegelt.

Die durchgeführten Bodenuntersuchungen (Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück an der Gladbacher Straße in Neuss, DR. TILLMANN CONSULTING GMBH, November 2016.) zur Regenwasserversickerung haben ergeben, dass im geplanten Baugebiet ein 0,4 m bis 0,5 m mächtiger humoser Oberboden den obersten Bodenhorizont bildet. Aus dem Oberboden wurden zwei Mischproben gebildet und auf die Parameter Vorsorgewerte gemäß BBodSchV zzgl. Arsen und Cyanide untersucht. Die chemischen Analysen ergaben unauffällige Schwermetall-, PAK- und PCB-Gehalte. Beide Mischproben halten die Vorsorgewerte sowie die Prüfwerte für Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete gemäß BBodSchV ein.

Mit Ausnahme einer Sondierung stehen im Liegenden des Oberbodens organoleptisch unauffällige, holozäne Sedimente an, die als Hochflutlehm bzw. Hochflutsand ausgebildet sind. In der Sondierung wurden unterhalb des Oberbodens in der Tiefe von 0,4 m bis 0,7 m unter GOF anthropogene Auffüllungen mit geringen Aschegehalten festgestellt, die aufgrund des PAK-Gehalts von 3,60 mg/kg in die LAGA-Klasse Z1.1 einzustufen sind. Unterhalb der Auffüllungen liegen Hochflutsedimente. Im Liegenden der Hochflutsande stehen ab einer Tiefe von 2,0 m bis 2,3 m unter GOF organoleptisch unauffällige Sande der Niederterrasse des Rheins an.

Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass von den auf dem Grundstück anstehenden Böden über den Wirkungspfad Boden-Mensch keine Gefährdung ausgeht. Sanierungsmaßnahmen im Hinblick auf eine Wohnbebauung sind demnach nicht erforderlich.

Im Rahmen von Aushubarbeiten anfallende Auffüllungen mit geringen Ascheanteilen sind nach gutachterlicher Aussage in die LAGA-Klasse Z1.1 einzustufen.

#### 4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt außerhalb des Landschaftsplans der Stadt Neuss. Im Nordwesten grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Stingesbachaue mit Dreieckswäldchen und Baggersee“ an das Plangebiet an.

Die gänzlich unversiegelte Fläche wurde in der Vergangenheit ackerbaulich genutzt und liegt heute brach. Vegetationsbestände befinden sich lediglich am äußeren nördlichen Rand im Übergang zu dem angrenzenden Bachtal der Stingesbachaue.

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine ökologische Bilanzierung durchgeführt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 117/3 –Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung)–, Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz - Erläuterungsbericht, Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, November 2019).

Der ökologische Wert im Status-Quo wurde mit 68.817 Punkten, der ökologischer Wert der Planung mit 46.189 Punkten bewertet. Die ökologische Bilanz bzw. Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt rechnerisch ein ökologisches Defizit von 22.628 Punkten. Ein ökologisches Defizit von 22.628 Punkten entspricht z.B. einer externen Ausgleichsmaßnahme von ca. 2.550 m<sup>2</sup> (z.B. Aufforstung eines naturnahen Laubwaldes bzw. Waldsaumes (16 BW) auf Acker (7 BW) = 9 Punkte ökologische Aufwertung).

Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht keine gesetzliche Verpflichtung, den Ausgleich herzustellen, sodass hier nur eine freiwillige Regelung in Betracht kommt. Regelungen zur Minderung des ökologischen Defizits erfolgen im Durchführungsvertrag. Auf das Kap. 10.7 wird verwiesen.

#### 4.5 Artenschutz

Nach dem Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss 2012, Synoptische Karten, „Einstufung der Schutzwürdigkeit nach Biotopverbundplan“ ist die Schutzwürdigkeit des Planbereichs aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes als „mittel“ eingestuft. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V117/3 –Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung)– in Neuss, Artenschutzrechtliche Vorprüfung der ASP (Stufe I), Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, Juli 2018).

Eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren bei Umsetzung des geplanten Projekts ist nicht zu erwarten, da sich weder baumhöhlentragende Gehölze noch ober- oder unterirdische Gebäude oder Höhlen auf dem Gelände befinden. Auch stellt die Ackerfläche aufgrund ihrer Strukturarmut kein günstiges Nahrungshabitat dar. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch die projektierte Baumaßnahme ist nicht abzuleiten.

Es sind darüber hinaus auch keine Amphibien- oder Reptilienpopulationen zu erwarten.

Bei der Ortsbegehung wurden auch keine in NRW gemäß der Roten Liste bestandsgefährdeten oder planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen. Im unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Bereich wurden jedoch einige Kohlmeisen, ein Eichelhäher, eine Blaumeise und eine Heckenbraunelle beobachtet. Es muss davon ausgegangen werden, dass einige nicht planungsrelevante Vogelarten im Bereich der Brombeergebüsche und Weiden- und Haseln brüten, da sie hier geeignete Bedingungen vorfinden. Neben der Heckenbraunelle sind hier auch Arten wie Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig etc. zu erwarten. Diese Arten stehen wie alle europäischen Vogelarten unter dem strengen Schutz des § 44 BNatSchG.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nach Einschätzung des Gutachters jedoch keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst. Auf das gesetzliche Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis 30. September/§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird im Bebauungsplan hingewiesen.

#### 4.6 Lufthygiene

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Luftreinhalteplans Neuss 2013 und damit auch außerhalb der Umweltzone „Neusser Innenstadt“.

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des Projekts 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. Bundesimmissionsschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden.

Eine nennenswerte Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit eine Verschlechterung der Lufthygiene durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen ist aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung nicht zu erwarten.

Eine wesentliche Geruchsbelastung ist für das Plangebiet nicht bekannt.

#### **4.7 Stadtklima**

Gemäß der Handlungskarte Klimaanpassung 2015 werden für das Plangebiet keine Konfliktpotenziale benannt. Es handelt sich um einen Freiraum ohne besondere stadtklimatische Beziehungen. Auch die beiden östlich und westlich angrenzenden Wohnquartiere werden als Siedlungsflächen mit keiner oder sehr geringen Betroffenheit durch Hitzebelastungen charakterisiert.

Weiterhin handelt es sich nicht um ein Gebiet von stadtklimarelevanten Grün- und Freiflächen oder ein Gebiet mit Frischluftschneisen und Luftleitbahnen.

Im Zuge der Neu- bzw. Umplanung besteht die Gefahr, dass sich die Hitzebelastung verstärkt. Aufgrund der stadtklimatischen Bedingungen im Plangebiet und der Umgebung sind diese jedoch nicht wesentlich, so dass unter Berücksichtigung einer geringen Verdichtung und einer damit einhergehenden Durchgrünung von großzügigen Hausgärten sowie Dachbegrünungen den aktuellen Anforderungen Rechnung getragen wird und keine besonderen Maßnahmen zu treffen sind.

Im Plangebiet wird im Straßenraum eine Mulde ausgebildet, in der die anfallenden Regenwässer der Straße vor Ort versickern. In der Mulde kann ein 30-jähriges Regenereignis überflutungsfrei unter kurzzeitiger Inanspruchnahme der angrenzenden Verkehrsflächen als Retentionsraum in der Mulde versickert werden, sodass Risiken potenzieller Starkregenereignisse gemindert werden

#### **4.8 Kulturelles Erbe und Sachgüter**

Es sind im Planbereich keine Bodendenkmäler bekannt.

Baudenkmäler und Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

## **5. Städtebaulicher Entwurf**

### **5.1 Wohnungswirtschaftliches Konzept**

In der Stadt Neuss besteht ein hoher Bedarf an Wohnungen. Insgesamt beträgt der im Rahmen der Neuaufstellung des FNP gutachterlich festgestellte Neubaubedarf an Wohnungen, der für einen quantitativ ausgeglichenen Wohnungsmarkt in Neuss bis zum Jahr 2030 erforderlich sein wird, 4.500 Wohnungen. Gemäß dem Beschluss des Rates vom 20.03.2015 „Konzept zum bezahlbaren Wohnraum in Neuss 2030“ ist für Projekte mit noch zu schaffendem Planrecht eine variable Quote von ca. 25 bis 35 % gefördertem Wohnungsbau bereits ab einer Projektgröße von 40 WE einzuhalten. Bei kleineren Projekten wird die Verwaltung im Einzelfall prüfen, welche Quote von öffentlich geförderten und/oder preisgünstigen Wohnungen möglich und sinnvoll ist.

Auf dem Vorhabengrundstück sind 35 neue Wohneinheiten geplant.

Die Firma Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH beabsichtigt die Errichtung von zwei barrierefreien Mehrfamilienhäusern – teilweise als geförderter Wohnungsbau – entlang der Gladbacher Straße sowie zehn Doppelhäusern in den hinteren Grundstücksteilen. Mit den geplanten Anteilen von 8 öffentlich geförderten Wohnungen ergibt sich ein prozentualer Anteil von 23 %. Damit kann den Anforderungen des Ratsbeschlusses auch vor dem Hintergrund der Schwellen-

größe von insgesamt 40 Wohneinheiten Rechnung getragen werden.

## 5.2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept der neuen Bebauung sieht zwei die Gladbacher Straße begleitende Mehrfamilienhäuser vor. Diese übernehmen gleichzeitig eine abschirmende Wirkung der dahinter liegenden ebenfalls zweigeschossigen Doppelhäuser. Die Erschließung erfolgt über eine Quartiersstraße von der Gladbacher Straße. Im Zentrum der Quartiersentwicklung befindet sich ein kleiner öffentlicher Quartiersplatz, der gleichzeitig als Wendeanlage für Müllfahrzeuge dient und in seiner Mitte eine zentrale Regenwasserversickerung der öffentlichen Verkehrsflächen vorsieht.

Ein verkehrlicher Anschluss an das westlich benachbarte vorhandene Wohnquartier war bereits in der Vergangenheit vorbereitet und führt zu einer sinnvollen Quartiersvernetzung insbesondere für Fußgänger und Radfahrer abseits der Hauptverkehrsstraße.

## 5.3 Topografie

Das heute tiefer als die Gladbacher Straße liegende und nach Norden/Nordwesten leicht abfallende Plangebiet wird ausgehend von der Gladbacher Straße um rund 0,5 m bis auf Straßenniveau angehört. Dadurch entsteht an der nordwestlichen Grenze ein Böschungsbereich von rund 2,5 m, der zugleich einen wirksamen Risikohochwasserschutz darstellt. In Richtung der nordöstlich und südwestlich angrenzenden Bestandsgrundstücke im hinteren Bereich des Plangebietes entsteht damit eine Böschungshöhe von < 1,0 m.

## 5.4 Bebauungskonzept

Geschosswohnungsbau:

Der straßenbegleitende Geschosswohnungsbau wird in drei Geschossebenen mit Flachdach ausgeführt. Dabei ist das jeweils oberste Geschoss (Dachgeschoss) ein Nichtvollgeschoss. Die Dachgeschosse treten teilweise gegenüber den Außenkanten des darunterliegenden Geschosses zurück, sodass vom Straßenraum diese nur untergeordnet in Erscheinung treten. Insbesondere zu den östlich angrenzenden Wohngebäuden Gladbacher Straße 324 und 326 fällt dieser Rücksprung größer aus, um Beeinträchtigungen dieser Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Die Gebäude sind als Zwei- bis Vierspanner konzipiert. Die Erschließung ist auf der Nordseite der Gebäude vorgesehen. Hier befinden sich auch die zugehörigen Stellplätze in jeweils einer Sammelanlage. Die Wohnseite ist nach Südwesten bzw. Südosten ausgerichtet. Um die Beeinträchtigungen der Außenbereiche durch Verkehrslärm zu minimieren, werden schallgedämmte Loggien entlang der Gladbacher Straße vorgesehen. Die straßenbegleitende Ausrichtung der Wohnbebauung führt dazu, dass die Beeinträchtigungen durch Straßenverkehrslärm im rückwärtigen Bereich des neuen Wohnquartiers gemindert werden.

Insgesamt entstehen im Geschosswohnungsbau 15 Wohneinheiten.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt durch oberirdische Sammelstellplätze auf der Nordseite der Gebäude. Insgesamt sind 19 private Stellplätze vorgesehen.

Die Freiflächen werden gärtnerisch gestaltet und im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Anforderungen mit Kinderspielflächen ausgestattet. Die Freibereiche stehen der Bewohnerschaft zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. An der Grenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen der Gladbacher Straße und der inneren Quartiersstraße werden zur weiteren Eingrünung der Grundstücke Hecken gepflanzt.

Einfamilienhäuser:

Im rückwärtigen Bereich des neuen Wohnquartiers werden 20 Doppelhaushälften in üblicher Bauweise mit zwei Vollgeschossen zzgl. Dachgeschoss mit Satteldach errichtet. Jeder Hauseinheit ist eine Garage mit einem davor liegenden Stellplatz überwiegend direkt am Gebäude zugeordnet. An den nordöstlichen Nachbargrenzen sind keine Garagen im Bauwisch vorgesehen, um hier an der Nahtstelle zu der Nachbarbebauung in der Bolssiedlung keine Störungen durch Grenzbebauungen zu erzeugen.

Die Grundstücksgrößen der Doppelhaushälften betragen rund 215 m<sup>2</sup> bis 440 m<sup>2</sup>.

Der wegen der topografischen Bedingungen anzulegende Böschungsbereich an der nordwestlichen Grenze zum Landschaftsschutzgebiet der Stingesbachau wird zum Zwecke der Siedlungseingrünung mit einem 5 m breiten Pflanzstreifen versehen. Der Böschungsbereich wird den jeweils angrenzenden Wohngrundstücken zugeordnet.

Entlang der Grenze von Hausgärten, die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, werden Hecken gepflanzt, die die Straßenraumbegrünung ergänzen und unterstreichen.

Die gärtnerische Gestaltung der übrigen Gartenfläche der Doppelhaushälften bleibt den Bewohnern überlassen.

### **5.5 Erschließung**

Das Plangebiet ist hauptsächlich über die Gladbacher Straße erschlossen.

Ausgehend von der Gladbacher Straße führt eine zentrale Quartiersstraße in das Plangebiet, die dann nach Südwesten abknickt und an die Erschließung in der benachbarten Wohnsiedlung anbindet. Diese Anbindung war in der Vergangenheit bei der Entwicklung dieser Siedlung bereits als potenzielle Quartiersfortführung vorgesehen. Durch den Hauptanschluss des neuen Quartiers an die Gladbacher Straße ist die Verkehrsverbindung für PKW des neuen Quartiers allerdings nur von untergeordneter Bedeutung. Neben der Vernetzungsfunktion für Fußgänger und Radfahrer ist eher davon auszugehen, dass in erster Linie Verkehre in das und aus dem Bestandsquartier diese Anbindung nutzen werden. Gleichzeitig ist mit der Verbindung ein Notablauf sichergestellt, für den Fall, dass ein Zufahrtsbereich aufgrund von Straßen- oder Kanalarbeiten gesperrt ist.

Die Quartiersstraße wird als öffentliche Mischverkehrsfläche ausgebaut und soll als Spielstraße (verkehrsberuhigter Bereich) gewidmet werden. Die Straße wird in der Zufahrt der Gladbacher Straße eine Breite von 9,00 m, und im weiteren Verlauf von 7,50 m und in der Zufahrt über das südwestliche Wohngebiet eine Breite von 4,50 m erhalten. Im nördlichen Bereich der Siedlung mündet die zentrale Quartiersstraße in einem Platzbereich, der neben einer Aufenthaltsfunktion mit Sitzsteinen auch als Wendeanlage für PKW dient. Im Innenbereich wird eine Rasenmulde angelegt, in die das anfallende Regenwasser der öffentlichen Quartiersstraße zur Versickerung eingeleitet wird.

Die Befahrbarkeit der öffentlichen Mischverkehrsflächen ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug und für die Feuerwehr ausgelegt. Die Platzfläche soll jedoch von diesen Fahrzeugen nicht befahren werden. Es sind entsprechende Sammelplätze für Mülltonnen am Abholtag entlang der Erschließungsstraße vorgesehen.

Insgesamt sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen des neuen Wohnquartiers 10 öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen. Die Parkplätze werden durch Straßenbäume in offenen Baumbeeten gerahmt. Insgesamt werden 6 Bäume gepflanzt.

Eine Verkehrsberuhigung der südwestlichen 4,50 m breiten Verbindung erfolgt durch punktuelle Fahrbahnverengungen.

Ergänzend sind im Plangebiet zwei von der öffentlichen Erschließungsfläche abzweigende private Erschließungsstraßen vorgesehen, die jeweils zwei Doppelhäuser im Nordosten und Osten erschließen. Die östliche private Straße erschließt zugleich die Sammelstellplätze eines Mehrfamilienhauses und dient der Erschließung des Gebäudes.

### **5.6 Entwässerung**

Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht in Gänze der vorhandenen Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Das Plangebiet ist außerdem nicht im Generalentwässerungsplan (Niederschlagswasser) der Stadt Neuss enthalten. Darüber hinaus handelt es sich bei den beiden Grundstücken um Flächen, die nicht bereits vor dem 01.01.1996 an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren. Daher ist eine ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung im Sinne des § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 Abs. 1 LWG erforderlich.

Dem stehen weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegen. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines Wasserschutz-

gebietes.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll daher im Sinne des Gesetzes versickert oder in den ortsnahen Stingesbach eingeleitet werden. Aufgrund einer grundstücksrechtlich schwierigen Trassenführung zum Gewässer soll im vorliegenden Fall die Versickerung sämtlicher Niederschlagswässer dezentral im Baugebiet realisiert werden. Entsprechend günstige Bodenkennwerte liegen nach gutachterlichen Aussagen vor (Stellungnahme Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück an der Gladbacher Straße in Neuss – Ergebnisse der Versickerungsversuche –, DR. TILLMANN CONSULTING GMBH, November 2018 und 1. Nachtrag, Mai 2019).

Danach ist die Wiederversickerung von Oberflächenwasser innerhalb der stark sandigen Hochflutsedimente grundsätzlich möglich. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen innerhalb des entwässerungstechnisch relevanten Versickerungsbereichs von  $k_f = 1 \times 10^{-3}$  m/s bis  $k_f = 1 \times 10^{-6}$  m/s. In Verbindung mit den in weiten Teilen des Plangebietes erforderlichen Anhöhungen des Geländes lassen sich die geplante Versickerungsanlagen mit ausreichender Filterstrecke innerhalb der Auffüllungen oberhalb des anstehenden Grundwassers errichten.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden wurde folgendes Entwässerungskonzept festgelegt:

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche soll im Platzbereich über eine Versickerungsmulde versickert und über die belebte Bodenzone dem Grundwasser zugeführt werden. Gemäß Regelwerk erfolgt die Dimensionierung mit einem Bemessungsregen 1-mal in 5 Jahren. Zur Erhöhung der Überflutungssicherheit wird zusätzlich eine Nachberechnung mit einem Bemessungsregen 1-mal in 30 Jahren durchgeführt. Auch dieser kann überflutungsfrei unter kurzzeitiger Inanspruchnahme der angrenzenden Verkehrsflächen als Retentionsraum in der Mulde versickert werden. Damit ist der Überflutungsschutz gemäß DIN EN 752 für Wohngebiete gegeben und kein gesonderter Überstaukorridor o. ä. auszuweisen. Ein untergeordneter Teil der Verkehrsfläche im Westen wird an die vorhandene Kanalisation angeschlossen.

Unter Berücksichtigung der behördlichen Abstimmungen und auf der Basis der aktuellen Angaben des Bodengutachters zu den Durchlässigkeitsbeiwerten sind für das Niederschlagswasser der privaten bebauten/befestigten Flächen jeweils separate Versickerungsrigolen in den hinteren Bereichen der Hausgärten geplant. Hierfür sind wasserrechtliche Erlaubnisansträge beim Rhein-Kreis Neuss zu stellen.

Die privaten Verkehrsflächen erhalten versickerungsfähiges Fugenpflaster mit Splittfüllung. Als „Notüberlauf“ der privaten Verkehrsfläche dienen Grünmulden am Ende der Privatstraßen. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sind mit Rasenfugenpflaster herzustellen.

Das anfallende Schmutzwasser kann in den in der Gladbacher Straße vorhandenen öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 600 eingeleitet werden. Die Schmutzwasserkanäle in den privaten Stichwegen sollen als private Kanäle errichtet und unterhalten werden.

## 6. Festsetzungen im Bebauungsplan

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung eines reinen Wohngebiets (WR 1 und WR 2) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung entspricht den Zielen der städtebaulichen Planung zur Errichtung von Wohngebäuden im Geschosswohnungsbau und in Form von Doppelhaushälften. Sie folgt gleichzeitig den Festsetzungen des Bebauungsplans V 117/2, der das südwestlich an das Plangebiet angrenzende Wohnquartier ebenfalls als reines Wohngebiet ausweist.

Im Sinne der Festsetzung sind innerhalb des Plangebietes die Nutzungen „Wohngebäude“ und „Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen“ allgemein zulässig.

Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,

sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ und „sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sind mit den Zielen des Bauvorhabens und des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vereinbar. Sie werden daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig.

Gleichzeitig setzt der Bebauungsplan fest, dass gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB innerhalb des in der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplans mit der Signatur „Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans“ gekennzeichneten Flächen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin in dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss verpflichtet hat.

Damit wird die konkrete Nutzung innerhalb des Zulässigkeitskataloges über den Durchführungsvertrag fixiert.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Festsetzungen von Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Zahl der möglichen Vollgeschosse definiert. Zusätzlich werden die maximalen Gebäudehöhen (Oberkante Attika bei Flachdächern bzw. Dachfirst bei Satteldächern) als absolute Höhe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Als Grundflächenzahl wird der regelmäßig verwendete Wert nach § 17 BauNVO für Wohngebiete von 0,4 festgesetzt. Die Festsetzung folgt damit den allgemeinen Zielen der Stadtentwicklung einer maßvollen Verdichtung in innerörtlichen Lagen und trägt den Grundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung.

Die Geschossflächenzahl wird gemäß § 17 BauNVO i. V. m. § 20 BauNVO entsprechend der Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen mit 0,8 festgesetzt. Dies ermöglicht die Errichtung der im Baukonzept vorgesehenen Doppel- und Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen sowie einem nicht als Vollgeschoss ausgelegten Dachgeschoss.

Die vorliegende städtebauliche Planung sieht für die Mehrfamilienhäuser an der Gladbacher Straße überschlüssig eine GRZ von ca. 0,31 bis 0,38 und eine Gesamtversiegelung von ca. 0,47 bis ca. 0,6 sowie eine GFZ von ca. 0,61 bis 0,71 vor. Für die Doppelhausgrundstücke liegt die GRZ zwischen 0,18 und 0,36 und die Gesamtversiegelung zwischen ca. 0,29 und ca. 0,6, die GFZ zwischen 0,30 und 0,61. Die Planung unterschreitet die festgesetzten Werte daher sogar in weiten Teilen und fügt sich somit positiv in die städtebauliche Umgebung ein.

Die über NHN festgesetzten Gebäudehöhen berücksichtigen die geplanten Geschossebenen der städtebaulichen Planung und die konkret vorgesehenen Höhen gemäß den Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan. Danach werden die Doppelhäuser eine Höhe von bis zu rund 10,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe erhalten. Unter Berücksichtigung grundsätzlicher Anforderungen an die Sockelhöhen von rund 15 bis 30 cm werden im Bebauungsplan Gebäudehöhen über NHN festgesetzt, die einer relativen Höhe von rund 11,0 m entsprechen. Damit sind dann auch sachgerechte und hinreichende Spielräume für die Errichtung der Gebäude berücksichtigt.

Die Mehrfamilienhäuser erhalten eine Gebäudehöhe von rund 9,10 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Unter der analogen Berücksichtigung entsprechender Sockelhöhen werden im Bebauungsplan Gebäudehöhen über NHN festgesetzt, die einer relativen Höhe von rund 9,70 m entsprechen. Damit sind auch für die Mehrfamilienhäuser sachgerechte und hinreichende Spielräume für die Errichtung der Gebäude berücksichtigt.

Weiterhin sind für den Geschosswohnungsbau (WR 1) Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete technische Aufbauten (z. B. Konstruktionselemente, haustechnische Anlagen etc.) sowie Dachaufbauten, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen, bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Der Mindestabstand dieser Nebenanlagen gegenüber der Außenkante des Hauptbaukörpers beträgt 1,30 m. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die technischen Nebenanlagen von den Freibereichen aus nicht als dominierend wahrgenommen werden.

Die festgesetzten Gebäudehöhen stellen übliche Maßzahlen von zweigeschossigen Wohnbauungen in innerörtlichen Lagen dar. Damit kann sichergestellt werden, dass nachbarliche Belange hinreichend gewahrt werden.

### **6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Im WR 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt; im WR 2 werden als zulässige Bauweise ausschließlich Doppelhäuser festgesetzt. Damit können sowohl die geplante Mehrfamilienhausbebauung im WR 1 als auch die Doppelhaushälften im WR 2 entsprechend der städtebaulichen Planung und den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese folgen eng der städtebaulichen Planung. Sie berücksichtigen eine Gebäudetiefe für die Mehrfamilienhäuser von 14,0 m und für die Doppelhaushälften von 11,0 m bzw. 11,84 m.

Die Überschreitung der festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen ist gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch Balkone und Flächen von Terrassen, die an das Gebäude angrenzen, einschließlich derer Überdachungen bis zu 3,20 m zulässig. Das Maß der Tiefe ergibt sich aus dem üblichen Plattenmaß 40x40 / 40x60 für Terrassenplatten, die die Vorhabenträgerin bei der Errichtung der Terrassen verwenden möchte. Auf diese Art wird auch dem Gestaltungswillen der künftigen Bewohner genügt, aber die maximale Versiegelung und Bebauung in die Tiefe des Gartens hinein auch im Sinne nachbarschützender Belange beschränkt.

Die Textliche Festsetzung berücksichtigt, dass für die Mehrfamilienhäuser an der Gladbacher Straße die geplanten Balkone bereits in der überbaubaren Grundstücksfläche enthalten sind.

### **6.4 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan beschreibt im WR 2 eine Errichtung von Doppelhaushälften. Dies wird als Bauweise im Bebauungsplan verankert. Andere Hausformen (freistehende Einfamilienhäuser oder verdichtete Reihenhaushausgruppen) widersprechen den Zielen des Vorhaben- und Erschließungsplanes und sollen deshalb auch nicht in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verankert werden. Dem folgend setzt der Bebauungsplan zugleich eine Beschränkung der Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung fest. Eine höhere Anzahl Wohneinheiten je Doppelhaushälfte würde zu einem höheren Stellplatzbedarf führen, der von den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht abgedeckt ist und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele auch nicht umsetzbar wäre. Zugleich stellt die Festsetzung sicher, dass das innere Wohnquartier nicht mit einem höheren Verkehrsaufkommen durch eine höhere Anzahl von Wohnungen belastet wird.

### **6.5 Stellplätze und Garagen**

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. Die Festsetzung dient zur Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs des Vorhaben- und Erschließungsplans und sichert eine geordnete Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

### **6.6 Nebenanlagen**

Die Palette der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen (Spielplätze einschließlich der dazugehörigen Spielgeräte, nicht überdachte Fahrradabstellanlagen und gemeinschaftlich genutzte Müllsammelplätze sowie Gartenhäuser und Geräteschuppen) berücksichtigt die übliche Ausstattung von Wohngärten. Weitere Nebenanlagen sind unter Umständen auf den flächensparenden Wohngrundstücken nicht umsetzbar, ohne ggf. nachbarliche Belange zu beeinträchtigen und sollen daher nicht zugelassen werden.

Für Gartenhäuser und Geräteschuppen wird zeichnerisch festgesetzt, dass sie nur zu Abstellzwecken und nur entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze bzw. am Rand der geböschten Siedlungseingrünung an der nordwestlichen Plangebietsgrenze und gleichzeitig nur an der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Doppelhaushälften zulässig sind. Durch die Beschränkung der Nutzung auf Abstellzwecke wird gewährleistet, dass die Errichtung von Aufenthaltsräumen

auf die Wohngebäude beschränkt bleibt. Die rückwärtigen Bereiche sollen hingegen einer gärtnerischen Gestaltung unterliegen, sodass lediglich hierfür zweckdienliche bauliche Anlagen erwünscht sind. Die Festsetzung der Position dient dazu, die Errichtung eines Gartenhauses bzw. Geräteschuppens unter Freihaltung des übrigen rückwärtigen Hausgartens im Sinne eines einheitlichen Gestaltungsbildes zu erwirken. Mit der Beschränkung von Volumen und Höhe wird verhindert, dass Gartenhäuser und Geräteschuppen insbesondere im Hinblick auf die geplante kleinteilige Bebauung mit unverhältnismäßig großen Abmessungen errichtet werden und an den Nachgrenzen zu Auswirkungen führen.

Für die Bereitstellung der Abfallbehälter am Abholtag werden zwei Sammelflächen an der Grenze zur öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt.

### **6.7 Öffentliche Verkehrsflächen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für die Erschließungsstraße im Innenbereich eine öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ fest. Die Verkehrsfläche mündet im Nordwesten in einer Platz- und Wendeanlage, in der auch eine Fläche für die Regenwasserversickerung der Verkehrsflächen vorgesehen ist (s. Kap. 6.9) Ergänzend wird festgesetzt, dass die „Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ als Mischverkehrsfläche ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen ist. Der innere Ausbau der Erschließungsstraße mit Parkplätzen und Pflanzbeeten ist als Hinweis in die Planzeichnung übernommen. Weitergehende Regelungen über die Gestaltung der öffentlichen Erschließungsflächen erfolgen im Durchführungsvertrag.

### **6.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Von der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ zweigen drei private Stichwege zur Erschließung der rückwärtig gelegenen Doppelhäuser sowie des östlichen Mehrfamilienhauses. Diese Flächen werden mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger und vorsorglich mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die festgesetzte Oberflächenmaterialwahl (versickerungsfähiges Fugenpflaster mit Splittfüllung) dient der Versickerung von Niederschlagswasser.

### **6.9 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

Entsprechend dem Entwässerungskonzept (vgl. Kap. 5.6) wird zur Regenentwässerung der öffentlichen Erschließungsfläche eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlage mit der Zweckbestimmung „Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsmulde)“ innerhalb der Platz- und Wendefläche festgesetzt. Die Versickerungsanlage wird mit Extensivrasen begrünt. Bäume und Sträucher sollen nicht angepflanzt werden, um die Versickerungsfunktion nachhaltig aufrecht zu erhalten (s. a. Kap. 6.13, Versickerungsanlagen).

### **6.10 Flächen für die Stromversorgung**

Im Eingangsbereich der Siedlung wird angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche ein Standort für eine Trafostation vorgehalten. Diese ist zwar zum gegenwärtigen Zeitpunkt für die Entwicklung des neuen Quartiers nicht erforderlich, soll aber im Hinblick auf künftige Bedarfe, z. B. bzgl. Elektromobilität, ermöglicht werden.

### **6.11 Private Grünflächen**

Die beiden an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Versickerung von Niederschlagswasser (Notüberlauf)“ dienen der Entwässerung überschüssigen Regenwassers der privaten Erschließungsstiche. Hier ist ein Extensivrasen anzulegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist dauerhaft von Bäumen und Sträuchern freizuhalten, um die Versickerungsfunktion nachhaltig aufrecht zu erhalten (s. a. Kap. 6.13, Versickerungsanlagen). Mit der Festsetzung „Private Grünfläche“ wird zugleich klargestellt, dass diese Flächen, die bis zur Grenze der Nachbargrundstücke in der Lisztstraße geführt sind, nicht für das Abstellen von Fahrzeugen oder anderweitigen privaten Grundstücksnutzungen zur Verfügung stehen, sondern freigehalten werden müssen. Die zuläs-

sige Bepflanzung und Pflege wird im Durchführungsvertrag geregelt.

## 6.12 Schallschutzmaßnahmen

Bezüglich Straßenverkehrslärm wirken insbesondere Immissionen von der Gladbacher Straße, der Autobahn BAB 52 und der Bataverstraße auf das Planvorhaben ein. Aus südwestlicher Richtung wirken zudem Immissionen der DB-Strecken 2531, 2535 und 2610 auf das Plangebiet ein.

Auf Grundlage der städtebaulichen Planung, den vorliegenden Verkehrsmengenzahlen, den von der Deutschen Bahn zur Verfügung gestellten Verkehrsbelastungszahlen, des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan und der Mitteilung des Düsseldorfer Flughafens wurden die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen aus Straßen-, Schienen- und Flugverkehr als Grundlage für den Schallschutznachweis nach DIN 4109 ermittelt.

Die Straßenverkehrslärmimmissionen wurden gemäß der Richtlinie RLS-90 und die Schienenverkehrslärmimmissionen gemäß Richtlinie Schall 03 berechnet; die Beurteilung erfolgte im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005. Zusätzlich wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel auch unter Einbeziehung des Fluglärms gemäß DIN 4109 ermittelt und dargestellt. Dabei wurde die Schutzwürdigkeit eines reinen Wohngebietes zugrunde gelegt.

Bei freier Schallausbreitung ergeben sich entlang der Gladbacher Straße bis in die zweite Baureihe Beurteilungspegel größer 60 dB(A) tags. Zum Nachtzeitraum gehen die Verkehrslärmimmissionen an den Einfamilienhäusern hauptsächlich auf den Schienenverkehr zurück mit Beurteilungspegeln von bis zu 58 dB(A). Entlang der Südost- und Südwestfassaden der Mehrfamilienhäuser werden nachts Beurteilungspegel von bis zu 59,5 dB(A) erreicht.

Bei Realisierung der Plangebäude ergeben sich zwar aufgrund der abschirmenden Wirkung der Plangebäude in den oberen Geschossen um bis zu 8 dB(A) tags und 5 dB(A) nachts niedrigere Beurteilungspegel als die an den Fassaden zur Gladbacher Straße und in den unteren Geschossen um bis zu 10 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts niedrigere Beurteilungspegel. Der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete wird jedoch an allen Immissionsorten sowohl tags als auch nachts überschritten.

Die höchsten Schallimmissionen liegen in den Obergeschossen der Mehrfamilienhäuser orientiert zur Gladbacher Straße und zu der Bahnstrecke vor mit Beurteilungspegel von bis zu 64,7 dB(A) tags und 59,5 dB(A) nachts; aber auch an den straßenabgewandten Fassaden bzw. Fassaden im Innenhof werden hohe Beurteilungspegel von 54,6 dB(A) bis 59,7 dB(A) tags und 47,7 dB(A) bis 57,8 dB(A) nachts erreicht, die die strengen Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete überschreiten. An den straßenabgewandten Fassaden der Mehrfamilienhäuser liegen hohe Überschreitungen um bis zu 8 dB(A) tags und 15,2 dB(A) nachts vor.

Für Außenwohnbereiche der Wohnbebauung ist mindestens eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) städtebaulich anzustreben, da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt werden kann. Die Rechtsprechung geht aber davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, „[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Zum Tageszeitraum werden an allen Fassaden, bis auf die zur Gladbacher Straße orientierten südöstlichen und südwestlichen Fassaden der Mehrfamilienhäuser, Beurteilungspegel von kleiner 62 dB(A) erreicht.

Aufgrund der beschriebenen, teilweise erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich Verkehrslärm zum Schutz der Innenräume und der Außenwohnbereiche erforderlich.

Nach dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sind Be-

reiche mit emissionsträchtigen Nutzungen (hier insbesondere die Gladbacher Straße) einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen (das neu geplante Wohnquartier) andererseits räumlich so zu trennen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Der Durchsetzung des Trennungsgrundsatzes sind allerdings Grenzen gesetzt. So ist es ebenso ein wichtiger Belang der Stadtentwicklung, die Innenentwicklung und die Kompaktheit der Städte zu stärken und so im Sinne des Bodenschutzes mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Entwicklung der aufgegebenen innerörtlichen Freiflächen für eine Wohnbebauung folgt die Planung daher dem Grundsatz, vorrangig Flächen innerhalb der Ortslagen zur Erschließung neuer Siedlungsflächen zu entwickeln, bevor neue Siedlungsflächen in freier Landschaft in Anspruch genommen werden. Gleichmaßen sind mit der Umsetzung des neuen Wohnquartiers positive Auswirkungen für die gesamte Ortslage und deren Infrastrukturausstattung verbunden. In der Konsequenz ist eine räumliche Trennung mit großzügigen Abständen zwischen der Gladbacher Straße und den neuen Wohngebäuden in dieser integrierten Lage nicht möglich, da dies zwangsläufig in Teilen zur Unbebaubarkeit der Fläche für Wohnzwecke führen würde. Insofern lassen sich schädliche Umwelteinwirkungen (Verkehrslärm) auf das geplante Wohnquartier nicht grundsätzlich vermeiden. Es ist daher auf der konzeptionellen städtebaulichen Ebene und auf der Ebene der Bauleitplanung erforderlich, durch geeignete bauliche und technische Vorkehrungen dafür Sorge zu tragen, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen.

In diesem Zusammenhang ist zu bewerten, ob aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen zum Schutz vor Verkehrslärm analog der bereits im Ansatz vorhandenen niedrigen Wallanlage der südwestlich angrenzenden, zur Gladbacher Straße ausgerichteten Eigenheime zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse im Plangebiet beitragen können. Hierzu ist festzustellen, dass eine solche entlang der Gladbacher Straße vorzusehende – notwendigerweise deutlich höhere – Abschirmungsmaßnahme aus städtebaulicher Sicht zu einer unwirklichen Situation mit negativen Auswirkungen auf das Ortsbild im innerörtlichen Bereich, insbesondere in diesem bereits heterogen entwickelten Siedlungsbereich führen würde.

Außerdem dient die Gladbacher Straße der Erschließung des Plangebietes, sodass Öffnungen zum Straßenanschluss sichergestellt sein müssen. Eine konsequente Abschirmung von der Lärmquelle ist so nicht möglich. Ebenfalls sind im Hinblick auf die Schienenverkehrsimmissionen aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der räumlichen Entfernung nicht wirkungsvoll umsetzbar.

Diese Belange führen dazu, von weiteren Maßnahmen des aktiven Schallschutzes abzusehen. Die städtebauliche Planung sieht die Bebauung der ersten Reihe an der Gladbacher Straße als Riegelbebauung vor, die insofern hinsichtlich des Straßenverkehrslärms bereits eine aktive Schallschutzfunktion für die dahinter liegenden Gebäude darstellt. Ergänzend formuliert der Bebauungsplan auf der Grundlage der Aussagen des Schallgutachtens Festsetzungen für passive Schallschutzmaßnahmen. Die Maßnahmen sind geeignet, auch unter Berücksichtigung der Verkehrslärmvorbelastung gesunde Wohnverhältnisse zu erzeugen.

Als passive Schallschutzmaßnahme werden wegen der durch den Straßen- und Schienenverkehr verursachten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Sinne der DIN 4109 Außenlärmpegel festgesetzt. In Abhängigkeit von diesen Außenlärmpegeln ergeben sich dann die individuellen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile.

Aufgrund des Straßen- und Schienenverkehrs sollen außerdem Schlafräume grundsätzlich mit ausreichenden Lüftungen ausgestattet werden. Die Festsetzung erfolgt auch unter der Berücksichtigung, dass aufgrund der heute vorhandenen, aus energetischen Gesichtspunkten notwendigen Luftdichtheit der Fenster bei geschlossenen Fenstern kein Luftaustausch mehr gegeben ist und ein hygienischer Mindestluftwechsel nachts sichergestellt werden sollte. Die Festsetzung trägt ebenfalls zur Sicherung qualitätvoller Wohnverhältnisse bei.

Für die Außenwohnbereiche der Loggien/Balkone der Mehrfamilienhäuser an der Gladbacher Straße werden die massive Ausführung von Brüstungen und absorbierende Deckenflächen bei Loggien/Balkonen festgesetzt, mit denen Pegelminderungen von bis zu etwa 3 dB erreicht werden. Somit werden auch an den zur Gladbacher Straße orientierten Fassaden außen Beurteilungspegel unter den geforderten 62 dB(A) erreicht.

### **6.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Als Voraussetzung für gesunde Wohnverhältnisse, zur Gestaltung des Ortsbildes und aus stadtoökologischen Gründen ist eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes sinnvoll. Hohe Begrünungsanteile wirken sich positiv auf die stadtoökologischen Funktionen, wie z. B. Staubbindung, Rückhaltung von Niederschlagswasser, Verbesserung der mikroklimatischen Situation oder Schaffung von Ersatzlebensräumen für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten aus.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft in diesem Sinne differenzierte Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die Maßnahmen dienen einer gebotenen Mindest-Grünausstattung der öffentlichen Räume und der an die öffentlichen Räume des Straßenraums und des Landschaftsraumes angrenzenden Flächen sowie der Minderung klimatischer Beeinträchtigungen. Insgesamt wird mit den Pflanzfestsetzungen auch ein attraktives Erscheinungsbild des neuen Wohnquartiers unterstützt.

#### Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen:

Innerhalb des Plangebietes sollen im öffentlichen Straßenraum 6 Laubbäume II. Ordnung gepflanzt werden. Die Anpflanzung soll den Straßenraum mit Grün gliedern und beleben. Sie trägt zur Attraktivität des Baugebietes bei und die Parkplätze und der Straßenraum werden beschattet, sodass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

#### Bäume innerhalb der privaten Grundstücke der geplanten Mehrfamilienhäuser:

Innerhalb der privaten Gartenflächen der Mehrfamilienhäuser soll je angefangene 250 m<sup>2</sup> der nicht durch Gebäude überbauten Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Ordnung gepflanzt werden. Die Pflanzung dient der Grundstücksgliederung mit Pflanzelementen und schafft teilverschattete Bereiche mit den o. a. kleinklimatischen Wirkungen. Die Maßnahme trägt zugleich einer gewünschten Mindestgrünausstattung der Gärten Rechnung. Insgesamt werden i. V. m. dem Flächenschlüssel auf dem östlichen Grundstück 6 Bäume und auf dem westlichen Grundstück 4 Bäume gepflanzt. Im Durchführungsvertrag wird gesichert, dass die Unterhaltung und Pflicht zur Wiederherstellung bei Abgang auch auf die Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin übergeht.

#### Heckenpflanzungen an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen und Begrünung von Garagenwänden:

In den im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen sind auf einer Gesamtlänge von rund 230 m Hecken zu errichten. Die Heckenpflanzungen begrenzen die Grundstücke dort, wo sie an den Straßenraum anschließen oder an private Stellplatzsammelanlagen. Eine gestalterische Einheit von gliedernden Pflanzelementen dient insbesondere auch der Attraktivität der öffentlich wirksamen Räume und des Quartiers insgesamt.

Dies gilt ebenso für die zum öffentlichen Straßenraum ausgerichteten grenzständigen Garagenwände, die mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

#### Ortsrandeingrünung:

Im Nordwesten an der Grenze zum Landschaftsraum des Stingesbachs erfolgt im rückwärtigen Bereich der Hausgärten der dort zu errichtenden Doppelhaushälften eine Pflanzfestsetzung für eine dreireihige freiwachsende Strauchhecke auf einer Länge von 85 m. Ergänzend erfolgt eine Pflanzung von 5 Laubbäumen II. Ordnung. Entsprechend ist auf jedem betreffenden Grundstück ein Baum zu pflanzen. Diese Ortsrandeingrünung mit Bepflanzungen in einer Breite von fünf Metern dient dem Schutz des Freiraums vor Beeinträchtigungen der hausgärtnerischen Nutzungen und der Böschungssicherung. Im Durchführungsvertrag wird gesichert, dass die Unterhaltung und Pflicht zur Wiederherstellung bei Abgang auch auf die Käufer als Rechtsnachfolger der Vorhabenträgerin übergeht.

#### Dachbegrünung:

Die Flachdächer der Dachflächen der obersten Geschosse der Hauptbaukörper und von Garagen sind per Festsetzung fachgerecht mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Flachdachbegrünung hat insbesondere die Aufgabe, Regenwasser zu speichern, sodass es verzögert abfließt und ein Teil verdunsten kann. Außerdem soll die Aufheizung der Umgebung durch das Flachdach abgemildert werden, sodass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Siedlungsbereich und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Bereiche für erforderliche technische Einrichtungen oder anderweitig genutzte Dachterrassen im obersten Geschoss der Mehrfamilienhäuser (Nicht-Vollgeschoss). Damit werden die konstruktiven und technischen Anforderungen sowie auch individuellen Gestaltungswünsche gleichermaßen berücksichtigt.

#### Versickerungsanlagen:

Die Vorgabe zur Anlage einer extensiven Rasenfläche und zum Freihalten von Bäumen und Sträuchern in der Versickerungsmulde der öffentlichen Abwasserbeseitigungsfläche dient der dauerhaften Funktionstüchtigkeit der Entwässerungsanlagen, die nicht mit Laub und Geäst verstopft werden soll.

#### **6.14 Höhenlage**

Im Bebauungsplan sind sowohl die Höhe der Straßenachse als auch die Höhenlage der künftigen Geländeoberfläche in den reinen Wohngebieten in Metern über NHN zeichnerisch festgesetzt. Die Festsetzung dient der Bestimmung der Höhe des künftigen Straßenausbaus und der Höhenlage der Baugrundstücke. Die festgesetzte Höhenlage auf den Baugrundstücken ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen und der Vollgeschosse im Rahmen des Bauantragsverfahrens heranzuziehen. Auf den Baugrundstücken sind Abweichungen von +/-15 cm im Zuge der Bauausführung zulässig, damit hinreichende Spielräume im Bauablauf bestehen.

#### **6.15 Versickerung von Niederschlagswasser**

Im Sinne der landeswasserrechtlichen Vorgaben trifft der Bebauungsplan Festsetzungen über die Art und Weise der Versickerung der auf den privaten Flächen anfallenden Regenwässer. Danach ist das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser der privaten Dachflächen und befestigten Flächen flächig in Form von Rasenmulden oder über Versickerungsrigolen auf den Grundstücken selbst zu versickern. Hierzu ist eine Genehmigung beim Rhein-Kreis Neuss einzuholen.

Die mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten festgesetzten privaten Erschließungsflächen sind mit versickerungsfähigem Fugenpflaster mit Splittfüllung herzustellen, so dass hier das Regenwasser direkt in den Untergrund versickern kann. Gleiches gilt für die Stellplatzsammelanlagen der Mehrfamilienhäuser. Sie sind mit Rasenfugenpflaster herzustellen. Davon ausgenommen sind die Fahrflächen. Auf das Kap. 5.6 wird verwiesen.

## **7. Gestalterische Vorgaben/Örtliche Bauvorschriften**

Auch wenn es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, dessen Vorhabeninhalte einschließlich der Gestaltung der Gebäude mittels Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag festgelegt sind, soll ein Mindestmaß an gestalterischen Festsetzungen aufgenommen werden. Diese sind für den Fall notwendig, dass nach Abschluss des Vorhabens Änderung- oder Umbauwünsche der Erwerber auftreten.

Zur Sicherstellung einer harmonischen Quartiersbildung werden Festsetzungen zu Farben von geneigten Dächern, zu Farben und Materialien von Gebäuden und Garagen, zur gestalterischen Einbindung von Abfallbehältern und zur Gestaltung der Vorgärten und von Einfriedungen getroffen.

Grundsätzlich dienen die Festsetzungen zur Begrünung neben der Gestaltung des Freiraumes auch dem Schutz des Kleinklimas, dem ökologischen Ausgleich und der Förderung der Stadtnatur. Durch die Bepflanzung wird eine Aufheizung der Flächen während sommerlicher Hitzeperioden reduziert, Niederschlagswasser kann versickern bzw. verdunsten und Kleinlebewesen, insbesondere Insekten und Vögel, finden einen Lebensraum. Darüber hinaus dienen die Bepflanzung und die Reduzierung der Versiegelung der ortsnahe Niederschlagswasserbeseitigung und dem vorbeugenden Schutz vor urbanen Sturzfluten bei Starkregenereignissen.

Die Festsetzungen dienen auch dazu, ein harmonisches, offenes und durchgrüntes Siedlungsbild zu schaffen. Durch die durchgrünte und offene Vorgartengestaltung wird eine städtebaulich wirksame Verzahnung der Vorgärten mit dem öffentlichen Straßenraum erreicht. So ergibt sich optisch ein fließender Übergang zwischen den privaten und den öffentlichen Zonen. Der Raumeindruck wird geweitet, die Wohn- und Lebensqualität im Wohnquartier erhöht. Die Festsetzungen dienen der Adressbildung des Wohnquartiers und damit der nachhaltigen Qualitäts- und Wertsicherung.

#### Dächer und Fassaden

Die Festsetzungen des Bebauungsplans geben Materialien und Farben für Dächer und Fassaden vor. Diese Vorgaben schränken den Gestaltungsspielraum der Eigentümer ein, sind aber im Sinne einer einheitlichen Gestaltung und eines ablesbaren städtebaulich einheitlichen Quartiersgedankens sinnvoll und städtebaulich gewünscht. Die festgesetzten Vorgaben für Material und Farbe folgen den Zielaussagen der Vorhabenträgerin, die das neue Siedlungsquartier in einer gestalterischen Einheit errichtet und vermarktet. Dabei werden Elemente beider angrenzender Siedlungsbereiche mit Putz und Klinker im Wechsel aufgenommen. Die Verankerung der Vorgaben im Bebauungsplan dient daher insbesondere auch dazu, künftig bei Eigentümerwechseln oder Renovierungs- bzw. auch späteren Sanierungsmaßnahmen einen gleichartigen Gestaltungs- und Farbkanon dauerhaft zu gewährleisten.

#### Abfall und Wertstoffbehälter:

Abfall- und Wertstoffbehälter können bei einer Beliebigkeit und fehlendem Gestaltungswillen zu einem negativen Erscheinungsbild in Vorgärten und damit des Siedlungsbildes insgesamt beitragen. Daher trifft der Bebauungsplan Vorgaben, die ein Mindestmaß an Gestaltung sicherstellen und einen Rahmen für weitergehende Gestaltungsmöglichkeiten geben.

#### Vorgärten:

Hintergrund der Festsetzung bzgl. der Vorgartengestaltung ist eine zunehmend zu beobachtende Entwicklung der Gestaltung von Vorgärten und Freiflächen als Schotter- oder Steingärten ohne oder nur mit einer sehr reduzierten Bepflanzung, die nur scheinbar einen überschaubaren Pflegeaufwand verursachen. Neben einer geringen ästhetischen Qualität führt dies in Abhängigkeit von der baulichen Ausführung oftmals auch zu einer Versiegelung des Untergrundes ohne Versickerung des Niederschlagswassers und zu einer Aufheizung dieser Flächen. Dies ist gestalterisch, aber insbesondere stadtklimatisch negativ zu beurteilen und soll im Sinne der o. a. angeführten Positivmerkmale der Vorgartenbepflanzung durch die Festsetzung unterbunden werden.

Darüber hinaus sollen die Vorgärten einheitlich offen gestaltet werden und nicht durch Zäune, Mauern und Tore sowie Stellplätze und andere Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllstandorten verstellt werden, so dass eine Durchgrünung der Vorgärten im Vordergrund der Gestaltung sichtbar und wirksam ist.

#### Einfriedungen:

Einfriedungen sollen ebenfalls als Elemente der Durchgrünung im Siedlungsbild wahrgenommen werden. Daher sind blickdichte Einfriedungen wie Holzwände oder Zäune mit geschlossenen Elementen im Sinne der Grundstückssicherung zwar zulässig, sie sind aber entsprechend

zu begrünen. Nicht zulässig aber sind aufgrund ihrer sterilen Materialität in Zäune eingezogene Kunststoffmatten oder -bänder, dies gilt ebenfalls für Mauern, da diese besonders massive Art der Einfriedung dem Ziel der Durchgrünung insbesondere widerspricht.

Um die gewünschten Einfriedungen entlang der Straßenräume und Stellplatzanlagen nicht zu groß werden zu lassen, was sich negativ auf die Blickbeziehungen im Siedlungsbild auswirkt, wird die Höhe dieser Heckenpflanzungen auf eine Höhe von 1,80 m begrenzt. Dies gilt ebenso für die hier zulässigen, durch die Pflanzung aber zu verdeckende, gartenseitig innenliegende farblich beschichtete Draht- oder Stabgitterzäune.

Entlang der Gladbacher Straße sind diese Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Von der Gladbacher Straße aus soll das Baugebiet in seiner gestalterischen Einheit wahrgenommen werden. Sollten die hier erforderlichen und gewünschten Einfriedungen höher ausgeführt werden, würden insbesondere dem Fußgänger oder Radfahrer Einblicke in unerwünschter Weise verwehrt. Gleichzeitig dient die hier niedrigere Bepflanzung der besseren sozialen Kontrolle an der Gladbacher Straße.

## 8. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6a BauGB)

Teile des Plangebiets sind in den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser, dem ein etwa 1.000-jährliches Hochwasserereignis zugrunde liegt, erfasst und somit als Risikogebiet im Sinne des § 78 b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu bewerten. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser (HQ extrem) als überschwemmt dargestellt (siehe Beikarte 1 auf der Planurkunde).

Im Extremfall können Hochwasserschäden in Keller- und Erdgeschossen auftreten. Für die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen sind die Bestimmungen des § 78 c WHG zu beachten.

Bauliche Anlagen dürfen in dem Risikogebiet nur nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden.

Im Risikogebiet ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage kann errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

## 9. Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan gibt innerhalb der Planurkunde Hinweise auf die folgenden Themen:

- Ökologie und Artenschutz
- Baumschutzsatzung
- Bodenschutz
- Bodendenkmalpflege
- Erdbeben
- Kampfmittel
- Klimaanpassung, Bauvorsorge Starkregenereignisse
- Luftverkehr
- Lärm
- Gesetze, Verordnungen, Normen

## 10. Auswirkungen der Planung/Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden untersucht und in der Planung berücksichtigt und/oder in die Abwägung eingestellt. Eine formale Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich und wurde nicht durchgeführt, da der Plan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ aufgestellt wird. Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung ist hingegen durchgeführt worden.

### 10.1 Schutzgut Natur, Tiere, Pflanzen, Artenschutz

Der Planbereich wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um eine Ackerbrachfläche. Nur in den Randbereichen haben sich teilweise langgrasige Vegetation und Hochstauden etabliert. Gehölzbestände sind nicht vorhanden, lediglich im Randbereich zu dem im Nordwesten angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und Waldbereich befinden sich niedrigere Gehölze am Ackerrand.

#### Biotopverbund

Nach dem Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss, Synoptische Karten, „Einstufung der Schutzwürdigkeit nach Biotopverbundplan“, ist die Schutzwürdigkeit des Planbereichs aus Sicht des Biotop- und Artenschutzes als „mittel“ (Einzelfallprüfung) eingestuft.

Diese Einstufung steht nicht im Einklang mit den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplanes, der den heute als Landwirtschaft dargestellten Bereich künftig als Wohnbaufläche darstellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist als Ergebnis eines Abwägungsprozesses in der Bauleitplanung als vorrangig zu bewerten. Hierbei sind insbesondere die unter 1.2 genannten Planungsziele aufzuführen:

- Schließung der baulichen Lücke zwischen der Bolssiedlung (Lisztstraße) und der rückwärtigen Bebauung an der Gladbacher Straße als wesentlicher Baustein der Stadtentwicklung zur Entwicklung eines geschlossenen Siedlungsbandes entlang der Nordseite der Gladbacher Straße
- Inanspruchnahme von Flächen zur Deckung des hohen Wohnungsbedarfes in der Stadt Neuss, die sich in innerörtlichen Lagen befinden und bereits gut erschlossen sind.

Die zweite öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplans ist im Frühjahr 2020 geplant.

#### Artenschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V117/3 –Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung)– in Neuss, Artenschutzrechtliche Vorprüfung der ASP (Stufe I), Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, Juli 2018).

Eine Beeinträchtigung von Fledermausquartieren bei Umsetzung des geplanten Projekts ist nicht zu erwarten, da sich weder baumhöhlenträgende Gehölze noch ober- oder unterirdische Gebäude oder Höhlen auf dem Gelände befinden. Auch stellt die Ackerfläche aufgrund ihrer Strukturarmut kein günstiges Nahrungshabitat dar. Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch die projektierte Baumaßnahme ist nicht abzuleiten.

Es sind darüber hinaus auch keine Amphibien- oder Reptilienpopulationen zu erwarten.

Bei der Ortsbegehung wurden auch keine in NRW gemäß der Roten Liste bestandsgefährdeten oder planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen. Im unmittelbar an das Baugrundstück angrenzenden Bereich wurden jedoch einige Kohlmeisen, ein Eichelhäher, eine Blaumeise und eine Heckenbraunelle beobachtet. Es muss davon ausgegangen werden, dass einige nicht planungsrelevante Vogelarten im Bereich der Brombeergebüsche und Weiden- und Haseln brüten, da sie hier geeignete Bedingungen vorfinden. Neben der Heckenbraunelle sind hier auch Arten wie Amsel, Rotkehlchen, Zaunkönig etc. zu erwarten. Diese Arten stehen wie alle europäischen Vogelarten unter dem strengen Schutz des § 44 BNatSchG.

Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden nach Einschätzung

des Gutachters jedoch keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst. Auf das gesetzliche Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis 30. September/§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde untersucht und abgewogen, welche Flächen sich besonders für eine Bebauung eignen. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan definiert für das Plangebiet eine klare Zielrichtung zur Entwicklung eines Baugebietes anstelle der Sicherung der landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem ist die Nachfrage nach Wohnraum ungebrochen hoch.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Natur, Tiere, Pflanzen, Artenschutz sind nicht zu erwarten.

## 10.2 Schutzgut Boden

Das vorhandene Gelände ist weitgehend eben und unversiegelt. Nach dem Umweltentwicklungsplan der Stadt Neuss, Synoptische Karten, „Einstufung der Schutzwürdigkeit der Böden“, ist die Schutzwürdigkeit der Böden im Planbereich als mittel eingestuft.

Bodenbelastungen, Altlasten oder Altstandorte sind nicht bekannt. Ein ehem. Bombentrichter an der Grundstücksgrenze zur Lisztstraße ist im Kataster erfasst.

Durch die Planung werden Teile des Plangebietes erstmals versiegelt.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden besteht in der Versiegelung von Flächen für die Bebauung und die Erschließung. Durch die geringe Überbauung wird dieser Eingriff gemindert.

Bezogen auf Festlegungen im Vorhaben- und Erschließungsplan entsteht eine Versiegelung von rund 48 % der Gesamtfläche. Ohne die öffentlichen und privaten Erschließungsflächen ergibt sich auf den Baugrundstücken eine Versiegelung von rund 35 %. Diese Versiegelung wird in Teilen durch die Anlage von gärtnerisch gestalteten Freiflächen und randlichen Begrünungen kompensiert.

Der Versiegelungsgrad liegt damit deutlich unter den üblichen Werten eines verdichteten Neubaugebiets im Innenbereich. Damit wird der Randlage des Standortes Rechnung getragen.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

## 10.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem Überschwemmungsgebiet.

Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf befindet sich das Plangebiet in den Risikogebieten des Rheins, die bei einem Versagen oder Überströmen von Hochwasserschutzanlagen ab einem seltenen bzw. extremen Hochwasser (HQextrem) überschwemmt werden können.

Die zugehörige Gefahrenkarte stellt Überflutungen im Szenario HQextrem überwiegend von 0 bis 0,5 m und in nördlicher Richtung im Randbereich abgestuft von 0,5 bis 1,0 m und von 1 bis 2 m dar. Auch hier erfolgen keine Darstellungen in den Szenarien HQhäufig und HQ100.

Die Höhenlage wird im mittleren Plangebiet aber künftig um rund 0,6 m und im nördlichen Randbereich bis zu rund 2,50 m aufgehöhrt, so dass das Gefährdungspotenzial deutlich begrenzt wird.

Im Plangebiet soll das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsflächen vor Ort in Form von Rigolen und Rasenmulden versickert werden. Eine Ausnahme bildet ein kleines westliches Teilstück der öffentlichen Erschließungsstraße, das aus technischen Gründen in den Kanal des angrenzenden Baugebiets entwässert.

Im Rahmen einer gutachterlichen Stellungnahme wurde die Versickerungseignung des Bodens in Abhängigkeit der zu erwartenden Grundwasserstände bestätigt (Stellungnahme Bodenuntersu-

chungen auf dem Grundstück an der Gladbacher Straße in Neuss - Ergebnisse der Versickerungsversuche - DR. TILLMANN'S CONSULTING GMBH, November 2018).

Durch die dauerhafte Versiegelung von Gebäuden und neuen Verkehrsflächen ergeben sich zwar Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung, diese sind aber durch die Versickerung allen anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet als nicht wesentlich einzustufen.

Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität durch stoffliche Einträge in dem neuen Wohngebiet sind weitgehend auszuschließen. Baubedingte Beeinträchtigungen sind üblicherweise durch Baumaterialien und Baubetrieb zu erwarten. Straßenwasser wird über die belebte Bodenzone versickert.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten.

#### **10.4 Schutzgüter Klima und Luft**

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Luftreinhalteplans Neuss 2013 und damit auch außerhalb der Umweltzone „Neusser Innenstadt“.

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des Projekts 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. Bundesimmissionsschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden.

Eine nennenswerte Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit eine Verschlechterung der Lufthygiene durch verkehrsbedingte Schadstoffemissionen ist aufgrund der Kleinräumigkeit der Planung nicht zu erwarten.

Gemäß der Handlungskarte Klimaanpassung 2015 werden für das Plangebiet keine Konfliktpotenziale benannt. Es handelt sich um einen Freiraum ohne besondere stadtklimatische Beziehungen. Auch die beiden östlich und westlich angrenzenden Wohnquartiere werden als Siedlungsflächen mit keiner oder sehr geringen Betroffenheit durch Hitzebelastungen charakterisiert. Weiterhin handelt es sich nicht um ein Gebiet von stadtklimarelevanten Grün- und Freiflächen oder ein Gebiet mit Frischluftschneisen und Luftleitbahnen.

Im Zuge der Neu- bzw. Umplanung besteht die Gefahr, dass sich die Hitzebelastung verstärkt. Aufgrund der stadtklimatischen Bedingungen im Plangebiet und der Umgebung sind diese jedoch nicht wesentlich, sodass unter Berücksichtigung einer geringen Verdichtung und einer damit einhergehenden Durchgrünung von großzügigen Hausgärten den aktuellen Anforderungen Rechnung getragen wird und keine besonderen Maßnahmen zu treffen sind.

Gleichwohl formuliert der Bebauungsplan Maßnahmen zur Begrünung (Baumpflanzungen im Straßenraum und in den Hausgärten, Dachbegrünung von Flachdächern und Garagendächern, Begrünung der Vorgärten). Im Straßenraum wird eine Rasenmulde ausgebildet, in der die anfallenden Regenwässer der Straße vor Ort versickern.

Die Begrünungsmaßnahmen können die Beeinträchtigungen durch die neuen Versiegelungen mindern. Durch die Dachbegrünungen wird Regenwasser gespeichert, sodass es verzögert in den Untergrund abfließt und ein Teil verdunsten kann. Außerdem soll die Aufheizung der Umgebung durch das begrünte Flachdach abgemildert werden, sodass die Luft über dem Gebiet nicht so stark aufsteigt und deshalb nur wenig Luft nachfließen muss. Auf diese Weise wird dem Siedlungsbereich und seiner Umgebung keine kühle Luft entzogen. Die Anpflanzungen im Straßenraum beschatten die Parkplätze und den Straßenraum, so dass die versiegelte Fläche sich nicht so stark aufheizt; außerdem soll durch die Bäume kühle und feuchtere Luft entstehen (Verdunstungskälte).

Insgesamt sind klimatische Verschiebungen schon aufgrund der Kleinräumigkeit der Maßnahme nicht zu erwarten. Die Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft werden insgesamt als gering eingeschätzt.

## 10.5 Schutzgut Mensch

### Verkehrliche Belange:

Die städtebauliche Planung des Vorhaben- und Erschließungsplans sieht vor, dass das Plangebiet hauptsächlich über eine Zufahrt („rechts-rein, rechts-raus“) an die Gladbacher Straße (Richtungsfahrbahn Neuss) angebunden wird. Eine Anbindung an die Nebenfahrbahn des bereits bestehenden Wohngebietes Gladbacher Straße ist nur von sehr untergeordneter Bedeutung und begünstigt in erster Linie das Bestandsgebiet hinsichtlich einer neuen Anbindung sowie einer Umfahrmöglichkeit für die Müllentsorgung.

Die Gladbacher Straße weist derzeit eine Mitteltrennung zwischen den Richtungsfahrbahnen für Pkw auf und kann nur an gesonderten Querungsmöglichkeiten gequert werden. Ebenso ist ein Wechsel der Richtungsfahrbahnen für Auto- und Radfahrer nur an vorhandenen Wendemöglichkeiten möglich.

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurde die geplante äußere Erschließung des Baugebietes Gladbacher Straße überprüft und bewertet (Verkehrsuntersuchung äußere Erschließung Baugebiet Gladbacher Straße, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, Juli 2019). Insbesondere wurde dabei ein Augenmerk darauf gelegt, ob eine Querungsmöglichkeit der Gladbacher Straße für Fußgänger und Radfahrer sowie optional für den Kfz-Verkehr notwendig ist.

Aufgrund der derzeitigen (bzw. zukünftigen) Kfz-Verkehrsmengen sowie der vorhandenen Querungsmöglichkeiten im Umfeld des Plangebietes wird die Realisierung einer gesonderten Querungsmöglichkeit für den Kfz-Verkehr im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes aus gutachterlicher Sicht als nicht notwendig erachtet.

Für den Fuß- und Radverkehr sind die vorhandenen Querungsmöglichkeiten jedoch entweder zu weit entfernt oder nur durch die verbotene und gefährliche Nutzung des Einrichtungsweges in Gegenrichtung erreichbar. Aus diesem Grund und im Sinne einer gesamtstädtischen Betrachtung und als Maßnahme zur Förderung des Radverkehrs werden Maßnahmen zur sicheren Querung der Gladbacher Straße (und zur Erreichung des Radweges in Fahrtrichtung Düsseldorf) als sinnvoll erachtet. Dies kann durch die Realisierung einer Querungshilfe erfolgen. Die Mitteltrennung ist faktisch vorhanden ist, sodass diese Lösung als möglich und umsetzbar eingestuft wird.

Aus Verkehrssicherheitsgründen wird des Weiteren eine einstreifige Verkehrsführung in Fahrtrichtung Düsseldorf empfohlen. In Fahrtrichtung Neuss ist die Rücknahme eines Fahrstreifens nicht sinnvoll, da hierdurch die Bussonderspur aufgegeben werden müsste.

Für die Maßnahmen liegt eine Erschließungsplanung vor, die im Vorhaben- und Erschließungsplan (außerhalb des Geltungsbereiches) abgebildet ist. Regelungen zur weiteren Planung und Umsetzung der Maßnahme erfolgen im Durchführungsvertrag.

### Belange des Immissionsschutzes

Für den Bebauungsplan wurden mögliche schädliche Umweltauswirkungen schallgutachterlich untersucht; neben dem Verkehrslärm von Straße und Schiene wurde auch das Verhältnis des neuen Wohnquartiers zu den gewerblichen Anlagen im Nordosten an der Bataverstraße sowie im Osten zwischen der Gladbacher Straße und der Bockholtstraße bewertet.

#### Verkehrslärm im Plangebiet:

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen mit Beurteilungspegel von bis zu 64,7 dB(A) am Tag und 59,5 dB(A) in der Nacht liegen an den Fassaden der Mehrfamilienhäuser orientiert zur Gladbacher Straße und zu der Bahnstrecke vor. Somit wird der Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete hier um maximal 14,7 dB(A) tags und 19,5 dB(A) nachts überschritten.

Aufgrund der abschirmenden Wirkung der Plan- und umgebenden Bestandsgebäude ergeben sich im rückwärtigen Bereich sowohl tags als auch nachts geringere Beurteilungspegel für den Verkehrslärm, die dennoch die Orientierungswerte der DIN 18005 für reine Wohngebiete um bis zu 9,6 dB(A) tags und 17,8 dB(A) nachts überschreiten.

Durch die als Riegel geplanten Mehrfamilienhäuser an der Gladbacher Straße werden die dahinter angeordneten Einfamilienhäuser effektiv vom Straßenverkehrslärm abgeschirmt; an den Ein-

familienhäusern werden damit Beurteilungspegel für den Straßenverkehrslärm erreicht, die den Orientierungswert der DIN 18005 für reine Wohngebiete nur noch um maximal 6 dB(A) tags und 7 dB(A) nachts überschreiten. Damit nimmt die Mehrfamilienhausbebauung für die dahinterliegenden Gebäude die Funktion einer Schallschutzwand wahr.

Im rückwärtigen Bereich dominieren die Schienenverkehrslärmimmissionen aus der über 200 m entfernten Schienenstrecke. Eine aktive Abschirmung ist hier nicht realisierbar.

Für die geplanten Gebäude ergeben sich sowohl bei freier Schallausbreitung als auch bei Berücksichtigung der Plangebäudehöhen maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend des maßgeblichen Außenlärmpegels von 74 dB(A) an der Fassade des Mehrfamilienhauses orientiert zur Gladbacher Straße. Hieraus berechnet sich ein maximal erforderliches Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von 44 dB(A).

An den Fassaden der Einfamilienhäuser im rückwärtigen Bereich ergeben sich sowohl bei freier Schallausbreitung als auch bei Berücksichtigung der Plangebäudehöhen insbesondere in den oberen Geschossen Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 68 bis 72 dB(A) mit einem daraus resultierenden Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile bei einer Wohnnutzung von 38 bis 42 dB(A). Maßgebend ist hier der Schienenverkehrslärm.

Unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen ergeben sich lediglich in den unteren Geschossen geringere Anforderungen im Vergleich zu den Anforderungen bei freier Schallausbreitung. Unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen ergeben sich nur an den von der Gladbacher Straße und den Bahnschienen abgewandten Fassaden geringere schalltechnische Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Das erforderliche Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  liegt hier bei 35 dB(A).

Für Schlafräume mit Fenstern zu Fassaden, an denen Beurteilungspegel  $> 45$  dB(A) im Nachtzeitraum vorliegen, sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen zu empfehlen. Dies betrifft alle Fassaden.

Bei Beurteilungspegeln von weniger als 62 dB(A) im Tageszeitraum kann von einer ungestörten Kommunikation auf Außenwohnbereichen ausgegangen werden; dies gilt für alle Fassaden der Plangebäude außer die straßenorientierten Fassaden der Mehrfamilienhäuser. Empfohlen werden für Außenwohnbereiche jedoch Beurteilungspegel kleiner 60 dB(A); somit wären an den Mehrfamilienhäusern nur an den straßen- und schienenabgewandten Fassaden Balkone ohne weitere Lärmschutzmaßnahmen möglich. Durch vergleichsweise einfach umzusetzende Maßnahmen, wie die geschlossene Ausführung einer Brüstung und eine absorbierende Deckenfläche, können bei Loggien Pegelminderungen von bis zu etwa 3 dB erreicht werden.

Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zum Schallschutz in Bezug auf die Außenbauteile und die Außenwohnbereiche, mit denen gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden können.

Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebietes:

Neben den auf die geplante Bebauung einwirkenden Verkehrslärmimmissionen waren des Weiteren die Auswirkungen der geplanten Bebauung und die damit zusammenhängenden Zusatzverkehre im Vergleich zur Situation ohne Realisierung der Planungen auf die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangelandes zu berechnen.

Dabei wurden Immissionsorte nächstgelegener Wohngebäude an der nördlichen Seite der Gladbacher Straße und der Lisztstraße sowie Kleingärten an der südlichen Seite der Gladbacher Straße betrachtet.

Die Umsetzung des Planvorhabens führt zunächst grundsätzlich dazu, dass insbesondere auf der Gladbacher Straße ein höheres Verkehrsaufkommen entsteht.

Zum Tageszeitraum ergeben sich geringe Pegelerhöhungen von bis zu 0,3 dB(A). Zum Nachtzeitraum hat sich aufgrund der geringen Mehrverkehre der Emissionspegel im Planungsfall im Vergleich zur Bestandsituation nicht geändert. Die sich dennoch ergebenden Pegelzu- und abnahmen kommen durch die abschirmende und reflektierende Wirkung der im Planungsfall be-

rücksichtigten Plangebäude zustande.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden an allen betrachteten Immissionsorten um bis zu 5,6 dB(A) tags und 6,8 dB(A) nachts überschritten. Ursache für die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV stellt aber nicht der Mehrverkehr aufgrund der Realisierung des Planvorhabens dar, sondern die bereits im Bestand und der allgemeinen Verkehrsentwicklung vorliegende erhebliche Verkehrsbelastung.

Beurteilungspegel von mehr als 70 dB(A) im Tageszeitraum und 60 dB(A) im Nachtzeitraum werden an keinem der betrachteten Immissionsorte im Umfeld des neuen Wohnquartiers erreicht; somit werden keine Beurteilungspegel oberhalb der verwaltungsrechtlich als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung bei Langzeitimmissionen angesehenen Pegel erreicht.

Neubau von Straßen:

Der Neubau der Erschließungsstraße im Plangebiet war gemäß der Grenzwerte der 16. BImSchV zu bewerten. An den zu betrachtenden schutzbedürftigen Nutzungen werden die Grenzwerte der 16. BImSchV durch den von der geplanten Erschließungsstraße ausgehenden Verkehrslärm nicht überschritten. Somit besteht kein Anspruch auf Lärmschutz.

Auswirkungen durch Gewerbelärmimmissionen:

Das Plangebiet an der Gladbacher Straße ist von bestehenden, schutzbedürftigen Wohnnutzungen umgeben, die in den Bebauungsplänen Nr. 117, Nr. 117/1 und Nr. 57/2 bzw. VEP 117/2 der Stadt Neuss als reine Wohngebiete (nördlich und südwestlich des Vorhabens) und allgemeine Wohngebiete (nordöstlich des Vorhabens) gekennzeichnet sind.

Gewerbliche Anlagen im Umfeld befinden sich im Nordosten an der Bataverstraße sowie im Osten zwischen der Gladbacher Straße und der Bockholtstraße. Entlang der Gladbacher Straße befinden sich südwestlich und nordöstlich des Bauvorhabens Wohnbauflächen, welche im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 117 und Nr. 57/2 bzw. VEP 117/2 der Stadt Neuss als reine Wohngebiete ausgewiesen sind. Insbesondere der Immissionsort mit der Adresse Lisztstraße 1a, der entsprechend des Bebauungsplanes 117 die Schutzbedürftigkeit gemäß einem reinen Wohngebiet aufweist, liegt näher an den gewerblichen Betrieben im Osten an der Gladbacher Straße. Demnach ist davon auszugehen, dass durch den etwas größeren Abstand zu den Gewerbenutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete im Plangebiet eingehalten werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 458 –Vogelsang, Gewerbegebiet Bataverstraße– sind im Rahmen der Schalluntersuchung aus dem Jahr 2010 Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit entsprechend eines reinen Wohngebietes berücksichtigt worden, die sich deutlich näher an den gewerblichen Betrieben im Nordosten an der Bataverstraße befinden.

Ebenso weist der Bebauungsplan Nr. 114/2 der Stadt Neuss im südlichen Grundstücksbereich eine Wohnbaufläche als reines Wohngebiet aus, die sich ebenfalls näher an den gewerblichen Betrieben im Nordosten an der Bataverstraße befindet. Demnach stellt die geplante Wohnbebauung an den Schallimmissionsschutz der Gewerbebetriebe keine höheren/strengerer Anforderungen als die vorhandene Bebauung.

In diesem Bereich ist zudem nicht von einer Gemengelage auszugehen. Da der Trennungsgrundsatz für den Bereich des Plangebietes und die angrenzenden reinen Wohngebiete erfüllt ist, d. h. die reinen Wohngebiete sind räumlich getrennt vom Gewerbebetrieb durch eine Straße, eine Kleingartenanlage sowie einen See, liegen auch die Voraussetzungen für eine Gemengelage nicht vor. Zudem müsste als Voraussetzung einer Gemengelage im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme sichergestellt sein, dass alle Betriebe schalltechnisch den Stand der Technik einhalten und alle vertretbaren Minderungsmaßnahmen getroffen wurden.

Lediglich für die Wohnbebauungen im Bereich Gladbacher Straße 400–402, unmittelbar in der Nähe des Gewerbegebiets, mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets (WA), sowie die Bataverstraße 60–66, mit der Schutzbedürftigkeit eines reinen Wohngebiets (WR), kommt eine Betrachtung als Gemengelage in Frage. Jedoch wäre auch hier nicht damit zu rechnen, dass eine Zwischenwertbildung, insbesondere im WR, deutlich über die Immissionsricht-

werte eines allgemeinen Wohngebiets hinausgeht. Für das allgemeine Wohngebiet käme vermutlich ein Zwischenwert von 45 dB(A) nachts, entsprechend des Immissionsrichtwertes für Mischgebiete in Frage.

Entsprechend wurden innerhalb der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung die Gewerbelärmimmissionen aus dem Umfeld keiner weiteren Prüfung unterzogen.

### Fluglärm

Die An-/Abfluglinie des Flughafen Düsseldorf liegt nördlich des Plangebiets. Die Fluglärmbelastung beträgt im Bereich der unmittelbar benachbarten Bolssiedlung laut Berechnungen des Verkehrsministeriums NRW weniger als 55 dB(A) tags und ist für das Plangebiet nicht lärmbestimmend.

Im Gutachten wurden aber die am Düsseldorfer Flughafen im Jahresmittel gemessenen Fluglärmimmissionen von 53 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts als konservativ überschätzender Ansatz auch für das Baugrundstück berücksichtigt.

In Verbindung mit den getroffenen Festsetzungen zum Schallschutz innerhalb des Plangebietes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **10.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Bau- oder Bodendenkmale bekannt. Zu schützende Sachgüter sind aktuell nicht erkennbar.

Wesentliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht zu erwarten.

### **10.7 Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB sind (unterhalb 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche) Eingriffe in Natur und Landschaft nicht ausgleichspflichtig. Dennoch ist der Eingriff in die Abwägung einzustellen. Der Eingriff besteht in der Versiegelung von Flächen. Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft wurde daher eine ökologische Bilanzierung durchgeführt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 117/3 – Vogel-sang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung) –, Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz - Erläuterungsbericht, Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, November 2019).

Die Bestimmung des ökologischen Eingriffes sowie die Festlegung von Kompensationsmaßnahmen / -flächen erfolgt in Anlehnung an die Bewertungsmethode LUDWIG; MEINIG (1991).

Im vorliegenden Fall wird dabei auf eine weitergehende rechnerische Eingriffsermittlung „Landschaftsbild“ wegen der fehlenden Fernwirkungen des Neubaugebietes verzichtet. Durch die Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen zur Dachbegrünung von Flachdächern und Garagen, Pflanzmaßnahmen von Straßenbäumen und Bäumen in Hausgärten, Heckeneinfriedungen sowie Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung kann das neue Wohngebiet in das vorhandene Orts- bzw. Landschaftsbild integriert werden. Somit können erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die ökologische Bilanz bzw. Gegenüberstellung von Bestand (68.817 Punkte) und Planung (46.189 Punkte) ergibt rechnerisch ein ökologisches Defizit von 22.628 Punkten. Für Bebauungspläne der Innenentwicklung besteht keine gesetzliche Verpflichtung, den Ausgleich herzustellen. Eine freiwillige Regelung zur Reduzierung des ökologischen Defizits erfolgt im Durchführungsvertrag.

## 11. Umsetzung der Planung

### 11.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die Kosten für Planung, Verfahren und Umsetzung trägt die Firma Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH.

Die Durchführung wird in einem städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) zwischen Firma Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH und Stadt Neuss vereinbart. Im Durchführungsvertrag werden u. a. die Übernahme der Flächen für die öffentliche Erschließung mit der zentralen Versickerungsfläche der Straße, freiwillige Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, Übertragung von Pflichten an die Käufer als Rechtsnachfolger (z. B. zu privaten Begrünungen), Sicherstellung des baulichen Schallschutzes (Bauabfolge) und die Kostenbeteiligung an der Querungshilfe über die Gladbacher Straße sowie die Bindung der 8 öffentlich geförderten Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus vereinbart.

### 11.2 Bodenordnung

Die Grundstücksflächen sind im Eigentum der Firma Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH. Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

## 12. Gutachten

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Gutachten erarbeitet:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V117/3 –Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung)– in Neuss, Artenschutzrechtliche Vorprüfung der ASP (Stufe I), Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, Juli 2018
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 117/3 –Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung)–, Ökologische Eingriffs- / Ausgleichsbilanz - Erläuterungsbericht, Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, November 2019
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogener Bebauungsplan Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan an der Gladbacher Straße in Neuss, Peutz Consult, Düsseldorf, Dezember 2019
- Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück an der Gladbacher Straße in Neuss, DR. TILL-MANNNS CONSULTING GMBH, November 2016
- Stellungnahme Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück an der Gladbacher Straße in Neuss - Ergebnisse der Versickerungsversuche - DR. TILLMANNNS CONSULTING GMBH, November 2018
- Stellungnahme Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück an der Gladbacher Straße in Neuss - Ergebnisse der Versickerungsversuche - DR. TILLMANNNS CONSULTING GMBH, 1. Nachtrag - Mai 2019
- Verkehrsuntersuchung äußere Erschließung Baugebiet Gladbacher Straße, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, Juli 2019

### 13. Flächenbilanz

#### Flächenbilanz Bebauungsplan (ca.)

Plangebiet	9.831	m <sup>2</sup>
davon		
Öffentliche Verkehrsfläche	1.009	m <sup>2</sup>
Reine Wohngebiete	8.685	m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	55	m <sup>2</sup>
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen	82	m <sup>2</sup>

#### Flächenbilanz Vorhaben (ca.)

Fläche Baugrundstücke	8.353	m <sup>2</sup>
Grundflächen der Gebäude	2.110	m <sup>2</sup>
Erschließungsflächen (öffentlich + privat) einschl. Flächen für die Regenwasserversickerung und Trafostandort	1.490	m <sup>2</sup>
GRZ gesamt	0,29	
GRZ II	0,44	
GFZ gesamt	0,51	

#### Wohneinheiten gesamt:

Einfamilienhäuser	10	Doppelhäuser freifinanziert	20 WE	57 %
Mehrfamilienhäuser	2	MFH	15 WE	43 %
davon freifinanziert			7 WE	20 %
öffentlich gefördert			8 WE	23%

Aufgestellt  
18.12.2019