

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 484

– Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus –

Umweltbericht

(§§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB)

ENTWURF

zur Auslegung

in der Fassung vom 05.03.2020

Inhalt

1. Beschreibung des Projektes	4
1.1 Ziele und Zweck der Planung.....	4
1.2 Vorgaben und Bindungen.....	4
1.2.1 Regionalplan	4
1.2.2 Flächennutzungsplan	4
1.2.3 Landschaftsplan	4
1.2.4 Schutzgebiete.....	4
1.2.5 Gewässerschutz.....	4
1.3 Planinhalt.....	5
1.4 Festlegung des Einwirkungsbereiches.....	5
1.5 Grundlagen und Methodik.....	6
2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens	7
2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	7
2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	7
2.3 Schutzgut Boden / Fläche	9
2.4 Schutzgut Wasser	9
2.5 Schutzgut Klima / Luft	10
2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	10
2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	11
2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	12
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	13
3.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	13
3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	14
3.3 Schutzgut Boden / Fläche	14
3.4 Schutzgut Wasser	14
3.5 Schutzgut Klima / Luft	15
3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	15
3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	16
4. Besonderer Artenschutz	16
5. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	17
6. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen	17
6.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit	18
6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	18
6.3 Schutzgut Boden / Fläche	19
6.4 Schutzgut Wasser	19
6.5 Schutzgut Klima / Luft	20
6.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung.....	20
6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
6.8 Planexterne Kompensationsmaßnahmen.....	21
7. Beschreibung der verbleibenden / zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	22
8. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	22
9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	22
10. Prüfung Standort- und Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten	22

11. Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen23

12. Monitoring / Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.....23

13. Abschließende Zusammenfassung und Bewertung24

1. Beschreibung des Projektes

1.1 Ziele und Zweck der Planung

Die Stadt Neuss plant auf dem Gelände des ehemaligen St.-Alexius-Krankenhauses ein neues Wohnquartier mit ca. 600 Wohneinheiten zu entwickeln. Herzstück des Plangebiets ist die Bestandsbebauung mit Kirche und Kloster der Ordensgemeinschaft der Alexianerbrüder und dem Klosterpark mit Friedhof. Dieses Ensemble bleibt auch zukünftig erhalten. Innerhalb des Quartiers sind neben der Hauptnutzung Wohnen zwei Kitas, ein Ärztehaus sowie ein Café vorgesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Augustinusviertel, Ehem. St. Alexius-Krankenhaus“ macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach dem §§ 2 (4) und 2a BauGB erforderlich. Die Grundlage dafür bilden die Erhebungen zur Umweltsituation und der durch die Planung absehbaren Auswirkungen.

Der Umweltbericht betrachtet und bewertet das Plangebiet und beurteilt es hinsichtlich Bebauung und Nutzung. Ferner erfolgen Prognosen über Veränderungen der Umwelt mit und ohne das Vorhaben, Aussagen zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen.

Die Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen, die Ermittlung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz sowie die Formulierung grünordnerischer Festsetzungen erfolgt in einem separaten Landschaftspflegerischen Begleitplan.

1.2 Vorgaben und Bindungen

1.2.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (in Kraft getreten mit Bekanntmachung am 13.04.18) stellt für das Plangebiet überwiegend „Allgemeiner Siedlungsbereich“, in einem schmalen Teilbereich entlang der Obererft „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ mit der Zweckbestimmung „Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung“ dar. Die vorgesehene Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

1.2.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss aus dem Jahr 1983 stellt für das Plangebiet aufgrund der Ursprungsnutzung, überwiegend Fläche für Gemeinbedarf dar. Ein kleiner Teilbereich im südwestlichen Plangebiet ist als Maßnahmenfläche mit privater Grünfläche ausgewiesen. Zurzeit wird der neue FNP aufgestellt. Die zweite öffentliche Auslegung ist in Vorbereitung. Der Bebauungsplan ist aus den künftigen Darstellungen des neuen Flächennutzungsplans entwickelt. Ein gesondertes Verfahren zur Änderung des noch rechtswirksamen FNP wird daher nicht durchgeführt.

1.2.3 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan des Rhein-Kreis Neuss ist das Landschaftsschutzgebiet Obererft im südwestlichen Bereich eingetragen.

1.2.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Bereich Obererft an das dort ausgewiesene Landschaftsschutzgebiet „Obererft / Reuschenberger Busch“ (LSG-4806-0002) an.


Im Bereich der Nordkanalallee verläuft die gesetzlich geschützte Baumallee. Die Baumallee bleibt in ihrem Erscheinungsbild und Charakter erhalten. Durch die neue Straßenführung im Einmündungsbereich der Nordkanalallee in das Plangebiet werden entlang der Nordkanalallee sechs Bäume gefällt.

1.2.5 Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb jeglicher Trinkwasserschutzgebiete. Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Obererft an.

Im Bereich der Nordkanalallee und der komplette südliche Teilbereich des Plangebiets wird gemäß der Gefahrenkarte der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser dargestellt. Bei einem Extremhochwasser kann das Plangebiet in diesem Bereich überschwemmt werden.

1.3 Planinhalt

Angaben zum Standort	Das Bebauungsplangebiet befindet sich südöstlich der Altstadt von Neuss im Stadtbezirk 05 (Augustinusviertel). Begrenzt wird das Gebiet im Norden von der Nordkanalallee, im Osten vom Berghäuschensweg, im Süden durch das Wohngebiet „Augustinusviertel, Meertal“ und im Westen durch die Obererft. Im Gebiet wurden bereits mehrere Gebäude des Krankenhauskomplexes abgerissen. Der übrige Bestand stellt sich als Park, Wiesen, Baum- und Gehölzbestände und Wegeverbindungen dar. Die Höhenlage beträgt ca. 40 m ü. NHN.
Übersichtslageplan	
Art des Vorhabens	Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets WA (§ 4 BauNVO) und eines Urbanen Gebiets MU (§ 6a BauNVO)
Umfang des Vorhabens	Plangebietsgröße: ca. 14,7 ha
Flächenanteile	WA: ca. 4,5 ha MU: ca. 2,6 ha Verkehrsflächen: ca. 4,0 ha Grünflächen: ca. 3,6 ha
Naturraum und PNV	Neuss wird der Großlandschaft D35 Niederrheinisches Tiefland u. Kölner Bucht sowie der Haupteinheit Nr. 575 Mittlere Niederrheinebene zugeordnet. Die potentielle natürliche Vegetation wären Flattergras-Waldmeister-Buchenwälder.
Schutzgebiete nach BNatSchG / LNatSchG	Gesetzlich geschützte Allee gemäß § 41 LNatSchG AL-NE-4001 „Nordkanalallee“

NATURA 2000**sonstige
Schutzgebiete**

Biotopkataster: Schutzwürdiges Biotop „Obererft, Wiese und Kleingehölze nördlich Pomona“ (BK-4806-0109)

1.4 Festlegung des Einwirkungsbereiches

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Direkt angrenzende Flächen wurden in die Bearbeitung mit einbezogen. Erhebliche Wirkungen, die hierüber hinausreichen, sind nach gutachterlicher Beurteilung unter Berücksichtigung der bekannten naturräumlichen Gegebenheiten im Umfeld der Planung nicht zu erwarten.

1.5 Grundlagen und Methodik

Der Umweltbericht umfasst folgende Inhalte¹:

- Kurzdarstellung von Inhalt und wichtigsten Zielen des Bebauungsplanes
- Darstellung umweltrelevanter gesetzlicher und planerischer Vorgaben für das Plangebiet und wie diese bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt wurden
- Beschreibung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltwirkungen der Planung sowie
- eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung
- Prüfung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- Beschreibung und Bewertung von in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- Beschreibung der angewandten Methodik, einschließlich Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen
- geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans auf die Umwelt
- eine allgemeinverständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben

Als Bewertungsgrundlage für die Bewertung und Auswirkungen auf die Schutzgüter wurden folgende Unterlagen herangezogen:

- GEOPORTAL NRW
- LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2008): Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW
- INSTITUT FÜR ERD-UND GRUNDBAU, DR. THOMAS PHILIPSEN (2017): Altlastenuntersuchungen Augustinerviertel ehem. Alexianer Krankenhaus Neuss
- HAMANN & SCHULTE, UMWELTPLANUNG, ANGEWANDTE ÖKOLOGIE (2014): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, ehem. St. Alexius-Krankenhaus
- HAMANN & SCHULTE, UMWELTPLANUNG, ANGEWANDTE ÖKOLOGIE (2016): Gebäudekontrolle auf Fledermausvorkommen, Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, ehem. St. Alexius-Krankenhaus
- HAMANN & SCHULTE, UMWELTPLANUNG, ANGEWANDTE ÖKOLOGIE (2019): Stellungnahme zur Aktualität des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags, Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, ehem. St. Alexius-Krankenhaus

¹ nach § 2a BauGB und Anlage 1

- THOMAS IBEILING ARCHÄOLOGISCHE GRABUNGEN & SONDAGEN (2019): Abschlussbericht archäologische Baubeobachtung Neuss „Alexianerviertel“
- ANECO INSTITUT FÜR UMWELTSCHUTZ GMBH & Co. (2016): Ermittlung von Geruchshäufigkeiten für die Stadt Neuss (nördlicher Teil und Innenstadt)
- BEZIRKSREGIERUNG DÜSSELDORF (2013): Luftreinhalteplan Neuss 2013
- EST ENERGIESYSTEMTECHNIK (2013): Integriertes Klimaschutzkonzept für die Stadt Neuss
- RUHR-UNIVERSITÄT BOCHUM (2016): Klimaanpassungskonzept für die Stadt Neuss
- PEUTZ CONSULT (2019): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Alexianergelände“ in Neuss
- LINDSCHULTE INGENIEURGESELLSCHAFT MBH (2019): Entwässerungskonzept, Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, Ehem. St. Alexius-Krankenhaus
- NORMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN PARTGMBB (2018): Landschaftspflegerischer Begleitplan zum BPL Nr. 484 Augustinusviertel

2. Beschreibung und Bewertung der Umwelt und ihrer Bestandteile im Einwirkungsbereich des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Bestand Verkehrs-/Gewerbelärm

Entlang der Nordkanalallee und dem Berghäuschensweg werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und für Mischgebiete überschritten (vgl. Peutz Consult, 2019). Im Kreuzungsbereich liegen die Beurteilungspegel über der kritischen Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts. Bezüglich des Gewerbelärms bestehen ebenfalls Vorbelastungen durch Überschreitungen der Immissionsrichtwerte im nördlichen und östlichen Planbereich. Schützenswerte Wohnbebauung schließt im Umfeld an.

Altlasten

In kleineren Teilbereichen kann durch Altablagerungen eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger).

Geruch

Geruchsemissionen aus umliegenden Anlagen (nördlicher Teil und Innenstadt) liegen unter den zulässigen Grenzwerten (vgl. ANECO, 2016).

Bewertung Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung.

2.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestand Das Plangebiet besteht zu rund 50% durch Bebauung, Abbruchflächen und Verkehrsflächen überprägte Bereiche. Diese nehmen überwiegend den nördlichen Planbereich ein. Im Zentrum liegt die Parkanlage mit Friedhof des Alexianer-Klosters. Der südliche Bereich wird von den Freiflächen (Wiese, Gehölze) des ehemaligen Krankenhaus-Areals gebildet. Das Plangebiet wird von einem dichten Wegenetz aus befestigten und wassergebundenen Belägen durchzogen.

Der Ausgangszustand wurde im *Landschaftspflegerischen Begleitplan* erfasst. Der Erfassungszeitraum bezieht sich dort auf April-Juni 2018. Im Juni 2019 waren bereits die Abbrucharbeiten beendet.

Code (lt. Froelich & Sporbeck)	Biotoptyp	Gesamtwert	Fläche in qm	Anteil in %
HY1 / HN	Versiegelte Flächen	0	50.215	34,1
HY2	Teilversiegelte Flächen	3	2.405	1,6
HJ5	Gärten mit geringem Gehölzbestand	7	6.496	4,4
HJ6	Gärten mit größerem Gehölzbestand	12	3.269	2,2
HJ6 / HM2	Parkähnliche Gärten	16	3.523	2,4
HM2	Parkanlage mit altem Baumbestand	18	9.805	6,7
HM51	(Straßen-)Begleitgrün	7	8.499	5,8
HM51 / HM6	Extensivrasen	9	19.896	13,5
EA31	Intensivwiesen	12	29.220	20,0
HW3 / 2	Brachen	12	4.160	2,8
HW3 / 2, BA22	Brachen mit Gehölzbestand	14	651	0,4
BB1	Hecken / Gebüsch	16	3.310	2,3
BB1 / BF32	Baumreiches Gebüsch	17	5.606	3,8
BF32 / 33	Baumgruppen / -reihen	17	-	-
			147.055	100

Die Wertstufen für das gesamte Plangebiet verteilen sich wie folgt:

Wertstufe	
0	ca. 34%
3	ca. 2%
7	ca. 10%
9	ca. 14%
12	ca. 25%
14	ca. <1%
16	ca. 5%
17	ca. 4%
18	ca. 7%

Die Gehölze und Freiflächen sowie die Bestandsgebäude stellen einen potenziellen Lebensraum für Brutvögel, Fledermäuse und Zauneidechsen dar. Aussagen zum besonderen Artenschutz werden unter Kapitel 4 erläutert.

Aufgrund des Biotoptypen- und Artenbestands und den Vorbelastungen im Umfeld des Plangebiets ist von einer mittleren biologischen Vielfalt auszugehen. Der genetische Austausch der Arten ist durch die innerstädtische Lage mit Barriereeffekten durch Verkehr und Bebauung beeinträchtigt.

Außerhalb des Geltungsbereichs schließen im Süden und Westen Wohnbebauung und die Aue der Obererft, im Norden das St. Alexius-/St. Josef-Krankenhaus und im Osten ein Seniorenwohn-/pflegeheim sowie weitere Wohnbebauung an.

Bewertung Hinsichtlich des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt ist das Gebiet von allgemeiner Bedeutung.

2.3 Schutzgut Boden / Fläche

Bestand Der geologische Untergrund besteht gemäß der Bodenkarte 1:50.000 des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen 2018 aus Braunerde, stellenweise Pseudogley-Braunerde aus ca. 1 m mächtigen, lehmigen Hochflutsanden über Sand und Kies der Rhein-Niederterrasse. Die Böden besitzen eine hohe Ertragsfähigkeit (Wertzahlen der Bodenschätzung 50-65), eine mittlere Sorptionsfähigkeit für Nährstoffe, eine mittlere nutzbare Wasserkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit bei vereinzelt schwacher Staunässe.

Es besteht eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Versiegelungen und Abbruchflächen. Der Anteil der vollversiegelten Flächen liegt bei ca. 34%, der der wassergebundenen Flächen bei ca. 2%. Somit sind die natürlichen Bodenfunktionen auf über einem Drittel des Gebiets als stark beeinträchtigt bzw. erloschen anzusehen.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich Altablagerungen und eine sonstige Bodenverunreinigung (vgl. Bericht Institut für Erd- und Grundbau, 2017).

Die Altablagerungen sind durch die Verfüllung ehemaliger Abgrabungen zur Tongewinnung entstanden. Sie bestehen aus bis zu 7,5 m mächtigen Auffüllungen aus natürlichem Bodenaushub (Kies, Sand und Lehm) mit Beimengungen von Bau- und Ziegelbruch, Aschen und Schlacken sowie Glasresten. Ablagerungen von Hausmüll wurden nicht angetroffen.

Im Rahmen der Bodenuntersuchungen wurden im Bereich Altablagerung Ne-1204,00 schädliche Oberbodenverunreinigungen durch Steinkohlenteer (PAK) festgestellt. Eine Bebauung und Nutzung der belasteten Flächen kann erst nach Durchführung einer mit der zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierung erfolgen.

Bewertung Für die Bodenfunktionen liegt eine geringe-allgemeine Bedeutung vor.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestand Innerhalb der Altablagerung Ne-1205,00 wurden im Zuge der Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung Hinweise auf eine Gefährdung des Grundwassers durch Arsen ermittelt. Eine Bebauung und Nutzung der belasteten Flächen kann erst nach Durchführung einer mit der zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierung erfolgen. Die hydrogeologische Einheit wird von der Einheit „Niederterrasse“ ge-

bildet. Die Durchlässigkeit dieses oberen Grundwasserleiters ist von hoher Wertigkeit. Die Schutzfunktion gilt als ungünstig. Das Grundwasser liegt in variierenden Tiefen zwischen 4,0 m bis 9,0 m. Es besteht eine Vorbelastung durch versiegelte Flächen. Innerhalb des Plangebiets sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Am westlichen Rand verläuft die Obererft. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Quellschutzgebieten. Der südliche Bereich liegt innerhalb von HQ_{extrem}-Überschwemmungsflächen.

Bewertung Die hydrogeologischen Schichten sind für die Grundwasserneubildung von besonderer Bedeutung.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand Das Plangebiet ist dem Grünanlagen- bzw. Gartenstadtklimatop zuzuordnen. Kennzeichnend ist eine gegenüber der umgebenden Bebauung klimatisch ausgleichende Wirkung durch die Kalt- und Frischluftproduktion mit einer merklichen nächtlichen Abkühlung. Die Obererft mit gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen und der angrenzenden Aue stellt eine Luftleitbahn dar. Es besteht eine siedlungsrelevante Bedeutung. Entlang der Nordkanalallee und dem Berghäuschensweg ist mit Eintragungen von Schadstoffemissionen aus dem Straßenverkehr zu rechnen. Das Klimaanpassungskonzept der Stadt Neuss aus dem Jahr 2016 ist gesamtstädtisch angelegt und bildet die Grundlage zur Berücksichtigung eines ausgewogenen Klimas innerhalb von Planungen in Neuss. In der Handlungskarte Klimaanpassung ist der nördliche Teil des Plangebiets in die Zone 2 eingeteilt, Gebiete die in Zukunft mit einer Ausweitung der Hitzebelastung betroffen sein werden. Der südliche Teil ist in Zone 4, Gebiete der stadtklimarelevanten Grün- und Freiflächen eingeteilt. Diesem Teilbereich wird eine hohe Bedeutung für das Stadtklima zugesprochen. Der bisher unbebaute Bereich südlich des Alexianergeländes wird als „Klima innerstädtischer Grünflächen“ bezeichnet. Diese Fläche besitzt aufgrund seiner Größe und der Nähe zur Innenstadt ein hohes Kaltluftbildungspotenzial und kann maßgebend einen Beitrag gegen den Wärmeinsel-Effekt der Innenstadt leisten. Zudem liegt diese Fläche innerhalb eines Belüftungskorridors, der die Innenstadt bei windschwachen Wetterlagen mit Frischluft versorgt. Das Plangebiet befindet sich am Rand der ausgewiesenen Umweltzone für die Innenstadt von Neuss.

Bewertung Hinsichtlich des Schutzguts Klima/Luft ist das Gebiet von allgemeiner- besonderer Bedeutung.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Bestand Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche mit (historischen) Nutzungen des Klosters mit Park und Friedhof sowie brachgefallenen Bereichen des ehemaligen Krankenhaus-Areals. Die Grünflächen sind aufgrund des überwiegend heimischen Baumbestands als charakteristisches Landschaftselement anzusehen. Die Wegebeziehungen innerhalb und am Rand des Gebiets können für die siedlungsnahe Erholung genutzt werden. Es bestehen keine Blickbeziehungen zur Innenstadt oder zum angrenzenden Landschaftsraum, ebenso kann die Fläche kaum eingesehen werden. Die derzeitigen Brach- und Abbruchflächen mindern das Erscheinungsbild und die Aufenthaltsqualität deutlich.

Bewertung Hinsichtlich des Schutzguts Landschaftsbild und Erholung ist das Gebiet von geringer-allgemeiner Bedeutung.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Nordkanal

Das Plangebiet kreuzt im nördlichen Bereich (öffentliche Verkehrsfläche) das eingetragene Bodendenkmal Nordkanal (NE – 030 Nordkanal). Bodeneingriffe unterliegen hier einem Genehmigungsvorbehalt gem. § 9 DSchG NRW. Dabei handelt es sich um eine Wasserstraße, die von Napoélon in Auftrag gegeben wurde und in Teilstücken realisiert wurde. Geplant war eine komplette Verbindung zwischen Antwerpen, der Maas und dem Rhein. Realisiert und schiffbar gemacht, wurde u.a. der Teilabschnitt Neuss-Neersen. Auf dem Kanal wurde Kohle und später auch Personen befördert. Mit dem Aufkommen der Eisenbahn vererbte die Schifffahrt und wurde im Jahr 1850 eingestellt.

Römische Vorgeschichte

Im Plangebiet befinden sich keine weiteren eingetragenen Bodendenkmäler. Dennoch ist das Plangebiet von archäologischem Interesse. Aufgrund der Nähe zur ehemaligen Römerstraße (Kölner Straße) und der Lage als historischer Siedlungsbereich sind relevante Befunde nicht auszuschließen.

In Neuss gab es zu römischer Zeit ein römisches Militärlager *Novaesium*. Es lag südöstlich des Plangebiets direkt an der Kölner Straße bzw. deren Fortsetzung Augustinusstraße, die schon damals die Verbindungsstraße zum nordwestlich des Plangebiets liegenden römischen Dorf *vicus* darstellte. Somit liegt das Plangebiet direkt an dieser Straßenverbindung. Entlang der römischen Straße erstreckten sich viele Grabfelder, somit ist auch auf dem Plangebiet damit zu rechnen.

Im unmittelbaren Umfeld gibt es bereits zwei Fundstellen, die Gräber bereits belegen: einmal der Fund eines römischen Grabsteins nördlich angrenzend an die Kölner Straße, und einmal der Fund eines Sarkophags, der vorher als Viehtränke benutzt wurde, ebenfalls an der Kölner Straße. Des Weiteren befand sich ein römisches Landgut ca. 450 m südwestlich der Römerstraße in Neuss-Meertal. Die Erschließungsstraße zu dieser *villa rustica* führte höchstwahrscheinlich direkt auf die Römerstraße zu, und damit direkt über das Plangebiet.

Zahlreiche weitere Fundstellen befinden sich entlang der Kölner Straße und der Augustinusstraße.

Aufgrund der archäologischen Bedeutung des gesamten Umkreises wurde mit der Abbruchgenehmigung der Gebäude auf dem nordöstlichen Teil des Plangebiets eine archäologische Begleitung mit Fachaufsicht erforderlich. Bei denen zum Abbruch freigegebenen Gebäuden handelte es sich um drei Wohnhäuser entlang des Alexianerplatzes. Südlich davon befand sich ein Bauernhof mit Wirtschaftsgebäuden und einem Wohnhaus. Der Abriss des Bauernhofs wurde ebenfalls archäologisch begleitet.

Bei der archäologischen Begleitung konnten keinerlei Funde festgestellt werden, die auf archäologische Substanz hinweisen würden.

Sachstandsermittlung Südliches Plangebiet

Nach abgeschlossener archäologischer Sachstandsermittlung für den nördlichen Bereich war noch eine Sachstandsermittlung für den südlichen Bereich des Planungsgebietes in der mit dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege vorabgestimmten Fläche erhöhter Befunderwartung durchzuführen. Dies ist bereits geschehen. Es konnten keine Hinweise auf eine römische Wegeverbindung oder Straße festgestellt werden. Voraussichtlich ist keine weitere archäologische Begleitung des Vorhabens erforderlich. Zum Abschluss

der Sachstandermittlung ist das Benehmen mit dem LVR herzustellen. Im Plangebiet kann das Vorhandensein römischer Siedlungsreste und römischer Grabfunde nicht ausgeschlossen werden. Diese können außer Gräbern auch zu Gruben, Gräben, Mauerreste und Reste des Straßenaufbaus einer römischen Straße zählen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werktage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

Bewertung Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

wirkt auf	Boden	Wasser	Klima/Luft	Arten/Biotope	Land-schaft/Erholung	Mensch	Kultur-/Sachgüter
Boden		Bodenentwicklung	Bodenentwicklung	Vegetation als Erosionsschutz		Trittschäden durch Erholungsnutzung	
Wasser	Wasserspeicher, Grundwasserfilter		Niederschlag	Vegetation als Wasserspeicher und -filter	Retentionsraum	Bebauung beeinträchtigt Wasserhaushalt, höherer Schadstoffeintrag	
Klima/Luft	Filter u. Puffer für Schadstoffe	Verdunstungsrate		Mikroklimaausgleich, Luftreinigung	Art der Bebauung beeinflusst Kaltluft und Luftreinhal-tung	Emissionen aus Gewerbe und Verkehr	
Arten/Biotope	Boden als Lebensraum und Standortfaktor	Niederschlagsrate als Standortfaktor	Temperatur als Standortfaktor		Biotopvernetzung	Flächeninanspruchnahme von Lebensraum	Gebäude als Lebensraum
Land-schaft/Erholung		formt Relief	Einflussfaktor auf Erholungseignung	Bewuchs und Artenvielfalt als Charakteristikum		Ausgangspunkt Erholung	Prägung des Landschaftsbilds
Mensch	Standort für Gebäude und Infrastruktur		Klima- und lufthygienischer Ausgleich	Vegetation als Filter und Puffer	Erholungsraum		Zeugnis Kulturgeschichte
Kultur-/Sachgüter						Erhaltung	

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

3.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Wirkung Lärm

Entlang der Nordkanalallee und dem Berghäuschensweg werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts um 11 dB(A) überschritten. Für die geplante Wohnnutzung ergeben sich in diesem Bereich maximale Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Durch den Straßenneubau ist mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die umgebende schützenswerte Bestandsbebauung (Seniorenheime) zu rechnen.

Der geplante Straßenumbau im Kreuzungsbereich Berghäuschensweg, Nordkanalallee und Hammfelddamm führt im Bereich auf der östlichen Seite des Berghäuschensweg zu einer Pegelerhöhung, so dass die Grenzwerte von 70 dB(A) tags bzw. 60 dB(A) nachts erreicht oder überschritten werden können. Auch am Vinzenz-von-Paul-Haus (Seniorenheim) besteht Anspruch auf passiven Schallschutz.

Durch den vom Plangebiet ausgelösten Mehrverkehr im Umfeld des Plangebiets erhöhen sich die Verkehrslärmemissionen nur marginal.

In Bezug auf den Gewerbelärm durch die Gewerbebetriebe im Umfeld wird der angestrebte Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete im Tageszeitraum von 55 dB(A) bzw. von 63 dB(A) für urbane Gebiete an den Baugrenzen überwiegend eingehalten. Einzig im nordwestlichen Planbereich (Baufeld L) werden die Richtwerte tags überschritten. Im Nachtzeitraum kommt es zu Überschreitungen für urbane Gebiete im nördlichen Planbereich. Allerdings betreffen die Überschreitungen nur die gewerblich genutzten unteren drei Stockwerke. Im zum Wohnen vorgesehenen Staffelgeschoss werden die Richtwerte der TA Lärm tags und nachts eingehalten.

Innerhalb des Plangebiets ist eine zentrale Heizungsanlage durch ein Hybridsystem aus Pelletkessel, Blockheizkraftwerk und gasgefeuerten Spitzenlastkessel vorgesehen. Die Frage, ob tieffrequente Geräusche unter 90 Hz zu schädlichen Umwelteinwirkungen führen, ist im Einzelfall nach den örtlichen Verhältnissen zu beurteilen (bauphysikalische Bewertung des Aufstellortes) (vgl. German Contract, Erläuterungsbericht zum Energiekonzept Alexianergelände in Neuss, 2019).

Luft und Bioklima

Aufgrund des Versiegelungsgrades ergeben sich bioklimatische Belastungen. Versiegelte Flächen heizen sich auf; die kühlende Verdunstung fehlt. Zusammen mit einer entsprechenden Luftfeuchte wird diese Erwärmung als Schwüle empfunden (bioklimatische Belastung). In Wohngebieten ist jedoch nur von einem mittleren Versiegelungsgrad auszugehen. Abgase aus Verkehr und Feuerungsanlagen sind weitere Belastungsfaktoren. Die Einhaltung von Abgaswerten durch die Heizungsanlage unterliegt den Richtlinien zum technischen Umweltschutz.

Eine Überprüfung der lufthygienischen Situation mit dem Screeningprogramm Immis-Luft ergab, dass an der engsten Stelle des Berghäuschenswegs die Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub der 39. BImSchV auch im Planfall sicher eingehalten werden.

Altlasten

Für den Wirkungspfad Boden-Mensch ergibt sich im Bereich der Altablagerung NE 1204 eine Nutzungseinschränkung durch erhöhte Schwermetallkonzentration. Bei Nutzung ist dieser Bereich durch eingrenzende Untersuchungen näher zu bestimmen und der Wirkungspfad durch Bodenaustausch oder Versiegelung zu unterbinden (vgl. Institut für Erd- und Grundbau, 2017).

Bewertung Das Vorhaben führt voraussichtlich zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Wirkung Durch den Abriss von Gebäuden und die Überbauung geht die Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere weitgehend verloren. Der Erhalt des parkartigen Grünbestands wirkt sich positiv aus. Konkrete Auswirkungen auf den Artenbestand sind unter Kapitel 4 Besonderer Artenschutz erläutert.

Bewertung Das Vorhaben führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Arten/Biotope.

3.3 Schutzgut Boden / Fläche

Wirkung Durch die Errichtung der Gebäude und die Anlage von Erschließungsflächen werden Böden versiegelt und verdichtet, was mit einer Beeinträchtigung bzw. Verlust der natürlichen Bodenfunktionen einhergeht.
Auf den unversiegelt und nicht überbauten Flächen ist mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.
Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ (mit zulässigen Überschreitungen) und den festgesetzten Verkehrsflächen können ca. 53% des Plangebiets überbaut und versiegelt werden. Dies sind ca. 17% mehr als die bisherige Überbauung.
Mit der Planung werden teilweise brachgefallene Flächen im Innenbereich wieder nutzbar gemacht. Damit wird einer Zersiedelung in den Außenbereich entgegengewirkt und Böden mit wertvolleren Funktionen werden geschont.
Es besteht das Risiko des Eindringens in altlastenverdächtige Flächen.

Bewertung Auf den überbauten und versiegelten Flächen des Planungsgebiets führt der Verlust der Bodenfunktionen zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts.

3.4 Schutzgut Wasser

Wirkung Der Grundwasserneubildung kommt im Plangebiet eine mittlere Bedeutung zu.
Durch die Errichtung der Gebäude sowie den versiegelten Flächen fällt vermehrt Oberflächenwasser an, das nicht versickern kann und zusätzlich den Vorfluter belastet. In Wohngebieten und urbanen Gebieten ist mit mittleren-hohen Versiegelungsgraden zu rechnen.
Das Plangebiet ist bereits in großen Bereichen versiegelt, besitzt aber auch weiträumige Grünanlagen. Auf dem Plangebiet ist die Versickerung über ein Mulden-Rigolen-System für die öffentlichen Flächen vorgesehen. Auf den privaten Grundstücken erfolgt die Niederschlagswasserbeseitigung hauptsächlich über Versickerung auf dem eigenen Grundstück, wo dies nicht möglich ist, werden Entwässerungsleitungen angelegt, die das Regenwasser in die umliegende bestehende Regenwasserkanalisation führen.

Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser liegen für die Altablagerung Ne-1205,00 Hinweise auf eine Gefährdung des Grundwassers durch Arsen vor. Eine Bebauung und Nutzung der belasteten Fläche kann erst nach Durchführung einer mit der zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierung erfolgen.

Bewertung Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Wirkung Das Plangebiet besitzt ein Potential für die Kaltluftentstehung, welches durch überbaute Flächen verloren geht. Mit einem leichten Anstieg der Emissionen durch Verkehr und Feuerungsanlagen ist zu rechnen. Innerhalb des Plangebiets werden durch großzügige Frischluftschneisen durch Grünzüge und den Erhalt des Klostergartens eine gute Durchlüftung bewirkt. Die angrenzenden stärker befahrenen Straßen Nordkanalallee und Berghäusenschweg inklusive Kreuzungsbereich Alexianerplatz sind großzügig in Verlängerung von durchgängigen Straßenachsen angelegt, sodass Luftschadstoffe gut abfließen können.

Bewertung Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Wirkung Durch die geplante Wohnbebauung werden überwiegend innerstädtische Brachflächen überplant. Grünanlagen, wie der Klosterpark mit Friedhof bleiben erhalten. Durch die Gestaltung des Plangebiets ist mit einer deutlichen Aufwertung des Orts-/Landschaftsbildes zu rechnen. Der Park und die Wegebeziehungen entlang der Obererft können weiterhin für die siedlungsnahe Erholung genutzt werden.

Bewertung Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung.

3.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Wirkung Bei Bodeneingriffen können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. An der Erhaltung von Kulturdenkmälern besteht ein öffentliches Interesse. Voraussichtlich ist keine weitere archäologische Begleitung des Vorhabens erforderlich. Zum Abschluss der Sachstandermittlung ist das Benehmen mit dem LVR herzustellen. Im Plangebiet kann das Vorhandensein römischer Siedlungsreste und römischer Grabfunde nicht ausgeschlossen werden. Diese können außer Gräbern auch zu Gruben, Gräben, Mauerreste und Reste des Straßenaufbaus einer römischen Straße zählen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werkstage lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

Bewertung Das Vorhaben führt voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wirkung Die Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter betrifft ein vernetztes Wirkungsgefüge. Die wesentlichen Auswirkungen der Planung beziehen sich auf das Schutzgut Boden, da seine Eigenschaften und Leistungsfähigkeit maßgeblich die Art und Intensität der Nutzung prägen. Durch das geplante Vorhaben ergeben sich nachteilige Auswirkungen aufgrund der geplanten Flächenversiegelung und Bodenverdichtung. Damit ergeben sich Wechselwirkungen wie der Verringerung der Grundwasserneubildung, der Verschiebung des Spektrums an Tier und Pflanzenarten und der Veränderung des Kleinklimas.

Bewertung In der Gegenüberstellung der bestehenden Nutzungen und der Vorbelastungen sowie der geplanten Nutzungen ergeben sich voraussichtlich keine Wechselwirkungen von erheblicher Intensität.

4. Besonderer Artenschutz

Es wurde ein Beitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß § 44 BNatSchG erarbeitet (vgl. Hamann & Schulte, Gelsenkirchen, 05.02.2014 & 02.03.2016). Die erste Untersuchung erfolgte im Jahr 2013. Eine Gebäudekontrolle auf Fledermausvorkommen erfolgte nochmals in 2015.

Im Rahmen der Kartierarbeiten wurden planungsrelevante Arten der Artengruppe Fledermäuse und Vögel nachgewiesen. Es wurde eine nicht planungsrelevante, ungefährdete Amphibienart festgestellt. Im Rahmen der Horst- und Höhlenbaumerfassung wurden 57 Höhlen- und 12 Horstbäume sowie zwei Bäume festgestellt, die sowohl Höhlen als auch Horste aufweisen. Die Höhlen stellen potenzielle Quartiere für Baumhöhlen beziehende Fledermausarten, die Horste potenzielle Brutstätten für Horste beziehende Greifvögel oder Eulen dar.

Durch Gehölzrodungen und den Abriss von Gebäuden werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Brutvögel und Fledermäuse in Anspruch genommen. Um die kontinuierliche ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang weiter zu gewährleisten, sind folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen zu beachten (vgl. Kapitel 7 „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“, 2013):

- Baufeldräumung außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum Oktober bis Februar
- Schutz von nicht in Anspruch genommenen Gehölzbeständen während Bauarbeiten
- Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen bei Verlust potenzieller Quartiere durch Eingriff in Gehölzbestände (Kontrolle von Baumhöhlen)
- Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen im Rahmen des Rückbaus von Gebäuden (Abrissarbeiten Oktober/November)
- Ersatzquartiere für den Verlust von Baumhöhlen
- Ersatzquartiere für den Verlust von (potenziellen) Gebäudequartieren

Bei den Untersuchungen im Jahr 2013 konnte das Vorkommen essenzieller Fledermausquartiere an den betroffenen Gebäuden nicht ausgeschlossen werden. Zur Klärung dieser Fragestellung wurden 2015 vertiefende Untersuchungen durchgeführt.

Dabei wurden 2015 sieben Zwergfledermausquartiere nachgewiesen, wobei ein Quartier als Wochenstubenquartier zu werten ist. An zwei weiteren Gebäudeteilen besteht ein Quartierverdacht für die Zwergfledermaus.

Bei der Artengruppe Vögel wurden insgesamt vier Mauersegler-Brutplätze an verschiedenen Gebäudeteilen ausgemacht.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen bezüglich Fledermäusen und Mauersegler sind die Planungshinweise bezüglich der Bauzeitenregelung zu beachten. Zudem ist das Anbringen von Ersatzquartieren als CEF-Maßnahme erforderlich.

Anfang Juni 2019 wurde anhand einer Ortsbegehung die Aktualität des Gutachtens überprüft. Die Konfliktsituation hat sich gegenüber 2013 nicht geändert.

Bei Beachtung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und der CEF-Maßnahmenmaßnahmen können die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-RL sicher ausgeschlossen werden.

5. Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Folgende Tabelle zeigt und bewertet zusammenfassend die voraussichtlich negativen Umweltauswirkungen der Planung und deren Erheblichkeit.

Schutzgüter	Erheblichkeit	Bemerkung
Mensch/ Gesundheit	•••	In Teilbereichen Überschreitung der Immissionsrichtwerte für Verkehrslärm und Gewerbelärm
Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	•••	Verlust von Quartieren von Fledermäusen und Mauerseglern
Boden/Fläche	••	Verlust der Bodenfunktion durch Versiegelung und Überbauung
Wasser		keine erheblichen Beeinträchtigungen
Luft/Klima		keine erheblichen Beeinträchtigungen
Landschaftsbild/ Erholung		keine erheblichen Beeinträchtigungen
Kultur-/Sachgüter		keine erheblichen Beeinträchtigungen

Erheblichkeit: ••• hoch / •• mittel / • gering

6. Beschreibung der geplanten umweltrelevanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Umweltbericht sind Maßnahmen zu formulieren, mit denen erhebliche Umweltauswirkungen vermindert oder minimiert werden können. Nach § 15 Bundesnaturschutzgesetz ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, beziehungsweise so gering wie möglich zu halten (Vermeidungs- und Minimierungsgebot).

Soweit sich die Eingriffe nicht vermeiden oder auf ein tolerierbares Maß reduzieren lassen, werden Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen notwendig.

6.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Gewerbelärm

An Fassaden von Gebäuden, die im Bereich von Beurteilungspegeln gemäß TA-Lärm oberhalb von 55 dB(A) tags oder 40 dB(A) nachts im Baufeld L sowie oberhalb von 63 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts im Baufeld D gemäß Kennzeichnung Gewerbelärm auf der Planzeichnung liegen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden öffentbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig. Oberhalb des 2. Obergeschosses im Baufeld D sind öffentbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen zulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Straßenverkehrslärm

- Erhöhter baulicher Lärmschutz, Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018)
- Fensterunabhängige Belüftung
- Schalldämmung von Außenwohnbereichen
- Gutachterlicher Nachweis

Altlasten

Im Plangebiet liegen die Altablagerungen Ne-0110,00, Ne-0203,00 (teilweise), Ne-1193,00 (teilweise), Ne-1203,00, Ne-1204,00 und Ne-1205,00 sowie die sonstige Bodenverunreinigung Ne-1529,00. Die Altablagerungen basieren auf der Wiederverfüllung ehemaliger Lehmgruben mit inertem Material. Die Bebauung und Nutzung der vorhandenen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen kann erst nach Durchführung einer mit der zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierung erfolgen.

6.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Rodungs- und Abrissarbeiten

Der geeignete Zeitraum für Rodungs- und Abrissarbeiten zur Vermeidung des Auslösens von Verbots- tatbeständen nach § 44 BNatSchG für Fledermäuse und Brutvögel ist von Anfang Oktober bis Ende Februar. Alle Abrissarbeiten sind durch eine sachkundige Person im Fledermausschutz durchzuführen.

Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingte erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas bzw. spiegelnden Fassaden sind ggfs. geeignete Maßnahmen zu treffen. Die Veröffentlichung der Schweizerischen Vogelwarte Sempach „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (SCHMID et al., 2012) bietet zu diesem Thema einen guten Überblick.

CEF-Maßnahmen

- Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse bei Verlust von (potenziellen) Gebäudequartieren
- Anbringen von Ersatzquartieren für Mauersegler bei Verlust der Brutplätze

Pflanzgebote

- Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken
- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen
- Anpflanzen von Obstbäumen

Pflanzbindungen

- Erhalt von Bäumen in öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Lose Stein- und Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Überdeckung baulicher Anlagen

Vgl. Schutzgut Boden/Fläche

6.3 Schutzgut Boden / Fläche

Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen. Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigen, biologische-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch §202 BauGB). Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern. Der Oberboden (Mutterboden) ist in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen (§202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Altlasten

Vgl. Schutzgut Mensch/Gesundheit

Dachbegrünung

Vgl. Schutzgut Klima/Luft

Überdeckung baulicher Anlagen

Die nicht überbaubare obere Abschlussfläche von Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist innerhalb der Baugebietsflächen mit mindestens 60 cm Erdreich abzudecken. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (zzgl. Drainschicht) zu erhöhen.

6.4 Schutzgut Wasser

Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.

Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Stauraum vor Garagen, Fußwege und befestigte Freiflächen sind mit wasser-durchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebunden Decken auszuführen.

Dacheindeckung

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien ver-

wendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Dachflächenmaterial unzulässig.

Altlasten

Vgl. Schutzgut Mensch/Gesundheit

Dachbegrünung

Vgl. Schutzgut Klima/Luft

Überdeckung baulicher Anlagen

Vgl. Schutzgut Boden/Fläche

6.5 Schutzgut Klima / Luft

Dachbegrünung

Die Flachdächer bzw. Pultdächer von neu errichteten Gebäuden, Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10,0 qm sowie von Garagen sind zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Regenerative Energiesysteme

Energiegewinnung aus erneuerbaren Energien und/oder Kraft-Wärme-Kopplung.

Pflanzgebote

Vgl. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzbindungen

Vgl. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Vgl. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Überdeckung baulicher Anlagen

Vgl. Schutzgut Boden/Fläche

6.6 Schutzgut Landschaftsbild / Erholung

Pflanzgebote

Vgl. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Pflanzbindungen

Vgl. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Vgl. Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Überdeckung baulicher Anlagen

Vgl. Schutzgut Boden/Fläche

6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bodendenkmale

Erschließungsarbeiten und die Bodeneingriffe für die Baumaßnahmen müssen mit der Unteren Denkmalbehörde im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss und dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abgestimmt werden. Die dabei auftretenden archäologischen Befunde und Funde müssen nach Maßgabe einer Erlaubnis gem. § 13 DSchG NRW erfasst und dokumentiert werden. Es besteht ein Erhaltungsvorbehalt für die römischen Bestattungen.

6.8 Planexterne Kompensationsmaßnahmen

Das ökologische Defizit soll nach Vorgaben des Stadt Neuss mit Maßnahmen aus dem kommunalen Flächenpool der Stadt Neuss kompensiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 485 „Holzheim, Kreitzer Straße“ wurde seinerzeit im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz ein Überschuss von 260.000 Punkten erzielt. Dieser Überschuss wurde dem o.g. Flächenpool gutgeschrieben und kann nunmehr für den Bebauungsplan Nr. 484 herangezogen werden.

Die Maßnahmenfläche ist auch geeignet, den offenen Kompensationsbedarf von 157 Laubbäumen zu gewährleisten. Von den im Plangebiet insgesamt 475 betroffenen Bäumen unterliegen 314 der Baumschutzsatzung der Stadt Neuss. Nach den Vorgaben der Baumschutzsatzung ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 420 Laubbäumen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Plangebiet mindestens 263 Neuanpflanzungen (Stammumfang von mindestens 20 - 25cm) planungsrechtlich als „Ersatzpflanzungen“ gesichert.

Der offene Kompensationsbedarf (157 Laubbäume) kann mit der erforderlichen „externen“ Ausgleichsmaßnahme aus dem kommunalen Flächenpool der Stadt Neuss (Bebauungsplans Nr. 485 Holzheim, Kreitzer Straße) abgedeckt werden.

Damit gilt der Ausgleich des ermittelten Defizits der „planexternen“ Biotopwertpunkte im Bebauungsplan Nr. 484 insgesamt als erfolgt bzw. gesichert. Die Umsetzung der externen Ausgleichsfläche wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Konkret handelt es sich um folgende Flächen:

Gemarkung Holzheim, Flur 13

Flurstücke: 46 (tlw.), 48-51 (tlw.), 52-62, 193 (tlw.), 251, 633-634 (tlw.), 635-636, 640

7. Beschreibung der verbleibenden / zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen bleiben voraussichtlich folgende nachteilige Umweltauswirkungen bestehen:

Schutzgüter	Bemerkung
Mensch / Gesundheit	keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Boden / Fläche	keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Wasser	keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Luft / Klima	keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Landschaftsbild / Erholung	keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Kultur-/ Sachgüter	keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen

8. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Bedeutende Schwierigkeiten in der Zusammenstellung der Informationen haben sich nicht ergeben.

9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde kein unmittelbarer Eingriff in Natur und Landschaft erfolgen. Es ist davon auszugehen, dass sich auf den Brachflächen zunächst Ruderal- und Sukzessionsvegetation einstellen würde, die sich im Laufe der Zeit zu Gebüsch- und Gehölzflächen verdichten würden. Dadurch ist von einer potenziell höherwertigen naturschutzfachlichen Bedeutung auszugehen.

10. Prüfung Standort- und Planungsalternativen / Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Träger des Alexiuskrankenhauses hat 2010 beschlossen, die bis dahin an zwei Standorten befindliche Psychiatrie Neuss am Standort St.-Josef-Krankenhaus nördlich der Nordkanalstraße zu konzentrieren. Der Realisierungsprozess wurde 2014 abgeschlossen. Das St.-Alexius-Krankenhaus auf der Südseite der Nordkanalstraße mit seinen Wirtschaftsgebäuden, Garten-, Acker- und sonstigen Nutzflächen wird daher nicht mehr für die bisherigen Nutzungen benötigt. Das Krankenhausgebäude selbst ist bereits mit seiner Ursprungsnutzung aufgegeben.

Das Klostergebäude und die Klosterkirche sowie der Klostergarten mit Friedhof werden dagegen weiterhin von der Ordensgemeinschaft der Alexianerbrüder genutzt und bilden den historischen Kern, um den das ehemalige Krankenhausareal neu strukturiert und entwickelt werden soll.

Vorbereitende Analysen sind zu dem Fazit gelangt, aufgrund der Lagegunst mit besonderer Nähe zur Innenstadt und zum unmittelbar angrenzenden Landschaftsraum die Flächen als attraktiven Wohnstandort mit ca. 610 Wohneinheiten zu entwickeln, der unterschiedlichen Interessensgruppen und Wohnformen gerecht werden kann.

Wegen der besonderen Nähe zur Innenstadt bietet sich das Areal als innerstädtisches Wohngebiet geradezu an. Die Etablierung eines Bürostandes scheidet hingegen aus, da Dienstleistungs- und Büro Nutzungen im Bereich Hammfeld I und II konzentriert sind und auch weiterhin dort entwickelt werden sollen. Gewerbliche Nutzungen sind wegen der Nähe zu angrenzender Wohnnutzung ebenfalls nicht vorgesehen.

Mit der Wiedernutzbarmachung brachgefallener Flächen im Innenbereich wird der Forderung des BauGB nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) in besonderem Maße Rechnung getragen.

Das Wettbewerbsergebnis wurde im Rahmen eines städtebaulichen Entwurfs überarbeitet und weitere Varianten geprüft und entwickelt. Die favorisierte Variante bildet die Grundlage für den Bebauungsplan. Die Festsetzungen im Bebauungsplan wurden einer intensiven sachlichen Prüfung unter Einbeziehung möglicher Varianten unterzogen. Das Ergebnis stellt einen schonenden Umgang mit Natur und Landschaft, der Erholungsnutzung sowie die optimalen Festsetzungen in Abwägung mit den Nutzungsinteressen sicher.

11. Zu erwartende Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit von zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle und Katastrophen

Die im Plangebiet zulässigen Vorhaben bedingen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen.

12. Monitoring / Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Folgende Überwachungsschwerpunkte sind zu sehen:

- Einhaltung des Bau- und Planungsrechtes
- Überwachung der Baumaßnahmen
- Überwachung der CEF-Maßnahmen
- Überwachung des Versiegelungsgrades der Bau- und Verkehrsflächen
- Überwachung der Abführung des Niederschlagswassers
- Überwachung der Pflanzgebote und planinternen Maßnahmenflächen (Fertigstellungs- und Entwicklungskontrolle)

Die Ausführung und Überwachung von artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen unterliegt den durch einen Fachgutachter bzw. im Rahmen von Genehmigungen auferlegten Monitoring-Intervallen.

Die Ausführung von Kompensationsmaßnahmen sollte von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bzw. Anlage der Erschließung, Infrastruktur und Gebäuden und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft werden.

Gegebenenfalls ist von der Gemeinde zu klären, ob geeignete Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden müssen.

13. Abschließende Zusammenfassung und Bewertung

Die Stadt Neuss plant die Entwicklung eines Wohnquartiers auf dem Gelände des ehemaligen St.-Alexius-Krankenhauses im südöstlichen Stadtbereich.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Augustinusviertel, Ehem. St. Alexius-Krankenhaus“ macht die Erstellung eines Umweltberichtes nach dem §§ 2 (4) und 2a BauGB erforderlich.

Das Vorhaben ist voraussichtlich mit erheblichen Eingriffen in die Schutzgüter Mensch/Gesundheit und Boden sowie Pflanzen, Tiere/biologische Vielfalt verbunden.

Das Schutzgut Mensch/Gesundheit wird insbesondere durch die Überschreitung der Immissionsrichtwerte in Bezug auf den Verkehrslärm beeinträchtigt. Der Verlust von Quartieren für Fledermäuse und Mauersegler ist für das Schutzgut Tiere von erheblicher Beeinträchtigung. Durch den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen infolge von Überbauung und Versiegelung ist in Teilbereichen des Plangebiets von erheblichen Eingriffen auszugehen.

Die Eingriffe in die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung und Kultur-/Sachgüter sind nicht erheblich bzw. sind durch die Umsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen unter der Erheblichkeitsschwelle.

Hervorzuheben sind insbesondere folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- CEF-Maßnahmen
- Pflanzgebote/Pflanzbindungen, Eingrünung
- Schutz des Oberbodens
- Dachbegrünung
- Überdeckung baulicher Anlagen
- Ableitung von Niederschlagswasser
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Sanierung von schädlichen Bodenverunreinigungen

Europäischer Artenschutz:

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden nicht ausgelöst, sofern die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie die beschriebenen CEF-Maßnahmen für Fledermäuse und Mauersegler umgesetzt werden.

Die Maßnahmen sind bei vollständiger Beachtung und Umsetzung dazu geeignet, die erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft im rechtlichen Sinne auszugleichen, sowie artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände zu vermeiden.

STADT NEUSS
Bebauungsplan Nr. 484
- Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus -

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude,

Nr. 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,

Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,

Nr. 4 Gartenbaubetriebe,

Nr. 5 Tankstellen.

1.2 Urbanes Gebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 6a BauNVO

Zulässig sind gemäß § 6a Abs. 2 BauNVO

Nr. 1 Wohngebäude

Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe,

Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 Vergnügungsstätten aller Art,

Nr. 2 Tankstellen.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Nutzungen nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Fremdwerbung).

Zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten:

Pharmazeutische Artikel

Orthopädische Artikel und Sanitätswaren

Augenoptik

Hörgeräteakustik

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden zentrenrelevanten Warensortimenten:

Schnittblumen und -grün

Papier, Bürobedarf, Schreibwaren

- Bücher
- Zeitungen/Zeitschriften
- Damen-, Herren-, Kinderbekleidung
- Schuhe und Lederwaren (inkl. Koffer, Taschen, Regenschirme)
- Sportbekleidung, Sportschuhe
- Uhren, Schmuck
- Kleinteilige Sportartikel
- Spielwaren
- Hobby- und Bastelartikel
- Babyartikel (Nonfood, kleinteilig)
- Elektrokleingeräte (für den Haushalt)
- Unterhaltungselektronik
- Telefone
- Videokameras, Fotoapparate und Zubehör
- Computer und Zubehör
- (beispielbare) Bild- und Tonträger
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Wohnaccessoires, kleinteiliges Wohn-/ Einrichtungszubehör
- Kunst, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel
- Haus- und Heimtextilien (Handtücher, Gardinen, Tischdecken, Bettwäsche etc.)
- Bettwaren
- Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/Stoffe/Wolle

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht-zentrenrelevanten Warensortimenten:

- Zoologische Artikel, lebende Tiere
- Großteilige Sportgeräte
- Campingartikel
- Angler, Jagd- und Reitartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) und Waffen
- Fahrräder und Zubehör
- Kinderwagen
- Musikinstrumente und Zubehör
- Erotikartikel
- Elektrogroßgeräte, inkl. elektr. Einbaugeräte
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Möbel, inkl. Küchen
- Matratzen
- Abgepasste Teppiche/ Läufer
- Baumarktspezifisches Sortiment*
- Gartenmarktspezif. Sortiment**
- Rollläden/Markisen
- Kamine/Öfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör

* Tapeten, Bodenbeläge und Teppiche, Kleineisenwaren, (Elektro-) Werkzeuge, Farben und Lacke, Installationsbedarf, Bauelemente, Baustoffe, Fliesen, Holz

** Pflanzen, Sämereien, Gartenbedarf, Gartenmöbel, Gartenartikel- und geräte

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 18 und 19 BauNVO

2.1 GRZ Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, § 19 BauNVO)

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nr. 2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 % überschritten werden.

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte zulässige GRZ kann für Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 überschritten werden.

Bei den Baufeldern A2 und C2 kann die festgesetzte GRZ durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche allein bis maximal 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschosses wird über die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) festgesetzt.

Sie dient zugleich als Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen.

Die EFH ist die Rohfußbodenhöhe und wird in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

Der Bezugspunkt für die Ermittlung der EFH der baulichen Anlagen ist die Höhenlage des Randes der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, an dem Punkt, wo die senkrechte Projektion der Mitte der zugewandten Gebäudeaußenseite auf den Straßenrand trifft. Diese Höhe in m ü. NHN gemessen ist die EFH.

Von der Höhe der EFH darf nach oben um 0,3 m abgewichen werden.

Grenzen zwei Straßen an ein Gebäude an, ist die Straße maßgeblich, zu welcher sich die Längsseite des Gebäudes hin orientiert.

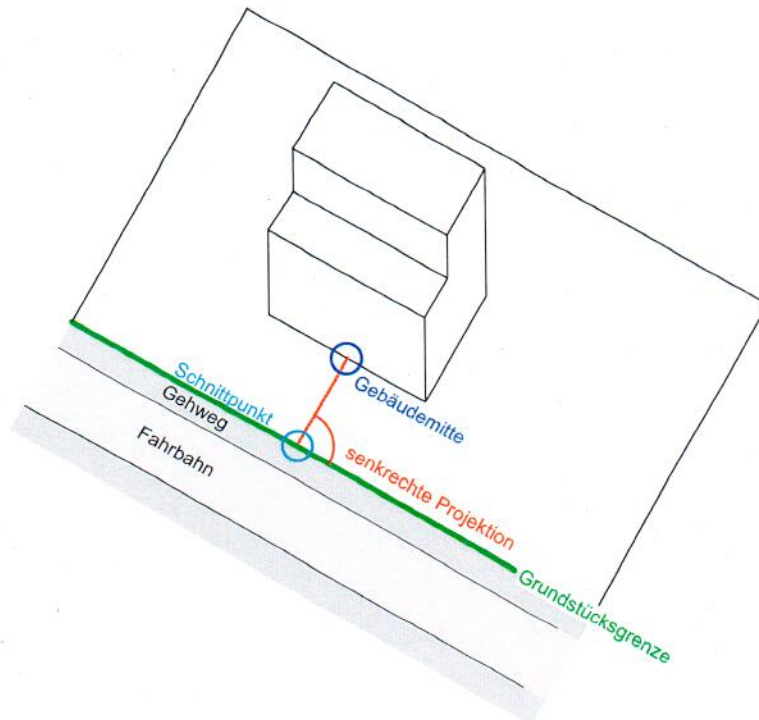
Ab einer Gebäudelänge von 15 m kann die Festsetzung auch auf Teillagen von Gebäuden angewendet werden.

Bei quadratischen Gebäuden gilt für die Ermittlung des Bezugspunktes die Straße als maßgeblich, zu welcher der Hauseingang zugewandt ist.

Maßgeblich sind die nach den Erschließungsarbeiten hergestellten Straßenhöhen.

Bei Hausgruppen ist die EFH je Hauseinheit gesondert zu ermitteln und einzuhalten. Sie darf zur Erzielung einer einheitlichen Gebäudehöhe im Rahmen der Abweichung nach oben von 0,3 m vereinheitlicht werden.

Für das Baufeld L und die Baufelder im Urbanen Gebiet ist ein Sockel von 0,5 m Höhe zulässig, d.h. ab dem aus der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ermittelten Bezugspunkt darf ein Sockel von 0,5 m hinzuaddiert werden. Diese Höhe in m ü. NHN gemessen ist die EFH. Der Sockel muss die Außenkanten des darüberliegenden Geschosses aufnehmen.



2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) bezieht sich auf das Maß vom Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, lotrecht gemessen auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe.

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf den höchsten Punkt der baulichen Anlage, lotrecht gemessen auf die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- a₁ abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 35 m zulässig
- a₂ abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 70 m zulässig
- a₃ abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 75 m zulässig
- a₄ abweichende Bauweise von der offenen Bauweise, Gebäudelängen bis 95 m zulässig

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Entlang der mit BA zeichnerisch festgesetzten Bereiche der Baufenster dürfen Balkone und Loggien gegenüber der Baugrenze maximal 0,5 m vortreten.

An allen anderen Bereichen der Baufenster dürfen Balkone und Loggien gegenüber der Baugrenze maximal 2,0 m vortreten.

Innerhalb der Tiefgaragen (TG) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 48 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche zulässig.

5. Offene Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports (GA):

In den Baufeldern A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, E, F, G1, G2, G3, L und K sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports nicht zulässig.

In dem Baufeld B1 sind oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

In den Baufeldern H1 und H2 sind für die mit Einzelhäusern und Doppelhäusern festgesetzten Baufelder oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen „Ga“ zulässig.

In dem Baufeld H1 sind für die mit Hausgruppen festgesetzten Baufelder oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze / Carports nicht zulässig.

Offene Stellplätze (St):

In den Baufeldern B2 und E sind offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

In den Baufeldern C2, D1, D2 und K sind offene Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche „St“ zulässig.

Im Baufeld F sind zwei offene Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr allgemein zulässig.

In den Baufeldern H1 und H2 sind offene Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür festgesetzten Flächen „Ga“ und „St“ zulässig.

In den Baufeldern A1, A2, B1, C1, G1, G2, G3 und L sind offene Stellplätze nicht zulässig.

Tiefgaragen:

Tiefgaragen mit ihren Ein- und Ausfahrten sind nur in den Baufeldern A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, E, F, G1, G2, G3, L und K allgemein zulässig.

In den Baufeldern A1, A2, C1, F, G1, G2, G3 und L sind die baurechtlich notwendigen Stellplätze für den Geschosswohnungsbau ausschließlich in den Tiefgaragen unterzubringen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen für den individuellen Wohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Baufeldern B1, H1 und H2 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäudeeinheit begrenzt.

7. Höhenlage der Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 und 4 BauGB)

Die Höhenlage der geplanten Straßen ist zeichnerisch über die Festsetzungen einzelner Höhenpunkte (Deckenhöhe in m ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenlage darf nach oben um 0,3 m abweichen.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung MV 1

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche 1 sind neben Fuß- und Radwegen für die Allgemeinheit auch Entsorgungsverkehre zulässig.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

Das Leitungsrecht LR 1 wird zur Sicherstellung der Versorgungsleitungen der Alexianer-Klausur im Baufeld D1 festgesetzt.

Das Leitungsrecht LR 2 wird zur Sicherstellung der Versorgungsleitungen auf dem Baufeld C2 festgesetzt.

9.2 Mit Geh- und Fahrradfahrrecht sowie Fahrrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GR 1

Mit GR 1 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Im Anschluss an die Fläche GR 1 ist innerhalb des Baufensters des Baufelds C1 das Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von mindestens 2,5 m fortzuführen. Innerhalb des Baufensters des Baufelds C1 ist ein Durchgang mit einer Breite von mindestens 2,5 m Breite und einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m vorzuhalten. Der Durchgang ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

GR 2

Mit GR 2 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

GR 3 / FR 3

Mit GR 3 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zur Sicherstellung der Anfahrbarkeit und Benutzung der Stellplätze auf Baufeld D2 festgesetzt. Mit FR 3 wird eine Fläche für ein Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit auf Baufeld D2 festgesetzt.

GR 4 / FR 4

Mit GR 4 wird eine Fläche für ein Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten des Eigentümers des südöstlichsten Grundstücks der Baufelder H2 festgesetzt. Mit FR 4 wird eine Fläche für ein Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des südöstlichsten Grundstücks der Baufelder H2 festgesetzt.

10. Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

10.1 Zweckbestimmung Parkanlage - ÖG 1

Der Charakter der vorhandenen Parkanlage (ehemaliger Alexianer-Klausur-Garten) ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung bzw. Zweckbestimmung Spielplatz dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen.

Die Anlage zusätzlicher Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen ist zulässig.

Die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen der Kategorie C in einer Größe von bis zu 1.200 m² ist zulässig.

10.2 Zweckbestimmung Friedhof - ÖG 2

Der Charakter der vorhandenen Grünfläche ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen. Die Anlage zusätzlicher Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen ist zulässig.

Nadelgehölze bzw. Koniferen sind zulässig, in ihrer Anzahl jedoch auf maximal 15 % der Neuanpflanzungen begrenzt.

10.3 Zweckbestimmung Ost-West-Grünzug Nord - ÖG 3

Die öffentlichen Grünflächen im ÖG 3 mit den integrierten Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sind „landschaftsähnlich“ auszubilden.

Innerhalb der mit dem Symbol „Versickerung“ festgesetzten Flächen sind naturnahe Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden anzulegen. Technisch erforderliche Einbauten zum Erosionsschutz sind zulässig.

An den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen.

Außerhalb der Versickerungsflächen sind mindestens 7 Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern. Bis zu 85 % der Grünflächen sind unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 15 % als Strauch- und/oder Stauden- / Gräserflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Sämtliche Bepflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

10.4 Zweckbestimmung Ost-West-Grünzug Süd - ÖG 4

Die öffentlichen Grünflächen im ÖG 4 sind landschaftsähnlich auszubilden und zu unterhalten. Bis zu 85 % sind unter Berücksichtigung der entwässerungstechnischen Rahmenbedingungen als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 15 % als Strauch- und/oder Stauden- / Gräserflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Sämtliche Bepflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

10.5 Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung - ÖG 5

Die öffentliche Grünfläche ist landschaftsähnlich auszubilden. Die vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume und Sträucher entlang der Plangebietsgrenze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Bis zu 85 % sind als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 15 % als Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Innerhalb der Grünfläche sind ferner mindestens 7 Laubbäume I. und/oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

10.6 Zweckbestimmung Parkanlage West - ÖG 6

Die öffentliche Grünfläche ist unter Berücksichtigung der zulässigen Nutzung bzw. Zweckbestimmung Spielplatz sowie Überflutungsräume und Regenwassermulden landschaftsähnlich auszubilden.

Die vorhandene und in der Planzeichnung gekennzeichnete baumreiche Gehölzkulisse entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze (Selikumer Weg) ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang unter Berücksichtigung dendrologischer Erfordernisse standortgerecht zu ersetzen (Pflanzgebot Erhalt).

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig, jedoch auf eine maximale Breite von 3,0 m begrenzt.

Die Anlage, Errichtung und Benutzung von Spielflächen der Kategorie B/C in einer Größe von bis zu 600 m² ist zulässig.

Bis zu 80 % sind als Rasen/Wiesenflächen, mindestens 20 % als standortgerechte Strauchflächen anzulegen, zu pflegen und zu unterhalten.

Innerhalb der Grünfläche sind ferner mindestens 32 Laubbäume I. und/oder II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

10.7 Zweckbestimmung Obstbaumreihe - ÖG 7

Der Charakter der vorhandenen Obstbaumreihe ist zu erhalten. Die vorhandenen Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Obstbaumreihe ist um mindestens 10 Neupflanzungen (Kultur-Birnen / *Pyrus communis*) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu ergänzen.

Die Pflanzstandorte können von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung um bis zu 5 m abweichen bzw. den örtlichen Verhältnissen angepasst werden.

Die Grünflächen an sich sind als Rasen/Wiesenflächen anzulegen bzw. zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten.

Notwendige Wege zur Nutzung, Pflege und Unterhaltung der Grünflächen sind zulässig.

10.8 Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung Süd - ÖG 8

Die vorhandene, strukturreiche Gehölzpflanzung aus heimischen, bodenständigen Bäumen und Sträuchern mit vorgelagerter Mähwiese ist als Ortsrandeingrünung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen (Pflanzgebot Erhalt).

Im westlichen Teilabschnitt sind ergänzend mindestens 4 Laubbäume II. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen..

Mindestens 50 % der öffentlichen Grünfläche sind als Gehölzflächen art- und fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

11. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

11.1 Naturnahe Versickerung

Auf den festgesetzten Flächen mit dem Symbol „Versickerung“ sind naturnahe Versickerungsanlagen in Form von Rasenmulden und landschaftlich gestalteten Wiesensenken anzulegen. Technisch erforderliche Einbauten zum Erosionsschutz sind zulässig.

12. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Geltungsbereich des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

12.1 Dachbegrünung der Flachdächer bzw. Pultdächer

Die Flachdächer bzw. Pultdächer von neu errichteten Gebäuden, Nebenanlagen ab einer Grundfläche von 10,0 qm (ausgenommen Mülleinhausungen, s. Ziff. II 1.8) sowie von Garagen sind zu 100 % extensiv zu begrünen.

Die Begrünung ist mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm (zzgl. Drainschicht) auszuführen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Im Baufeld C1 muss die Mindeststärke der Vegetationstragschicht 40 cm zzgl. Drainschicht (einfach intensive Dachbegrünung / „Klimadach“) betragen.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten inkl. deren Zuwegungen und Wartungsflächen, Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen.

Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitze / Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 50 % der Dachfläche hergestellt werden, weitere Dachflächen sind zu begrünen.

Baufeld H1: Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitze / Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 80 % der Dachfläche hergestellt werden, weitere Dachflächen sind zu begrünen.

12.2 Dacheindeckung

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Dachflächenmaterial unzulässig.

12.3 Ableitung von Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen neu errichteter Gebäude sowie das auf befestigten Flächen anfallende unbelastete Regenwasser ist getrennt zu sammeln und innerhalb des Baugrundstücks zurückzuhalten und soweit möglich zu versickern.

Im Bereich der Baufelder A1, A2, B2, C1, C2, D1, D2, E, F, G1, G2, G3 und L mit Tiefgarage sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde auch Rigolen zulässig.

Das Niederschlagswasser der Baufelder F und D2 wird über die geplante Regenwasserkanalisation mit Anschluss an den Bestand in der „Nordkanalallee“ abgeleitet.

Die Baufelder D1, C1 und K erhalten jeweils eine private Grundstücksentwässerungsleitung mit Anschluss an den Bestand in der „Nordkanalallee“, dem „Alexianerplatz“ oder dem „Berghäuschensweg“.

Das Baufeld C2 entwässert über die geplante Regenwasserkanalisation mit Anschluss an den Bestand im „Berghäuschensweg“.

Die Ableitung der Niederschlagsmengen aus dem Baufeld L wird über die bereits realisierte Trennkanalisation in der Hauptzufahrt zum Plangebiet an der Nordkanalallee vorgesehen.

Die Niederschlagswasserbeseitigung in den restlichen Baufeldern erfolgt durch Versickerung auf dem eigenen Grundstück.

12.4 Tiefgaragenüberdeckung und Überdeckung sonstiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen oder sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist innerhalb der Baugebietsflächen mit mindestens 80 cm Erdreich abzudecken.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht im Einzelfall zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 25 m³ je Baumstandort betragen.

12.5 CEF-Maßnahme – Anbringen von Ersatzquartieren für Fledermäuse bei Verlust von (potenziellen) Gebäudequartieren

Durch das geplante Vorhaben gehen potenzielle und nachgewiesene Fledermaus-Gebäudequartiere verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind geeignete Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme zu schaffen.

Insgesamt sind 60 Ersatzquartiere zu schaffen. Die Funktionserfüllung der Ersatzquartiere muss vor Verlust der Quartiere (Abbruch der Gebäude(teile), Fassadendämmung) gewährleistet sein. Die Ersatzquartiere sind daher bis spätestens Ende April vor Beginn der Arbeiten anzubringen.

Die Ersatzquartiere sind außen an die Fassade bestehender Gebäude im nahen Umfeld anzubringen. Es sind geeignete Kastentypen zu verwenden.

Sie müssen hinsichtlich Einflugöffnung, Raumangebot und Positionierung (freier Anflug, Montagehöhe) auf die im Gebiet nachgewiesenen, Gebäudeverstecke beziehender Arten (insbesondere Zwergfledermaus) zugeschnitten sein.

Die Ersatzquartiere müssen verschiedene Expositionen aufweisen und sind in einer Höhe von mindestens 3 – 4 m anzubringen.

Die Kästen sind dauerhaft alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen.

Die genaue Lage und Verteilung der Ersatzquartiere ist mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

12.6 CEF-Maßnahme – Anbringen von Ersatzquartieren für Mauersegler bei Verlust der Brutplätze

Durch das geplante Vorhaben gehen mindestens vier Brutplätze des Mauerseglers verloren. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen sind geeignete Ersatzquartiere als CEF-Maßnahme zu schaffen.

Insgesamt sind 24 Brutplätze zu schaffen. Die Funktionserfüllung der Ersatzbrutplätze muss vor Verlust der Brutplätze (Abbruch der Gebäude(teile), Fassadendämmung) gewährleistet sein. Die Nisthilfen sind daher bis spätestens Anfang April vor Beginn der Arbeiten anzubringen.

Die Ersatzquartiere sind außen an die Fassade bestehender Gebäude im nahen Umfeld anzubringen. Es sind geeignete Kastentypen für Mauersegler zu verwenden.

Sie müssen hinsichtlich Einflugöffnung, Raumangebot und Positionierung (freier Anflug, Montagehöhe, Koloniebildung) auf Mauersegler zugeschnitten sein.

Die Ersatzquartiere müssen jeweils drei Kästen in einer Gruppe oder ein 3er-Kasten an einem Gebäude angebracht werden. Die gruppierten Nisthilfen müssen auf verschiedene Gebäude verteilt werden und verschiedene Expositionen aufweisen.

Die Kästen sind dauerhaft alle fünf Jahre auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu reinigen.

Die genaue Lage und Verteilung der Nisthilfen ist mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen.

13. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Allgemein gilt: Bei Anpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grünflächen sind standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Pflanzliste Ziffer 15). Sofern nicht anders festgesetzt ist das Anpflanzen von Nadelgehölzen bzw. Koniferen nicht zulässig.

13.1 Baumpflanzungen und Begrünung oberirdischer Stellplätze

Sofern zeichnerisch und textlich nicht anders festgesetzt, ist je 6 oberirdische, öffentliche Stellplätze ein Laubbaum I. oder II. Ordnung mit Stadtklima-Eignung (Pflanzenvorschlagsliste B) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer offenen Baumscheibe zu pflanzen.

Private Stellplatzanlagen mit mehr als 2 Stellplätzen, die im Verbund hergestellt werden, sind zu allen angrenzenden privaten Grundstücksgrenzen intensiv mit Hecken oder Strauchpflanzungen der Pflanzenvorschlagsliste D einzugrünen und dauerhaft zu erhalten. Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum II. Ordnung mit Stadtklima-Eignung (Pflanzenvorschlagsliste B) zu pflanzen.

Die oberirdischen, mindestens 6 m² (netto) großen Baumscheiben (Baumgrubentiefe \geq 1,5 m, Baumgrubenvolumen mind. 9 m³, Ausnahme Planstraße A: mind. 12m³) sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtungen zu schützen. Zur fachgerechten Baumpflanzung gehören auch der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), Mäherschutz, Bewässerungssset und Pflanzenverankerung. Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume dauerhaft zu schützen.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

13.2 Einzelpflanzgebote - Anpflanzen von Bäumen auf den Baugrundstücken

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der WA- und MU-Gebiete sind gärtnerisch zu nutzen und dauerhaft mit Sträuchern, geschnittenen Hecken, Bodendeckern, Stauden und Rasen zu begrünen.

Die Art der Gestaltung wird, im Sinne einer „flexiblen“ Gestaltung, ansonsten freigestellt.

Die Vorgartenzonen sind mit Ausnahme der Hauszuwegungen und (Tief-)Garagenzufahrten gärtnerisch anzulegen. Schotterflächen, Steinschüttungen jeglicher Art und Steingabionen als Gestaltungselement sind unzulässig.

Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Zufahrten, notwendigen Wegen (Hauszugang), Fahrradabstellplätzen und Mülltonnenstellplätzen unversiegelt anzulegen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft als Vorgartenfläche zu unterhalten.

Innerhalb der Baufelder C, D2, F, G1 und L ist ab einer nicht überbaubaren Grundstücksfläche von 250 m² je 250 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum II. Ordnung (siehe Pflanzliste Ziffer 15) mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Im Bereich der Baufelder H1 sind in der Vorgartenzone gem. Roteintrag in der Planzeichnung mindestens 34 Laubbäume II. oder III. Ordnung mit einem Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen und nachhaltig zu sichern.

Die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzenden Bäume oder im Plan festgesetzte Einzelpflanzgebote können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Stellplätze für Abfallbehälter auf den Baugrundstücken sind mit geschnittenen Laubgehölzhecken (3-4 Pflanzen / pro lfd. Meter) einzugrünen oder mit Kletterpflanzen zu beranken.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Um die Versiegelung durch private Erschließungsflächen möglichst gering zu halten, wird die Festsetzung getroffen, die befestigten Flächen wasserdurchlässig herzustellen. Es können dadurch Abflussmengen gedrosselt und reduziert werden und lokal kleinklimatische Verbesserungen erreicht werden.

13.3 Private Vorzonen / Vorgärten

Die Vorgärten (siehe zeichnerische Signatur „Vorgarten“) sind mit Ausnahme der Zuwegung zum Haus und der Zufahrt unversiegelt zu belassen.

Die Vorgärten sind mit Rasen, Bodendeckern, Stauden oder Sträuchern zu bepflanzen. Kiesflächen, Schotterflächen, Splittflächen, Steinflächen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig. Die Pflanzen sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Stellplätze und Nebenanlagen sowie Zäune, Tore, Mauern und Hecken sind im Vorgartenbereich nicht zulässig, ausgenommen davon sind Müllstandorte.

Müllstandorte sind dreiseitig, insbesondere in Richtung der öffentlichen Verkehrsflächen, mit Strauchpflanzungen oder Rankgewächsen einzugrünen.

Im Baufeld H1 sind in den hierfür festgesetzten Flächen abweichend Stellplätze im Vorgarten zulässig.

13.4 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind innerhalb der

- Planstraße A mindestens 49 Laubbäume I. oder II. Ordnung
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Quartiersplatz 1 mindestens 2 Laubbäume I. oder II. Ordnung
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Quartiersplatz 3 (Mischverkehrsfläche) mindestens 5 Laubbäume I. oder II. Ordnung
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße B mindestens 11 Laubbäume II. Ordnung
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße C mindestens 15 Laubbäume II. Ordnung,
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße D mindestens 14 Laubbäume II. Ordnung
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Planstraße E mindestens 12 Laubbäume II. Ordnung
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)
- Berghäuschenweg mindestens 14 Laubbäume I. oder II. Ordnung
(Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe)

zu pflanzen.

Die im Rahmen der Stellplatzbegrünung anzupflanzenden Bäume oder im Plan festgesetzte Einzelpflanzangebote können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Bäume sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die Straßenbäume sind als Alleebäume zu pflanzen. Alleebäume (Hochstämme für Verkehrsflächen) sind Hochstämme mit besonders hohem Kronenansatz.

Die oberirdischen, mindestens 6 m² (netto) großen Baumscheiben (Baumgrubentiefe \geq 1,5 m, Baumgrubenvolumen mind. 9 m³, Ausnahme Planstraße A: mind. 12 m³) sind dauerhaft zu begrünen und gegen Verdichtungen zu schützen.

Zur fachgerechten Baumpflanzung gehören auch der Einbau von Wurzelschutzfolie (bei Bedarf), Mähenschutz, Bewässerungsset und Pflanzenverankerung.

Zur Vermeidung von Stammschäden sind die Straßenbäume dauerhaft zu schützen.

13.5 Begrünung von Lärmschutzwänden und Lärmschutzwandwandkombinationen

Lärmschutzwände sind ferner intensiv mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein) zu beranken oder als Gabionensteinwand auszuführen.

Lärmschutzwälle sind zu 60 % mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m² Gehölzfläche ein standortgerechter Strauch, mindestens 80 - 100 cm Höhe und je 250 m² Grünfläche ein Laubbaum II. Ordnung (Stammumfang von 20-25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Alle Arten sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

14. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

14.1 Pflanzbindungen Bestandsbäume in öffentlichen Grünflächen und in öffentlichen Verkehrsflächen

Die im Plan festgesetzten Einzelbäume auf den öffentlichen Grünflächen und die Bestandsbäume in der Nordkanalallee (geschützte Allee nach § 41 LNatSchG / AL-NE-4001) und im Berghäuschensweg sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

15. Gehölzlisten

A. Straßenbäume – Planstraße A

- Blauglockenbaum *Paulownia tomentosa*
- Hopfenbuche *Ostrya carpinifolia*
- Kaiserlinde *Tilia x europaea* „Pallida“
- Rot-Ahorn *Acer rubrum*
- Silber-Linde „Brabant“ *Tilia tomentosa* „Brabant“
- Sumpf- oder Boulevard-Eiche *Quercus palustris* in Sorten (bspw. „Fastigiata“ und „Green Pillar“)
- Zelkove *Zelkova serrata* (bspw. „Green Vase“)
- Zürgelbaum *Celtis australis*

B. Straßenbäume

- Amberbaum *Liquidambar styraciflua*
- Baumhasel *Corylus colurna*
- Gefülltblühende Vogel-Kirsche *Prunus avium* (bspw. „Plena“)
- Gleditschie *Gleditsia triacanthos* in Sorten (bspw. „Skyline“)
- Feld-Ahorn *Acer campestre* in Sorten (bspw. „Elsrijk“)
- Hainbuche *Carpinus betulus* in Sorten (bspw. „Fastigiata“ und „Frans Fontain“)
- Purpur-Erle *Alnus x spaethii*
- Schnurbaum *Sophora japonica* in Sorten (bspw. „Regent“)
- Säulen-Tulpenbaum *Liriodendron tulipifera* „Fastigiata“

- Stiel-Eiche in Sorten *Quercus robur*
- Stadt-Ulme *Ulmus hybrid* (bspw. „Lobel“)
- Spitz-Ahorn *Acer platanoides* in Sorten (bspw. „Schwedleri“ und „Columnare“)
- Tilia tomentosa „Brabant“
- Trauben-Kirsche *Prunus padus* in Sorten (bspw. „Tiefurt“ und „Albertii“)
- Weiß-Esche *Fraxinus americana* „Autumn Purple“
- Winter-Linde *Tilia cordata* in Sorten (bspw. „Rancho“)
- Zerr-Eiche *Quercus cerris*
- Zier-Äpfel *Malus hybrid* in Sorten (bspw. ‚Evereste‘)
- Zier-Kirsche *Prunus hybrid* in Sorten (bspw. ‚Acolade‘)

C. Laubbäume – Wohngebiete

- Amberbaum *Liquidambar styraciflua* „Worplesdon“
- Blasenbaum *Koelreuteria paniculata*
- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Gold-Gleditschie *Gleditsia triacanthos* „Sunburst“
- Kleinkronige Winter-Linde *Tilia cordata* „Rancho“
- Kobushi-Magnolie *Magnolia kobus*
- Kultur-Birne *Pyrus communis*
- Mahagoni-Kirsche *Prunus serrulata* „Kanzan“
- Mehlbeere *Sorbus aria* „Magnifica“
- Oxelbeere *Sorbus intermedia*
- Scharlach-Kirsche *Prunus sargentii* „Accolade“
- Trauben-Kirsche *Prunus padus* „Tiefurt“
- Wild-Apfel *Malus sylvestris*
- Zier-Apfel *Malus tschonoskii*

D. Schnitt – Hecken

- Buche *Fagus sylvatica*
- Eibe *Taxus bacatta*
- Eingrifflicher Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Feldahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Liguster *Ligustrum vulgare*
- Zweigrifflicher Weißdorn *Crataegus laevigata*

E. Kletterpflanzen

- Waldrebe *Clematis* in Sorten
- Efeu *Hedera helix*
- Kletterhortensie *Hydrangea petiolaris*
- Geißblatt *Lonicera* in Sorten
- Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*

F. Heimische Strauchpflanzungen

Bäume:

- Eberesche *Sorbus aucuparia*
- Feld-Ahorn *Acer campestre*
- Hainbuche *Carpinus betulus*
- Kultur-Birne *Pyrus communis*
- Mehlbeere *Sorbus aria*

- Vogel-Kirsche *Prunus avium*
- Wild-Apfel *Malus sylvestris*

Sträucher:

- Gewöhnliche Hasel *Corylus avellana*
- Gewöhnliche Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
- Gewöhnlicher Liguster *Ligustrum vulgare*
- Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*
- Pfaffenhütchen *Euonymus europaea*
- Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
- Salweide *Salix caprea*
- Schlehe *Prunus spinosa*
- Weißdorn *Crataegus monogyna*
- Wolliger Schneeball *Viburnum lantana*

16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16.1 Gewerbelärm

An Fassaden von Gebäuden, die im Bereich von Beurteilungspegeln gemäß TA-Lärm oberhalb von 55 dB(A) tags im Baufeld L sowie oberhalb von 45 dB(A) nachts im Baufeld D gemäß Kennzeichnung Gewerbelärm auf der Planzeichnung liegen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten von Gebäuden offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig. Oberhalb des 2. Obergeschosses im Baufeld D sind offenbare Fenster oder sonstige Öffnungen zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen zulässig.

Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

16.2 Straßenverkehrslärm

Erhöhter baulicher Lärmschutz, Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (2018)

An Außenbauteile sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (2018) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln zu treffen.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkendem Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes, des Fensterflächenanteils und des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a nach DIN 4109-2 (2018-01). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Planzeichnung als Isophonen für die höchsten Anforderungen zum Tages- bzw. Nachtzeitraum dargestellt.

Nach der DIN 4109:2018 berechnet sich die Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile abhängig von der Nutzungsart des zu schützenden Raumes aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel L_a wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit:

Tabelle: Korrekturwert Außenlärm für unterschiedliche Raumarten

	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen; Übernachtungsräume; Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
K _{Raumart} [dB]	25	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei $R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume und $R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen und Büros.

Ausschluss von offenbaren Fenstern

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei einem Beurteilungspegel oberhalb der kritischen Grenze von 70 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bzw. 60 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) offenbare Fenster in den betroffenen Bereichen nicht zulässig.

Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) bzw. > 70 dB(A) im Tageszeitraum eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Schalldämmung von Außenwohnbereichen

Loggien und vergleichbare Außenwohnbereichen, welche zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind und an welchen Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum vorliegen, sind schallabsorbierend bspw. verglast auszuführen, so dass der vorne genannte Beurteilungspegel in den Freibereichen eingehalten wird. Hiervon ausgenommen sind Außenwohnbereiche von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Gutachterlicher Nachweis

Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden getroffen werden, sofern durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel vorliegt.

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Geräuschimmissionen) ist entlang des Berghäuschengsweg, sowie der angrenzenden Planstraße E im zeichnerisch als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,0 m über Fahrbahnoberkante des Berghäuschengswegs mit einer Länge von 64 m entlang des Berghäuschengswegs sowie 50 m entlang der Erschließungsstraße zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss den Anforderungen der ZTV.-Lsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbindungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Strassen, Ausgabe 2006, Hrsg.: Forschungsgesellschaft für Strassen- und Verkehrswesen, zu beziehen bei der FGSV Verlag GmbH, Köln) entsprechen und hinsichtlich ihrer akustischen Eigenschaft eine Schalldämmung $DLR > 24$ dB und eine beidseitige Schallabsorption $DLa \geq 8$ dB (hoch absorbierend) aufweisen.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB sind folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO)

1.1 Dachform, Dachneigung

In den Baufeldern A1, A2, B1, B2, C1, C2, D2, E, F, G1, G2, G3, H1, H2, K und L sind Gebäude mit Flachdach (0-5°) zu errichten. Ausgenommen sind die Bestandsgebäude in den Baufeldern D1, F und K. Für diese sind jeweils die bestehenden Dachformen Sattel- und Walmdach zulässig.

Ausschließlich im Baufeld H2 sind außerdem flach geneigte Pultdächer (max. 15°) zulässig. Garagen sind mit Flachdach auszuführen. Im Baufeld H2 ist hierfür auch ein Pultdach zulässig. Bei aneinandergereihten Gebäuden (Doppelhäuser / Hausgruppen) sind die Dächer im gleichen Neigungswinkel auszuführen.

1.2 Höchstgelegene Geschosse

Höchstgelegene Geschosse müssen, sowohl als Vollgeschoss als auch als Nichtvollgeschoss, mit mindestens 2 Außenwänden die Außenkante des darunterliegenden Geschosses aufnehmen. Dies muss auf mindestens 50 % des Umfangs des darunterliegenden Geschosses erfolgen.

1.3 Dachüberstand

Für die mit Flachdach festgesetzten Gebäude ist kein Dachüberstand zulässig. Für die mit Pultdach festgesetzten Gebäude ist ein Dachüberstand von maximal 30 cm zulässig. Für die mit Satteldach bzw. Walmdach festgesetzten Bestandsgebäude in den Baufeldern D, F und K ist ein Dachüberstand von maximal 30 cm zulässig.

1.4 Farbe und Material der Dacheindeckung

Satteldächer bzw. Walmdächer sind mit Ziegeln oder Betondachsteinen der Farben anthrazit, braun bis naturrot zu decken. Flachdächer bzw. Pultdächer von Hauptgebäuden und Garagen sind zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrasse benötigt werden. Glänzende, reflektierende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

1.5 Dachgestaltung und Dachaufbauten

Solaranlagen

Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind beim Flachdach bzw. Pultdach bis zu einer Höhe von 1,0 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind bei Satteldächern / Walmdächern auf der Dacheindeckung mit gleichem Neigungswinkel plan aufliegend auszuführen.

Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt.

Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind bei allen Dachformen zulässig. Technische Aufbauten mit einer Grundfläche größer 0,2 qm sind mit einem Fassadenmaterial in der Fassadenfarbe gestalterisch zu verkleiden (Einhausung). Dies gilt nicht für Solaranlagen und Klimaanlage.
Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt. Technische Aufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 1,0 m über der Dachhaut zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Beim Satteldach bzw. Walmdach sind Dachaufbauten als Gauben, Zwerchhäuser (Gegengiebel) nur bei einer Dachneigung > 35° zulässig.
Die Länge aller Dachaufbauten und -einschnitte darf insgesamt 2/3 der jeweiligen Trauflänge inklusive des Dachüberstands nicht überschreiten.
Der First von Dachaufbauten und -einschnitten sowie Zwerchhäusern muss sich mindestens 1 m unter dem Hauptfirst befinden. Zwerchhäuser sind maximal mit einer Breite von bis zu 3,50 m (Außenmaß) zulässig. Sie müssen zum Dachrand mindestens einen Abstand einhalten, der das 1,5-fache ihrer gesamten Konstruktionshöhe (Firsthöhe des Zwerchhauses über der Traufkante) über der Dachfläche entspricht, aber mindestens 1,5 m Abstand beträgt.

Dachterrassen

Über den obersten Geschossen sind Flächen zum Aufenthalt (Dachterrassen) unzulässig.

1.6 Fassadengestaltung

Material und Farbe

Als Fassadenmaterial ist Putz in der Farbe weiß mit einem Hellbezugswert von über 85 % zulässig. Die Skala für den Hellbezugswert reicht von dunkel 0% bis hell 100%. Die Farbhersteller weisen bei ihren Produkten den jeweiligen Hellbezugswert aus. Grelle und leuchtende Farben sind unzulässig.

Bei den Baufeldern A2 und C2 ist als Fassadenmaterial Kliniker zulässig, ansonsten nur zu einem nicht überwiegenden Fassadenanteil. Kliniker ist in den Farben anthrazit, rot bis rotbraun zulässig.

Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien nur zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

Konstruktive und technische Fassadenelemente

Weitere konstruktive und technische Fassadenelemente (wie Brüstungen von Balkonen und Dachterrassen, Fensterrahmen, Klapppläden etc.) sind in den Farben

- RAL 9010 Reinweiß,
 - RAL 7000 bis 7010, RAL 7030, RAL 7032 bis 7039,
 - RAL 8000 bis 8004, RAL 1024, RAL 1027, RAL 1032, RAL 2000, RAL 2001
- oder in Holz auszubilden.

Aneinandergereihte Gebäude

Bei aneinandergereihten Gebäuden (Doppelhäuser / Hausgruppen) ist die Fassadengestaltung in Material und Farbton der Nachbarbebauung identisch auszuführen.

Garagen und Carports

Garagen und Carports sind in der Fassadengestaltung identisch mit der Hauptfassade in Material und Farbton auszuführen.

Balkone und Balkonbrüstungen

Entlang der mit BA zeichnerisch festgesetzten Bereiche der Baufenster dürfen Balkone und Loggien gegenüber dem Hausgrund maximal 0,5 m vortreten.

An allen anderen Bereichen der Baufenster dürfen Balkone und Loggien gegenüber dem Hausgrund maximal 2,0 m vortreten.

Das Vortreten ist sowohl entlang der mit BA zeichnerisch festgesetzten Bereiche der Baufenster als auch aller anderen Bereiche der Baufenster je Gebäudeseite und je Geschoss

- entlang der Gartenseite auf 75 % der Länge der Gebäudeseite
- entlang der Straßenseite auf 40 % der Länge der Gebäudeseite

begrenzt.

Balkonbrüstungen sind blickdicht auszuführen in der Farbe und dem Material der Fassade. Alternativ sind nicht blickdichte Konstruktionen (Stabgeländer) zulässig. Sie sind mit blickdichten Materialien zu kombinieren (Paneele, Lamellen, Milchglas, Textilien). Diese Konstruktionen sind in der Fassadenfarbe oder den obigen RAL-Tönen auszuführen.

1.7 Gestaltung von Nebenanlagen

Nebenanlagen sind in der Farbgebung identisch mit der Wandfarbe der Hauptgebäude oder in der gewählten Farbe der RAL oder in Holz, siehe Ziffer II 1.6 auszuführen.

Es sind Wandbekleidungen aus nicht glänzenden bzw. nicht reflektierenden Materialien zu verwenden.

Nebenanlagen, sofern Gebäude, sind gegenüber dem öffentlichen Raum durch Bepflanzung oder Verkleidung abzuschirmen.

1.8 Abfall- und Wertstoffbehälter

Abfallbehälter sind entweder, soweit sie im Freien aufgestellt werden, in Unterstelltschränken unterzubringen bzw. mit Mülleinhausungen inkl. Überdachung mit Gründach zu versehen oder in Räumen, die in baulicher Verbindung mit dem Wohngebäude stehen müssen, aufzustellen. Im Freien aufgestellte Abfallbehälter / Abstellplätze sind mit Hecken (Strauchpflanzungen oder Rankgewächsen) einzufassen und insbesondere zur öffentlichen Verkehrsfläche hin zu schließen.

1.9 Trafostationen

Trafostationen sind mindestens von drei Seiten durch Bepflanzung mit Hecken der Pflanzliste unter Ziffer I. 15 anzulegen und dauerhaft in einer Endhöhe von 1,8 m bis 2,0 m zu erhalten.

2. Werbeanlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauO)

Dynamische Werbeanlagen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.

WA: Werbeanlagen sind nur am Gebäude und der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur in der Erdgeschosszone oder in der Brüstungszone des 1. Obergeschosses zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist auf 0,5 qm Ansichtsfläche begrenzt.

MU: Freistehende Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Es ist eine Sammelwerbeanlage in Form einer Stele mit folgenden Abmessungen zulässig: Höhe = 4,0 m, allseitige Ansichtsbreite max. 1,5 m. Weitere Werbeanlagen sind am Gebäude nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die mit Werbeanlagen belegte Länge einer Fassade ist auf 60 % und 7 m begrenzt. Werbeanlagen auf Fensterflächen sind unzulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist auf 2,5 qm Ansichtsfläche begrenzt.

Oberhalb des 2. Geschosses sind Werbeanlagen unzulässig.

Für das Baufeld D1 sind ausnahmsweise Werbeanlagen in Form von Beklebungen im unteren Viertel der Fensterflächen zulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO)

Die nicht überbauten und nicht Erschließungszwecken dienenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen und von Versiegelungen freizuhalten. Lose Stein- und Materialschüttungen sind nicht zulässig.

3.1 Oberflächengestaltung von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und befestigten Freiflächen

Stellplätze, Zufahrten, Stauraum vor Garagen, Fußwege und befestigte Freiflächen sind mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebunden Decken auszuführen.

3.2 Einfriedungen

An den im Plan festgesetzten Bereichen sind Hecken der Pflanzliste unter Ziffer I. 15 anzulegen und dauerhaft in einer Endhöhe von 1,6 m bis 1,8 m zu erhalten. Holz- und Metallzäune in transparenter Bauweise sind hausseitig mit vorgesetzter Hecke zulässig. Öffnungen für Hauseingänge und andere Zuwegungen sowie für Tiefgaragenabfahrten sind zulässig.

Entlang der Nordkanalallee und dem Berghäuschensweg sind zur Grundstückseinfriedung Mauern in den Ausführungen Beton oder Natursteinmauerwerk bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

3.3 Stützmauern und Böschungen

Aus topografischen Gründen sowie bei Tiefgaragenbauten erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis von 1:1,5 oder flacher abzuböschern. Stützmauern sind ausschließlich in den Ausführungen Beton oder Natursteinmauerwerk zulässig.

4. Anzahl der notwendigen Stellplätze (§ 48 BauO i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 4 BauO)

Die Anzahl der aufgrund § 48 BauO herzustellenden Stellplätze wird auf mind. 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

Für das Baufeld H2 wird die Anzahl der herzustellenden Stellplätze auf mind. 2,0 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

Im Baufeld H2 kann der Stauraum zwischen oberirdischer Garage bzw. überdachtem Stellplatz / Carport und angrenzender öffentlicher Verkehrsfläche als notwendiger Stellplatz angerechnet werden, sofern der Stellplatz zur selben Wohneinheit gehört.

III Kennzeichnungen

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind

Im Plangebiet liegen die Altablagerungen Ne-0110,00, Ne-0203,00 (teilweise), Ne-1193,00 (teilweise), Ne-1203,00, Ne-1204,00 und Ne-1205,00 sowie die sonstige Bodenverunreinigung Ne-1529,00. Die Altablagerungen basieren auf einer Wiederverfüllung von ehemaligen Lehmgruben. Die Bebauung und Nutzung der im Plan gekennzeichneten Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen ist erst nach Durchführung der erforderlichen mit der zuständigen Wasser- und Bodenschutzbehörde abgestimmten Sanierungsmaßnahmen zulässig.

IV Nachrichtliche Übernahmen

1. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Flächenausdehnung HQextrem der Hochwassergefahrenkarte)

Die mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist in den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser erfasst.

Zum Schutz vor Extremhochwasserereignissen sind entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz zu ergreifen. Diese Maßnahmen sind auf Ebene der einzelnen Bauvorhaben umsetzungsbezogen festzulegen und durchzuführen.

2. Schutzgebiet Biotop nach § 41 LNatSchG

Auf der mit Planzeichen gekennzeichnete Fläche ist die nach § 41 LNatSchG gesetzlich geschützte Baumallee „Nordkanalallee“ AL-NE-4001 vorhanden.

3. Nordkanal

Das Plangebiet kreuzt das in die Denkmalliste der Stadt Neuss eingetragene Bodendenkmal NE 030 – Nordkanal (siehe Planzeichnung).

V Hinweise

1. Baugrundrisiken

Baugrundrisiken (Kampfmittel, Grundwasser, Qualmwasser, Hochwasser, Altlasten, Erdbeben, Erschütterungen, Erdbeben, Bodendenkmäler, etc.) sind vom Bauherren eigenverantwortlich zu prüfen.

2. Bauvorsorge Starkregenereignisse

Für das Baugebiet liegt ein Versickerungskonzept vor, welches vorsieht, dass das Regenwasser der öffentlichen Straßen in offenen Rinnen zu den naheliegenden Grünflächen transportiert und dezentral versickert wird.

Im Sinne einer Bauvorsorge bei Starkregenereignissen wird für die Baugrundstücke empfohlen alle Öffnungen der Baukörper wie z.B. Hauseingänge, Kellerlichtschächte, Treppen zum Keller oder Terrassenzugänge sowie Zuwegungen zu Haus und Garage höher als das Straßenniveau für das betroffene Grundstück anzuordnen bzw. anderweitige technische Maßnahme gegen Überflutung zu treffen.

3. Extremhochwasser

Das Plangebiet ist in den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser, dem ein etwa 1.000-jährliches Hochwasserereignis zugrunde liegt, erfasst. Dieses Gebiet wird bei einem Extremhochwasser als überschwemmt dargestellt.

4. Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 1, geologische Untergrundklasse T und Baugrundklasse B-T (DIN 4149).

5. Bodendenkmale

Im Plangebiet kann das Vorhandensein römischer Siedlungsreste und römischer Grabfunde nicht ausgeschlossen werden. Diese können außer Gräbern auch zu Gruben, Gräben, Mauerreste und Reste des Straßenaufbaus einer römischen Straße zählen.

Im Rahmen der Sachstandsermittlung konnten keine Hinweise auf eine römische Wegeverbindung oder Straße festgestellt werden. Voraussichtlich ist keine weitere archäologische Begleitung des Vorhabens erforderlich. Zum Abschluss der Sachstandsermittlung ist das Benehmen mit dem LVR herzustellen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Neuss als Untere Bodendenkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Entdeckungsstätte ist mindestens drei Werkzeuge lang in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

6. Geruch

Das Plangebiet ist durch Gerüche vorbelastet. Der entsprechende Immissionswert gemäß der GIRL von maximal 10 % der Jahresstunden für ein allgemeines Wohngebiet wird gemäß dem Gutachten „Ermittlung von Geruchshäufigkeiten für die Stadt Neuss“ (nördlicher Teil und Innenstadt), Aneco Institut für Umweltschutz GmbH & Co., 30.03.2016, jedoch deutlich unterschritten.

7. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Vor Bauausführung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel erforderlich. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise ist eine Terminabstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst erforderlich. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaucherarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

8. Radaranlage Flughafen Düsseldorf

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich der Radaranlage des Flughafens Düsseldorf Süd Radar DUS [ASR]. Je nach Verortung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauvorhaben besteht daher die Möglichkeit der Störung dieser Flugsicherungseinrichtung. Der Anlagenschutzbereich der Düsseldorf Süd Radar DUS [ASR] Flugsicherungseinrichtung erstreckt sich in Abhängigkeit von der Bauhöhe des Vorhabens bis zu einem Radius von 15 km um den Standort der Flugsicherungseinrichtung [(Geogr. Koordinaten ETRS 89 [WGS84]: 51° 16' 49,40" N / 06° 46' 23,45" E)]. Die Entscheidung gemäß § 18a Luftverkehrsgesetz (LuftVG), ob die Flugsicherungseinrichtungen durch einzelne Bauwerke gestört werden können, wird seitens der Bundesaufsicht für Flugsicherheit (BAF) getroffen, sobald die BAF über die zuständige Luftfahrtbehörde des Landes die konkrete Vorhabenplanung (z.B. Bauantrag) vorgelegt wird.

9. Bodenschutz

Auf die allgemeinen Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998; BGBl, Teil I, S.502, das zuletzt durch Artikel 101 des Gesetzes vom 31.01.2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist, zum Schutz, der Sicherung und der Wiederherstellung des Bodens wird hingewiesen.

Bodenschutzbelange im Bereich der Flächeninanspruchnahme und des schonenden Umgangs mit Boden regelt insbesondere auch das Baugesetzbuch. Auf die dort festgeschriebenen Grundsätze der §§1 und 1a wird verwiesen. Insbesondere ist auch § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) zu beachten.

Anfallender überschüssiger Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Das natürliche Gelände soll nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung baulicher Anlagen und Erschließung notwendig ist.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenkultur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Baustoffe, die zu einer Schadstoffbelastung von Wasser und Boden führen können, sind nicht zu verwenden.

10. Maßnahmen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Vögeln

Es wurde eine Artenschutzprüfung Stufe 2 (sog. ASP 2) durchgeführt. Um direkte Beeinträchtigungen von Individuen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, erhebliche Störungen während bestimmter Zeiten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG und den dauerhaften Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Planungshinweise gegeben:

- Vor der Rodung von/ der Gehölzentnahme bei Höhlenbäumen sind im Rahmen der ökologischen Baubegleitung (s.u.) die Baumhöhlen zur Vermeidung direkter Beeinträchtigungen von Fledermäusen im Zeitraum von Anfang Oktober bis etwa Ende November (witterungsabhängig) auf Fledermausbesatz zu kontrollieren.
- Rodungen und Gehölzentnahmen haben zur Vermeidung einer Tötung, Störung oder Verletzung von Brutvögeln im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Der Abriss der Außenhülle von Gebäuden (Dach, Außenwände) bzw. von Teilen davon und das Aufbringen von Dämmmaterialien auf die Fassade (energetische Sanierung) sind zur Vermeidung einer Tötung, Störung oder Verletzung von Fledermäusen und Brutvögeln Anfang Oktober bis etwa Ende November zulässig (witterungsabhängig).
- Die vorstehend angegebenen Zeiträume können ggf. ausgeweitet werden, falls der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zuvor im Rahmen einer Kontrolle durch einen Fachgutachter ausgeschlossen werden kann (durch Ausschluss von Fledermausbesatz und Brutansiedlung).
- Sollten bei Abrissarbeiten und Gehölzentnahmen Fledermäuse gefunden werden, ist sicherzustellen, dass diese fachgerecht geborgen und versorgt werden. Hierzu sind die Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen auf die Problematik hinzuweisen, es muss eine im Fledermausschutz sachkundige Person während der Arbeiten kurzfristig erreichbar sein und es ist im Vorfeld zu klären, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können.
- Vegetationsbereiche, die nicht in Anspruch genommen werden, während der Baumaßnahmen durch geeignete Absperrungen etc. zu schützen.
- Es ist eine ökologische Baubegleitung durch eine im Fledermaus- und Vogelschutz sachkundige Person einzusetzen, die während der gesamten Bauphase (bes. Rückbau-, Sanierungsarbeiten, Entnahme von Gehölzen) die Beachtung artenschutzrechtlicher Belange sicherstellt.

Aufgaben der Ökologischen Baubegleitung sind insbesondere:

- Begleitung (Anwesenheit; kurzfristige Erreichbarkeit) aller Abrissarbeiten, der Dämmung von Fassaden und Entnahme von Höhlenbäumen
- Anleitung der Mitarbeiter der mit den Arbeiten beauftragten Firmen darüber, was bei den Arbeiten und bei einem möglichen Fund von Fledermäusen zu beachten ist
- Klärung der Frage, wo gefundene Fledermäuse im Bedarfsfall überwintert und gepflegt werden können
- bei Bedarf Durchführung vertiefender Bestandserfassungen um CEF-Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen ggf. nachsteuern zu können

11. Ersatzquartiere für Fledermäuse bei Verlust von Baumhöhlen; Ersatz von Brutstätten von Mauerseglern durch Nisthilfen

Es besteht der Verdacht, dass durch das geplante Vorhaben mehr als die zugrunde gelegten 10 Fledermausbaumhöhlenquartiere verloren gehen. Wenn sich dieser Verdacht im Rahmen der Kontrolle der Höhlenbäume im Zuge der ökologischen Baubegleitung (vgl. V 10.) bestätigt, sind zusätzliche Ersatzquartiere nach Maßgabe der folgenden Bestimmung zu schaffen, bevor die Rodung/ Gehölzentnahme erfolgt:

Pro betroffener (weiterer) Baumhöhle ist ein (weiterer) Fledermauskasten im Umfeld des Eingriffsbereiches anzubringen. Die zusätzlichen Ersatzquartiere sind entsprechend den Vorgaben unter I Ziffer 12.5 der textlichen Festsetzungen in einer Höhe von 4-5 m an Bäumen im Umfeld des Eingriffsbereiches anzubringen. Es sind geeignete Kastentypen zu verwenden. Sie müssen hinsichtlich Einflugöffnung, Raumangebot und Positionierung (freier Anflug, Montagehöhe) auf die im Gebiet nachgewiesenen, Baumhöhlen beziehenden Arten (Braunes Langohr, Vertreter der Gattung *Myotis*, Rauhaut- und Wasserfledermaus) zugeschnitten sein.

Die Einzelheiten (Lage und Verteilung der Fledermauskästen) sind zwischen der ökologischen Baubegleitung und der Stadt Neuss unverzüglich nach Durchführung der Kontrolle der Höhlenbäume abzustimmen.

Die vorstehenden Regelungen gelten entsprechend, wenn im Zuge der ökologischen Begleitung der Arbeiten mehr als die unter I Ziffer 12.6 der textlichen Festsetzungen zugrunde gelegten vier Brutstätten des Mauerseglers detektiert werden (vgl. I Ziff. 12.6). Je gefundener (weiterer) Brutstätte sind sechs (weitere) Nisthilfen für den Mauersegler zu schaffen. Hinsichtlich der Ausgestaltung der Nisthilfen gelten die Vorgaben unter I Ziffer 12.6 der Festsetzungen entsprechend; die Einzelheiten sind zwischen der ökologischen Baubegleitung und der Stadt Neuss abzustimmen.

Die Sicherung der Ersatzmaßnahmen erfolgt durch städtebaulichen Vertrag.

12. Ökologische Empfehlungen

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt.

Fassaden- / Wandbegrünung

Fassadenbegrünungen werden im vorliegenden Fall lediglich empfohlen.

Auch Garagenwände, die zu Verkehrsflächen hin ausgerichtet sind, sollten dauerhaft mit Kletterpflanzen und/oder Sträuchern begrünt bzw. abgepflanzt werden.

Die Auswahl und Verwendung geeigneter Arten ist entsprechend der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Fassadenbegrünungen“ (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) vorzunehmen.

(FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn)

Durch die Begrünung von Fassaden können im Zusammenhang mit den Dachbegrünungen die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Bedingungen dieser Flächen weiter verbessert werden.

Parzellierung und Gliederung der Privatgärten

Die Parzellierung und Gliederung der Privatgärten sollte nur als geschnittene Laubgehölzhecke gemäß der Pflanzenvorschlagliste oder als mit Kletterpflanzen vollflächig begrünte Zaunanlage realisiert werden.

Sämtliche Begrünungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für Pflanzarbeiten ist die DIN 18916 und für die Ansaat der Rasen- und Wiesenflächen DIN 18917 zu beachten. Zur Sicherung des Anwachsens der Pflanzen ist eine Fertigstellungspflege (1. Pflegejahr) nach DIN 18916 und 18917 bis zur Abnahme erforderlich. Die geplanten Baumpflanzungen (Pflanzgruben) an sich als auch die Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen sollten unter Berücksichtigung der aktuellen FLL-Richtlinien „Empfehlungen für Baumpflanzungen“ (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) ausgeführt werden:

- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 1: Planung, Pflanzarbeiten, Pflege
- FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate

Die Dachbegrünungs- bzw. Tiefgaragensubstrate sollten der „FLL-Richtlinie für die Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen.

Es sind ferner die „Grenzabstände für Pflanzen“ gemäß Nachbarrechtsgesetz (NachbG - NW) in der geltenden Fassung zu beachten (§§ 40 - 51). Darüber hinaus sind die Wuchsbeschränkungen für Gehölze im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die weiterführenden Planungen sind mit den jeweiligen Betreibern abzustimmen.

Es wird auf die gültige Baumschutzsatzung der Stadt Neuss verwiesen. Arbeiten im Wurzel- und Kronenbereich sind zulässig unter der Voraussetzung der Beachtung von DIN 18920, RAS-LG 4, ZTV-Baumpfleger.

Der jeweilige Nachweis über die Erfüllung der getroffenen Festsetzungen, die vorgesehene Gestaltung und Bepflanzung sind mit der Stadt Neuss im Weiteren abzustimmen und ggf. in einem Freiflächengestaltungsplan zusammen mit dem Bauantrag zur Prüfung vorzulegen. Nach fachkundiger Prüfung werden diese Anlagen Bestandteil der Baugenehmigung.

13. Planexterne Kompensationsmaßnahme

Neben den festgesetzten Maßnahmen und Flächen im Plangebiet selbst erfolgt die Kompensation unvermeidbarer Eingriffe des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds über zusätzliche Maßnahmen an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 485 Holzheim, Kreitzer Straße wurde seinerzeit im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein Überschuss von 260.200 Punkten erzielt. Dieser Überschuss wurde dem Flächenpool der Stadt Neuss gutgeschrieben und kann nunmehr für den Bebauungsplan Nr. 484 herangezogen werden.

Für den Eingriff in den Naturhaushalt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 260 Bäume neu gepflanzt und möglichst viele Grünflächen erhalten und neu angelegt. Trotzdem ergibt sich ein ökologisches Defizit, welches auf einer externen Ausgleichsfläche auszugleichen ist. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Neuss und liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 485 – Holzheim, Kreitzer Straße – (Gemarkung Holzheim, Flur 13, Flurstücke: 46 (tlw.), 48-51 (tlw.), 52-62, 193 (tlw.), 251, 633-634 (tlw.), 635-636, 640). Die Sicherung bzw. die Ablösung der Maßnahmen erfolgt gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB über einen städtebaulichen Vertrag.

14. Hinweise auf einwirkende Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbaulastträger erhoben werden.

15. Versorgungsleitungen

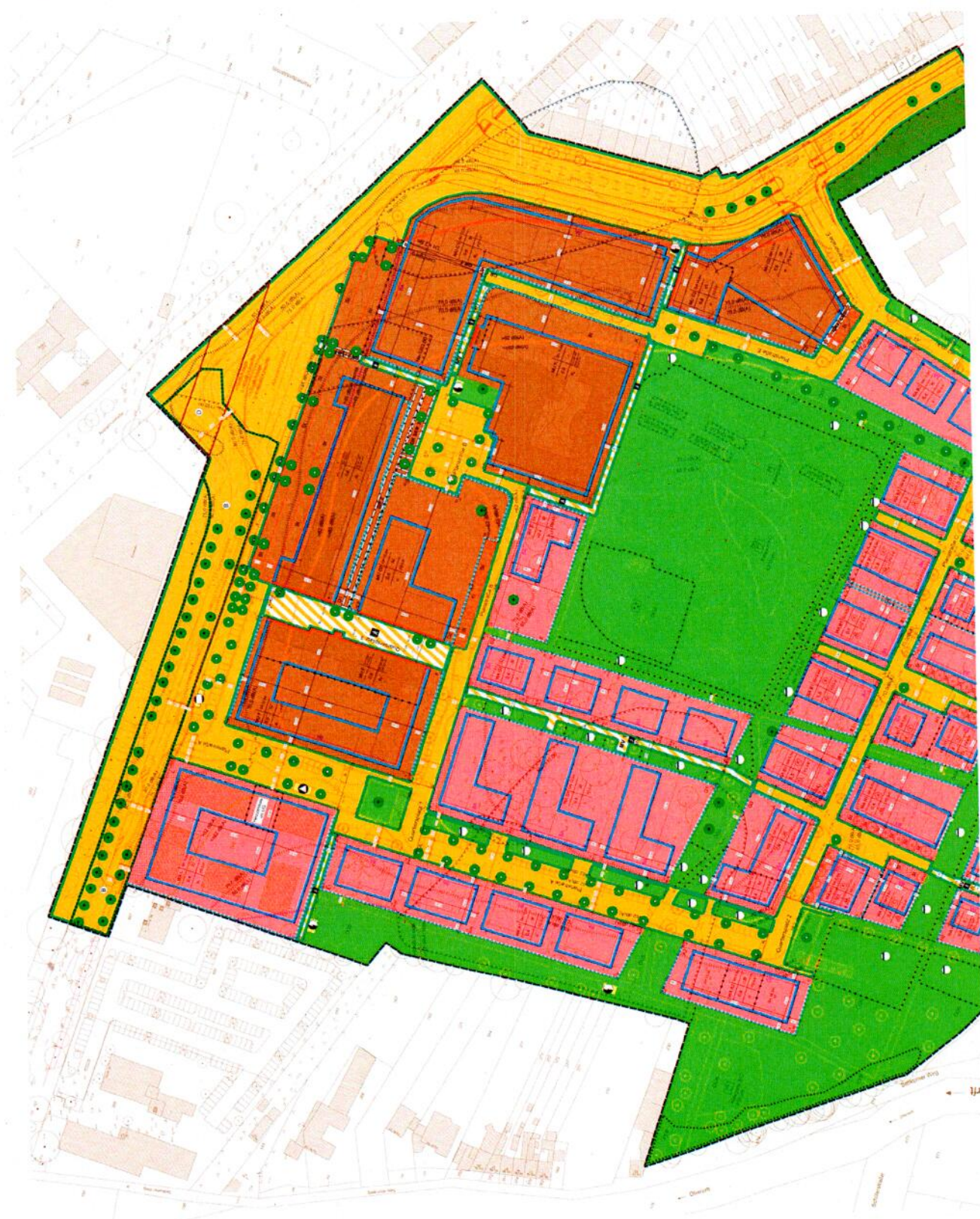
Innerhalb des Plangebiets befinden sich unterirdische Versorgungsanlagen und -leitungen. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten besteht Erkundigungspflicht bei Versorgungsträgern.

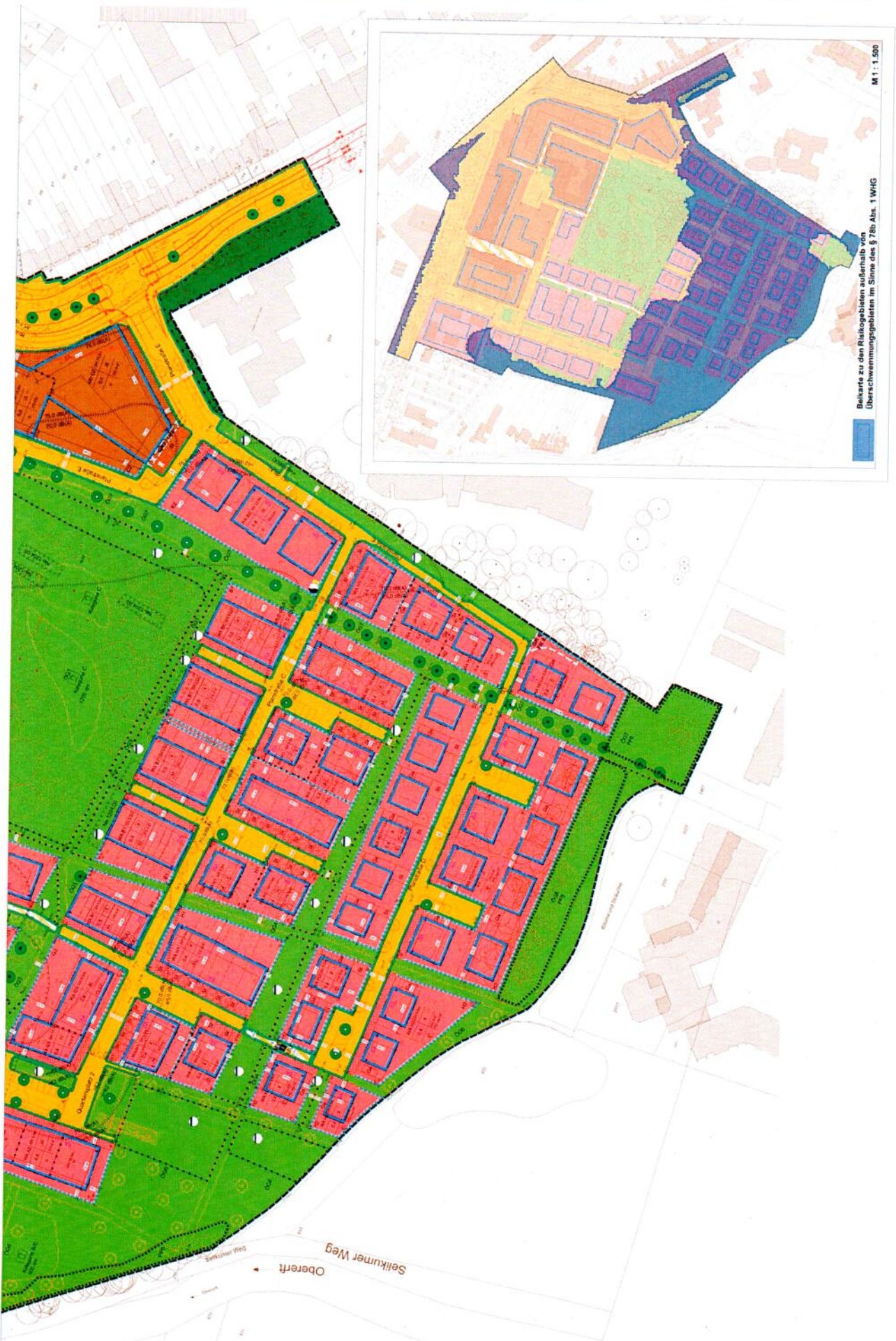
Diese sind u.a. und nicht abschließend:

- Westnetz GmbH

16. DIN-Normen

Alle genannten DIN-Normen und Richtlinien werden bei der Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, Rathaus, Michaelstraße 50, 41460 Neuss, mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereitgehalten.







Bebauungsplan Nr. 484
- Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus -

Bericht über die Beteiligung
(insgesamt 37 Seiten)

Inhaltsangabe:

- | | | |
|------|--|-------------|
| I. | Schreiben der Bürgerinitiative vom 29.08.13 | Seite 1-7 |
| II. | Beteiligung der Öffentlichkeit: Bürgerinformationsveranstaltung am 09.04.14 | Seite 8-12 |
| III. | Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 10.04.14-30.04.14 | Seite 13-20 |
| IV. | Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit: Bürgerinformationsveranstaltung am 10.07.19 | Seite 21-25 |
| V. | Erneute Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit vom 11.07.19-26.07.19 | Seite 26-27 |
| VI. | Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vom 10.06.14-11.07.14 | Seite 28-37 |

Projekt		Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus –		
I. Schreiben der Bürgerinitiative vom 29.08.13				
lfd. Nr.	Bürger	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1.	Schreiben der Bürgerinitiative 29.08.13	Quartiertreff	<p>Seit einigen Monaten gibt es in unserem Stadtteil die Bürgerinitiative "Casa Meertal".</p> <p>Bei einem ersten Stadttreffen im April, zu dem sich etwa 70 Personen einfanden, wurde an erster Stelle bemängelt, dass es nach Schließung des Hauses Noah keine geeigneten Räumlichkeiten zum gegenseitigen Austausch der Bewohner innerhalb des Wohngebietes gibt. Daher unser Ziel die Forderung und Schaffung eines Quartier-Treffpunktes in Meertal.</p> <p>Eines der drängendsten Probleme der Bewohner ist aber die unbefriedigende bzw. gefährliche Verkehrssituation im Meertal.</p> <p>Um Ihnen einen Einblick in die Problematik zu geben haben wir im Folgenden einige der wichtigsten Argumente und Beobachtungen zusammengestellt (s. Anhang), wobei wir uns auf die besonders schädlichen, bzw. gefährlichen beschränken:</p> <p>Die Zufahrt zum Meertal ist durch parkende Autos unübersichtlich und blockiert, so dass die Ein- und Ausfahrt in unser Wohngebiet größtenteils einspurig verläuft.</p> <p>In den Stoßzeiten außerhalb der Ferien und besonders im Winter bilden sich lange Rückstaus, zum Teil von der Kreuzung Meertal-Berghäuschensweg bis zum Kreisverkehr, z. T. auch noch weiter.</p> <p>Es braucht z.T. 4-6 Ampelphasen, bis der Autofahrer auf den Berghäuschensweg gelangt.</p> <p>Verschärft wird die Situation durch Staus auf dem Berghäuschensweg in Richtung Innenstadt.</p> <p>Diese Situation halten wir Anwohner für unhalbar und extrem gefährlich, denn während solcher Staus ist eine Ungehinderte, schnelle Ein- und Ausfahrt in unser Wohngebiet nicht möglich.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Quartiertreff im Gebäude der alten Wäscherei und Schreinerei geplant. Das Bestandsgebäude wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Investor verpflichtet sich zur Realisierung des Quartierstreffe an dieser Stelle.</p> <p>Ein weiterer Standort im bestehenden Wohngebiet Meertal kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Augustinusviertel behandelt werden, da das Gebiet Meertal nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.</p> <p>Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu dem zukünftigen Verkehrsaufkommen im Plangebiet und in den angrenzenden Straßen um das Plangebiet herum durchgeführt. Die Zufahrt zum Gebiet Meertal wurde hierbei mitbetrachtet.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die momentane Verkehrsbelastung und auch die zukünftige Verkehrsbelastung untersucht und entsprechende Maßnahmen für die Verkehrsführung im Berghäuschensweg festgelegt. Dadurch können die Rückstaus im Kreuzungsbereich Alexianerplatz und im Berghäuschensweg zukünftig reduziert werden. Die Verkehrsqualität im Knotenpunkt Meertal verschlechtert sich nicht. Für die Nachmittagspitzenstunde zeigt die Simulation eine Verbesserung.</p>

	<p>Man denke z. B. daran, dass Feuerwehr, Krankenwagen und Rettungswagen nicht passieren können, wenn die einzige vollständig befahrbare Spur blockiert ist.</p> <p>Eine weitere Frage: "Was wäre im Katastrophenfall, wenn viele Menschen das Wohngebiet auf einmal verlassen müssten? Es handelt sich hierbei immerhin um ca. 2000 Bewohner!?"</p> <p>Unvorstellbar! Staus entstehen bereits bei 20-30 zur gleichen Zeit abfahrenden Autos.</p> <p>Hier fragen wir mit größter Besorgnis, welche Lösungen sind da angedacht?</p> <p>Zweiter Schwerpunkt: Auch die Fußgänger und Radfahrer im Meertal leben gefährlich.</p> <p>Die großen Gehwege werden neben den Fußgängern auch von Rollatorbenutzern, Rollstuhlfahrern, (integratives Wohnen), Müttern mit Kindern und Radfahrern genutzt.</p> <p>Die Radfahrer, z. B. Gruppen von Kindern und Jugendlichen, die die weiterführenden Schulen auf der Weberstraße besuchen, passieren morgens das Meertal.</p> <p>Die Situation auf der einen befahrbaren Spur ist zu Zeiten der Staus vollkommen untragbar.</p> <p>Und selbst außerhalb der Stoßzeiten oder im Dunkeln ist die Situation durch die parkenden Autos, die man als Radfahrer im Slalom umfahren muss, lebensgefährlich bei Ge- genverkehr.</p> <p>Das Ausweichen der Radfahrer auf den Fußgängerweg ist also verständlich und unumgänglich, gefährdet aber die Fußgänger, viele ältere Menschen aber auch Mütter mit Kleinkindern (angrenzender Kindergarten).</p> <p>Wir hoffen, dass es uns mit diesem Schreiben gelingt, die Verkehrssituation und die damit verbundenen Gefahren zu veranschaulichen.</p> <p>Gerne sind wir auch bereit, Ihnen im Wohngebiet Rede und Antwort zu stehen, an öffentlichen Sitzungen teilzunehmen, die die dargestellte Problematik behandeln.</p> <p>Wir machen uns große Sorgen und hoffen auf baldige Rückmeldung.</p>
<p>Die Situation im Meertal wurde bereits im Jahr 2013 aus Sicht der Verkehrssicherheit durch die Stadt untersucht und eine Lösung mit der Feuerwehr abgestimmt. Sollte es zu dem unwahrscheinlichen Fall kommen, dass die Einfahrtstraße Meertal voll gesperrt ist, besteht die Möglichkeit den Gnadentaler Weg übergangsweise als Ausfahrt auf den Berghäusensweg zu nutzen. Der Weg wurde entsprechend ausgebaut.</p> <p>Zwischenzeitlich sind bereits Umbaumaßnahmen der Zufahrt Meertal erfolgt. So wurde eine Verbreiterung der Ausfahrt auf zwei Fahrspuren vorgenommen und im weiteren Verlauf eine Querungshilfe gebaut.</p>	

	<p><u>Verkehrsplanung Meertal</u> Kritik einiger Bewohner A Einfahrtssituation zum Wohngebiet Meertal Die Verkehrssituation und Struktur der Bewohner an der Einfahrt, also dem Bereich zwischen Berghäusensweg und dem Kreisverkehr, ist völlig anders als im übrigen Ort.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Hoher Anteil älterer Menschen 2) Hoher Anteil von Menschen mit Behinderung 3) Mehrmals am Tag Anfahrt von Pflegediensten 4) Transporter für Gehbehinderte 5) Taxen 6) Ein Kindergarten, bei dem morgens zeitgleich mit dem ausfahrenden Berufsverkehr auch die Kinder gebracht werden 7) Eine geplante Nutzung der früheren Gaststätte NOAH durch die Augustinus-Kliniken als Einrichtung für Behinderte 8) Zentrale Zufahrt für das Augustinus-Gelände 9) Zufahrt für die Tagesklinik St. Bernhard 10) Zentrale Zufahrt für zwei Tiefgaragen unter den Häusern der Neusser Bauverein AG. (bei einer Garage sind es 145 Stellplätze) <p>Gleichzeitig ist dieser Straßenabschnitt die einzige Zu- und Ausfahrt für den ganzen Ortsteil Meertal mit mindestens 2000 Bewohner.</p> <p>Nach der umfangreichen Neubebauung in den letzten Jahren haben viele den Eindruck, dass sich der Verkehr nahezu verdoppelt hat.</p> <p>Dabei ist das Verkehrsaufkommen sehr unterschiedlich und entspricht den üblichen Büro-Arbeitszeiten.</p> <p>In den Morgenstunden haben wir einen starken Verkehr Richtung Berghäusensweg. Dann kommt im Tagesverlauf eine ruhige Phase.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu dem zukünftigen Verkehrsaufkommen im Plangebiet und in den angrenzenden Straßen um das Plangebiet herum durchgeführt. Die Zufahrt zum Gebiet Meertal wurde hierbei mitbetrachtet.</p> <p>Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurden die momentane Verkehrsbelastung und auch die zukünftige Verkehrsbelastung untersucht und entsprechende Maßnahmen für die Verkehrsführung im Berghäusensweg festgelegt. Dadurch können die Rückstaus im Kreuzungsbereich Alexianerplatz und im Berghäusensweg zukünftig reduziert werden. Die Verkehrsqualität im Knotenpunkt Meertal verschlechtert sich nicht. Für die Nachmittagsspitzenstunde zeigt die Simulation eine Verbesserung.</p>
--	--	---

	<p>Am späten Nachmittag setzt dann der einfahrende Feierabend-Verkehr ein. Dabei kommt es aufgrund der markierten Parkplätze auf der rechten Seite zu teilweise unübersichtlichen Verkehrssituationen.</p> <p>Der ausfahrende Verkehr hat Vorrrecht. Der einfahrende Verkehr wartet dann etwa in Höhe Ausfahrt Augustinusgelände bis ca. 200 m voraus kein entgegenkommendes Fahrzeug sichtbar ist.</p> <p>Dabei kommt es zum Lückenspringen zwischen den parkenden Fahrzeugen.</p> <p>Der nachfolgende Verkehr staut sich dann sehr schnell bis über die Ampel am Berghäuschengsweg, sowohl in Richtung Alexianerplatz als auch in Richtung Gnadenthal.</p> <p>Nicht selten führt dabei das geplante Ziel: - Einhalten der Tempo-30-Vorschrift – zum absoluten Gegenteil.</p> <p>Wenn in dieser Gemengelage ein Notarzt zusammen mit einem Krankenwagen zu den Häusern 218 gerufen wird (nicht unwahrscheinlich bei der Altersstruktur der Bewohner) und gleichzeitig die markierten Parkplätze belegt sind, kommt es zu einer Sperrung der ganzen Straße.</p> <p>Nun mag man erwarten, dass eine solche Situation zu akzeptieren ist. Trotzdem bleibt die Frage:</p> <p>Was passiert bei einem weiteren Notfall im Ort?</p> <p>Vorschlag: Nach dem Grundsatz: Rettungswege sind frei zu halten sollten die markierten Parkplätze, rechts auf der Einfahrseite zu Meertal, entfallen und die gewünschte Verkehrsberuhigung in andere Form hergestellt werden.</p> <p>Polizei und Rettungsdienste müssen zu jeder Tageszeit ungehinderten Zugang zum Ort haben.</p>

	<p>Anmerkung: Die Bauplanung sieht für Meertal vor, dass für alle Wohnungen mit PKW ein Parkplatz bereitzustellen ist. Dieses ist sicher auch für die Wohnungen im Haus 218 der Fall. Sollte hier die Parkfläche nicht ausreichen, stehen bei einem ersten Überblick, gut zwei Dutzend Plätze in der Garage mit Einfahrt unter den Häusern 212 - 216 zur Verfügung.</p> <p>Einige ältere Bewohner, seit Jahren ohne Fahrzeug, wären glücklich von der Garagenmiete befreit zu werden.</p> <p>Bei entsprechender Beschilderung müssten die vorhandenen 6 Parkbuchten auf der linken Seite für Pflegedienste und Anwohner ausreichen, zumal Haus 218 zusätzlich eine befestigte Einfahrt vor dem Eingang hat.</p> <p>B Bereich Kindergarten Vorschlag Ideal wäre das Aus- und Einsteigen der Kinder in einem geschützten Bereich.</p> <p>Dies ist dann möglich wenn der Parkplatz des Joh. von Gott - Altenheimes um 2 oder 4 Plätze erweitert wird und ein Fußweg zum unmittelbar angrenzenden Kindergarten geschaffen wird.</p> <p>Anmerkung Ein größerer Erweiterungsbau des Altenheimes steht kurz vor der Fertigstellung. Die Kosten lassen sich sicher damit leicht begründen.</p> <p>C Radfahrweg Radfahrwege waren in Meertal nicht geplant. Diese Tatsache führt dazu, dass in dem hier angesprochenen Ortsbereich, vielfach die Fußwege von Radfahrern benutzt werden. Schüler mit Ziel Weberstraße benutzen z. B. den rechten Fußweg.</p>
--	--

			<p>Diese Tatsache wird, besonders von älteren Anwohnern, als starke Belästigung empfunden.</p> <p>Moderne Fahrräder, die sich von hinten nähern, können bei abnehmenden Hörvermögen einfach nicht wahr genommen werden!</p> <p>D Papier- und Glascontainer Die Papier und Glascontainer stehen in unmittelbarer Nähe zur Ampel an der Einfahrt zum Berghäuschengsweg.</p> <p>Das Anfahren und Ausladen führt zwangsläufig zu Behinderungen des fließenden Verkehrs.</p> <p>Vorschlag Ausnutzen der neuen Situation nach dem Entfernen der Pappeln und Verlegen des Standortes, direkt neben das Umspannhaus.</p> <p>Anmerkung Der gesamte Bereich, rechts und links neben den Containern, muß ohnehin gärtnerisch neu bearbeitet werden.</p> <p>Der Abstand zur Ampel wird vergrößert und damit die Behinderung verringert.</p> <p>E Zusätzlicher Übergang für Rollstühle und Personen mit Gehhilfe</p> <p>Von vielen Anwohnern wird der Wunsch nach einem zusätzlichen Übergang, zusätzlich zu dem einzigen am Kindergarten gewünscht.</p> <p>Hier werden sicher auch noch Wünsche des neuen Eigentümers der früheren NOAH zu berücksichtigen sein.</p> <p>F Ausfahrt der Tiefgaragen unter den Häusern der Neusser Bauverein AG</p>	
--	--	--	---	--

	<p>1) Für alle ausfahrenden Fahrzeuge gibt es keinen Überblick über die Verkehrssituation auf dem Gehweg.</p> <p>Vorschlag Ein Spiegel, der den Fußbereich rechts und links anzeigt. So wie das an anderen Ausfahrten in Meertal üblich ist.</p>	
	<p>2) An der Einfahrt zur Straße kann es zu vermeidbaren Sichtbehinderungen durch die Begrünung an den Ecken kommen, da hier eine völlig ungeeignete Bepflanzung steht, die schnell und kräftig wächst und regelmäßig geschnitten werden muß.</p>	
	<p>Vorschlag Zur Vermeidung der jährlichen Beschäftigungstherapie, Austausch der Bepflanzung auf ca. 2 m an beiden Seiten (Wechselseitiger Verkehr) gegen niedrigwüchsige und pflegearme Pflanzen.</p>	

Projekt		Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus –		
II. Beteiligung der Öffentlichkeit: Bürgerinformationsveranstaltung am 09.04.2014, Im St. Alexius-/ St. Josef Krankenhaus, 41464 Neuss				
Ifd. Nr.	Bürger	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1.		Zweck der Veranstaltung	Welchen Zweck hat diese Veranstaltung?	Diese Veranstaltung hat den Zweck die interessierten Bürger über das Vorhaben und den Stand des Bebauungsplanverfahrens zu informieren. Darüber hinaus sollen Informationen und Stellungnahmen der Bürger in das Bebauungsplanverfahren und die Bearbeitung der notwendigen Gutachten einfließen.
2.		Wohneinheiten	Wie viele Wohneinheiten sind im Plangebiet geplant?	Es sind 450 Wohneinheiten geplant. Da es sich bei der Planung um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann sich diese Angabe jedoch noch ändern.
3.		Grundstücksgröße	Wie groß werden die jeweiligen Grundstücke zukünftig sein?	Die Einfamilienhäuser werden eine Grundstücksgröße von 430 qm - 580 qm, die Doppelhaushälften 240 – 320 qm und die Reihenhäuser 180 – 260 qm haben. Die Größe der Grundstücke ist zudem abhängig von den Festsetzungen, die im Bebauungsplan getroffen werden. Die letztendliche Dichte des Plangebietes wird ebenfalls über den Bebauungsplan geregelt.
4.		Grundstücksverkauf	Wie werden die Grundstücke vermarktet?	Da das Plangebiet von einem Investor entwickelt wird, wird dieser auch die Vermarktung der Grundstücke organisieren. Zum Quadratmeterpreis können zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen gemacht werden. Ob die Möglichkeit besteht, einen Maximalpreis für die jeweiligen Grundstücke festzulegen wird im weiteren Verfahren geklärt.
5.		Spielplätze / Bolzplätze	Sind im Plangebiet Spiel- und Bolzplätze vorhanden?	Im Plangebiet sind Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen geplant. Des Weiteren bleibt der derzeitige Spiel- und Bolzplatz südlich des Plangebietes erhalten.

6.	Regenwasserversickerung	Besteht eine Verbindung der Versickerungsanlagen zur Obererft?	Die Versickerung erfolgt generell in einem mehrteiligen System. Die Bestandsbebauung wird an das bestehende Kanalnetz angeschlossen. Es ist zudem eine dezentrale Versickerung vorgesehen. Das Regenwasser wird in Mulden im Straßenraum abgeleitet. Zur Obererft besteht lediglich ein Notüberlauf. Es werden jedoch bedingt durch das Baugebiet keine neuen Hochwassersituationen an der Obererft hervorgerufen. Dies wird im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht und aufbereitet.
7.	Bebauung im Süden	Ist im Süden des Plangebietes eine grösszügigere Bebauung vorstellbar?	Ob im Süden des Plangebietes eine grösszügigere Bebauung möglich ist und ob diese in die Planung einbezogen werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.
8.	Selikumer Weg	Wird im Westen des Plangebietes, parallel zum Selikumer Weg eine Straße entlang führen?	Hinter der Grundstücksgrenze der westlichen Grundstücke am Selikumer Weg wird lediglich ein Fuß- und Radweg verlaufen. Der Abstand zwischen der alten und neuen Bebauung wird zwischen 18 und 21 m zum nächstgelegenen Gebäude betragen.
9.		Wie kann die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge im Selikumer Weg sichergestellt werden, da die Rettungszufahrt durch parkende Pkw im Selikumer Weg behindert wird?	Diese Frage kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans geklärt werden.
10.		Derzeit sei das Linksabbiegen aus dem Selikumer Weg bereits problematisch. Wird eine zusätzliche Ausfahrt aus dem Plangebiet diese Situation zusätzliche Konflikte auslösen? Ist ein Rückstau vom Friedrich-Ebert-Platz bis zum neuen Knotenpunkt an der Obererft zu erwarten?	Dies wird soweit erforderlich im weiteren Verfahren untersucht. Die Untersuchungsergebnisse werden im weiteren Bebauungsplanverfahren öffentlich ausgelegt.
11.		Werden zukünftig Balkone auch in Richtung der Grundstücke Selikumer Weg ausgerichtet werden?	Mit einer Ausrichtung der Balkone gen Westen, in Richtung Selikumer Weg, ist zu rechnen.
12.	Verkehr, ÖPNV	Wird die Anbindung an den ÖPNV verbessert?	Diese Frage kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans geklärt werden.
13.		Wo befinden sich zukünftig die Bushaltestellen?	Eine neue Linienführung durch das Gebiet kann nicht realisiert werden. Eine Veränderung der bereits vorhandenen Buslinien bedarf einer gesamtstädtischen Betrachtung.
14.		Wird die Straßenbahn langfristig durch das Hammfeld und über den Alexianerplatz geführt? Ist durch die Verdichtung des Hammfelds der Alexianerplatz für die Verkehrsbelastung ausreichend?	Die Bushaltestellen sollen am Alexianerplatz in Richtung stadtauswärts wenn möglich gebündelt werden. Daher wird derzeit geprüft, die o.g. Haltestellen vor die LSA zu legen. Dies ist Inhalt einer gesamtstädtischen Betrachtung und wird bei der geplanten Überarbeitung des NVP untersucht. Im Plangebiet selbst ist eine Strassenbahnführung nicht zu realisieren.

15.		Wird es möglich sein, die Durchfahrt des Plangebiets zukünftig als „Abkürzung“ zu nutzen?	Durchfahrtmöglichkeiten des Plangebietes sollen durch die Ausgestaltung der Straßenräume minimiert werden. Der Verkehr wird sich auf die beiden neuen Zufahrten verteilen.
16.	Verkehr, Stellplätze	Wie viele Stellplätze werden wo geschaffen? Ist eine Tiefgarage geplant? Wird es Stellplätze für die Mitarbeiter der KITA geben?	Die Grundkonzeption der Stellplätze sieht vor, dass auf jedem Grundstück gemäß Bauordnung ein Stellplatz pro Wohneinheit nachzuweisen ist. Des Weiteren werden im öffentlichen Raum ca. 20% der privat nachzuweisenden Stellplätze zusätzlich angeordnet. Auch an der KITA werden Stellplätze für den Hol-& und Bringverkehr eingerichtet. Die Mitarbeiterstellplätze werden separat vorgehalten. Tiefgaragen sind unter den Mehrfamilienhäusern geplant.
17.	Sammelgaragen	Ist die Möglichkeit von Sammelgarage an den Quartierseingängen oder ein Pkw-freies Quartier (Bsp. Freiburg-Vauban) angedacht worden?	Diese Entwicklung eines Pkw-freien Quartiers war nicht Bestandteil des Wettbewerbs. Eine Vorgabe für den Investor das Plangebiet in diese Richtung hin zu entwickeln liegt damit nicht vor, eine Realisierung kann nur freiwillig erfolgen.
18.	Verkehr Meertal	Wurde die zukünftigen Entwicklungen im Meertal sowie die KITA und das Pflegeheim in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt?	Die KITA Meertal und das Pflegeheim wurden in der Hinsicht berücksichtigt, als dass die heutigen Bestandsverkehre durch die Erhebung in die Untersuchung eingeflossen sind. Der Verkehr der neuen KITAs wurde explizit ermitteln und ist in die Untersuchung eingeflossen. Der Verkehr, der sich aus der Entwicklung des Meertal ergeben könnte, wurde nicht berücksichtigt, da der Umfang der potentiellen Entwicklung noch nicht quantifiziert ist. Es wurde eine generelle Verkehrszunahme – auch im Meertal- berücksichtigt. Nein, die Anbindung ist nicht als Straße geplant, sondern lediglich als Anbindung für Rettungsfahrzeuge. Die Fragen die bezüglich der Zufahrt Meertal aufkommen sind, werden in einem gesonderten Protokoll behandelt. Dieses ist ebenfalls im Internet einsehbar. Nach Auswertung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die Gutachten erarbeitet und die Planung vertieft. Diese Unterlagen werden dann für einen Monat im Rathaus öffentlich ausgelegt. Mit einem Baubeginn, der Erschließung ist ggfs. 2015 zu rechnen.
19.		Ist eine zusätzliche Anbindung des Plangebietes an das Meertal beabsichtigt?	
20.	Zufahrt Meertal		
21.	Zeitplanung, Baubeginn	Wie geht das Bebauungsplanverfahren weiter? Wann ist mit einem Baubeginn zu rechnen?	

22.		Bis wann müssen die jetzigen Bewohner ausziehen?	Mit einem nötigen Auszug der Mieter ist ab Frühjahr/Sommer 2015 zu rechnen. Hierzu wird eine separate Informationsveranstaltung für die Mieter mit dem Grundstückseigentümer stattfinden.
-----	--	--	---

Projekt		Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus –		
II. Beteiligung der Öffentlichkeit: Bürgerinformationsveranstaltung am 09.04.2014, Fragenblock Meertal				
Im St. Alexius-/ St. Josef Krankenhaus, 41464 Neuss				
Ifd. Nr.	Bürger	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1.		Zweck der Veranstaltung	Welchen Zweck hat diese Veranstaltung?	Diese Veranstaltung hat den Zweck die interessierten Bürger über das Vorhaben und den Stand des Bebauungsplanverfahrens zu informieren. Darüber hinaus sollen Informationen und Stellungnahmen der Bürger in das Bebauungsplanverfahren und die Bearbeitung der notwendigen Gutachten einfließen. Im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung sind ebenfalls Fragen aufgenommen, die sich auf das angrenzende Wohngebiet Meertal bzw. auf die momentane und die zu geplante Verkehrsanbindung bezogen (Zufahrt Meertal). Diese Fragen werden getrennt vom Bauleitplanverfahren betrachtet.
2.		Hol- und Bringverkehr KITA, alternierendes Parken	Gibt es eine Möglichkeit das alternierende Parken im Bereich der Zufahrt Meertal zu unterbinden? Evtl. durch eine Parkplatzregelung bzw. Anwohnerparken? Sind Drempel im Straßenraum möglich, anstatt des alternierenden Parkens?	Das Thema ist im Rahmen zweier Termine mit der Bürgerinitiative Casa Meertal beim Beigeordneten Herrn Hölters diskutiert worden. Im Ergebnis ist die Planung mit dem zusätzlichen Rechtsabriegelstreifen in der Ausfahrt zum Berghäuschenweg beschlossen worden. Eine weitere "Rettungszufahrt" über den Gnadentaler Weg ist hergerichtet worden. Das alternierende Parken soll bleiben, es ist wegen zu hoher Geschwindigkeiten auf Wunsch der Anlieger eingerichtet worden.
3.			Ist das Rechtsabbiegen aus dem Meertal zukünftig auch mit einem Grünpfahl für Rechtsabbieger (als zusätzliches Verkehrszeichen) möglich?	Da in diesem Bereich auch Fußgänger und Radfahrer in beiden Richtungen signalisiert kreuzen, ist ein Grünpfahl aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.
4.			Können zur Verkehrsberuhigung die Müllcontainer an der LSA im Meertal an einer anderen Stelle untergebracht werden?	Die Müllcontainer müssen versetzt werden, sie stehen dort, wo der Rechtsabbieger ausgebaut wird. Ein alternativer Standort wurde ca. 15 m weiter südlich gefunden. Er wird im Rahmen des Ausbaus des Rechtsabbiegers hergestellt.

Projekt		Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus –		
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 10.04.2014 – 30.04.2014				
lfd. Nr.	Bürger	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1.	Schreiben 484-001 30.04.2014	Entwässerung	<p>Die gesamte Höhenlage der Oberflächenentwässerung muss überprüft werden, Die vorhandene Höhenlage der rückwärtigen Grundstücke am Seilkumer Weg ist mit 36.56 angegeben. Die Höhenlage des Retentionsbereichs vor der Obererft mit 36.70. Hier droht bei Jahrhundertregen eine Überflutung der Grundstücke.</p> <p>Da die vorhandene Höhe (soweit erkennbar) der Obererft mit 36.45 angegeben ist, müsste das Niederschlagswasser des Planungsgebiets gepumpt werden, da die Oberflächenentwässerung aus meiner Sicht deutlich tiefer gelegt werden muss. Ist das ökologisch sinnvoll? Und technisch sicher? Pumpen fallen immer dann aus, wenn sie gebraucht werden.</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Mit einem Mulden- und Rigolensystem werden die Abflussmengen aus dem Plangebiet gedrosselt abgeleitet. Pumpen sind dazu nicht nötig. Das Grundwasser liegt in variierenden Tiefen zwischen 4,0 m bis 9,0 m.</p>

		<p>Die geplanten Stadtvillen entlang der rückwärtigen Grundstücke am Selikumer Weg sollten eine festgelegte OKF EG Höhe und eine Höhenbegrenzung erhalten, die das dargestellte Planungsziel (III+D) sichert. Wir werden sonst sehr schnell aufgrund der Topografie optisch eine 5-geschossige Bebauung erhalten. Ich gehe davon aus, dass uns dies auch nicht durch die Hinterfür zugemutet werden soll.</p>	<p>Die Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Entwurfsphase im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens analysiert und die Höhenentwicklung aufeinander abgestimmt. Die Gebäude im angrenzenden Baufeld A wurden in einem er-gänzenden hochbaulichen Wettbewerbsverfahren weiter ausformuliert. Für das Baufeld wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt bezo-gen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe. Dies entspricht drei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss (Staf-felgeschoss). Im Baufeld A2 wird im südlichen Teil ein Hochpunkt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18,5 m festgesetzt, dies entspricht sechs Vollgeschossen. Der in diesem Baufeld zu den Grundstücken am Selikumer Weg ausgerichtete Gebäudeteil hat mit vier Vollgeschossen eine Höhe von 12,5 m.</p> <p>Die Höhen im Bereich der zukünftigen Erschließungsstra-ßen orientieren sich am bisherigen Gelände im Bestand. Im Bereich südlich des Baufelds L und nördlich des Bau-felds A1 sind Höhen für das geplante Gelände um maximal 1 Meter über dem bestehenden Gelände angehoben. Die Erhöhungen sind erforderlich, um die privaten Grundstücke an die angrenzenden Erschließungsstraßen höhenmäßig anzubinden und die Entwässerung der Grundstücke in Richtung dieser Straßen zu gewährleisten.</p>
--	--	---	--

2.	Schreiben 484-002 28.04.2014	Städtebaulicher Entwurf	<p>Nach Einsicht in den aktuellen Entwurf des Bebauungsplan Nr. 484 muss ich sagen, der Entwurf sehr gelungen ist. Gerade das Konzept der von Norden nach Süden abnehmenden Siedlungsdichte finde ich sehr gut. Hier vor allem die Möglichkeit für eine Vielzahl von Familien auch mal im direkten Neusser Innenstadtfeld freistehende Einfamilienhausbebauung zu realisieren. Dies ist eine einmalige Chance, die es schon lange nicht mehr gegeben hat. Überall werden nur Stadt-, Reihen- oder im besten Fall Doppelhäuser angeboten. Freistehende und evtl. individuelle Einfamilienhausbebauung findet man meistens nur in weiter entlegenen Stadtgebieten oder sonst in benachbarten Städten wie Kaarst/Büttgen. Außerdem wird sehr viel Neubebauung nur noch über Bauträger angeboten. Insofern ergibt sich hier eine tolle und große Chance für einen individuellen Einfamilienhausbau.</p> <p>Aus diesen Gründen wäre es auch sehr gut, wenn die im jetzigen Entwurf geplanten Haustypen genau so auch im entgeltigen Entwurf enthalten sind, hier vor allem und insbesondere die freistehenden Einfamilienhäuser am westlichen Ende der vorletzten Quergasse ganz im Süden direkt oberhalb der 3 Reihenhäuser ganz im Südwesten. Eine zweigeschossige Bebauung bildet hier einfach den besseren Abschluss bzw. Übergang zum westlich anschließenden Grüngürtel</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Die zweigeschossige Bebauung im südlichen Bereich mit den individuellen Wohnformen ist Entwurfsbestandteil und bleibt weiterhin durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Planungsziel.</p> <p>Im Baufeld H1 wurden die Gebäudestrukturen im Rahmen des ergänzenden hochbaulichen Wettbewerbsverfahrens weiter ausformuliert in Form von Doppel- und Reihenhäusertypen um kostengünstige Gebäudestrukturen zu entwickeln. Den westlichen Abschluss im Baufeld H2 bilden freistehende Einfamilienhäuser.</p>
----	------------------------------------	-------------------------	--	---

3.	Schreiben 484-003 23.04.2014	Geltungsbe- reich Bebau- ungsplan	Die Zaunanlage entlang der Grundstücke am Selikumer Weg sollte erhalten bleiben und Teil des B-Planes werden. Die Stadtviellen entlang der Grundstücke am Selikumer Weg sollten um das Dachgeschoss gekürzt werden.	Der Geltungsbereich des Bebauungsplans endet an der Grenze der Grundstücke am Selikumer Weg. Es wird ein öffentlicher Grünstreifen im Übergang zur Neubebauung festgesetzt. Die Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Entwurfsphase im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens analysiert und die Höhenentwicklung aufeinander abgestimmt. Die Gebäude im angrenzenden Baufeld A wurden in einem er-gänzenden hochbaulichen Wettbewerbsverfahren weiter ausformuliert. Für das Baufeld wird im Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 12,5 m festgesetzt be-zogen auf die Erdgeschossfußbodenhöhe. Dies entspricht drei Vollgeschossen und einem Nicht-Vollgeschoss (Staf-felgeschoss). Im Baufeld A2 wird im südlichen Teil ein Hochpunkt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 18,5 m festgesetzt, dies entspricht sechs Vollgeschossen. Der in diesem Baufeld zu den Grundstücken am Selikumer Weg ausgerichtete Gebäudeteil hat mit vier Vollgeschossen eine Höhe von 12,5 m. Die Höhen im Bereich der zukünftigen Erschließungsstra-ßen orientieren sich am bisherigen Gelände im Bestand. Im Bereich südlich des Baufelds L und nördlich des Bau-felds A1 sind Höhen für das geplante Gelände um maximal 1 Meter über dem bestehenden Gelände angehoben. Die Erhöhungen sind erforderlich, um die privaten Grundstücke an die angrenzenden Erschließungsstraßen höhenmäßig anzubinden und die Entwässerung der Grundstücke in Richtung dieser Straßen zu gewährleisten. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Ent-wässerungskonzept erarbeitet. Mit einem Mulden- und Ri-golensystem werden die Abflussmengen aus dem Plange-biet gedrosselt abgeleitet. Pumpen sind dazu nicht nötig. Das Grundwasser liegt in variierenden Tiefen zwischen 4,0 m bis 9,0 m.
		Gebäudehö- hen		
		Entwässerung	Die Oberflächenentwässerung ist für mich noch nicht zufriedenstellend. Ich möchte auch bei Starkregen kein Biotop auf den Grundstücken am Selikumer Weg haben. Wie hoch ist der höchste regulierbare Pegelstand der Obererft? Ist noch ein natürlicher Überlauf beim höchsten Pegelstand der Obererft möglich oder muss mit Pumpen nachgeholfen werden? Die Wassermengen, die an der Grundstücksgrenze der Grundstücke am Selikumer Weg unter Ausnutzung des "natürlichen" Gefälles anfallen, sind sicher enorm. Der Hö-henunterschied zur Obererft ist aber auch enorm.	

4.	Schreiben 484-004 30.04.2014	Altengerechtes Bauen	<p>1.) Wegen der fortschreitenden, Alterung, im Zuge des Generationswandels, sowie den bereits bestehenden Pflege- und Notstand der Gesellschaft, in der Bevölkerung, wird es notwendig sein in die geplante Bebauung statt eines Altenheimes, hier ein Generationenübergreifendes Wohnen zu ermöglichen und dies im Umfangreichen Maße.</p> <p>Den bereits jetzt schon weist das Land NRW, Städte, Baukultur NRW, Architektenkammer NRW, in Veranstaltungen auf Ideen / Perspektiven für das Planen und Bauen im Demografischen Wandel der Gesellschaft hin.</p> <p>2.) Wie schon die Verkehrsuntersuchung darstellt, ist die Anbindung an den Berghäuschenweg nicht erst zum Jahre 2030 Katastrophe (mangelhaft) sondern bereits im Jahre 2014.</p> <p>In der Analyse der Verkehrssituation wird nicht berücksichtigt, dass der öffentliche Nahverkehr (ÖPNV) auf Grund seines Fahrzeuges bzw. Taktung, in die Ampelphasen auf dem Alexianerplatz / Berghäuschenweg regelmäßig eingreift. Dies führt in den Kreuzungsbereichen Berghäuschenweg / Meertal; Kölner Straße / Alexianerplatz; Nordkanalalle / Alexianerplatz; Hammfelddamm / Alexianerplatz, nicht nur in den angegebenen Hauptverkehrszeiten 7:30 bis 8:30 Uhr bzw. 16:15 - 17; 15 Uhr zu einem erheblichen Verkehrsrückstau an den angeordneten Straßen in beiden Richtungen. Durch das Einbringen einer weiteren Ampel auf dem Berghäuschenweg zwischen Meertal und Alexianerplatz und einem höheren Verkehrsaufkommen in den nächsten Jahren bis 2030, entstehenden Rückstaus aus den einzelnen Wohnbaugebieten (Meertal / Alexianer in Planung), zu den vorg. Zufahrtsstraße.</p> <p>Bei medizinischen Notfällen oder allgemeinen Notfällen (Brand / Unfällen usw.) bei Einfahrt in die vorg. Wohngebiete, Altersheim Meertal, aber auch nach Gnadtental / Ertal / Norf / Aller Heiligen / Grimlinghausen wird es für Rettungsfahrzeuge (Polizei / Feuerwehr / Notarzt usw.) zu erheblichen Verzögerungen kommen, was bereits jetzt schon festzustellen ist.</p>	<p>Im Plangebiet ist altengerechtes Wohnen in einem Teilbereich in der weiteren Umsetzungsplanung vorgesehen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden Untersuchungen zu dem zukünftigen Verkehrsaufkommen im Plangebiet und in den angrenzenden Straßen um das Plangebiet herum durchgeführt. Die Zufahrt zum Gebiet Meertal wurde hierbei mitbetrachtet.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die momentane Verkehrsbelastung und auch die zukünftige Verkehrsbelastung untersucht und entsprechende Maßnahmen für die Verkehrsführung im Berghäuschenweg festgelegt. Dadurch können die Rückstaus im Kreuzungsbereich Alexianerplatz und im Berghäuschenweg zukünftig reduziert werden. Die Verkehrsqualität im Knotenpunkt Meertal verschlechtert sich nicht. Für die Nachmittagsspitzenstunde zeigt die Simulation eine Verbesserung.</p>
			Vorschlag:	

	Knotenpunkt Alexianerplatz	<p>1.) den Alexianerplatz mit ein zweispurigen Kreisverkehr planen, der es nicht nur ermöglicht, das Aufrechterhaltung des Rettungswesen, sonder den zügigen Verkehrsabfluss von den jeweiligen Zufahrtsstraßen. Für das Rettungswesen sind Ampel zu versehen, die bei Rettungsfahrten auf rot gestellt werden können, um ein einfahren von priv. Fahrzeugen in den Kreisel zu verhindern. sowie kein Eingriff in Ampelphasen durch den Öffentlichen Nahverkehr.</p>	<p>In der Verkehrsuntersuchung wurden verschiedene Varianten einer Lösung untersucht. Ein Kreisverkehr am Knotenpunkt (KP) Nordkanalallee / Augustinusstraße bietet sich aufgrund des geringen Abstands zum KP Alexianerplatz / Hammfelddamm / Berghäuschensweg nicht an. Der KP Alexianerplatz / Hammfelddamm / Berghäuschensweg ist aufgrund der Nähe zur Feuerwache (Priorisierung der Rettungsfahrzeuge im Kreis nicht möglich), sowie der geografischen Lage (Bebauung direkt am Straßenrand) nicht geeignet. Die festgelegten Maßnahmen einer geänderten Verkehrsführung im Berghäuschensweg sorgen für eine bessere Abwicklung des Verkehrsflusses und damit zu einem geringeren Rückstau im Kreuzungsbereich des Alexianerplatzes.</p>
	Anbindung Schillerstraße	<p>2.) eine Anbindung durch eine Brücke zur Schillerstraße um einen Abfluss des Verkehrs in Richtung: --Düsseldorf über Obererff / Selikumer / Stresemannallee bzw. --A57: Schiller- Berghheimerstraße zu ermöglichen. Der Brückenschlag wurde bereits durch politische Gremien verhindert (politischer stimmrecht für Neusser Politiker, die Ihr Wohnrecht im o.g. besagten Wohngebieten haben. Hier aber ist es möglich die Verkehrssituation mit einer Ampel, für die geplanten Bebauung; Finanzamt Schillerstraße und Alexianer im Eckbereich Schiller-/ Obererff in Griff zu bekommen. So kann auf eine weiter Zufahrt zum Berghäuschensweg verzichtet werden.</p>	<p>Über die großräumige Anbindung des Plangebietes wurde im Vorfeld des städtebaulichen Wettbewerbs eine Entscheidung getroffen. Eine Anbindung an die Schillerstraße wurde nicht weiterverfolgt.</p>

5.	Schreiben der Bürgerinitiative 26.04.2014	Quartierstreff Meertal	<p>Die Bürger*Innen der Bürgerinitiative „Casa Meertal“ nehmen hiermit das Recht auf Beteiligung zum Baugebiet/ Bebauungsplan 484 wahr und regen an:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. einen Quartierstreff bzw. Bürgertreff in Meertal 2. einen Bolzplatz für die Kinder und Jugendlichen 3. Grün-Dächer auf den Flachdächern <p>Kurze Erläuterung! Wir haben Sie persönlich aufgesucht und Sie kennen unser Anliegen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Quartierstreff für die zukünftig 3000 Menschen im Meertal unverzichtbar. Es ist allen bekannt, dass ein solcher Stadtteil eine Begegnungsstätte braucht! 2. Bolzplatz der jetzige Platz weicht dem Baugebiet, ein anderer muss her! 3. Grün-Dächer viel Grünes wird versiegelt, alle reden von den unverzichtbaren Frischluftschneisen, lebensnotwendig für die Städte der Zukunft! <p>Die BI „Casa Meertal“ erwartet vom Verkäufer des Areals, vom Planungsdezernat und seinen Mitarbeitern, vom Investor des Baugebietes, dass sie zukünftige städtebauliche Veränderungen so angehen, dass der Mensch – da wo er zuhause ist – sich wohlfühlt, d.h. dort auch alt werden kann! Nur neuen Wohnraum zu schaffen ist heute zu wenig.</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Quartierstreff im Gebäude der alten Wäscherei und Schreinerei geplant. Das Bestandsgebäude wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Der Investor verpflichtet sich zur Realisierung des Quartierstreffs an dieser Stelle.</p> <p>Ein weiterer Standort im bestehenden Wohngebiet Meertal kann nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Augustinusviertel behandelt werden, da das Gebiet Meertal nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt.</p> <p>Im Plangebiet sind Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen geplant. Des Weiteren bleibt der derzeitige Spiel- und Bolzplatz südlich des Plangebietes erhalten.</p> <p>Im Bebauungsplan wird für Neubauten ein Flachdach mit Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p style="text-align: right;">Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p>
----	--	------------------------	---	---

			<p>Die BI „Casa Meertal“ fördert nachbarschaftliches Miteinander für ein gutes Quartier! Das weitere Geschehen werden wir mit Neugierde und Interesse begleiten.</p> <p>Wir sind jederzeit ansprechbar,</p>	
--	--	--	---	--

Projekt		Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus –		
IV. Beteiligung der Öffentlichkeit: Bürgerinformationsveranstaltung am 10.07.2019, Berufskolleg für Wirtschaft und Informatik, Weingartstraße 59-61, 41464 Neuss				
lfd. Nr.	Bürger	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1.		Allgemein	Das Projekt wird durch die Nähe zur Stadt und zum offenen Landschaftsraum Obererf als attraktives Wohnquartier wahrgenommen.	Kenntnisnahme
2.			Gewünscht wird ein EC- Automat und mehr Einzelhandel	Die Bereitstellung eines EC-Automats kann im Rahmen der Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht beantwortet werden. Dem Wunsch kann in der weiteren Umsetzungsplanung nachgegangen werden.
3.		Verkehr	An der Nordkanalallee wird eine Verkehrszunahme befürchtet, welche die Situation am Knoten an der Obererf / Nordkanalallee weiter verschärfen wird, da hier eine Einengung des Straßenraums stattgefunden hat.	An der Nordkanalallee wird eine Zunahme des Verkehrs von etwa 16 % eintreten. Die Situation am Knoten Obererf / Nordkanalallee wurde bis jetzt nicht geprüft, da die Verfolgung des Neuverkehrs nur auf die direkt angrenzenden Knotenpunkte erfolgt.
4.			Es werden Bedenken bzgl. Alexianerplatz und dem negativen Einfluss der Linienbusse auf die Ampelschaltung geäußert.	In der Simulation wurde den Linienbussen keine Vorrangschaltung eingebaut, da es sich hierbei um eine Festzeitsteuerung der Lichtsignalanlage (LSA) handelt. Die Linienbusse haben allerdings Vorfahrt vor den Pkw um sich vor den Pkw an die Haltelinie zu stellen.
5.			Es werden Bedenken bzgl. des Verkehrsflusses auf der Nordkanalallee geäußert. Ein Abbiegen aus dem Seikumer Weg ist bereits jetzt sehr schwierig. Außerdem wird angemerkt, dass ein Hinweisschild der St. Augustinumkliniken am Knoten Seikumer Weg / Nordkanalallee beim Herausfahren die Sicht versperrt.	Die Sichtdreiecke sind zu überprüfen. Der Sachverhalt wurde seitens der Stadt untersucht. Es besteht seitens der Stadt kein Handlungsbedarf.

6.			Die Anbindung des Meertals an den Berghäuschensweg ist problematisch, da es nur eine Zufahrt zum Berghäuschensweg gibt.	Durch die neu geplante LSA Steuerung und Koordinierung der LSA am Alexianergelände und der Lichtsignalanlagen am Berghäuschensweg wird sich die Situation am Berghäuschensweg verbessern.
7.			Aktueller Rückstau Nordkanalallee (bis zu 10 min Standzeit morgens) – Vorschlag: Ausfahrt aus der Nordkanalallee ummarkieren. aktuell: eine Links – und eine Rechtsabbiegerspur -> Vorschlag: eine kombinierte Links- und Rechtsabbiegerspur und eine zusätzliche reine Rechtsabbiegerspur	Der Rechtsabbieger der Zufahrt der Nordkanalallee zum Alexianerplatz wird derzeit über einen Rechtspfeil (zusammen mit der Linksabbiegerspur in Richtung Augustinusstraße, sowie im Schatten der Linksabbieger des Alexianerplatzes in die Nordkanalallee, Grünzeit ca. 88 Sekunden) betrieben. Durch eine kombinierte Links- / Rechtsabbiegerspur ist die Grünzeit über den Pfeil nicht mehr möglich und es kann nur noch über die Grünzeit der gesamten Zufahrt gefahren werden (derzeit ca. 20 Sekunden).
8.			Verkehrssimulation Berghäuschensweg sollte auch 2 bis 3 Gelenkbusse in Folge berücksichtigen, z. B. bei morgendlichen Schülerfahrten etc. (realitätsnahe Erfassung / Simulation)	Die Simulation wurde nach den in der Zählung dokumentierten Gegebenheiten erstellt.
9.			mehrfacher Vorschlag der Bürger: Verzicht auf LSA und stattdessen Realisierung von Kreisverkehren in der Augustinusstraße und Kölner Straße	Kreisverkehr am KP Nordkanalallee / Augustinusstraße bietet sich aufgrund des geringen Abstands zum KP Alexianerplatz / Hammfelddamm / Berghäuschensweg nicht an, KP Alexianerplatz / Hammfelddamm / Berghäuschensweg ist aufgrund der Nähe zur Feuerwache (Priorisierung der Rettungsfahrzeuge im Kreis nicht möglich), sowie der geografischen Lage (Bebauung direkt am Straßenrand) nicht geeignet.
10.			Ausfahrt zur Nordkanalallee kann in den Hauptverkehrszeiten zu kritischen Verkehrssituationen / Unfällen führen, evtl. Tempo 30 einrichten.	Gegen die Einrichtung von Tempo 30 ist aus Sicherheitsaspekten nichts einzuwenden, jedoch sehen wir Schwierigkeiten in der Umsetzung. Nach §45 StVO dürfen Geschwindigkeitsbeschränkungen nur unter bestimmten Gesichtspunkten durch die Straßenverkehrsbehörden umgesetzt werden. Dieser Sachverhalt ist durch die Stadt, bzw. die örtliche Straßenverkehrsbehörde zu prüfen.

11.	Städtebau	Es wird nach der Höhenlage der östlich angrenzend zum Selikumer Weg geplanten Bebauung gefragt. Die Planstraße liegt ca. 1 m höher als der zwischen der Bebauung am Selikumer Weg und der geplanten Bebauung liegende Grünzug. Die geplante Bebauung wirkt durch den Höhenunterschied noch einmal höher.	Die Gebäudehöhen wurden im Rahmen der Entwurfsphase im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens analysiert und die Höhenentwicklung aufeinander abgestimmt. Die Höhen im Bereich der zukünftigen Erschließungsstraßen orientieren sich am bisherigen Gelände im Bestand. Im Bereich südlich des Baufelds L und nördliche des Baufelds A1 sind Höhen für das geplante Gelände um maximal 1 Meter über dem bestehenden Gelände angehoben. Die Erhöhungen sind erforderlich, um die privaten Grundstücke an die angrenzenden Erschließungsstraßen höhenmäßig anzubinden und die Entwässerung der Grundstücke in Richtung dieser Straßen zu gewährleisten.
12.		Der Hochpunkt im Baufeld A2 ist zu hoch. An diese Stelle hätten als Übergang zur Obererff eher Einfamilienhäuser gepasst.	Im Übergang zur freien Parklandschaft ist der Hochpunkt richtig platziert. Er grenzt das neue Quartier am Quartiersrand gegenüber den Parkflächen ab und verleiht dem Quartier eine prägnante Gestalt. Von weit sichtbar werden Blickbeziehungen zu benachbarten Quartieren aufgebaut, so dass schon allein visuell eine stärkere Vernetzung der Quartiere untereinander entsteht. Insgesamt übernimmt der Hochpunkt eine wichtige Position und ist an dieser Stelle richtig platziert.
13.		Der Übergang mit der lockeren Wohnbebauung im Süden des Plangebietes zum Meertal hin wird positiv gesehen.	Kennntnisnahme
14.		Die Errichtung zweier Kitatagestätten wurde als sehr positiv gesehen.	Kennntnisnahme
15.		Positiv wurde gesehen, dass es keine direkte Durchfahrt von Meertal zum Alexianer Quartier gibt.	Kennntnisnahme
16.	Freiraum	Der Erhalt und die Aufwertung des Klosterparks werden begrüßt.	Kennntnisnahme
17.		Der Erhalt von Teilen des prägenden Baumbestands und Baumreihen wird ebenfalls begrüßt. Dieser ist für die Anwohner identitätsstiftend.	Kennntnisnahme

18.		Der Erhalt großer, alter Bäume sorgt für eine angenehme Grünkulisse in der neuen Umgebung.	Kenntnisnahme
19.		Der Zustand der Obstbaumallee wurde als sehr schlecht bewertet	Die Obstbaumreihe besitzt eine hohe naturschutzfachliche Wertigkeit, so dass im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan der Erhalt der Obstbaumreihe angestrebt wird. Die bestehenden Bäume werden über Pflanzbindungen gesichert. Zusätzlich werden Neupflanzungen über Pflanzgebote festgesetzt, um die Obstbaumreihen zu vervollständigen und in Richtung Norden zu verlängern. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Kranke Bäume werden behandelt oder durch Neupflanzungen ersetzt.
20.	Entwässerung	Ist der geplante Regenwasserabfluss zur Nordkanalallee über die Kanalisation vollumfänglich gewährleistet? Bürger regt an, dass der Kanal aus seiner Sicht heute schon überlastet ist.	Im Zuge der Planung der Regenwasserkanalisation für das Erschließungsgebiet musste vorab eine Flächenbilanzierung aufgestellt werden. Hierbei wurden zunächst die abflusswirksamen Flächen im Bestand ermittelt, die über vorhandene private Kanalleitungen in die öffentliche Kanalisation in der Nordkanalallee und dem Berghäuschensweg entwässert werden. Die hierbei ermittelten Flächen wurden mit den künftigen abflusswirksamen Flächen der Planung abgeglichen. Nach Landeswassergesetz dürfen alle abflusswirksamen Flächen, die vor dem 1. Januar 1996 bereits an eine öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, in gleichem Umfang wieder angeschlossen werden. Im Zuge der Flächenbilanzierung konnte nachgewiesen werden, dass die abflusswirksamen Flächen gegenüber dem Bestand um rd. 8 % reduziert werden konnten, z. B. durch die Verwendung von extensiver Dachbegrünung, Pflaster statt Asphalt etc. Seitens der Infrastruktur als städtischer Kanalnetzbetreiber wurde diese Flächenbilanzierung als Grundlage für die Bemessung der Regenwasserkanalisation freigegeben.

21.		Planungshöhen im Gebiet (z.B. Boulevard) liegen bis zu 1 m höher als der angrenzende Bestand. Die Anwohner vom Seilkurmer Weg haben Sorge, dass ihre Grundstücke überflutet werden könnten.	Entlang der Grundstücke des Seilkurmer Weges sind die Mehrfamilienhäuser der Baufelder A1 und A2 geplant. Aufgrund der Größe dieser Grundstücke > 800 m ² muss für diese Grundstücke ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 geführt werden. Hierbei ist nachzuweisen, dass die Niederschlagswassermengen aus einem mind. 30-jährigen Regenereignis schadlos auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten werden. Eine Ableitung auf Nachbargrundstücke ist nicht zulässig. Insofern können die Nachbargrundstücke maximal von dem Niederschlagswasser beaufschlagt werden, das auf dem Grünstreifen westlich der Baufelder A1 und A2 anfällt. Die Höhe der Baufelder A1 und A2 spielt bei dieser Betrachtung insofern keine Rolle, da das Grundstück so gestaltet werden muss, dass ein Übertreten von Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke oder öffentliche Flächen ausgeschlossen ist.
22.	Raum	Der Raum für die Bürgerinfo lag zu weit vom Plangebiet entfernt.	Entsprechende Räumlichkeiten sind nicht immer in unmittelbarer Nähe verfügbar.
23.	Interessenten	Während der Bürgerinfo gab es einige Bürger, die das Vorhaben positiv sehen und sich für die Miete einer Wohnung oder den Kauf eines Hauses interessiert haben.	Kenntnisnahme

Projekt		Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus –		
V. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 11.07.2019 bis 26.07.2019				
Ifd. Nr.	Bürger	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1.	Schreiben 484-005 25.07.2019	Vergabeverfahren Dachformen	<p>Grundsätzlich bestand Interesse daran ein Einfamilienhaus oder Grundstück zu erwerben. In diesem Zusammenhang wurde die Frage nach dem Vergabeverfahren für die Häuser bzw. Grundstücke gestellt. Für sie ist insbesondere entscheidend, ob Neusser Familien mit Kindern Vorteile bei der Vergabe zukommen.</p> <p>Außerdem wurde nach den möglichen Dachformen gefragt. Die Frage zielte darauf ab, ob Flachdächer vorgezogen oder ob auch Satteldächer (bevorzugt) zulässig seien.</p>	<p>Der Ablauf des Vergabeverfahrens steht zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens noch nicht fest. Die Stadt bzw. die Neusser Bauverein AG wird aber darüber rechtzeitig informieren.</p> <p>Im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan ist für Neubauten das Flachdach vorgesehen. Das Flachdach unterstützt die klaren kubischen Formen der einzelnen Baukörper im neuen Quartier. Dadurch entsteht eine prägnante und einheitliche Gestalt.</p> <p>Das Flachdach bietet den Vorteil einer besseren Ausnutzung des obersten Geschosses. Zudem kann durch das Zurücksetzen des obersten Geschosses in einfacher Weise eine Dachterrasse ausgebildet werden. Mit der Dachbegrünung wird ein wertvoller ökologischer Beitrag geleistet.</p>
2.	Schreiben 484-006 11.07.2019	Verkehr	<p>Betr.: Verkehrsfluss</p> <p>Auch bei Implementierung einer modernen Verkehrsfluss-/Ampelstruktur sehe ich Ihre Planung mit ggü. den heutigen Gegebenheiten verminderten Staus als sehr optimistisch an. Ein m.E. großer Staufaktor liegt darin, dass -nicht nur einzelne- Busfahrer bereits beim Erreichen der Haltestelle Stadthalle die vor ihnen liegenden drei Ampeln in Fahrtrichtung Grömlinghausen frei schalten mit der Folge, dass längere Staus besonders auf dem Berghäusensweg entstehen. Auch aufgrund der weiter zunehmenden Verkehrstätigkeit werden sich diese Staus auch bei Einrichtung einer zusätzlichen dritten Spur nicht vermeiden lassen. Bitte wirken Sie bei den Stadtwerken Neuss ein, dass Busfahrer ihr unsinniges und nicht im Interesse der anderen Verkehrsteilnehmer liegendes Verhalten ändern.</p>	<p>In der Simulation wurde den Linienbussen keine Vorrangschaltung eingebaut, da es sich hierbei um eine Festzeitsteuerung der Lichtsignalanlage handelt. Die Linienbusse haben allerdings Vorfahrt vor den Pkw um sich vor den Pkw an die Haltelinie zu stellen.</p> <p>Den Buslinien wird in diesem Fall ein Vorrang gegenüber dem Individualverkehr eingeräumt.</p> <p>Dies ist wichtig, damit die Busse ihren Fahrplan einhalten können. Mit dem Bus können mehr Menschen in gleicher Zeit als mit dem Individualverkehr befördert werden. Folglich macht es Sinn die Busse zu bevorzugen. Zudem steigert dies die Attraktivität des ÖPNV's im Allgemeinen.</p>

<p>3. Schreiben der Bürgerinitiative 18.07.2019</p>	<p>Immissionschutz</p>	<p>Kurze Anregung / Forderung = das Einrichten einer Meß-Stelle bzgl. der Luftqualität um Daten zur vorhandenen Immission zu erfahren.</p> <p>Die Verkehrssituation in Höhe von Meertal auf dem Bergh.weg ist heute zu bestimmten Stunden schon bedenklich. -Alexianerplatz bis Autobahnbrücke A57- Durch die Zunahme des Autoverkehrs, durch den oben bezeichneten Bebauungsplan wird die Belastung größer, so die Beurteilung der zukünftigen Verkehrsqualität durch die Ing.gesellschaft HBS.</p> <p>Luftschadstoff-Grenzwerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit gelten für alle Bürgerinnen und Bürger.</p> <p>Deshalb beantragen wird eine Luftgütemessstation nach EU-Luftqualitätsrichtlinien.</p>	<p>Eine einzelne Messstation kann zwar Daten erfassen. Dies ersetzt aber kein komplettes Gutachten. Die Stadt Neuss hat in Vergangenheit mehrere Untersuchungen bzw. Gutachten zum Stadtklima durchgeführt.</p> <p>Konkret auf die Planung bezogen wurde eine Berechnung der Luftschadstoffe mit dem vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zur Verfügung gestellten Programm Immis-Luft durchgeführt. Die Luftschadstoffe wurden für den Berghäuschenswegs überprüft. Hierzu wurden die zukünftig zu erwartenden Verkehrszahlen aus dem Verkehrsgutachten herangezogen.</p> <p>Die Grenzwerte der 39. BImSchV werden eingehalten. Bei einem DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) von 15.600 Fahrzeugen, inklusive LKW, Busse und Motorräder, liegen die Werte für Feinstaub im Jahresmittel bei 23,1 µg/m³ (Grenzwert gemäß 39. BImSchV 40 µg/m³) und für Stickstoffdioxid im Jahresmittel bei 37,5 µg/m³ (Grenzwert gemäß 39. BImSchV 40 µg/m³).</p> <p>Das neue Quartier und die umliegenden Quartiere liegen in der Nähe von großen zusammenhängenden Grünflächen, die zu einem ausgewogenen Stadtklima hinsichtlich Frischluftversorgung und Kaltluftbildung beitragen.</p> <p>Mit einer gesundheitsgefährdenden Luftqualität ist daher nicht zu rechnen.</p>
---	------------------------	--	--

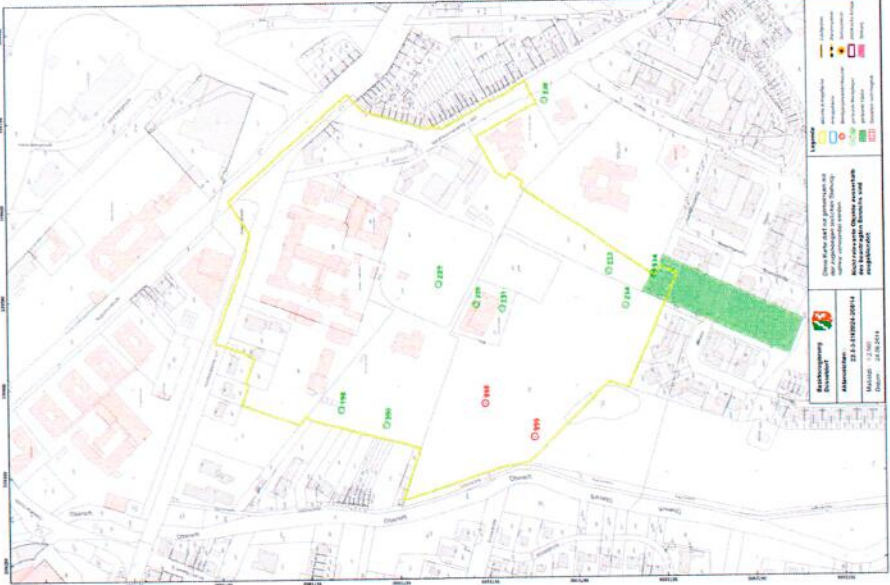
Projekt		Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus –		
VI. Frühzeitige Beteiligung der Behörden u. sonst. Träger öff. Belange gem. § 4 (1) BauGB vom 10.06.2014 bis 11.07.2014				
lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkung
1	Amprion GmbH 18.06.2014	Hochspannungsleitungen	<p>Im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Weitere Unternehmen sind bezüglich der Versorgungsleitungen beteiligt.</p>
2	Bezirksregierung Düsseldorf Dezernat 53 – Immissionsschutz 11.07.2014	Kampfmittelbeseitigung Verkehr Luftverkehr Bodenordnung Bau- Wohnungs- und	<p>Hinsichtlich der Belange der Gefahrenabwehr, der Hafensicherheit und der Kampfmittelbeseitigung (Dez. 22) ergeht folgende Stellungnahme: <i>Ich verweise auf mein Schreiben mit dem Aktenzeichen 22.5-3-5162024-208 vom 24.06.14.</i></p> <p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: <i>Nicht berührt</i></p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: <i>Fehlzanzeige</i></p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: <i>Fehlzanzeige</i></p> <p>Hinsichtlich der Belange der Städtebauaufsicht, der Bau-, Wohnungs- und Denkmalegenheiten sowie -förderung (Dez. 35) ergeht folgende Stellungnahme:</p>	<p>Vgl. lfd. Nr. 6</p> <p>Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p>

Denkmal- gelegenheiten	<p>gegen die o.g. Planung bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen.</p> <p>Zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange empfehle ich -falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zu beteiligen.</p>	<p>Untersuchungen zu Bodendenkmälern werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführt, da die Funde von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen sind aufgrund der römischen Vorgeschichte des Plangebiets und des Nordkanals der angrenzend zum Plangebiet verläuft.</p>
Landschafts- und Natur- schutz	<p>Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Keine Bedenken</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p>
Abfallwirt- schaft	<p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Nicht berührt</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p>
Immissions- schutz	<p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Zur Luftreinhalteplanung Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Luftreinhalteplans Neuss 2013. Das Kapitel Nr. 9.6 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 484- Augustinusviertel sollte um diesen Punkt ergänzt werden. Die Luftreinhaltepläne im Regierungsbezirk Düsseldorf sind auf der Homepage der Bezirksregierung Düsseldorf unter http://www.brd.nrw.de/umweltschutz/umweltzone_luftreinhalteplanung/Luftreinhalteplaene.html abrufbar. Zur Verbesserung der Luftqualität sind im Luftreinhalteplan Maßnahmen der Luftreinhalteplanung aufgeführt. Ich rege daher an im Bauleitplanverfahren die Luftreinhalteplanung zu thematisieren und zu prüfen, ob aus dem Maßnahmenkatalog - bezogen auf das Plangebiet - Maßnahmen mit eingebunden und umgesetzt werden können.</p>	<p>Die Luftreinhalteplanung wird in der Begründung thematisiert.</p>

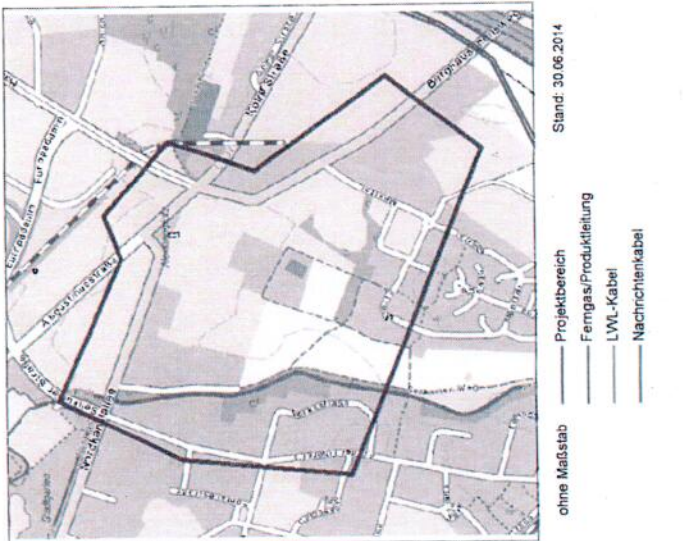
3	Erftverband 10.07.2014	Gewässer- schutz	<p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: <i>Nicht berührt</i></p> <p>Sollten durch den Planentwurf die Aufgabenbereiche des Landschafts- und Naturschutzes, der Wasser- und Abfallwirtschaft und des Immissionsschutzes im Zuständigkeitsbereich der Abteilung 5 (Umwelt, Dez. 51 - 54)) der Bezirksregierung Düsseldorf nicht berührt sein, bitte ich Sie durch die zuständigen unteren Umweltbehörden o.g. Aufgabenbereiche prüfen und bewerten zu lassen.</p> <p>Gegen die o. g. Maßnahmen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes derzeit keine Bedenken.</p> <p>Wir weisen jedoch darauf hin, dass bei einem Hochwasserfall des Rheins im Planbereich die Grundwasserstände um einige Dezimeter höher liegen können als die ermittelten Höchststände.</p>	<p>Kenntrnismahme Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Wird beachtet. Die Umweltbelange werden den entsprechenden Behörden zur Prüfung vorgelegt.</p>
4	Handwerks- kammer 11.07.2014	Handwerk	<p>Wir beziehen dazu insoweit Stellung, als wir die Belange des Handwerks durch die vorliegenden Planungen zum derzeitigen Planungsstand nicht betroffen sehen. Bedenken oder Anregungen tragen wir daher nicht vor.</p>	<p>Kenntrnismahme Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Das Plangebiet liegt im HQ-extrem-Bereich, d.h. das Plangebiet ist in den Gefahrenkarten der Bezirksregierung Düsseldorf für ein extremes Hochwasser erfasst. Darauf wird im Textteil zum Bebauungsplan hingewiesen.</p>
5	Industrie- und Han- delskammer 03.07.2014	Lärm- und Geruchsein- wirkungen	<p>Das St. Alexius-Krankenhaus auf der Südseite der Nordkausal Straße mit seinen Wirtschaftsgebäuden wird nicht mehr für die bisherigen Nutzungen benötigt und steht somit für eine neue bauliche Entwicklung zur Verfügung. Die Stadt Neuss beabsichtigt, die besondere Lagegunst, die sich vor allem durch die Nähe der Innenstadt ergibt, zu nutzen und in diesem Bereich ein Wohnbaugebiet mit rund 450 Wohneinheiten zu entwickeln.</p> <p>Die IHK Mittlerer Niederrhein hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgesehene Planung, wenn im weiteren Verfahren sichergestellt werden kann, dass die um-</p>	<p>Kenntrnismahme Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Die umliegenden gewerblichen Betriebe werden durch die Entwicklung des neuen Wohngebiets nicht eingeschränkt.</p>

	<p>liegenden gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung weder in ihrem Bestand noch in ihren Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.</p> <p>Östlich des geplanten Wohngebietes auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Berghäuschensweg liegt ein Mischgebiet. In diesem sind verschiedene kleinere Unternehmen ansässig. Die Lärmrelevanz im Hinblick auf das geplante Wohngebiet ist diesseits nicht bekannt. Sie müsste in einem schalltechnischen Gutachten untersucht werden.</p> <p>In unmittelbarem Anschluss an das Mischgebiet zwischen Kölner Straße und Berghäuschensweg befindet sich ein OBI-Baumarkt. Diesbezüglich dürften die Kunden- und Lieferverkehre für das geplante Wohngebiet relevant sein.</p> <p>Im weiteren Verlauf der Straße Berghäuschensweg liegt die Firma Eternit Flachdach GmbH. Auch mit diesem Betrieb dürften Gewerbelärmemissionen verbunden sein, die im Hinblick auf die Relevanz zu dem geplanten Wohngebiet zu untersuchen sind.</p> <p>Weitere lärmrelevante gewerblichen Nutzungen sind das Nahversorgungszentrum am Berghäuschensweg, die Sauerkrautfabrik Leuchtenberg (Augustinusstr. 58-60) und das St. Josefs-Krankenhaus an der Nordkanalstraße.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein weist darauf hin, dass bei der Beurteilung der Gewerbelärmemissionen davon auszugehen ist, dass die jeweils planungsrechtlich aktuell zulässigen Immissionsrichtwerte ausgenutzt werden dürfen. Insofern darf sich die schalltechnische Untersuchung nicht nur auf den Status Quo der gewerblichen Lärmentwicklung beschränken, da ansonsten die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe durch die heranrückende Wohnbebauung eingeschränkt würde.</p> <p>Aufgrund der Nähe des Plangebietes zu der Sauerkrautfabrik Leuchtenberg besteht die IHK Mittlerer Niederrhein</p>	<p>Ein schalltechnisches Gutachten wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt und die Lärmbelastung ausgehend von den für das Plangebiet relevanten gewerblichen Betrieben untersucht.</p> <p>Die gewerblichen Betriebe werden durch die zukünftige Wohnbebauung nicht in ihrer Entwicklung eingeschränkt. Falls erforderlich, wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen passive Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung definiert und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p> <p>Die Sauerkrautfabrik Leuchtenberg wurde inzwischen aufgegeben und am Standort ein Wohngebiet entwickelt.</p>
--	---	--

6	Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst 24.06.2014	Kampfmittelbeseitigung	<p>zudem auf die Anfertigung eines Geruchsgutachtens für das Plangebiet.</p> <p>Aus den Entwurfsunterlagen geht bislang noch nicht hervor, ob die Ausweisung eines reinen Wohngebietes oder die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes geplant ist. Die IHK Mittlerer Niederrhein empfiehlt, auch im Hinblick auf die vorhandene Verkehrslärmbelastung, die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes.</p> <p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). In der beigefügten Karte ist lediglich der konkrete Verdacht dargestellt. Ich empfehle eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite.</p> <p>Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.</p> <p>Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundergriffe.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp</p>	<p>Im Bebauungsplan ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets entlang der Nordkanalallee und des Berghäusschenswegs vorgesehen. Die übrigen davon südlich liegenden Bereiche werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.</p> <p>Auf das mögliche Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Plangebiet wird im Textteil hingewiesen. Es wird darauf hingewiesen, dass vor Bauausführung eine Überprüfung stattfinden muss.</p>
---	--	------------------------	--	---

			
7	LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland 14.07.2014	Denkmalpflege	Gegen die o.g. Planung werden von Seiten des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland keine Bedenken geltend gemacht.
8	PLEdoc GmbH 30.06.2014	Leitungen	Keine Anregungen und Bedenken.
Im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem			

		<p>beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für un- sere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umge- hend mit uns Kontakt auf.</p> <p>Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Open Grid Europe GmbH, Essen - Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen - Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg - GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gas- versorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen - Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (ME- GAL), Essen - Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen - Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund - Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen <p>Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungsein- richtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunterneh- men. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweili- gen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügli- che Benachrichtigung.</p>	<p style="text-align: center;">Kennisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p style="text-align: center;">Änderungen zum angefragten Bereich der Leitungsauskunft werden mitgeteilt.</p>
--	--	--	---

				<p>Ein Bodengutachten wurde im Rahmen der weiteren Umsetzungsplanung erstellt.</p>
<p>PLEDOC WIRTSCHAFTS-INGENIEURBÜRO</p>	<p>Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefallenen rechtlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständigkeit und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.</p>		<p>Wasserwirtschaft Bis zur Offenlage ist die allgemeinwohlerträgliche Beseitigung des Niederschlagswassers im Sinne des § 51a LWG, insbesondere durch Erstellung eines Bodengutachtens nachzuweisen.</p> <p>Altlasten</p>	
9	Rhein-Kreis Neuss Der Landrat 09.07.2014	Wasserwirtschaft	Altlasten	

		<p>Im Plangebiet befinden sich diverse Altablagerungen. Hierauf wird in der Begründung zum B-Plan bereits hingewiesen. Die vorgesehenen Untersuchungen dieser Flächen sind vorzunehmen und die Ergebnisse hier zur weiteren Stellungnahme vorzulegen.</p> <p>Vorsorglich weise ich auf diverse im Plangebiet liegende ehemalige Bombentrichter hin. Die Lage dieser Flächen liegt der Stadt Neuss vor.</p> <p>Landschaftspflege</p> <p>Ich bitte um Vorlage eines landschaftspflegerischen Begleitplanes, der die Aspekte von Natur und Landschaft berücksichtigt, die in der vorliegenden Aufstellungsbeurteilung in der Umweltprüfung unter Ziffer 9.3 bereits skizziert wurden. Insbesondere ist einzugehen auf die Wirkungen der Planung bezüglich des Biotopverbundsystems, der im FNP-Entwurf vorgesehenen Maßnahmenflächen bzw. Flächen zur naturnahen Entwicklung und des Landschaftsschutzgebietes, sowie auf die vorgesehenen Eingriffe in Natur und Landschaft.</p> <p>In diesem Zusammenhang bitte ich auch um Vorlage der Artenschutzprüfung, deren Umfang ggf. mit mir abgestimmt werden kann.</p>	<p>Die Atlanten wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht und die entsprechenden Befunde sowie eine Gefährdungsabschätzung im Bebauungsplan beschrieben.</p> <p>Auf das Vorhandensein von Kampfmitteln wird im Textteil hingewiesen.</p>
10	Stadtwerke Neuss 02.07.2014		<p>Ein landschaftspflegerischer Begleitplan und artenschutzrechtliche Untersuchungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt.</p>
11	Thyssengas GmbH 18.06.2014	Gasleitungen	<p>Kennnismahme Keine Anregungen und Bedenken.</p>
12	Landesbetrieb Wald und Holz 20.06.2014	Wald	<p>Kennnismahme Keine Anregungen und Bedenken.</p>

13	Wasser- und Bodenverband Nordkanal 27.06.2014	Nordkanal	Belange des Wasser- und Bodenverbandes Nordkanal sind von den Plänen nicht betroffen.	Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.
14	Westnetz GmbH 15.07.2014	Trafostation	<p>Gegen den o. g. Bebauungsplan der Stadt Neuss, der die planungsrechtliche Grundlage zur Errichtung von ca. 450 Wohneinheiten schaffen soll, bestehen unsererseits keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist die Errichtung einer Kompaktstation erforderlich. Den im beiliegenden Plan farblich gekennzeichneten Standortbereich haben wir bereits mit dem Planungsamt, Frau Fischer, abgestimmt.</p> <p>Wir bitten bei der Detailplanung in diesem Bereich eine Grundstücksfläche von 3,00 m x 5,30 m in den Bebauungsplan aufzunehmen und mit dem erforderlichen Planzeichnen als öffentliche Versorgungsfläche zu kennzeichnen.</p>	<p>Kenntnisnahme Keine Anregungen und Bedenken.</p> <p>Zur Sicherstellung der Stromversorgung werden im Plangebiet mehrere Standorte für Trafostationen bzw. Kompaktstationen in Abstimmung mit der Westnetz AG festgesetzt.</p>

