Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 502
- Allerheiligen, August-Macke-Straße -

Begründung mit Umweltbericht

§ 9 Abs. 8 BauGB

Zur Frühzeitigen Beteiligung

in der Fassung vom 22.09.2022

Inhalt ..... **Seite**

1. Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel 3
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets 3
1.2 Planungsanlass, Planungsziel und Planerfordernis 3

2. Vorgaben und Bindungen 4
2.1 Bestand 4
2.2 Verkehrliche Anbindung des Plangebietes 5
2.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr 5
2.2.2 Fuß- und Radwegeverbindung 5
2.2.3 Individualverkehr 6
2.3 Eigentumsverhältnisse 6
2.4 Soziale Infrastruktur 6
2.5 Übergeordnete Planungen 6
2.5.1 Regionalplan 6
2.5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss 6
2.5.3 Bebauungspläne 6
2.5.4 Landschaftsschutz 7
2.5.5 Gewässerschutz, Hochwasser/Starkregen 9

3. Planinhalt 11
3.1 Städtebauliches Konzept 11
3.1.1 Grundkonzept 11
3.1.2 Erschließung 12
3.1.3 Freiraumkonzept 13
3.1.4 Regenwasserversickerung und Schmutzwasserentsorgung 13
3.1.5 Abfallkonzept 14
3.1.6 Energiekonzept / Klimaschutz-/anpassungskonzept 14
3.1.7 Mobilität 15
3.2 Geplante Festsetzungen 16
3.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens 16
3.3.1 Vorbemerkungen 16
3.3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung 17
3.3.3 Artenschutz 17
3.3.4 Immissionsschutz / Straßenverkehrslärm 17
3.3.5 Kinderlärm 18
3.3.6 Katastrophenschutz/Störfallvorsorge/Kampfmittel 18
3.3.7 Bodenschutz 18
3.3.8 Bodendenkmalpflege 19
3.3.9 Planungsalternativen und Inanspruchnahme von Freiflächen 20
3.4 Flächenbilanz 21

4. Verfahren und Beteiligung 21
4.1 Art des Aufstellungsverfahrens 21
4.2 Einleitung des Verfahrens 22

5. Umweltbericht 23
5.1 Einleitung 23

6. Umsetzung der Planung 25
6.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung 25
6.2 Bodenordnung 25

7. Gutachten, Untersuchungen, Sonstige verwendete Unterlagen 25

1. Plangebiet, Planungsanlass und Planungsziel

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 28 (Rosellen), Ortsteil Allerheiligen, und weist eine Fläche von circa 22.395 m² auf. Es wird begrenzt durch die August-Macke-Straße im Westen, die Neuenberger Straße (K 33) im Süden, die Grundstücke der bestehenden Bebauung an der Ewald-Malzburg-Straße im Norden sowie landwirtschaftliche Flächen und einzelne Grundstücke mit Wohnbebauung an der Straße „Am Alten Bach“ im Osten.

Folgende Flurstücknummern liegen innerhalb des Bebauungsplanes:

- Stadt Neuss, Gemarkung Rosellen, Flur 13: 43, 256, 257 (teilweise), 299, 300, 321, 323, 329 (teilweise), 504, 505, 519, 550, 552, 554, 555, 556, 560, 562 und 572

1.2 Planungsanlass, Planungsziel und Planerfordernis

Es ist kommunale Aufgabe, im Rahmen der Planungshoheit und Verantwortung der Städte und Gemeinden, bedarfsgerechte Flächenausweisungen zu treffen. Die weiterhin große Nachfrage nach Wohnraum in den südlichen Ortsteilen der Stadt Neuss sowie die Herausforderungen des demografischen Wandels zählen zu den Beweggründen für die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes. Aufgrund der Lage im Spannungsfeld zwischen den Wachstumsregionen Düsseldorf und Köln, aber stärker noch aufgrund der prosperierenden Entwicklung des Wirtschaftsstandortes Neuss, weist Allerheiligen als einer der südlichsten Ortsteile eine deutlich höhere Nachfragesituation als Wohnstandort auf; dies ist insbesondere anhand der guten verkehrlichen Anbindung und der stetigen Wohnraumentwicklung der letzten Jahre zu beobachten.

Das Plangebiet gliedert sich im Bestand grob in zwei Bereiche. Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt zwischen der Neuenberger Straße (K 33) und der Straße „Am Alten Bach“. Dieser Bereich wird von den baulichen Anlagen und landwirtschaftlichen Flächen des Gartenbaubetriebes „Rosenhof Odendahl“ geprägt. Nach Aufgabe dieser Nutzung beabsichtigt der Grundstückseigentümer die teilweise Veräußerung und, gemeinsam mit einem weiteren Investor, die wohnbauliche Entwicklung der Flächen an der August-Macke-Straße.

Nördlich der Straße „Am Alten Bach“ liegt zudem eine kleinere städtische Fläche, die sich derzeit als Grünlandbrache einstellt und die nach aktuellem Planungsrecht nicht zu bebauen ist.

Mit der bereits vollzogenen Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 404 – Baugebiet A in Allerheiligen – Anfang der 2000er Jahre soll nun auch der südliche Ortsrand von Allerheiligen durch eine weitere Wohnbaufläche in gut erschlossener Lage arrondiert werden. Im Ortsteil Allerheiligen besteht weiterhin ein hoher Bedarf an gut gelegenem Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsschichten.

Die Möglichkeiten der Innenentwicklung sind weitestgehend ausgeschöpft bzw. größere Flächenpotenziale im Innenbereich zur kurzfristigen Bedarfsdeckung von Wohnraum bestehen nicht. So finden sich innerhalb des Siedlungsgefüges von Allerheiligen keine ausreichenden Brachflächen, Baulücken oder andere Entwicklungspotenziale der Innenentwicklung. Gebäudeleerstände bzw. Baulücken stehen nicht im Zugriff, um den hohen Wohnraumbedarf in Allerheiligen nachhaltig zu decken. Auch der Zugriff auf andere Außenbereichsflächen ist aufgrund von Restriktionen (z.B. Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Hochwasserrisiko) nur eingeschränkt oder in deutlich geringerem Maße möglich. Demgegenüber eignet sich das Plangebiet insbesondere auch aufgrund der gut erschlossenen Lage.

Der hohe Wohnraumbedarf wurde bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung im Rahmen der Neuaufstellung des gesamtstädtischen Flächennutzungsplanes der Stadt Neuss erkannt. Für den Ortsteil Allerheiligen werden gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan die Untersuchungsflächen W21 (Kuckhof-Ost), W22 (Kuckhof-West) und W23 (Rosenhof) mit Wirksamkeit des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Neuss als Wohnbaufläche dargestellt.

Den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung folgend, soll nun auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 502 – Allerheiligen, August-Macke-

Straße – die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von neuem Wohnraum geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Durchmischung von unterschiedlichen Bautypologien in Form von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhäusern sowie innerhalb der geplanten Mehrfamilienhäuser ein Wohnungsmix aus Zwei- bis Fünfzimmer-Wohnungen.

Damit sollen unterschiedliche Klientele und Altersgruppen angesprochen sowie auch eine der Ortslage und den vorliegenden Infrastrukturen entsprechende Entwicklung für insbesondere Familien geschaffen werden. Mit der Schaffung neuen Wohnraums wird gleichzeitig die Notwendigkeit zur Sicherung sozialer Infrastruktur erkannt. Folglich soll im Plangebiet eine dreigruppige Kindertagesstätte (KITA) für die zu erwartenden Bedarfe des Plangebietes entstehen.

Um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung sowie der Schaffung sozial stabiler Bewohnerstrukturen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB Rechnung zu tragen, soll ein Anteil der geplanten Wohneinheiten im Bereich der städtischen Grundstücke sowie im Bereich der privaten Grundstücke als öffentlich geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

Durch die städtebauliche Entwicklung dieser Flächen soll in Erweiterung des „Baugebietes A“ eine sinnvolle Abrundung des Siedlungskörpers und die Ausbildung eines klaren Siedlungsrandes erreicht werden. Ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplanes folgend, wird mit der städtebaulichen Arrondierung des Ortsrandes eine öffentliche Grünfläche entwickelt, um den südlichen Siedlungsrand zur Neuenberger Straße hin abzuschließen und einen naturnahen Übergang zum Außenbereich zu schaffen.

Zur Umsetzung der Planungsziele ist es erforderlich, das notwendige Planungsrecht zu schaffen.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Bestand

Das Plangebiet wird derzeit größtenteils durch einen Gartenbaubetrieb für die Rosenzucht genutzt. Auf dem Privatgrundstück befinden sich Betriebs- und Lagergebäude, Pflanzenaufzuchtflächen und Gewächshäuser sowie weitere dem Betrieb dienende Nebenanlagen, Wirtschaftswege und Betriebs-, Lager- und Anlieferflächen. Der überwiegende Teil der Betriebsflächen ist versiegelt.

Die Betriebsflächen des Gartenbaubetriebes werden im Norden durch die Straße „Am alten Bach“ begrenzt. Innerhalb des Plangebietes nimmt die Straße die übergeordnete verkehrliche Erschließungsfunktion des Gartenbaubetriebes und die untergeordnete Erschließung der unmittelbar nordöstlich angrenzenden Nachbargrundstücke ein.

Im Westen des Plangebietes befinden sich entlang der August-Macke-Straße unversiegelte Wiesenflächen, die den privaten Grundstücken des Gartenbaubetriebes zugeordnet und durch zwei Zufahrten bzw. drei Betriebswege gegliedert sind. Innerhalb der südlichen Wiesenfläche verläuft ein rudimentär befestigter Wirtschaftsweg, welcher als informelle fußläufige Abkürzung („Trampelpfad“) zwischen den umliegenden Straßen dient.

Den Betriebsgebäuden des Rosenhofes sind weitere Grünflächen unmittelbar angegliedert. Eine größere Fläche stellt sich als intensiv gepflegte und durch Hecken abgegrenzte Rasenfläche dar; eine weitere, deutlich kleinere Fläche, die ebenfalls durch Hecken abgegrenzt ist, wird als Ziergarten genutzt. Weitere kleinere Pflanzbeete, Hecken- und Strauchstrukturen sowie einzelne Laub- und Nadelbäume bzw. kleinere Baum- und Strauchgruppen gliedern die Hof- und Platzflächen des Gartenbaubetriebes.

Die städtische Fläche im Norden des Plangebietes stellt sich derzeit als Grünlandbrache ein. Die Fläche ist unversiegelt und unbebaut. Der Großteil ist als ruderale Wiesenfläche zu bezeichnen. Gartentore der unmittelbar nördlich anschließenden Wohngärten der Bebauung an der Ewald-Malzburg-Straße ermöglichen private Zugänge, sodass die Brachfläche hier in Teilen informell als sogenannter „Mistweg“ fungiert. Zur August-Macke-Straße hin ist auf der Brachfläche eine streifenförmige Sukzessionsfläche mit Gräsern, Stauden und Gehölzen festzustellen.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bestandsbebauung entlang der Ewald-Malzburg-Straße gehört zu dem Anfang der 2000er Jahre aus dem Bebauungsplan Nr. 404 – Baugebiet A in Allereiligen – entwickelten „Baugebiet A“ und besteht überwiegend aus Reihen- und Einfamilienhausstrukturen sowie einzelnen Mehrfamilienhäusern.

Östlich des Plangebietes schließen entlang der Straße „Am alten Bach“ weitere teils ältere, bis zu zweigeschossige Wohnhäuser an, die überwiegend traufständig das Straßenbild prägen. Dabei begleiten auf der Nordseite der Straße übergeordnet Garagen- und Stellplatzanlagen die städtebauliche Situation. An der Kreuzung zur Horremer Straße besteht im historisierenden Stil ein Vierkanthof bzw. Gutshof.

Die Vegetation im direkten Umfeld des Plangebietes ist - vereinfacht dargestellt - im Süden und Osten geprägt durch landwirtschaftliche Flächen (Pferdekoppeln, Ackerflächen), im Norden überwiegend durch Stadtgrün (private Wohngärten, Platz-, Park- und Straßenvegetation) sowie im Westen durch die weitläufige Parkanlage Allerheiligen. Die August-Macke-Straße ist mit beidseitig besaumten Linden als Allee ausgebildet. Östlich des Kreisverkehrs Neuenberger Straße/August-Macke-Straße stellt die Neuenberger Straße eine einseitig bepflanzte Allee dar. Westlich des Kreisverkehrs besteht etwa auf Höhe der Pferdekoppeln eine beidseitige Baumreihe.

2.2 Verkehrliche Anbindung des Plangebietes

2.2.1 Öffentlicher Personennahverkehr

In rund 400 m Entfernung (etwa fünf Gehminuten) zum Plangebiet liegt die Haltestelle Lortzingerstraße der Buslinien 841 und NE1 (Nachtexpress). Über die Linie 841 erreicht man u. a. den S-Bahn-Haltepunkt Neuss-Allerheiligen, die Neusser Ortsteile Rosellerheide, Rosellen, Norf, Erfttal und Gnadental, den Neusser Innenstadtbezirk, sowie über die Furth und die Gladbacher Straße die Haltestelle Düsseldorf-Handweiser.

In gut zehn Minuten mit der Buslinie 841, in knapp fünf Autominuten oder in rund acht Fahrradminuten erreicht man den etwa 1,1 km (Luftlinie) entfernten S-Bahn-Haltepunkt Neuss-Allerheiligen der S-Bahn-Linie S11 in Richtung Neuss Hauptbahnhof, Düsseldorf Hauptbahnhof und Düsseldorf Flughafen Terminal (S) sowie in die andere Fahrtrichtung den Hauptbahnhof Köln. Über den Hauptbahnhof Neuss erhält man Anschluss an das regionale und überregionale Schienennetz sowie über den Hauptbahnhof Düsseldorf an den schienengebundenen Fernverkehr.

2.2.2 Fuß- und Radwegeverbindung

Innerhalb des Plangebietes werden die privaten Wirtschaftswege (insbesondere der o. g. „Trampelpfad“) als Abkürzung zwischen den umliegenden Straßen genutzt.

Entlang der August-Macke-Straße sind auf Höhe des Plangebietes von der Fahrbahn getrennte, kombinierte Rad- und Fußwege vorhanden. Die August-Macke-Straße ist Teil einer Tempo-30-Zone, sodass innerhalb dieser Zone auch auf der Fahrbahn gemeinsam mit dem motorisierten Individualverkehr sicheres Fahrradfahren möglich ist.

Das unmittelbar an das Plangebiet angrenzende „Baugebiet A“ verfügt über ein sekundäres Fuß- und Radwegenetz, insbesondere zwischen den jeweiligen Stich- und Ringstraßen, sodass auch abseits des motorisierten Individualverkehrs kurze, direkte Wege für den nicht-motorisierten Individualverkehr ermöglicht werden. Auch die öffentlichen Grün- und Parkanlagen verfügen über ein weitläufiges Wegenetz, sodass innerhalb der Siedlung auch naturnahe, sekundäre Fuß- und Radwege vorhanden sind.

Die Kreis- und Landstraßen im Umfeld des Plangebietes (u.a. K 33 Neuenberger Straße, L 380 Horremer Straße) verfügen mindestens einseitig über von der Fahrbahn getrennte, kombinierte Fuß- und Radwege mit Beidrichtungsverkehr. Innerhalb der Ackerflächen fungieren zudem die vorhandenen Wirtschaftswege für Naherholungssuchende als außerörtliche Rad- und Wanderwege.

Der Radweg entlang der Neuenberger Straße ist Teil des ausgeschilderten Radverkehrsnetzes NRW mit dem nahegelegenen Knotenpunkt NRW Nr. 84 an der Kreuzung Kuckhofer Straße/Horremer Straße. Am

Plangebiet verlaufen u.a. die Themenrouten „Deutsche Fußballroute NRW“, „D-Netz Route 7 - Pilgerroute“, „D-Netz Route 8 - Rhein-Route“, „Erft-Radweg“, „Erlebnisweg Rheinschiene“ und die „Nieder-Rheinroute“.

2.2.3 Individualverkehr

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die August-Macke-Straße und die Neuenberger Straße (K 33) besteht der direkte Anschluss an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

In räumlicher Nähe liegen die Autobahnanschlussstellen der Bundesautobahn A57 „Neuss-Norf“ und „Dormagen“ (jeweils in ca. 10 Autominuten) sowie die Autobahnanschlussstelle der A 46 „Neuss-Uedesheim“ (in ca. 7 Autominuten) mit Anbindung an das überregionale Straßenverkehrsnetz.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des Plangebiets befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans größtenteils in Privateigentum und zu einem untergeordneten Teil im Eigentum der Stadt Neuss.

2.4 Soziale Infrastruktur

Bereits heute gibt es aufgrund der insgesamt hohen Einwohnerzahl vor Ort eine umfangreiche nahversorgende und soziale Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich z. B. der Lotsenpunkt Allerheiligen, eine Anlaufstelle für Senioren*innen und Fragen im Alter, aber auch zahlreiche andere soziale Einrichtungen für Familien und Kinder. Die Grundschulen in der näheren Umgebung können die errechneten 3 zusätzlichen Schüler*innen pro Jahrgang aus den künftigen Zuzügen beschulen.

2.5 Übergeordnete Planungen

2.5.1 Regionalplan

Der Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt den gesamten Ortsteil Allerheiligen einschließlich des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dar. Der Bebauungsplan berücksichtigt somit gemäß § 1 Abs. 4 BauGB die Ziele der Raumordnung.

2.5.2 Flächennutzungsplan der Stadt Neuss

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 502 – Allerheiligen, August-Macke-Straße – hat der seinerzeit wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss die städtischen Flächen sowie einen untergeordneten Bereich an der August-Macke-Straße als Wohnbaufläche „W“, ungefähr die nördliche Hälfte der Betriebsflächen des Gartenbaubetriebes als Gemischte Baufläche „M“ sowie die südliche Hälfte des Plangebietes bis zur Neuenberger Straße als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss wurde neu aufgestellt und ist seit der ortsüblichen Bekanntmachung am 30.07.2021 rechtswirksam und stellt den überwiegenden Teil des Plangebietes als Wohnbaufläche „W“ dar. Entlang der Neuenberger Straße /K 33 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Maßnahmenfläche“ dargestellt (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft).

Der Bebauungsplan kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Neuss entwickelt werden.

2.5.3 Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt zu einem untergeordneten Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 404 – Baugebiet A in Allereiligen – mit Rechtskraft vom 03.01.1997. Die nördlichen, städtischen Flächen im Plangebiet sind Teil des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA (19), für diese Grundstücksteile

sind jedoch keine überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Es sind Flächen für Stellplätze und Carports sowie zwei bzw. drei Meter breite, mit Gehrechten zugunsten der Anwohner der direkt angrenzenden Wohngebäude an der Ewald-Malzburg-Straße und Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen festgesetzt, die an die Ewald-Malzburg-Straße anbinden. Diese Festsetzungen wurden nicht zur Realisierung gebracht und werden nicht mehr für die begünstigten Baugrundstücke benötigt.

Die Straße „Am alten Bach“ und die August-Macke-Straße sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Für die August-Macke-Straße sind Straßenbäume, Pflanzbeete, Parkstände, Gehwege und sonstige verkehrsdienliche Einbauten als Eintragung mit lediglich erläuterndem Charakter enthalten. Entlang der August-Macke-Straße ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA (19) eine Einfriedung in Form einer Mauer festgesetzt. Ferner enthält der Bebauungsplan weitere textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften u. a. zur Grünordnung und zur Gestaltung.

Durch den Bebauungsplan Nr. 502 - Allerheiligen, August-Macke-Straße - sollen diese Bereiche des Bebauungsplans Nr. 404 – Baugebiet A in Allereiligen – überplant werden.

2.5.4 Landschaftsschutz

Landschaftsplan
Etwa der südliche Bereich des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Rhein-Kreis Neuss, Teilabschnitt I -Neuss- (Stand: 09.05.2019). In der Entwicklungs- und Festsetzungskarte ist gemäß § 18 Landschaftsgesetz NRW (LG NRW) das Entwicklungsziel (2) „Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ festgelegt.

Gemäß § 7 Abs. 1 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG) erstreckt sich der Geltungsbereich eines Landschaftsplans auf den Außenbereich im Sinne des Bauplanungsrechts. Bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung eines Flächennutzungsplans im Geltungsbereich eines Landschaftsplans treten gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG widersprechende Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans mit dem Inkrafttreten des entsprechenden Bebauungsplans außer Kraft und gemäß § 7 BauGB sind die Planungen öffentlicher Planungsträger dem Flächennutzungsplan anzupassen.

Im weiteren Verfahren wird die Planung mit dem Planungsträger des Landschaftsplanes (Rhein-Kreis Neuss) abgestimmt.

Weitere Festsetzungen im Landschaftsplan
Zudem ist die Baumreihe entlang der Neuenberger Straße gemäß § 26 LG NRW als Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahme mit der Kennnummer 6.5.1.58 dargestellt. Gemäß dem Textteil des Landschaftsplanes gilt für die Baumreihe: „Entlang der K 33 ist zwischen Ortsrand Rosellerheide und Kreuzung mit der L 380 auf der Nordseite zwischen Radweg und Fahrbahn eine Baumreihe aus Hochstämmen der GG 3 zu pflanzen.“ Die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes in Bezug auf die festgesetzte Baumreihe werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Die landwirtschaftlichen Flächen, die südlich der Neuenberger Straße anschließen, sind gemäß der Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teilabschnitt II -Dormagen-, in der Fassung der 3. Änderung (Stand: 06.05.2001) mit dem Entwicklungsziel (2K) „Anreicherung einer überwiegend ackerbaulich genutzten Landschaft ohne natürliche oder naturnahe Elemente“ festgelegt. Auch hier ist das Entwicklungsziel nicht von der Aufstellung des Bebauungsplanes berührt.

Landschaftsschutzgebiete
Das nächst gelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) liegt rund 550 m südlich vom Plangebiet entfernt. Das LSG „Niederterrasse mit landwirtschaftlichen Niederungsbereichen“ (LSG-4806-0009) wird im Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss in der Entwicklungs- und Festsetzungskarte Teilabschnitt II -Dormagen- mit der Kennnummer 6.2.2.2 beschrieben. Der Schutzzweck wird insbesondere zur Erhaltung der Niederungszone unterhalb der Terrassenkante als erlebbarer Landschaftsraum mit einem kleinflächigen Mosaik aus Wäldern, Wiesen, Weiden, Bäumen und Gehölzen mit besonderer Bedeutung für die Naherholung, zur Erhaltung der vielfältigen, verstreut liegenden Grünelemente in den ackerbaulich genutzten Bereichen sowie zur Erhaltung, Aufwertung und Wiederherstellung einer Grünverbindung zwischen Zons

und Knechtsteden als Biotopverbundachse und Naherholungsraum zwischen den Waldgebieten im Westen und der Rheinaue im Osten festgelegt. Es werden gebietsspezifische Verbote zur Erhaltung des Landschaftsschutzgebietes und seiner Bestandteile und zum Erreichen des Schutzzweckes sowie die Umwandlung von einzelnen Grünlandflächen in eine andere Nutzungsart festgesetzt.

Zum Erreichen des Schutzzweckes und zur Verwirklichung des Entwicklungszieles des Landschaftsschutzgebietes sind im Landschaftsplan Festsetzungen zum Entwicklungsziel (1F) formuliert. Demnach sollen Anpflanzungen von Ufergehölzen sowie die Anlage von Feldgehölzen und Obstwiesen durchgeführt werden.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden aufgrund der großen Entfernung zu diesem Landschaftsschutzgebiet die Schutzzwecke und Entwicklungsziele nicht berührt.

Natura-2000-Gebiete
Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet ist das Flora-Fauna-Habitat (FFH) „Knechtstedener Wald mit Chorbusch“ (DE-4806-303) und liegt südlich vom Plangebiet in rund 580 m Entfernung. Das Gebiet mit einer Fläche von rund 1177 Hektar wird gemäß Gebietsdokumentation des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) als großes, strukturreiches, altersheterogenes Waldgebiet westlich der Stadt Dormagen beschrieben. Es ist geprägt von „Eichen-, Eichen-Hainbuchen-, Buchen(Misch) und Eschenwäldern“, sowie Fichten- und Pappelforsten. Für das FFH-Gebiet wird das Entwicklungsziel zum Erhalt sowie die Optimierung und Entwicklung eines zusammenhängenden Waldgebietes mit seinen naturnahen Waldkomplexen formuliert. Die Erhöhung des Natürlichkeitsgrades des Waldes soll angestrebt werden. Als notwendige Maßnahmen werden eine naturnahe Waldwirtschaft und die mittel- bis langfristige Umwandlung der Nadelholz- und Roteichenforste in die potentiell natürliche Vegetation der Stieleichen-Hainbuchen-, Buchen- und Erlen-Eschenwälder genannt.

Gemäß Artikel 4.2.2 der VV-Habitatschutz (Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Habitatschutz) ist in der Regel von keinen erheblichen Beeinträchtigungen von Natura-2000-Gebieten auszugehen, wenn die in Bebauungsplänen festgesetzten Baugebiete einen Mindestabstand von 300 m einhalten. Aufgrund dieser Regelfallvermutung ist davon auszugehen, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplanes keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet selbst oder dessen Entwicklungsziele einhergehen. Auch liegen keine Anhaltspunkte vor, dass trotz Einhaltung des Mindestabstandes erhebliche Beeinträchtigungen hervorgerufen werden könnten.

Naturschutzgebiete
Das o.g. FFH-Gebiet wird gleichzeitig als Naturschutzgebiet (NSG) ausgewiesen. Das NSG „Waldnaturschutzgebiet Knechtsteden“ (Objektkennung NE-014) verfolgt das Schutzziel zur Erhaltung, Förderung und Wiederherstellung der Lebensgemeinschaften und Lebensstätten von seltenen und gefährdeten sowie landschaftsraumtypischen Tier- und Pflanzenarten in einem großen, zusammenhängenden und weitgehend unzerschnittenen Waldgebiet. Gemäß den Festsetzungen sind in ihrer Vergesellschaftung insbesondere die Traubenkirschen-Erlen-Eschenwälder, die Eichen-Hainbuchenwälder, die Hainsimsen-Buchenwälder, die Waldmeister-Buchenwälder sowie die naturnahen Fließgewässerabschnitte und die naturnahen Kleingewässer schützenswert. Des Weiteren werden die natürliche Artenvielfalt der Schnecken, Insekten, Reptilien, Amphibien, Vögel und Fledermäuse im Gebiet sowie das Vorkommen vieler gefährdeter Tier- und Pflanzenarten als schützenswert beschrieben.
Aufgrund der Distanz zum Plangebiet können wesentliche negative Auswirkungen auf die Schutzziele des NSG ausgeschlossen werden.

Weitere Schutzgebiete
Etwa im ähnlichen Umfang wie das o.g. LSG wird der Knechtstedener Wald und die Niederterrassen als Biotopverbundfläche (VB-D-4806-010) sowie als schutzwürdiges Biotop (BK-4806-500) ausgewiesen. Als Schutzziel dieser Biotopfestsetzungen wird der Erhalt und die Entwicklung eines großflächigen Waldgebietes mit repräsentativen Stieleichen-Hainbuchen- und Perlgras-/Waldmeisterbuchenwäldern beschrieben. Es wird zudem das Entwicklungsziel zur naturnahen Waldbewirtschaftung unter Ausrichtung auf die natürliche Waldgesellschaft mit u.a. dem Anlegen von Pufferzonen benannt. Auch hier können aufgrund der Distanz zum Plangebiet wesentliche negative Auswirkungen auf die Biotopverbundfläche ausgeschlossen werden.

Rund 490 m südlich, in einem etwas größeren Umfang als die o.g. Biotopverbundfläche, ist gemäß des Landesentwicklungsplanes (LEP) ein „Gebiet für den Schutz der Natur“ (GSN) mit der Kennung GSN-0208 festgesetzt. Für dieses GSN sind keine spezifischen Festsetzungen formuliert. Es gelten die allgemeinen Ziele und Grundsätze des LEP NRW für solche Gebiete, also die Ziele 7.2-2 und 7.2-3 sowie der Grundsätze 7.2-4 und 7.2-5. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes kann aufgrund der großen Entfernung zu diesem GSN davon ausgegangen werden, dass die landesplanerischen Ziele und Grundsätze nicht betroffen sind.

2.5.5 Gewässerschutz, Hochwasser/Starkregen

Im Plangebiet selbst sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Das nächstgelegene natürliche Oberflächengewässer stellt der rund 570 m südlich gelegene Norfbach sowie die rund 70 m westlich entfernte Teichanlage der öffentlichen Grünanlage dar.

Das Plangebiet selbst ist nicht Teil eines festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebietes oder Heilquellenschutzgebietes. Südlich des Plangebietes, in rund 570 m Entfernung liegt das festgesetzte Wasserschutzgebiet 3A des Wasserwerkes Mühlenbusch. Geplante Wasserschutzgebiete liegen nordwestlich von Allerheiligen (3A, Wasserwerk Allerheiligen/Norf), westlich von Allerheiligen (3A, Wasserwerk Rosellen) und im Norden von Allerheiligen (3B, Wasserwerk Rheinbogen). Aufgrund der Entfernungen sowie der geplanten Nutzungen im Plangebiet sind auf die jeweiligen Wasserschutzgebiete keine wesentlichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Das Plangebiet selbst ist nicht Teil eines festgesetzten, vorläufig gesicherten oder ermittelten Überschwemmungsgebietes. Auch ist das Plangebiet gemäß der Hochwassergefahrenkarte nicht von Hochwasser betroffen. Bei einer niedrigen Wahrscheinlichkeit (HQ500) tritt der Norfbach bis über die Teich- und Retentionsanlagen im westlich anschließenden Park mit einer Überschwemmungstiefe von zwei bis vier Meter über, jedoch bleibt das Hochwasser deutlich hinter der August-Macke-Straße. Eine Gefährdung des Plangebietes durch Hochwasser kann folglich ausgeschlossen werden.

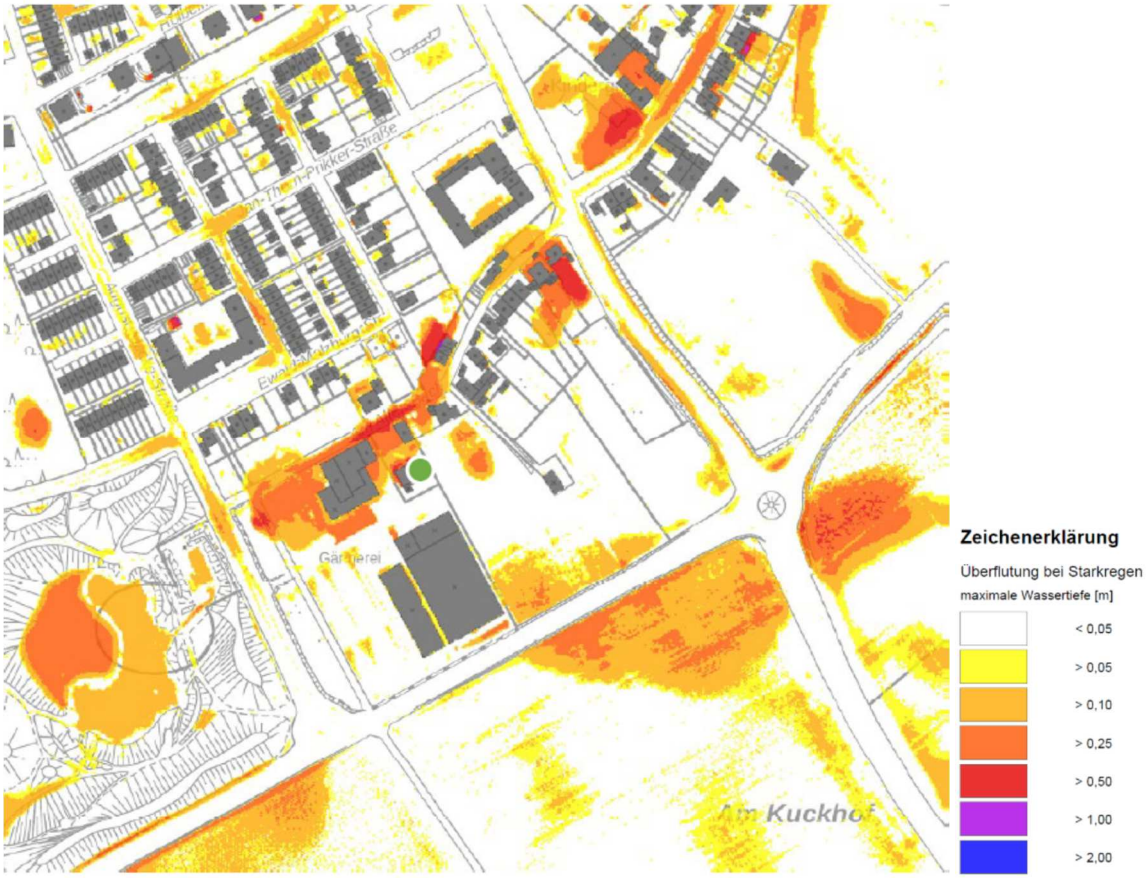

Abb. 1: Starkregengefahrenkarte, 20-jährliches Starkregenereignis, Infrastruktur Neuss AöR, 2018

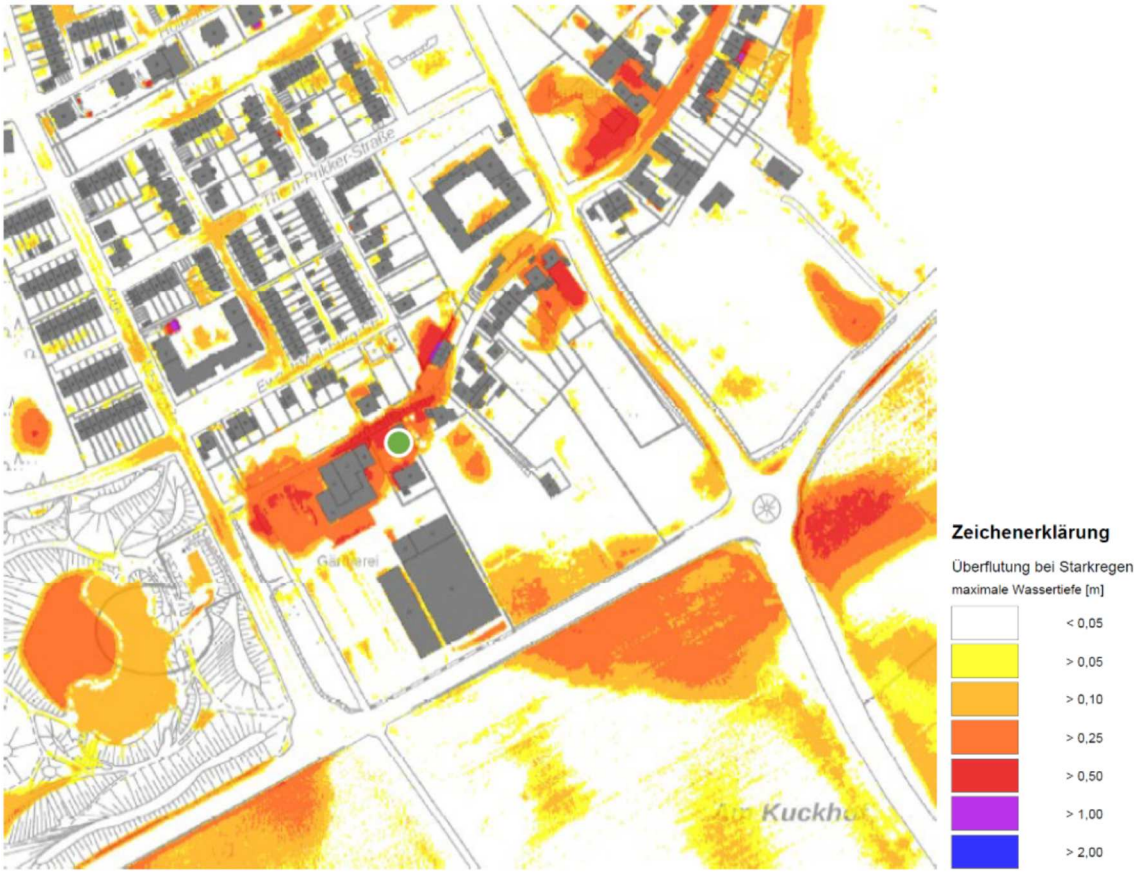

Abb. 2: Starkregengefahrenkarte, 100-jährliches Starkregenereignis, Infrastruktur Neuss AöR, 2018

Gemäß der verbindlichen Starkregengefahrenkarten (InfraStruktur Neuss AöR, 2018) liegt aufgrund der bestehenden topographischen Gegebenheiten im Plangebiet eine Betroffenheit durch Starkregen vor. Den Starkregengefahrenkarten liegt das digitale Geländemodell DGM1 (Bezirksregierung Köln, Abt. Geobasis, Überfliegung 2015) zugrunde. Hiernach liegen im Bestand topographische Senken und Tieflagen vor, die zu einer Sammlung von Regenwasser führen können, sofern kein uneingeschränkter Abfluss vorliegt.

Die Starkregengefahrenkarte (mit schematischer Abstufung) simuliert für ein 20-jährliches Starkregenereignis an der Straße „Am alten Bach“ Wassertiefen zwischen 0,10 m bis unter 1,00 m, wobei die stärkste Betroffenheit mit Wassertiefen von bis zu 1,00 m etwa auf Höhe der Flurstücke 208 und 518 (also außerhalb des Geltungsbereichs) zu erwarten ist. Zwischen der Straße „Am alten Bach“ und der Planstraße A werden Wassertiefen von 0,10 m bis unter 0,5 m angegeben. Bei der Betrachtung eines 100-jährlichen Starkregenereignisses weisen die betroffenen Bereiche einen größeren Umfang auf, wobei jedoch Wassertiefen von über 1,00 m nicht erreicht werden.

Daneben sind deutlich kleinere Flächenteile des Plangebietes geringfügig von Starkregen betroffen, die jedoch auf kleinflächige topographische Senken im Bestand (z.B. Versickerungsmulde im Süden an der Neuenberger Straße) zurückzuführen sind und aufgrund der Überplanung vernachlässigt werden können. Ein Abfluss zu oder von Nachbarflächen kann für diese Kleinflächen ausgeschlossen werden.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die von Starkregen betroffenen Bereiche im Plangebiet mit der Überplanung und topographischen Neuordnung der Flächen sich künftig nicht mehr so stark einstellen werden. Zudem kann bereits mit der Umsetzung von ortsnahen Versickerungsanlagen und von (oberirdischen) Regenwasserwegen, der Reglementierung und Reduzierung der Versiegelungsrate im Plangebiet (z.B. durch Festsetzung der Grundflächenzahl), dem Einsatz von extensiver Dach- und Tiefgaragenbegrünung, sowie weiteren grünordnerischen Maßnahmen ein positiver Beitrag zur Starkregensituation und zum Starkregenabfluss erwartet werden.
Auch können durch die beschriebenen Maßnahmen etwaige Regenwasserabflüsse zu oder von Nachbarflächen abgemildert oder vermieden werden.

Im weiteren Verfahren wird die Erschließungs- und Entwässerungsplanung u.a. bezüglich notwendiger Notwasserwege geprüft, ein Überflutungsnachweis erarbeitet sowie die Möglichkeiten starkregensensibler Architektur (z.B. Schutz tiefliegender Fenster und Türen; Verzicht von Kellerfenstern) untersucht.

3. Planinhalt

3.1 Städtebauliches Konzept

3.1.1 Grundkonzept

Planerisches Ziel ist es, ein differenziertes Wohnraumangebot in Form von Mehrfamilienhäusern sowie Reihen- und Doppelhäusern mit insgesamt rund 95 Wohneinheiten zu schaffen. Das Wohnen soll zudem durch eine dreigruppige Kindertagesstätte (KITA) ergänzt werden. Mit der vorgesehenen Nutzung und Wohnungsdurchmischung sollen einerseits unterschiedliche Klientele und Altersgruppen angesprochen, andererseits ein familien- und kinderfreundliches Quartier geschaffen werden.

Das neue Baugebiet orientiert sich in Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung grundsätzlich an den umliegend vorhandenen Wohntypologien, sodass ein insgesamt harmonisches städtebauliches Ortsbild gewahrt und vorbereitet wird. Das städtebauliche Grundkonzept sieht vor, dass die Einfamilienhäuser um private Wohnhöfe („Irishof“ und „Tulpenhof“) gruppiert und entlang der Straßen innerhalb des Plangebietes aufgereiht sind. Mit der geplanten Bauweise und den Firstrichtungen werden diese Frei- und Straßenräume durch die Doppel- und Reihenhäuser baulich gefasst und städtebaulich geordnet. Um die beiden Wohnhöfe sind insgesamt 32 Einfamilienhäuser vorgesehen.
Zudem flankieren fünf weitere Einfamilienhäuser die Planstraße B an der fortbestehenden Bestandsbebauung Am alten Bach 101 (Flurstück 518).

Im Norden des Plangebietes, nördlich der Straße „Am alten Bach“ können auf dem städtischen Grundstück gemäß der städtebaulichen Konzeption 11 weitere Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern entstehen. Somit sieht das städtebauliche Konzept insgesamt rund 48 Einfamilienhäuser vor.

Im Westen des Plangebietes definieren drei Mehrfamilienhäuser in Form eines Gebäuderiegels und zweier Punkthäuser den Quartierseingang sowie die Quartiermitte und stellen damit einen ortsbildprägenden Sonderbaustein dar. Dies orientiert sich an der Grundidee des „Baugebiet A“, sodass mit der Ausprägung von weiteren Mehrfamilienhäusern im Plangebiet im Ortsteil Allerheiligen ein insgesamt einheitliches Ortsbild fortgeführt wird. Insgesamt werden etwa 47 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau realisiert.

Um auch hier eine unterschiedliche Klientel ansprechen zu können, ist in den Mehrfamilienhäusern ein Wohnungsmix aus Zwei- bis Fünfzimmer-Wohnungen vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser gruppieren sich um einen privaten, autofreien Wohnhof („Rosenhof“). Im Erdgeschoss des westlichen Mehrfamilienhauses befindet sich die dreizügige KITA mit einer nach Westen orientierten Außenspielfläche; der Zugang zur KITA erfolgt über den Wohnhof. Gemäß aktuellem städtebaulichem Entwurf beträgt die Netto-Raumfläche der dreigruppigen KITA rd. 580 m² mit einer rd. 806 m² großen Außenspielfläche. Die Außenspielfläche entspricht somit grundsätzlich den Empfehlungen des LVR mit 10 bis 12 m² pro Kind.

Die derzeit vorgesehenen Reihenhäuser auf den städtischen Grundstücken sollen weitgehend zu 100 % als öffentlich geförderter Wohnraum realisiert werden. Dies ist im weiteren Verfahren zu detaillieren. Für die privaten Grundstücke soll ein Anteil von 33 % der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderter und preisgedämpfter Wohnraum umgesetzt werden. Dabei ist derzeit vorgesehen, in den Mehrfamilienhäusern 21 Mietwohnungen als öffentlich geförderten sowie zwei Mietwohnungen als preisgedämpften Wohnraum anzubieten. Im Segment der Einfamilienhäuser sollen auf den privaten Grundstücken von den 37 geplanten Reihenhäusern fünf als preisgedämpfter Wohnraum angeboten werden.
Demzufolge sind von den insgesamt 95 Wohneinheiten im Plangebiet 39 Wohneinheiten als öffentlich geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnraum geplant; dies entspricht einer Quote von rund 41% der geplanten Wohneinheiten.

Die geplante Höhenentwicklung der Plangebäude nimmt auf die vorhandene kleinteilige Struktur des Stadtteils Rücksicht, die mit Mehrfamilienhäusern durchwachsen ist. Daher erhält der geplante Riegelbau gemäß der städtebaulichen Konzeption drei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss, die geplanten Punkthäuser maximal vier Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss und die Einfamilienhäuser maximal zwei Vollgeschosse zzgl. Dachgeschoss.

3.1.2 Erschließung

Das Erschließungskonzept des Plangebietes sieht etwa im Bereich der heutigen Betriebszufahrt des „Rosenhof Odendahl“ einen Anschluss an die August-Macke-Straße in Form einer nach Nordosten führenden Planstraße (Planstraße A) vor, die im Plangebietsinneren nach Nordwesten abknickt (Planstraße B) und an die Straße „Am alten Bach“ anschließt. Das öffentliche Erschließungssystem stellt somit eine Ringerschließung dar, von der die weiteren südlichen Teilbereiche des Plangebietes über private Verkehrsflächen erschlossen werden sollen.

Die Straße „Am alten Bach“ wird für die Erschließung des Plangebietes richtlinienkonform ertüchtigt und ausgebaut. Die Erschließungsstraßen im Plangebiet sollen im Mischprinzip ausgeführt werden. Im öffentlichen Straßenraum sind 21 öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen. Dies entspricht, bezogen auf die Anzahl der geplanten Wohneinheiten (etwa 95), einem Anteil von rund 22 %. Durch die Anordnung der Parkplätze, von Straßenbäumen und weiteren baulichen Maßnahmen (u.a. Fahrbahnverengungen/Verschwenke) wird eine dem Mischprinzip angemessene Geschwindigkeitsreduzierung erreicht.

Von der Planstraße A werden südlich gelegen die derzeit privat geplanten Wohnhöfe („Irishof“ und „Tulpenhof“) angeschlossen. Auch die Wohnhöfe werden im Mischprinzip ausgeführt und dienen somit zugleich auch dem Fuß- und Radverkehr innerhalb des Gebietes. In den befahrbaren Wohnhöfen erfolgt die nahezu gänzliche Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Einfamilienhäuser im Umfeld der Wohnhöfe in Carportunterständen. An die Wohnhöfe sind zudem in einem untergeordneten Rahmen an die Gebäude angebaute Garagen vorgesehen. Für die übrigen Einfamilienhäuser (z.B. entlang der Planstraße B) wird der ruhende Verkehr ebenfalls auf den Grundstücken selbst in Form von Garagen und vorgelagerten Stellplätzen nachgewiesen. Für die Einfamilienhäuser sind auf den privaten Grundstücken derzeit zwei Stellplätze je Wohneinheit vorgesehen.

Zwischen der Planstraße A und der Straße „Am alten Bach“ erstreckt sich zwischen den Mehrfamilienhäusern ein weiterer, privater Wohnhof („Rosenhof“). Mit der vollständigen Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Mehrfamilienhäuser in einer Tiefgarage kann der „Rosenhof“ gänzlich autofrei gestaltet werden. Derzeit ist für die Mehrfamilienhäuser ein Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohneinheit (frei finanziert) geplant sowie entsprechend ein reduzierter Stellplatzschlüssel für den geförderten Wohnungsbau vorgesehen; der Stellplatzschlüssel wird in Bezug auf den geplanten Wohnungsmix und die daraus resultierenden Bedarfe im weiteren Verfahren geprüft sowie die Planung entsprechend fortgeschrieben. Gemäß dem städtebaulichen Konzept erfolgt die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage über die Straße „Am alten Bach“. Für die KITA sind etwa neun oberirdische Stellplätze an der Straße „Am alten Bach“ vorgesehen.

Durch das Parkraumkonzept können Teile des Plangebietes verkehrsberuhigt gestaltet werden. Zur Erschließung der Einfamilienhäuser dienen die befahrbaren Wohnhöfe sowie von den Wohnhöfen abgehende, private Wohnwege. Das sekundäre Fuß- und Radwegenetz führt zudem aus dem Wohngebiet nach Süden in den geplanten öffentlichen Grünzug entlang der Neuenberger Straße. Im Rahmen der weiteren Konkretisierung werden im weiteren Verfahren insbesondere in den Wohnhöfen und an der geplanten KITA oberirdische (Besucher-)Fahrrad- und Lastenradabstellplätze geprüft sowie der erforderliche Fahrradstellplatzschüssel für die geplanten Wohngebäude ausgearbeitet. Neben der Anzahl sind im weiteren Verfahren auch die Größe, Lage und Ausgestaltung der Fahrradabstellanlagen (privat und öffentlich) zu klären.

Die Planstraße A, ein Wohnweg sowie der Fuß- und Radweg innerhalb der geplanten Grünfläche führen bis zur nordöstlichen Plangebietsgrenze. Dies erfolgt, um eine perspektivische Entwicklung gemäß den aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes auf den nordöstlich anschließenden Außenflächen (Pferdekoppeln) auch erschließungstechnisch vorzuhalten. Nach derzeitigem Planungsstand soll die Planstraße A in einer temporären Grünfläche (Straßenverkehrsgrün) enden. Sollte die perspektivische Entwicklung fortgeführt werden, ist eine Überplanung dieser Grünfläche vorzusehen.

Die privaten Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Höfe) werden entsprechend den Richtlinien für öffentliche Erschließungsanlagen geplant.

Im weiteren Verfahren wird die Erschließungsplanung weiter konkretisiert (u.a. mit Nachweis von Schleppkurven für Feuerwehr- und Müllfahrzeuge sowie von Sichtdreiecken an Kreuzungen, Fußwegequerungen und sichtkritischen Bereichen), mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

3.1.3 Freiraumkonzept

Der Leitidee eines dörflichen Angers folgend, sind die Wohnhöfe durch markante Einzelbäume oder Baumgruppen definiert. Die Carportunterstände in den beiden Wohnhöfen unterstützen diesen tradierten Ortsbildtypus. Die Wohnhöfe dienen neben der Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs auch als Treffpunkt und Ort der Kommunikation für Bewohner des Quartiers. Durch die Gestaltung der öffentlichen Erschließungsstraßen als Mischverkehrsflächen mit Straßenbäumen dienen auch diese Freiräume (neben den Wohnhöfen) besonders Kindern zum sozialen Austausch und zum Spielen. Die geplanten Platz- und Straßenbäume sollen über Baumbeete mit mindestens 6 m² (netto) verfügen; hierzu erfolgt im weiteren Verfahren ein Nachweis im Rahmen der Erschließungsplanung. Es ist die extensive Begrünung von Flachdächern der geplanten Carports, Garagen und Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Im Süden des Plangebietes ist gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes eine öffentliche Grünfläche geplant. Analog zum südwestlich der August-Macke-Straße gelegenen Park dient diese Grünfläche als Ortsrandeingrünung und gegenüber den potentiellen Verkehrsemissionen der Neuenberger Straße als Puffer. Eine Detailplanung, mit Ausformulierung von Angeboten für Spiel und Naherholung, erfolgt im weiteren Verfahren. Im Rahmen des Ämterumlaufs ist das Erfordernis von Spielplätzen zu klären.

Neben den öffentlichen und halböffentlichen Grün- und Freiräumen weisen die Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser private bzw. gemeinschaftliche Grünflächen in Form von Wohngärten auf.

3.1.4 Regenwasserversickerung und Schmutzwasserentsorgung

Für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers wird nach derzeitigen Planungen davon ausgegangen, dass eine Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes in das Plangebiet erfolgen kann.

Die derzeitige Entwässerungskonzeption[1] sieht zur Niederschlagswasserbeseitigung öffentlicher Flächen eine oberirdische Rinnenentwässerung zu einer zentralen, öffentlichen Versickerungsfläche vor. Die Niederschlagswasserbeseitigung von privaten Grundstücken, die über die Wohnhöfe erschlossen sind (Baugrundstücke, Privatstraßen, Wohnwege und Wohnhöfe), soll semizentral in unterirdischen, privaten Rigolen im Bereich der privaten Wohnhöfe erfolgen. Für die übrigen Privatflächen wird nach derzeitigem Planungsstand die Niederschlagswasserbeseitigung auf den jeweiligen Baugrundstücken durch z.B. unterirdische Rigolen in den Wohngärten geprüft. Die Entwässerungsplanung wird im weiteren Verfahren konkretisiert.

Die Wahl einer zentralen öffentlichen Versickerungsfläche für die öffentlichen Erschließungsflächen sowie zusätzlich von semizentralen Rigolen für die Privatflächen erfolgt aus folgenden Gründen:

Derzeit ist eine private Erschließung der Wohnhöfe angedacht. Dabei werden zwei Schmutzwasserstutze an den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der öffentlichen Erschließungsstraße mit Revisionsschacht verlegt und daran anschließend eine rein private Schmutzkanalisation erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser wird sowohl über private Rigolen auf den jeweiligen Grundstücken, also auch auf den Wohnhöfen versickert. Gegebenenfalls von der Unteren Wasserbehörde erlassene Auflagen (z. B. zur Vorklärung) werden erfüllt und im weiteren Verfahren konkretisiert. Es gibt gemäß aktueller Entwässerungskonzeption keine Verbindung zum öffentlichen Regenwasser-Netz (derzeit als Straßenmulde vorgesehen). Der Vorteil der vorliegenden Konzeption wird darin gesehen, dass die Straßenmulde alleine

[1] Straßenbaulageplan Muldenrinne und Versickerungsmulde (Vorabzug) mit Erläuterung zum Konzept, Leinfelder Ingenieure, Haan, Stand: Mai 2022

das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsstraße aufnehmen muss und daher - gleich wie die öffentliche Flächenversickerung - relativ klein dimensioniert werden kann.

Bei einer öffentlichen Entwässerung des gesamten Plangebietes, die dann zusätzlich auch die in den Wohnhöfen anfallenden Niederschläge aufnehmen müsste, ist aufgrund des höheren Flächenbedarfs für eine zentrale, öffentliche Entwässerung davon auszugehen, dass mindestens zwei bis drei Baugrundstücke entfallen. Dies widerspricht den Zielen des Bebauungsplanes den hohen Wohnraumbedarf in Allerheiligen nachhaltig zu decken. Auch trägt eine gänzliche öffentliche Entwässerung nicht dem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie auch den Anforderungen kostensparenden Bauens Rechnung. Im Sinne des Baugesetzbuches (§ 1a Abs. 2 Satz 1 Halbsatz 1 BauGB) sollte die notwendige Infrastruktur für städtebauliche Entwicklungen ebenfalls effizient und flächensparend geplant werden.

Die Oberflächen der privaten Wohnhöfe sollen technisch analog zu einer öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche ausgebildet werden. Insofern ist hier kein erhöhter Instandhaltungsaufwand oder eine verkürzte Lebensdauer der Anlage zu erwarten.

Rechtlich sollen die Wohnhöfe als Gemeinschaftsfläche mit Teileigentumsanteilen ausgebildet werden und einer Verwaltung unterstehen. Zudem sollen die Eigentümer dazu verpflichtet werden, bei einem Weiterverkauf des realgeteilten Haus-Grundstücks, auch das Teileigentum an der Fläche zu veräußern. Die Unterhaltungspflichten, Wege- und Leitungsrechte können z. B. per Dienstbarkeiten gesichert werden. Somit kann sichergestellt werden, dass auch dauerhaft die Pflege und Unterhaltung der Anlagen gesichert bleibt.

Im weiteren Verfahren wird die Entwässerungskonzeption mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

3.1.5 Abfallkonzept

Das städtebauliche Konzept sieht für die dauerhafte Unterbringung von Abfallbehältern im Bereich der Reihenhausbebauung derzeit Aufstellflächen innerhalb der Vorgärten vor. Die Standplätze berücksichtigen derzeit drei Fraktionen. Die Erreichbarkeit durch Müllfahrzeuge ist unmittelbar über die öffentlichen bzw. privaten Straßen gewährleistet. Lediglich für einzelne Reihenhäuser an den Wohnwegen (südlich Irishof und östlich Tulpenhof) sind zusätzliche Aufstellflächen vorgesehen, sodass die Müllbehälter am Tag der Abholung an diesen zentralen Sammelplätzen angedient werden können. Gemäß aktuellem Abfallkalender werden die einzelnen Fraktionen ausschließlich an unterschiedlichen Tagen abgeholt.

Für die geplante Mehrfamilienhausbebauung sind in unmittelbarer Reichweite der Straße „Am alten Bach“ und der Planstraße A zentrale Standplätze für Abfallbehälter (voraussichtlich Großbehälter) vorgesehen. Sowohl für die Ein- als auch für die Mehrfamilienhäuser ist es geplant, die Standplätze durch z.B. Heckenpflanzungen einzufrieden.

Das städtebauliche Konzept berücksichtigt bereits Schleppkurven für ein dreiachsiges Müllfahrzeug mit Nachlauf. Die Andienung der Wohnhöfe ist für die Müllabfuhr als Ringerschließung konzipiert. Im weiteren Verfahren werden die Flächenbedarfe der jeweiligen Standplätze sowie die Schleppkurven mit den örtlichen Abfallwirtschaftsbetrieben (AWL, ENG) sowie mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

3.1.6 Energiekonzept / Klimaschutz-/anpassungskonzept

Eine Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme ist nicht gegeben. Im Süden des Plangebietes ist eine Energiezentrale (Trafostation) vorgesehen. Zur Wärmeversorgung der auf den privaten Grundstücken geplanten Einfamilienhäusern ist eine Heizzentrale (Nahwärme) geplant. Dafür ist derzeit eine Pellets-Heizung mit Gas-Brennwert-Therme vorgesehen. Der vorgesehene Energieträger sowie ggf. auch das Erfordernis von weiteren (dezentralen) Heiz- oder Energieanlagen (z.B. Photovoltaik) wird mit der weiteren Ausarbeitung des Energiekonzeptes sowie der Effizienz der Energie- und Heizzentrale geprüft.

Nach derzeitigem Stand sollen Plangebäude mindestens die Kriterien des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) erfüllen. Darüber hinaus werden die Reihenhäuser auf den Privatgrundstücken voraussichtlich nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) als „Effizienzhaus 40 EE“ sowie die Mehrfamilienhäuser als „Effizienzhaus 55 EE“ geplant.

Die Wärmeversorgung der Mehrfamilienhäuser soll autark über eine eigene Heizzentrale im Untergeschoss erfolgen. Ein Energiekonzept für die auf den städtischen Grundstücken geplanten Einfamilienhäuser liegt derzeit noch nicht vor.

Im weiteren Verfahren wird das Energiekonzept weiter ausgearbeitet, mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Neben einer tragfähigen Energiekonzeption und einem energieeffizienten Gebäudestandard sind gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB weitere Bausteine im Sinne einer klimaresilienten Stadtentwicklung zu prüfen; auch bzw. gerade unter Berücksichtigung des Ratsbeschlusses vom 27.09.2019, mit dem Ziel, Neuss bis 2035 klimaneutral zu gestalten. Grundsätzlich stellt die vorliegende Planung bereits gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Alleine durch den Vorzug, bereits erschlossene und brachgefallene Flächen innerhalb des Siedlungsgefüges für eine städtebauliche Entwicklung nach zu nutzen, kann bereits grundsätzlich von einer klimaangepassten Planung im Sinne des Baugesetzbuches ausgegangen werden. Ferner tragen eine flächen- und bodensparende Bebauungstypologie und eine effiziente Entwässerungskonzeption zu weiteren positiven Effekten bei.

Das städtebauliche Konzept und die Planungsziele berücksichtigen bereits weitere Maßnahmen, wie eine offene Bauweise, die einen positiven Beitrag zur Durchlüftung des Plangebietes beiträgt, die extensive Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragen, die Umsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen, die Anordnung von Straßenbäumen und die durchgrünte Gestaltung von Platzflächen sowie weitere grünordnerische Maßnahmen von privaten Wohngärten, um insbesondere das örtliche Mikroklima positiv zu beeinflussen.

Der Bebauungsplan soll u.a. durch Festsetzungen die maximal zulässige Versiegelungsrate regeln. Zudem sollen durch eine ortsnahe Versickerung und den naturschutzfachlichen Ausgleich vor Ort (intern oder zzgl. extern) die möglichen Eingriffe durch die geplante Nachverdichtung abgemildert werden.

Laut Handlungskarte Klimaanpassung Neuss wird das Baugrundstück als Zone 6 "Gebiete, die durch hohen Oberflächenabfluss bei Starkregen gefährdet sind" eingestuft. Daher sollten im weiteren Verfahren bei der Errichtung der Gebäude geeignete Maßnahmen des Objektschutzes für Starkregenereignisse berücksichtigt werden. Die Mächtigkeit der Substratschicht bei der Dachbegrünung der Carports sollte min. 15 cm betragen. Die zusätzliche Versiegelung sollte auf das absolut nötige Maß beschränkt werden. Es sollte grundsätzlich möglichst viel Regenwasser versickern können, um einem natürlichen Wasserkreislauf möglichst nahe zu kommen. Dieses Wasser steht durch Verdunstung auch der Kühlung der Umgebung zur Verfügung. Für die Befestigung der Stellplätze ist der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge, wie Rasengittersteine oder Schotterrasen, vorgesehen. Dies wird im Zuge der Planfortschreibung geprüft.

Weitere Maßnahmen zur klimagerechten Stadtentwicklung werden als Konzept im weiteren Verfahren geprüft, abgestimmt und der Planung zugrunde gelegt.

3.1.7 Mobilität

Mit der letzten Novellierung der Landesbauordnung NRW (BauO NRW, 2018) wurde die bis dahin geltende Regelung zur Anzahl der notwendiger Pkw-Stellplätze für Bauvorhaben grundlegend überarbeitet und die Feststellung des Stellplatzbedarfes vordergründig in die kommunale Planungshoheit übergeben. Hierfür sind maßgeblich Festsetzungen durch Bebauungspläne nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO oder kommunale Stellplatzsatzungen heranzuziehen. Die Stadt Neuss verfügt derzeit über keine gültige Stellplatzsatzung. Gleichzeitig wurde mit der BauO-Novelle die oberste Bauaufsichtsbehörde befugt, Anzahl, Größe und Beschaffenheit von erforderlichen Fahrrad- und Pkw-Stellplätzen landesweit und einheitlich durch Rechtsverordnung zu regeln.

Die Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) vom 14.03.2022 erlangt am 01.07.2022 Rechtskraft und ist somit auch in Bezug auf dieses Bauleitplanverfahren anzuwenden. Im weiteren Verfahren wird der für die Plangebäude erforderliche Stellplatzbedarf gemäß der StellplatzVO NRW, ein ggf. davon abweichender Stellplatzbedarf geprüft und der weiteren Planung zugrunde gelegt. Die derzeitige Planung zum ruhenden Verkehr wurde bereits im Kapitel 3.1.2 dargelegt.

Neben dem Pkw-Stellplatzbedarf sind im Sinne einer mobilitätsgerechten Stadtentwicklung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB ferner die Belange der Mobilität, auch im Hinblick auf die Entwicklung beim Betrieb von Kraftfahrzeugen (etwa der Elektromobilität), einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) und des nicht-motorisierten Verkehrs zu berücksichtigen.

So berücksichtigt der städtebauliche Entwurf bereits Besucher-Abstellflächen für Fahrräder. Insbesondere zur Vermeidung des sogenannten motorisierten Individualverkehrs (MIV), zur Verringerung von Pkw-Stellplätzen sowie zur Förderung alternativer Mobilitätsangebote (einschl. Fahrrad) wird die Planung im weiteren Verfahren in Bezug auf die örtlichen Rahmenbedingungen und möglichen Maßnahmen fortgeschrieben.

3.2 Geplante Festsetzungen

Der Bebauungsplan soll die Umsetzung des der Planung zugrundeliegenden städtebaulichen Entwurfes planungsrechtlich vorbereiten und zur Erzielung einer städtebaulichen Ordnung u. a. Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, zu sonstigen Nebenanlagen, zum Immissionsschutz sowie zu den privaten und öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen beinhalten. Zudem sollen grünordnerische Maßnahmen sowie gestalterische Festsetzung den Regelungsinhalt des künftigen Bebauungsplanes ergänzen. Die künftigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie deren Begründung werden im weiteren Verfahren in der Begründung ergänzt.

Geplant ist die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne von § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Im weiteren Verfahren wird der Nutzungskatalog sowie die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der BauNVO in Bezug auf die Ziele des Bebauungsplanes geprüft und weiter ausformuliert.

3.3 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens

3.3.1 Vorbemerkungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.V.m. § 30 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) zu erwarten. Im weiteren Bebauungsplanverfahren werden die zu erwartenden Auswirkungen auf die einzelnen Umweltparameter geprüft und in einem Umweltbericht zusammengefasst.

Der Umweltbericht ist Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen des Verfahrens werden, über die Umweltprüfung hinaus, die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB ermittelt und bewertet.

Im weiteren Verfahren werden zudem die städtebaulichen Auswirkungen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB geprüft und in der Begründung bzw. im Umweltbericht dargelegt.

Hierzu sollen insbesondere folgende, mögliche Auswirkungen gutachterlich beleuchtet werden:

- Artenschutzprüfung Stufe 1
- verkehrliche Auswirkungen der Planung auf das bestehende Verkehrsnetz mit Leistungsfähigkeitsprüfung einzelner Knoten und Prüfung einer sicheren Verkehrsabwicklung im Zusammenhang mit Hol- und Bringverkehre der KITA
- der auf das Plangebiet einwirkende Straßenverkehrslärm
- die mit der Planung einhergehenden Verkehrslärmauswirkungen auf das Umfeld

- die mit der Planung einhergehenden Auswirkungen von Anlagenlärm (z.B. Tiefgaragenzufahrt)
- mögliche Bodenbelastungen aufgrund der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in Bezug auf künftige schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet

Im weiteren Verfahren werden daher u.a. gutachterliche Untersuchungen zum Schallschutz, zu den Verkehrsauswirkung, zum Boden/Baugrund, Hydrologie und Altlasten erarbeitet, mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

Soweit bereits jetzt Kenntnisse zu städtebaulichen bzw. umweltrelevanten Auswirkungen vorliegen, werden diese in den nachfolgenden Kapiteln, bzw. im Umweltbericht, dargelegt.

3.3.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Der Verursacher eines Eingriffes ist nach § 15 BNatSchG dazu verpflichtet, alle vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen und vorübergehende, unvermeidbare Beeinträchtigungen zu mindern. Entsprechende Maßnahmen müssen angerechnet werden, wenn sie dauerhaft erhalten bleiben. Nicht vermeidbare Eingriffe müssen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die das Bauvorhaben verändern bzw. beeinflussen und dadurch das Ausmaß des Eingriffs reduzieren.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, in dem die Eingriffe in Natur und Landschaft ermittelt und bewertet sowie Kompensations-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgezeigt werden. Dabei wird die ökologische Wertigkeit des Bestands im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen unter Berücksichtigung des Planungsrechts im Teilbereich der bestehenden Bebauungspläne bewertet und dem der ökologische Wert der Planung, d.h. der Biotopwertigkeit gemäß den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans gegenübergestellt werden.

Der naturschutzrechtlich notwendige, ökologische Ausgleich soll nach Möglichkeit im Plangebiet selbst erfolgen, z.B. durch den geplanten Grünzug an der Neuenberger Straße oder durch weitere grünordnerische Maßnahmen. Der nicht vor Ort leistbare (externe) Ausgleich soll ortsnah realisiert werden. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft.

Die Empfehlungen von Maßnahmen für die Eingriffsvermeidung und -minderung werden im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zusammengefasst und in der weiteren Planung berücksichtigt. Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag wird im weiteren Verfahren erarbeitet und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

3.3.3 Artenschutz

Um ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei Umsetzung des Vorhabens festzustellen und um mögliche Vorkommen streng oder besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 7 Abs. 2 Nr. 10 und 11 BNatSchG innerhalb des Plangebietes frühzeitig zu ermitteln und zu bewerten sowie ggfs. vorgezogene Artenschutzmaßnahmen aufzuzeigen, wird im weiteren Verfahren eine eigenständige Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) durchgeführt.

3.3.4 Immissionsschutz / Straßenverkehrslärm

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist durch vielfältige Lärmquellen aus der Umgebung bereits vorbelastet. Wesentliche Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet sind insbesondere auf den Straßenverkehrslärm einzugrenzen. Andere Lärmquellen (z.B. Gewerbelärm, Schienenverkehrslärm oder Flugverkehrslärm) sind im relevanten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, sodass hiervon wesentliche negative Auswirkungen auf das Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Gemäß der Umgebungslärmkartierung des Landes NRW liegen Anhaltspunkte für eine hohe Straßenverkehrslärmbelastung durch die Horremer Straße und die Neuenberger Straße vor. Hiernach sind im Plangebiet für den 24-Stunden-Zeitraum (LDEN) Pegel von über 50 dB(A), im Nahbereich der Neuenberger

Straße Pegel von bis zu 70 dB(A) verzeichnet. Für den Nachtzeitraum (LNight) liegen Pegel von bis zu 60 dB(A) vor. Damit liegen Hinweise vor, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 („Schallschutz im Städtebau“) für allgemeine Wohngebiete mit 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts überschritten werden.

Die Umgebungslärmkartierung ist nicht unmittelbar auf die Bauleitplanung anzuwenden, gibt aber eine Orientierungshilfe für die erste Einschätzung der Verkehrslärmsituation. Aufgrund der voraussichtlichen Überschreitung der o.g. Orientierungswerte ist im weiteren Verfahren ein Schallgutachten zu erarbeiten. Die gutachterliche Bewertung des Straßenverkehrslärms erfolgt im weiteren Verfahren auf Grundlage der RLS-19 („Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“) und der DIN 18005. Es sind zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse voraussichtlich nur passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 („Schallschutz im Hochbau“) erforderlich. Zur Vorsorge eines gesunden Wohnumfeldes im Plangebiet sind zudem die Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) und Außenspielbereiche sowie auf eine gesunde Nachtruhe zu untersuchen. Auch wird im weiteren Verfahren das Erfordernis von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwall) innerhalb der öffentlichen Grünflächen entlang der Neuenberger Straße geprüft. Des Weiteren wird der Einfluss weiterer Emittenten geprüft.

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des Projektes LUNA (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft) eingehalten werden. Neue Belastungsschwerpunkte entstehen durch die Planung nicht.

3.3.5 Kinderlärm

Es ist nicht zu erwarten, dass wesentliche Beeinträchtigungen durch Kinderlärm, insbesondere durch die geplante KITA und dessen Außenspielbereich, entstehen. Solche Geräuscheinwirkungen sind gemäß § 22 Abs. 1a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) allgemein als sozialadäquat eingestuft. Eine wesentliche Beeinträchtigung oder Gesundheitsgefährdung durch Kinderlärm auf die bestehende oder geplante Nutzung kann somit ausgeschlossen werden.

3.3.6 Katastrophenschutz/Störfallvorsorge/Kampfmittel

Störfallbetriebe im Sinne der Störfallverordnung (Seveso-Richtlinie) sind relevanten Umfeld des Plangebietes nicht vorhanden, planungsrechtlich nicht zulässig und auch nicht geplant, sodass hieraus keine Gefährdung auf die geplante Wohn- oder Arbeitsbevölkerung ausgeht.

Für das Plangebiet liegen keine Erkenntnisse zum Vorhandensein von Kampfmitteln vor, allerdings können Kampfmittel im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Im weiteren Verfahren erfolgt eine Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf. Die Erkenntnisse werden der weiteren Planung zugrunde gelegt.

In Bezug auf die Erdbebengefährdung wird das Plangebiet gemäß Bodengutachten in die Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T, Baugrundklasse C eingeordnet.

3.3.7 Bodenschutz

Gemäß der Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 des Geologischen Dienstes NRW (BK50) liegt im überwiegenden Teil des Plangebietes Parabraunerde, vereinzelt Kolluvisol und Pseudogley-Parabraunerde vor. Für den nördlichen Teil des Plangebietes, etwa im Umfang der städtischen Grundstücke, liegt gemäß BK50 Gley, stellenweise Braunerde-Gley vor.

Schutzwürdige Böden liegen gemäß BK50 nicht vor. Die Versickerungsfähigkeit der Böden im Zweimeterraum wird gemäß BK50 als ungeeignet eingestuft.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine gutachterliche Untersuchung zur Baugrundsituation, eine abfalltechnische Deklaration sowie eine Erstbewertung gemäß Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung (BBodSchV) durchgeführt[2]. Im Ergebnis der bisherigen Untersuchungen kann in Bezug auf die für das Bauleitplanverfahren relevanten Aspekte zusammengefasst werden, dass hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden aufgrund der hohen Ungleichförmigkeit weitere Versuche zur Bestimmung des Durchlässigkeitsbeiwertes erforderlich werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet folgende Erkenntnisse zu Altlasten, Vorbelastungen, Altablagerungen oder Altstandorte vor:
Im Plangebiet ist die Altablagerung Ne-0198 seit 2019 bekannt. Gemäß Steckbrief aus dem Jahr 2007 ist die Altablagerung eine Verfüllung eines ehemaligen Bachbetts („Am alten Bach“) mit natürlichem Erdaushub und Bauschutt. Die Mächtigkeit der Ablagerungen soll unter 1 m liegen. Im weiteren Verfahren wird die bekannte Altablagerung im Bodengutachten berücksichtigt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

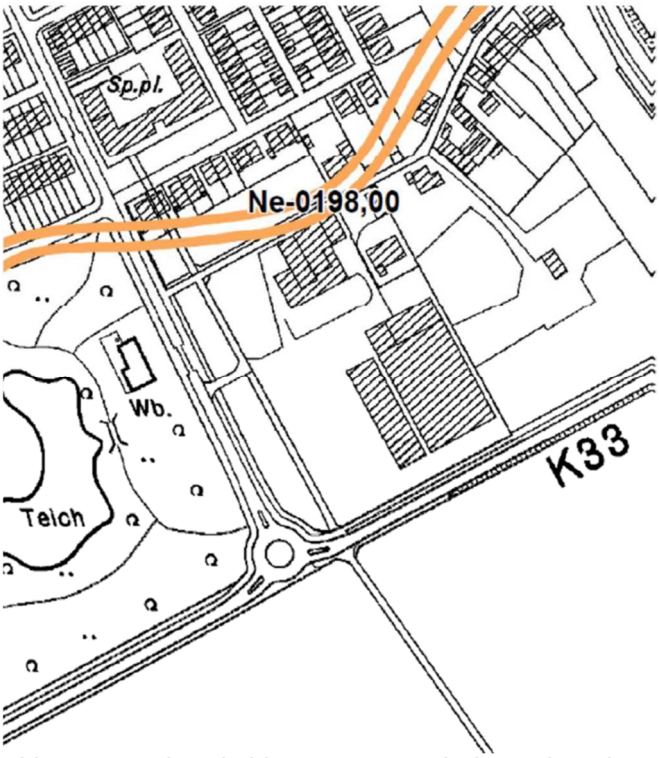

Abb.3: Karte der Altablagerungen und Altstandorte im Rhein-Kreis Neuss (2019)

Insbesondere aufgrund der vorausgegangenen landwirtschaftlich-gartenbaulichen Nutzungen können mögliche weitere Vorbelastungen der Böden vorliegen. Daher wurde im Rahmen der orientierenden Erstbewertung gemäß BBodSchV der Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht. Hierfür kann zusammengefasst werden, dass bei den jeweiligen Bodenmischproben zu den einzelnen Substanzen keine Überschreitungen der Prüfwerte für die Schutzwürdigkeit „Kinderspielfläche“ vorliegen.

Im weiteren Verfahren wird die gutachterliche Untersuchung weiter vertieft, mit den zuständigen Fachämtern abgestimmt und der weiteren Planung zugrunde gelegt.

3.3.8 Bodendenkmalpflege

Gemäß Auskunft des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist etwa im Kreuzungsbereich der Straße „Am alten Bach“ und der August-Macke-Straße ein archäologischer Konfliktbereich verzeichnet. Infolge von Ausgrabungen aus den 1990er Jahren wurde römisches Baumaterial dokumentiert, das auf den Standort eines festen, römerzeitlichen Gebäudes bzw. einer Hofanlage schließen ließ.

[2] Gutachten zur Baugrundsituation (orientierende Erstbewertung) inkl. Abfalltechnischer Deklaration und Erstbewertung gemäß BBodSchV, Althoff & Lang GbR, Köln, Stand: Januar 2020

Aufgrund dessen wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Sachverhaltsermittlung[3] durchgeführt. Im Ergebnis der Untersuchungen lässt sich zusammenfassen, dass das in den 1990er Jahren entdeckte Fundmaterial nach 1945 als Planiermaterial aus der Nachbarschaft in die „Trümmerstelle“ herangetragen wurde.

Zudem wurde im Rahmen der durchgeführten Sondageschnitte ein Weg aufgedeckt, der in keinen der für die Berichterstattung greifbaren Pläne verzeichnet ist. Die Lage deutet darauf hin, dass der Weg vor dem Zweiten Weltkrieg, voraussichtlich vor dem Jahre 1800 entstammt.

Im Ergebnis kann zusammengefasst werden, dass die archäologische Sachverhaltsermittlung keine relevanten archäologischen Befunde oder Funde erbrachte. Gemäß der Benehmensherstellung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 12.10.2020 bestehen für die Aufstellung des Bebauungsplanes archäologischen Belange lediglich im Rahmen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NRW). Zur umfassenden Berücksichtigung wird im weiteren Verfahren im Bebauungsplan ein Hinweis auf das allgemeine Veränderungsverbot (§ 15 DSchG NRW) und die allgemeine Anzeigepflicht (§ 16 DSchG NRW) aufgenommen.

3.3.9 Planungsalternativen und Inanspruchnahme von Freiflächen

Das Plangebiet wird derzeit im Sinne des § 201 BauGB landwirtschaftlich genutzt. Gemäß § 1a BauGB sollen landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen soll begründet werden. Auch für notwendige Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ist gemäß § 15 Abs. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen; insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG soll die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich haben. Ferner ist gemäß § 4 Abs. 2 Landesbodenschutzgesetz NRW (LBodSchG) bei der Aufstellung von Bauleitplänen im Rahmen der planerischen Abwägung vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen insbesondere zu prüfen, ob vorrangig eine Wiedernutzung von bereits versiegelten, sanierten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist.

Wie bereits in den einleitenden Kapiteln erläutert, ist für die Ortslage von Allerheiligen eine weiterhin hohe Wohnraumnachfrage festzustellen und die Möglichkeiten einer kurzfristigen Innenentwicklung weitestgehend ausgeschöpft. Um der damit verbundenen, kommunalen Aufgabe der Wohnraumvorsorge nachhaltig nachkommen zu können, ist der Zugriff auf diese Freiflächen und landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig. Größere Flächenpotenziale im Innenbereich zur kurzfristigen Bedarfsdeckung von Wohnraum bestehen nicht. Andere Nachverdichtungspotenziale im Siedlungszusammenhang sind ebenfalls nicht in der ausreichenden Größenordnung vorhanden bzw. es fehlt an anderer Stelle an der Flächenverfügbarkeit.

Als bereits verkehrlich und technisch erschlossene sowie teilweise bereits bebauten/versiegelten Flächen entspricht die geplante wohnbauliche Entwicklung des Plangebietes daher dem Leitbild des Baugesetzbuches und bildet gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB eine Maßnahme der Innenentwicklung. Für den Bereich der städtischen Grundstücke besteht bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 404 – Baugebiet A in Allereiligen – mit Rechtskraft vom 03.01.1997 die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes. Das bisherige Planungsrecht zur Bebauung dieser Bereiche mit Nebenanlagen und Stellplätzen, die den angrenzenden Wohngebäuden dienen sollten, wurde jedoch nicht ausgeschöpft. Diese inzwischen brachgefallene Fläche soll daher einer sinnvollen, wohnbaulichen Nutzung wiederzugeführt werden.

Der Zugriff auf andere Außenbereichsflächen ist aufgrund von teils erheblicheren Restriktionen (z.B. Landschaftsschutz, Immissionsschutz, Hochwasserrisiko, Flächenverfügbarkeit) nur eingeschränkt oder in deutlich geringerem Maße möglich, es fehlt ein Siedlungszusammenhang und es ist zudem aufgrund

[3] Archäologische Sachverhaltsermittlung in Neuss-Allerheiligen, Rosenhof; Bericht OV 2020/1077, Archbau GmbH, Essen, Stand: Oktober 2020

von neu zu schaffender Infrastruktur mit zusätzlichen Versiegelungen zu rechnen. Folglich verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes somit auch den Zielen des Baugesetzbuches zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB.

Für die landwirtschaftlich genutzten Flächen des Plangebietes hat der Eigentümer und Betreiber des „Rosenhofes“ bereits die Aufgabe dieses Betriebsstandortes verdeutlicht, sodass davon auszugehen ist, dass die Belange der Landwirtschaft durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt werden. Zudem eröffnet sich damit eine kurzfristige Flächenverfügbarkeit und Deckung der hohen Wohnraumnachfrage.

Insbesondere im Zusammenhang mit der vorbereitenden Bauleitplanung sieht die Stadt Neuss insgesamt die dringende Erforderlichkeit, auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung nun mit geeigneten Maßnahmen der Baulandentwicklung die Einwohnerzahl des Ortsteils und damit verbunden, die vorhandenen Infrastrukturen in Allerheiligen auf Dauer zu erhalten und zu verstetigen. Zugleich können innerhalb des Plangebietes den Zielen zur Ortsrandarrondierung Rechnung getragen werden.

Bereits auf Ebene der Regionalplanung mit der wirksamen Darstellung eines Allgemeinen Siedlungsbereichs sowie schlussendlich mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Neuss zur Darstellung von Wohnbauflächen, ist davon auszugehen, dass die planerische Entscheidung zur wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes bereits getroffen wurde. So wurden bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes unterschiedliche Potenzialflächen für eine städtebauliche Entwicklung durchleuchtet und bewertet.

3.4 Flächenbilanz

Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Baugebiet	**Flächengröße (ca.)**
Allgemeines Wohngebiet	**14.193 qm**
Öffentliche Verkehrsflächen	**2.735 qm**
Private Verkehrsflächen	**1.612 qm**
Ver- und Entsorgungsanlagen	**665 qm**
davon	
- *Heizzentrale*	*119 qm*
- *Energiezentrale (Trafostation)*	*75 qm*
- *Retentionsfläche*	*471 qm*
Öffentliche Grünflächen (inkl. Fußweg)	**2.828 qm**
Private Grünflächen	**361 qm**
Gesamt	**22.394 qm**

4. Verfahren und Beteiligung

4.1 Art des Aufstellungsverfahrens

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug im sogenannten Normalverfahren gemäß § 2 BauGB aufgestellt.

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter werden im Verfahren untersucht und in der Planung berücksichtigt bzw. in die Abwägung eingestellt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung mit Eingriffs-/Ausgleichsberechnung erfolgt. Es werden insbesondere die Themen Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr/Erschließung, Boden und Versickerung untersucht. Die Ergebnisse werden im noch zu erstellenden Umweltbericht dargestellt.

4.2 Einleitung des Verfahrens

Der Haupt- und Sicherheitsausschuss der Stadt Neuss hat am 12.03.2021 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Als nächster Verfahrensschritt ist nun die Durchführung der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgesehen. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird ortsüblich bekannt gemacht.

5. Umweltbericht

5.1 Einleitung

Gemäß Baugesetzbuch ist für Bauleitpläne sowie ihre Änderung oder Ergänzung eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist Teil der Planbegründung und somit Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Rahmen des weiteren Verfahrens werden die umweltbezogenen Belange (Schutzgüter) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB ermittelt und bewertet. Die Umweltprüfung beinhaltet gemäß Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c) BauGB einen Umweltbericht mit folgendem Inhalt:

1. eine Einleitung mit folgenden Angaben:

a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des B-Planes mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben.

b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;

2. eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden; hierzu gehören folgende Angaben:

a) eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann;

b) eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge

   aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,

   bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

   cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,

   dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,

   ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

   ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

   gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,

   hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;

Die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll sich auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der geplanten Vorhaben erstrecken; die Beschreibung nach Halbsatz 2 soll zudem den auf Ebene der Europäischen Union oder auf Bundes-, Landes- oder kommunaler Ebene festgelegten Umweltschutzzielen Rechnung tragen;

c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen. In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;
e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

3. zusätzliche Angaben:
a) Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse.
b) Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.
c) Eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben.
d) Eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

Die zu prüfenden Umweltbelange werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB abgearbeitet und zusammenfassend dargestellt:

Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB
a) Auswirkungen auf:
- Tiere
- Pflanzen
- Fläche
- Boden
- Wasser
- Luft
- Klima
- Das Wirkungsgefüge zwischen diesen Faktoren
- Landschaft und biologische Vielfalt

b) Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a bis d.
j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

6. Umsetzung der Planung

6.1 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die entstehenden Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen sowie für den Bau der Erschließungsanlagen, der (internen und externen) Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen sowie für die Herstellung der öffentlichen Grünflächen trägt der Investor.
Eine Beteiligung der Stadt Neuss an der Anpassung der Straße „Am alten Bach“ wird im weiteren Verfahren geprüft.

6.2 Bodenordnung

Öffentliche Maßnahmen zur Bodenordnung im Sinne eines Umlegungsverfahrens sind nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen befinden sich derzeit überwiegend in Privateigentum der Investoren. Eine kleinere Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Neuss.

7. Gutachten, Untersuchungen, Sonstige verwendete Unterlagen

Folgende Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bisher erstellt:

ALTHOFF & LANG GBR: Gutachten zur Baugrundsituation (orientierende Erstbewertung) inkl. Abfalltechnischer Deklaration und Erstbewertung gemäß BBodSchV, Projekt-Nr. 19-4493, Köln, Januar 2020

ARCHBAU GMBH: Archäologische Sachverhaltsermittlung in Neuss-Allerheiligen, Rosenhof, Bericht-Nr.OV 2020/1077, Essen, Oktober 2020

LEINFELDER INGENIEURE: Erläuterung zum Entwässerungskonzept, Projekt-Nr. 21701, Haan, Mai 2022

Weitere Gutachten werden im weiteren Verfahren ergänzt.

Erstellt von:

Dipl.-Ing. Kadir Özbölük (Stadtplaner AKNW)
ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Zur Pumpstation 1
42781 Haan

Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung