

I. Zusammenfassung der Abwägung im Hinblick auf die äußere und innerer Verkehrserschließung und den Kitastandort

1) Äußere Erschließung:

Der geplante Kreisverkehr (siehe Anlage 4) dient nicht nur der besseren Erschließung der geplanten Feuerwache Süd. Er verbessert daneben auch die Erschließung für die jetzigen Bewohner der Schluchtenhausstraße und die zukünftigen Bewohner des neuen Wohnquartiers sowie die Andienung der geplanten Kita. Er führt zu einer Geschwindigkeitsdämpfung am Ortseingang wodurch die Verkehrssicherheit gesteigert und die Unfallgefahr reduziert wird. Er erfüllt in städtebaulicher Hinsicht aber auch eine gestalterische Funktion, indem der Ortseingang zu Hoisten ansprechend ausgebaut und qualifiziert wird.

Weder auf der Bürgerinfo noch bei der Auslegung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erfolgten aus der Öffentlichkeit negative Stellungnahmen im Hinblick auf den Kreisverkehr am Ortseingang des Stadtteils. Auch die Träger öffentlicher Belange hatten keine Bedenken gegen die geplante Verkehrsinfrastruktur. Die Verwaltung sieht es daher als gerechtfertigt an, im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung einen Beschluss herbeizuführen, welcher die Verwaltung in die Lage versetzt die weitere Ausbauplanung voranzutreiben.

2) Innere Erschließung

Auf der Bürgerinfo und bei der frühzeitigen Beteiligung wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben, die die innere Erschließung des Plangebietes kritisch thematisierten. Es wird befürchtet, dass durch die Andienung der neuen Kita und die Fahrten durch die zukünftigen Bewohner des neuen Stadtquartiers ein höheres Verkehrsaufkommen auf der Schluchtenhausstraße generiert wird. Dies wiederum soll zu einer Verschärfung der Parkplatzsituation, zu höheren Immissionen (Lärm / Schadstoffe) für die ansässigen Bewohner und zu Problemen bei der Verkehrssicherheit führen.

Durch das neue Wohnquartier und die neue Kita wird es in der Ursprungsplanung aller Voraussicht nach zu einer Mehrbelastung von ca. 400 Fahrten am Tag kommen. Dies bedeutet in den Spitzenstunden eine Mehrbelastung von ca. 40 Fahrten. Diese geringe Zusatzbelastung kann die Schluchtenhausstraße ohne weiteres aufnehmen. Dennoch hat sich die Verwaltung aufgrund des deutlichen Widerstandes der Anwohner gegen die bisher geplante innere Erschließung dazu entschlossen, diese zu überarbeiten (siehe Anlage 3). Die Erschließung über Stichstraßen und eine Ringerschließung wird zugunsten einer einzigen Erschließungsstraße mit Wendehammer aufgegeben. So werden zukünftig nur die direkt an der Schluchtenhausstraße verorteten Einfamilienhäuser über die Schluchtenhausstraße erschlossen. Auch die Andienung der Kita wird weiterhin über die Schluchtenhausstraße erfolgen. Durch diese Erschließung wird die Verkehrsbelastung auf der Schluchtenhausstraße im Vergleich zur Ursprungsplanung deutlich reduziert.

Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden über eine Garage verfügen. Mit der zusätzlichen Möglichkeit auf der Einfahrt einen PKW abzustellen, wird dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für diese Wohnbaustruktur entsprochen. Auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Einfamilienhäuser wird verzichtet, um die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen zu halten. Dadurch soll der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Areals bewahrt werden, wodurch die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten berücksichtigt wird und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Außenbereich geschaffen wird. Für die Besucher des neuen Quartiers sind 0,25 Stellplätze je eine Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für Besucher.

3) Kitastandort

Auf der Bürgerinfo und bei der frühzeitigen Beteiligung wurden mehrere Stellungnahmen abgegeben, die den Standort der Kita im Süden des Plangebietes kritisch thematisierten. Es wird befürchtet, dass durch die Andienung der neuen Kita über die Schluchtenhausstraße ein höheres Verkehrsaufkommen auf

dieser generiert wird und die Parkplatzsituation verschärft wird. Es wurden Vorschläge gemacht, die Kita eher im Norden des Plangebietes, näher zur Hochstadenstraße zu verorten.

Die Kita wurde im Süden des Plangebietes - mittig am östlichen Ortsrand von Hoisten - geplant, da sie so für den Gesamtstadtteil besser zu erreichen ist, als wenn sie im Norden an der Hochstadenstraße liegen würde. Da angenommen wird, dass mindestens 75 % der betreuten Kinder aus dem Stadtteil Hoisten kommen werden und nur 25 % aus anderen Stadtteilen, ist eine zentrale Lage in Hoisten einer verkehrlich günstigen Lage für die Gesamtstadt vorzuziehen. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der unmittelbaren Lage zu den Wohngebieten nicht alle Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen, wodurch die Verkehrsbelastung sinkt. Die Kita wird über 7 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter verfügen. Die Anzahl der Stellplätze wird somit als ausreichend angesehen. Dennoch wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Anzahl der Stellplätze erhöht werden kann. Durch die neue interne Verkehrserschließung wird die Verkehrsbelastung der Schluchenhausstraße sinken, so dass sie ohne weiteres die Andienung der Kita aufnehmen kann.

Die Verwaltung sieht es daher als gerechtfertigt an, im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung einen Beschluss herbeizuführen, der den bisherigen Kita-Standort bestätigt und aufgrund dessen die weitere Planung der Kindertagesstätte betrieben werden kann.

In der frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB sind zu den Themenkomplexen äußere Erschließung (Kreisverkehr) und Standort Kita keine wesentlichen Anregungen bzw. Bedenken eingegangen.

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
II. Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019			
Nr.	Stichwort	Inhalt der Stellungnahmen / Fragen	Bemerkungen
1	Verkehr	Ist der Kreisverkehr mit Zebrastreifen versehen?	Zebrastreifen sind vorgesehen.
2	Verkehr	Durch die Kita und die neue Wohnbebauung wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Schluchenhausstraße – insbesondere zu den Stoßzeiten - kommen.	Durch das neue Wohnquartier und die neue Kita wird es in der Ursprungsplanung aller Voraussicht nach zu einer Mehrbelastung von ca. 400 Fahrten am Tag kommen. Dies bedeutet in den Spitzenstunden eine Mehrbelastung von ca. 40 Fahrten. Diese geringe Zusatzbelastung kann die Schluchenhausstraße ohne Weiteres aufnehmen. Durch die mit dem Abwägungsbeschluss favorisierte Erschließung wird die Verkehrsbelastung auf der Schluchenhausstraße im Vergleich zur Ursprungsplanung nochmals reduziert.
3	Verkehr	Wie viele Stellplätze (öffentlich / privat) sind eingeplant? Ist die Anzahl ausreichend?	Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden über eine Garage verfügen. Mit der zusätzlichen Möglichkeit auf der Einfahrt einen PKW abzustellen, wird dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für diese Wohnbaustruktur entsprochen. Auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Einfamilienhäuser wird verzichtet, um die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen zu halten. Dadurch soll der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Areals bewahrt werden, wodurch die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten berücksichtigt wird und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Außenbereich geschaffen wird. Für die Besucher des neuen Quartiers sind 0,25 Stellplätze je eine Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für Besucher.
4	Verkehr	Die Geschwindigkeitsbegrenzung auf der Schluchenhausstraße ist zu hoch.	Bei der Schluchenhausstraße handelt es sich um eine Wohnstraße. Eine Tempo-30-Zone ist in einer solchen Straße üblich. Sie dient der Verkehrsberuhigung, wodurch die Verkehrssicherheit der Benutzer gesteigert und die Immissionsbelastung (Lärm / Luftthygiene) der Bewohner gesenkt wird. Die Geschwindigkeitsbegrenzung ist daher angemessen.
5	Verkehr	Wäre eine Ampelschaltung Schluchenhausstraße / Hochstadenstraße sinnvoll?	Eine Ampelschaltung Schluchenhausstraße / Hochstadenstraße ist nicht sinnvoll, da sie durch den entstehenden Rückstau den Verkehrsfluss am Ortseingang unnötig behindern würde. Der Bau des Kreisverkehrs ist hier die bessere Wahl. Er dient nicht nur der besseren Erschließung der geplanten Feuerwache Süd. Er verbes-

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchtenhausstraße –		
II. Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019			
Nr.	Stichwort	Inhalt der Stellungnahmen / Fragen	Bemerkungen
			sert daneben auch die Erschließung für die jetzigen Bewohner der Schluchtenhausstraße und die zukünftigen Bewohner des neuen Wohnquartiers sowie die Andienung der geplanten Kita. Er führt zu einer Geschwindigkeitsdämpfung am Ortseingang wodurch die Verkehrssicherheit gesteigert und die Unfallgefahr reduziert wird. Er erfüllt in städtebaulicher Hinsicht aber auch eine gestalterische Funktion, indem der Ortseingang zu Hoisten ansprechend ausgebaut und qualifiziert wird.
6	Verkehr	Wäre der neue Kreisverkehr auch ohne die Feuerwehrplanung geplant worden?	Der Kreisverkehr dient nicht nur der besseren Erschließung der geplanten Feuerwache Süd. Er verbessert daneben auch die Erschließung für die jetzigen Bewohner der Schluchtenhausstraße und die zukünftigen Bewohner des neuen Wohnquartiers sowie die Andienung der geplanten Kita. Er führt zu einer Geschwindigkeitsdämpfung am Ortseingang wodurch die Verkehrssicherheit gesteigert und die Unfallgefahr reduziert wird. Er erfüllt in städtebaulicher Hinsicht aber auch eine gestalterische Funktion, indem der Ortseingang zu Hoisten ansprechend ausgebaut und qualifiziert wird.
7	Verkehr	Welcher Ausbaustandard ist für die Welderstraße vorgesehen?	Die Ausbauplanung für die Erschließungsstraßen wird im weiteren Verfahren erstellt. Es können daher noch keine Aussagen zum Ausbaustandard gemacht werden.
8	Recycling-Container	Der Standort der Recycling – Container am Eingang der Schluchtenhausstraße wird kritisiert.	Ob eine Verlagerung möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft.
9	Wohnen	Ist geförderter Wohnungsbau vorgesehen?	Ja. Im Norden und Süden des Plangebietes sind zwei Areale vorgesehen, auf denen geprüft wird, ob dort geförderter oder preisgünstiger Wohnraum entstehen kann. Es werden maximal um die 20 WE in diesem Segment entstehen.
10	Wohnen	Die Bebauungsdichte ist im Vergleich zum Flächenverbrauch sehr gering.	Die Grundstücksgröße beträgt ca. zwischen 280 m ² und 500 m ² . Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die geplante Bebauung passt sich dadurch dem bestehenden Umfeld an und verleiht dem Gebiet einen aufgelockerten und durchgrünten Charakter. Die aufgelockerte Baustruktur berücksichtigt die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten und schafft einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Außenbereich. Verdichtete Baustrukturen finden sich hingegen im historischen Ortszentrum Hoisten und wären im Plangebiet bautypologisch atypisch.
11	Wohnen	Ist Geschosswohnungsbau vorgesehen? Warum ist kein Ge-	Geschosswohnungsbau ist nicht vorgesehen. Die geplante Bebau-

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
II. Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019			
Nr.	Stichwort	Inhalt der Stellungnahmen / Fragen	Bemerkungen
		schosswohnungsbau vorgesehen?	ung in Form von Einfamilienhäusern passt sich dem bestehenden Umfeld an und verleiht dem Gebiet einen aufgelockerten und durchgrüntem Charakter. Die aufgelockerte Baustruktur berücksichtigt die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten und schafft einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Außenbereich. Verdichtete Baustrukturen finden sich hingegen im historischen Ortszentrum Hoisten und wären im Plangebiet bautypologisch atypisch.
12	Wohnen	Wie viele m ² werden die Einfamilienhäuser haben?	Die freistehenden Einfamilienhäuser werden eine Grundfläche von ca. 100 m ² aufweisen.
13	Wohnen	Wie viele m ² sind für die Reihenhäuser vorgesehen?	Die Reihenhäuser werden eine Grundfläche von ca. 70 m ² aufweisen.
14	Wohnen	Wie groß werden die Grundstücke sein? Die Grundstücke sind zu groß und nicht bezahlbar. Warum sind die Grundstücke so groß?	Die Grundstücksgröße beträgt ca. zwischen 280 m ² und 500 m ² . Es wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die geplante Bebauung passt sich dadurch dem bestehenden Umfeld an und verleiht dem Gebiet einen aufgelockerten und durchgrüntem Charakter. Die aufgelockerte Baustruktur berücksichtigt die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten und schafft einen harmonischen Übergang zum angrenzenden Außenbereich. Verdichtete Baustrukturen finden sich hingegen im historischen Ortszentrum Hoisten und wären im Plangebiet bautypologisch atypisch.
15	Wohnen	Wie viele Parkplätze werden die Einfamilienhäuser haben?	Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden über eine Garage verfügen. Mit der zusätzlichen Möglichkeit auf der Einfahrt einen PKW abzustellen, wird dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für diese Wohnbaustruktur entsprochen. Auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Einfamilienhäuser wird verzichtet, um die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen zu halten. Dadurch soll der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Areals bewahrt werden, wodurch die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten berücksichtigt wird und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Außenbereich geschaffen wird.
16	Wohnen	Wie viele Grundstücke sind geplant?	Es sind ca. 50 Grundstücke für Einfamilienhäuser und Reihenhäuser geplant.
17	Wohnen	Sind Mehrgenerationenhäuser vorgesehen?	Es sind explizit keine Mehrgenerationenhäuser geplant. Die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude wird auf eine beschränkt, um eine

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
II. Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019			
Nr.	Stichwort	Inhalt der Stellungnahmen / Fragen	Bemerkungen
			Übernutzung der Grundstücke auszuschließen, die Stellplatzsituation zu regulieren und den angestrebten Einfamilienhauscharakter sicherzustellen. Ausnahmsweise kann allerdings eine zweite Wohneinheit zugelassen werden, wenn diese der Wohnfläche der ersten Wohneinheit deutlich untergeordnet ist und verkehrliche Belange nicht entgegenstehen. Somit sind in Ausnahmefällen Mehrgenerationenhäuser möglich.
18	Wohnen	Welche Dachneigung ist vorgesehen?	Die Ausbildung einer zusammenhängenden einheitlichen Dachlandschaft wirkt als verbindendes und prägendes Gestaltungselement für das Baugebiet und ist daher städtebauliche Zielsetzung. Bei den 1 ½ - geschossigen Wohngebäuden ist daher einheitlich ein Satteldach mit einer Dachneigung von 35 Grad zulässig. Das Maß von 35° Dachneigung ermöglicht einerseits eine gute Orientierung zur Sonne, ohne dass dadurch andererseits so steile Dächer entstehen, die die Nachbarbebauung erheblich verschatten. Die festgesetzten Satteldächer sind ortstypisch und entsprechen der traditionellen Neusser Bauweise. Die festgesetzte Dachneigung von 35° lässt einen angemessenen Dachausbau zu. Die Nutzung des Dachgeschosses zu Wohnzwecken ist bei den max. zulässigen Ausmaßen sinnvoll möglich.
19	Wohnen	Die Dachneigung und Dachausrichtung erschweren eine energetische Nutzung des Daches.	Der Sachverhalt wird geprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.
20	Wohnen	Welche Höhe werden die Einfamilienhäuser haben?	In Anlehnung an die umgebende vorhandene Bebauung sollen die Gebäude ein Geschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss aufweisen. Dabei kann das Dachgeschoss rechnerisch durchaus ein Vollgeschoss nach BauO NRW sein, solange optisch der 1 ½ - geschossige Charakter der Bebauung erhalten bleibt, um eine maßstäbliche Bebauung mit abgestimmter Kubatur in den einzelnen Baufeldern / Wohnhöfen zu erreichen. Die 1 ½ - Geschossigkeit ermöglicht eine weniger dichte Einfamilienhausbebauung in Teilbereichen insbesondere zu den Siedlungsrandern hin.
21	Wohnen	Was sind Kettenhäuser?	Dies sind Einfamilienhäuser, die mit weiteren baugleichen Häusern und dazwischenliegenden Garagen eine geschlossene Reihe bilden

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchtenhausstraße –		
II. Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019			
Nr.	Stichwort	Inhalt der Stellungnahmen / Fragen	Bemerkungen
22	Verfahren	Warum wurde ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Umweltprüfung eingeleitet?	Nach Auffassung der Stadt liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine stichhaltige Argumentation vor, die gegen die Anwendung des § 13a BauGB spricht. Das Verfahren wird daher bis zur endgültigen Klärung des Sachverhaltes weitergeführt. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.
23	Verfahren	Warum wurde ein Verfahren nach §13 a BauGB und nicht nach § 13 b BauGB angewendet.	Nach Auffassung der Stadt liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine stichhaltige Argumentation vor, die gegen die Anwendung des § 13a BauGB spricht. Das Verfahren wird daher bis zur endgültigen Klärung des Sachverhaltes weitergeführt. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.
24	Verfahren	Welche Ziele werden mit dem Bebauungsplan verfolgt?	Mit dem Bebauungsplan soll die Rechtsgrundlage für die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 50 Wohneinheiten und einer Größe von ca. 2 ha an der bislang nur einseitig bebauten Schluchtenhausstraße geschaffen werden. Des Weiteren soll die Entwicklung einer Kindertagesstätte mit 4-Gruppen ermöglicht werden. Daneben wird auch das Ziel verfolgt, einen geplanten Kreisverkehr am Ortseingang von Hoisten auf der Hochstadenstraße planungsrechtlich zu sichern. Planungsziel ist es, eine städtebauliche Struktur zu schaffen, die sich flexibel an sich ändernde Wohnwünsche anpassen kann.
25	Immobilienkauf	Werden die Grundstücke einzeln verkauft oder durch einen Bau-träger entwickelt?	Die meisten Grundstücke werden an Einzelpersonen veräußert. Lediglich in den Baufeldern, die für preisgünstigen Wohnraum vorgesehen sind, ist auch eine Realisierung durch einen Bau-träger vorstellbar.
26	Immobilienkauf	Welche Kriterien kommen bei der Vergabe der Wohneinheiten zur Anwendung?	Themen der Vermarktung sind nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
27	Immobilienkauf	Wird es sich um Kauf- oder Pachtgrundstücke handeln?	Es wird sich um Kaufgrundstücke handeln.
28	Immobilienkauf	Wie teuer werden die Grundstücke sein.	Themen der Vermarktung sind nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.
29	Immobilienkauf	Es sollte eine Obergrenze für die Grundstückskosten eingeführt werden.	Es ist nicht vorgesehen eine Obergrenze für die Grundstücksgrenzen einzuführen. Um aber die Eigentumsbildung breiter Kreise der Bevölkerung zu unterstützen und dabei die Haushalte einzubeziehen, die Anspruch auf öffentliche Wohnungsbauauförderung haben, hat der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung in seiner Sitzung am 06.02.2019 der Verwaltung den Auftrag gegeben, zu prüfen, inwiefern öffentlich-geförderter Wohnraum in Form von

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
II. Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019			
Nr.	Stichwort	Inhalt der Stellungnahmen / Fragen	Bemerkungen
			Einfamilienhäusern in einem Teilbereich des Plangebietes ermöglicht werden kann. Im Norden und Süden des Plangebietes sind daher zwei Areale vorgesehen, auf denen geprüft wird, ob dort geförderter oder preisgünstiger Wohnraum entstehen kann. Es werden maximal um die 20 WE in diesem Segment entstehen.
30	Zeitschiene	Wann ist mit einer Bebauung der Flächen zu rechnen?	Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 473 erfolgt voraussichtlich Mitte 2020. Erst danach kann mit der Vermarktung und der Bebauung der Grundstücke begonnen werden.
31	Bauabschnitte	Sind Bauabschnitte vorgesehen?	Die Realisierung der Bebauung wird voraussichtlich in Bauabschnitten abhängig vom Ausbau der Erschließungsstraßen erfolgen. Welche dies sind, steht zum jetzigen Verfahrensstand noch nicht fest.
32	Kita	Ist eine Lüftungsanlage vorgesehen?	Nein. Es ist keine Lüftungsanlage eingeplant.
33	Kita	Dient die Kita nur zu Deckung des Bedarfes des neuen Quartiers? Wird durch die Kita der Bedarf von Hoisten gedeckt oder auch der Bedarf der angrenzenden Stadtteile?	Nein. Die Kita deckt mehr als nur den Bedarf des neuen Quartiers. Dieser liegt nur bei einer Gruppe. Es wird angenommen, dass mindestens 75 % der betreuten Kinder aus dem Stadtteil Hoisten kommen werden. 25 % der Kinder kommen dann zusätzlich aus anderen Stadtteilen.
34	Kita	Warum gibt es bereits eine Ausführungsplanung für die KITA, wenn es noch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt.	Es herrscht ein hoher Bedarf an Kindertagesstätten in der Gesamtstadt und im Stadtteil Hoisten. Um die Kita nach Schaffung des Baurechtes zügig umsetzen zu können, wurden die Planungen für die Kita und den Bebauungsplan deshalb parallel verfolgt. Um die Kita planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern, ist zudem eine fortgeschrittene Planung für die Kita von Vorteil. Nur so können Baugrenzen, Höhenfestsetzungen usw. rechtssicher festgesetzt werden, ohne später befürchten zu müssen, dass die eigentliche Ausführungsplanung der Kita nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.
35	Kita	Warum ist die Kita im Süden des Plangebietes verortet worden und nicht näher zur Hochstadenstraße hin?	Die Kita wurde im Süden des Plangebietes - mittig am östlichen Ortsrand von Hoisten - verortet, da sie so für den Gesamtstadtteil besser zu erreichen ist, als wenn sie im Norden an der Hochstadenstraße liegen würde. Da angenommen wird, dass mindestens 75 % der betreuten Kinder aus dem Stadtteil Hoisten kommen werden und nur 25 % aus anderen Stadtteilen, ist eine zentrale Lage in Hoisten einer verkehrlich günstigen Lage für die Gesamtstadt vorzuziehen. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der unmittel-

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –	
II. Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019			
Nr.	Stichwort	Inhalt der Stellungnahmen / Fragen	Bemerkungen
			baren Lage zu den Wohngebieten nicht alle Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen, wodurch die Verkehrsbelastung sinkt.
36	Kita	Die Lage der Kita im Süden des Plangebietes führt zu einer erhöhten Verkehrsbelastung auf der Schluchenhausstraße. Die Anfahrbarekeit der Kita ist durch die Kurvensituation und die geringe Dimensionierung der Straße schlecht.	Durch das neue Wohnquartier und die neue Kita wird es in der Ursprungsplanung aller Voraussicht nach zu einer Mehrbelastung von ca. 400 Fahrten am Tag kommen. Auf die Kita entfallen dabei ca. 140 Fahrten. Diese geringe Zusatzbelastung kann die Schluchenhausstraße ohne Weiteres aufnehmen. Der Straßenquerschnitt ist ausreichend dimensioniert. Durch die mit dem Abwägungsbeschluss favorisierte Erschließung wird die Verkehrsbelastung auf der Schluchenhausstraße im Vergleich zur Ursprungsplanung nochmals reduziert.
37	Kita	Warum liegt die Kita in einer Tempo-30-Zone (max. 30 km/h)?	Es sind keine Gründe ersichtlich, die gegen die Positionierung einer Kita in eine Tempo-30-Zone sprechen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Kindeswohls ist eine solche Lage sogar zu begrüßen.
38	Kita	Wie viele Kinder fasst die neue Kita?	Die neue Kita wird Platz für 4. Gruppen bieten. Dies bedeutet, dass 60-80 Kinder in der Kita untergebracht werden.
39	Kita	Besteht in Zukunft aufgrund des demographischen Wandels der Bedarf an Kitas? Was passiert, wenn die Kinder aus dem Haus sind?	Der Kitabedarfsplan der Stadt Neuss zeigt in Hoisten eine massive Unterversorgung bei der Betreuung von Kindern unter drei Jahren (22.4 % zu 42 % Stadtdurchschnitt) auf. Auch der Bedarf für Betreuungsplätze für Kinder über drei Jahren ist nur zu 77,8 % gedeckt. Es besteht also momentan ein realer Bedarf nach Kitaplätzen. Daneben besteht auch ein gesetzlicher Anspruch auf einen Kitaplatz. Die Stadt Neuss ist dementsprechend verpflichtet Kita-Plätze zu schaffen. Sollte durch den demographischen Wandel der Bedarf an Kita-Plätzen in Zukunft sinken, ist dann über eine Nachnutzung des Gebäudes nachzudenken.
40	Kita	Handelt es sich bei der Kita um eine Ersatzeinrichtung oder um eine zusätzliche Einrichtung?	Es handelt sich um eine zusätzliche Einrichtung.
41	Kita	Wann eröffnet die Kita?	Zunächst muss Planungsrecht für den Standort der Kita geschaffen werden. Erst danach kann mit dem Bau begonnen werden.
42	Erschließungsbeiträge	Müssen die Anwohnern der Schluchenhausstraße beim Ausbau der Schluchenhausstraße erneut Erschließungsbeiträge zahlen.	Der Sachverhalt wird geprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.
43	Umgebung	Ist hinter der neuen Bebauung / Grünzug noch eine weitere Bebauung geplant.	Nein. Der Grünzug ist als Ortsrandeingrünung geplant. Es ist keine weitere Bebauung geplant.

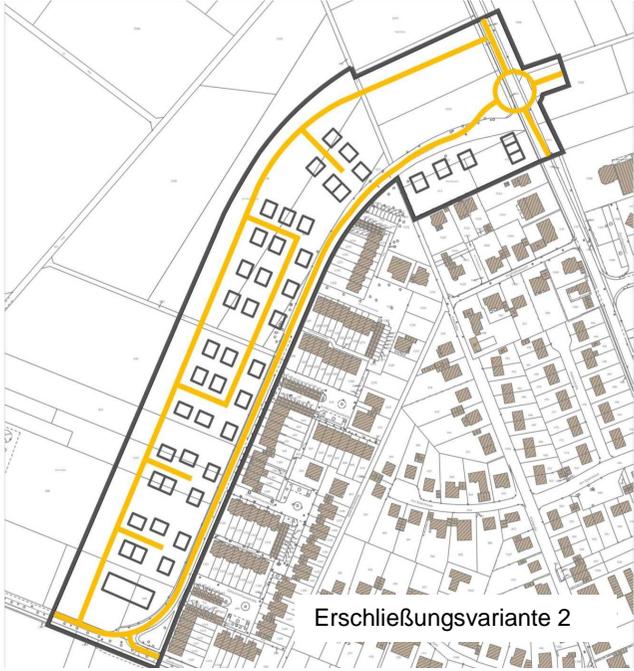
Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchtenhausstraße –		
II. Bürgerinformationsveranstaltung am 02.07.2019			
Nr.	Stichwort	Inhalt der Stellungnahmen / Fragen	Bemerkungen
44	Versickerung / Abwasser	Wie wird mit Abwasser umgegangen? Wie wird mit Niederschlagswasser umgegangen?	Für das Plangebiet wird eine Versickerung des Niederschlagswassers in dezentralen Versickerungsmulden angestrebt. Entsprechende Flächen werden vorgesehen. Anfallendes Schmutzwasser wird dem Mischwassersammler in der Schluchtenhausstraße zugeführt. Im weiteren Verfahren wird ein Versickerungsgutachten erstellt.

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchtenhausstraße –			
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)					
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen	
1	473-00101	Verkehr Erschließungs- beiträge	Warum wird kein Fahrradweg auf der Schluchtenhausstraße eingerichtet? Sind für uns noch weitere Erschließungskosten trotz Abschluß zu erwarten.	Bei der Umplanung der Erschließungsstraßen wird geprüft, ob ein Fahrradweg auf der Schluchtenhausstraße aus Verkehrsgründen notwendig ist. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt. Es wird zurzeit geprüft, ob Erschließungsbeiträge anfallen. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.	
2	473-002	Verkehr	1. Vorschlag: Wegen der Kita am Ende der Bebauung sollte die Variante 2 (Erschließung) gewählt werden, weil die Schluchtenhausstraße mit dem zu erwartenden Verkehr so nicht geeignet ist. 2. Vorschlag: Falls die Reihenhausbebauung am Anfang der Schluchtenhausstraße nicht zustande kommt die Kita dort errichten. Verkehrsbelastung wird dadurch für die Schluchtenhausstraße reduziert.	Vorschlag 1 wird nicht gefolgt. Die Erschließungsvariante 2, die bei der Bürgerinfo gezeigt wurde, sah vor, entlang des Grünzuges eine einseitig bebaute Straße entsprechend der Schluchtenhausstraße zu errichten.	

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –
---------	--

III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)

Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
-----	------	-----------	--------------------------	-------------

				 <p style="text-align: center;">Erschließungsvariante 2</p> <p>Von dieser wären dann sämtliche Baukörper erschlossen worden. Diese Variante wird nicht umgesetzt, da sie folgende Nachteile mit sich bringt: Grünzug geht verloren /kein Abschluss zur freien Landschaft / hohe Flächeninanspruchnahme für die Erschließung / Schluchenhausstraße und neue Erschließungsstraße nur einseitig bebaut und damit unwirtschaftlich.</p> <p>Vorschlag 2 wird nicht gefolgt. Die Reihenhausbebauung im Segment des preisgünstigen Wohnraums ist weiterhin vorgesehen. Die Fläche steht somit nicht zur Verfügung. Durch das neue Wohnquartier und die neue Kita wird es in der Ursprungsplanung aller Voraussicht nach zu einer Mehrbelastung von lediglich ca. 400 Fahr-</p>
--	--	--	--	---

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –			
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)					
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen	
				ten am Tag kommen. Dies bedeutet in den Spitzenstunden eine Mehrbelastung von ca. 40 Fahrten. Diese geringe Zusatzbelastung kann die Schluchenhausstraße ohne Weiteres aufnehmen. Durch die mit dem Abwägungsbeschluss favorisierte Erschließung wird die Verkehrsbelastung auf der Schluchenhausstraße im Vergleich zur Ursprungsplanung nochmals reduziert.	
3	473-003	Stellplätze Fahrradweg Recycling- Container	<p>1) In den Bebauungsplan sollte dringend die Pflicht zur Schaffung von mindestens 2 Stellplätzen + deren Nutzung als Stellplatz je Einheit verbindlich festgelegt werden. Bereits gibt es im Bereich Schluchenhausstraße erhebliche Parkplatzauslastung der öffentlichen Flächen.</p> <p>2) Im Bereich der Container für Altglas etc. sollten Haltebuchten eingeplant werden, damit der fließende Verkehr durch den Verkehr von entsorgenden Bürgern, die im Halteverbot anhalten, um Container zu beschicken, nicht mehr beeinträchtigt wird.</p> <p>3) An der jetzigen Schluchenhausstraße sollte ein breiter Radweg geschaffen werden, der in beide Richtungen befahrbar werden kann.</p> <p>4) Auf ausreichend Besucherparkplätze bei der neuen Kita sollte geachtet werden.</p>	<p>Zu 1) Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden über eine Garage verfügen. Mit der zusätzlichen Möglichkeit auf der Einfahrt einen PKW abzustellen, wird dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für diese Wohnbaustruktur entsprochen. Auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Einfamilienhäuser wird verzichtet, um die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen zu halten. Dadurch soll der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Areals bewahrt werden, wodurch die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten berücksichtigt wird und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Außenbereich geschaffen wird. Für die Besucher des neuen Quartiers sind 0,25 Stellplätze je eine Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für Besucher.</p> <p>Zu 2) Ob Haltebuchten eingerichtet werden können oder eine Verlagerung der Container möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>Zu 3) Die Ausbauplanung für die Erschließungsstraßen wird im weiteren Verfahren erstellt. Es können daher noch keine Aussagen zum Ausbaustandard gemacht werden. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>Zu 4) Die Kita wird über 7 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter verfügen. Aufgrund der Nähe zum neuen Wohnquartier und der Lage mittig am östlichen Ortsrand von Hoisten ist davon auszugehen, dass nicht alle Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen. Die Anzahl der Stellplätze wird somit als ausreichend angese-</p>	

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
				hen. Dennoch wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Anzahl der Stellplätze erhöht werden kann.
4	473-004	Verkehr	<p>Erziehung der Kita-Eltern bezüglich Hol- und Bringwege</p> <p>→ Belastung der Straße</p> <p>→ Parkbuchten</p> <p>→ Beschaffenheit des Unterbaus der Wege</p> <p>→ Breite der Straße</p> <p>→ Verkehrsführung</p> <p>Grundsätzlich: Parksituation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anlieger Hochstadenstraße • Anwohner Schluchensustraße • während der Bauzeit! <p>Welderstraße dringend sanieren</p>	<p>Die Kita wird über 7 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter verfügen. Aufgrund der Nähe zum neuen Wohnquartier und der Lage mittig am östlichen Ortsrand von Hoisten ist davon auszugehen, dass nicht alle Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen. Die Anzahl der Stellplätze wird somit als ausreichend angesehen. Dennoch wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Anzahl der Stellplätze erhöht werden kann.</p> <p>Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden über eine Garage verfügen. Mit der zusätzlichen Möglichkeit auf der Einfahrt einen PKW abzustellen, wird dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für diese Wohnbaustruktur entsprochen. Auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Einfamilienhäuser wird verzichtet, um die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen zu halten. Dadurch soll der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Areals bewahrt werden, wodurch die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten berücksichtigt wird und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Außenbereich geschaffen wird.</p> <p>Für die Besucher des neuen Quartiers sind 0,25 Stellplätze je eine Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für Besucher.</p> <p>Die Ausbauplanung für die Erschließungsstraßen wird im weiteren Verfahren erstellt. Es können daher noch keine Aussagen zum Ausbaustandard gemacht werden.</p>
5	473-005	Standort Kita Kreisverkehr	<p>1. Positionierung Kita</p> <p>Da die Kita mehr als den Hoistener Bedarf abdeckt (wir haben aktuell bereits 67 Plätze), sollte so geplant werden, dass die neue Kita auch aus anderen Ortsteilen gut zu erreichen ist. Sie sollte möglichst in der Nähe Kreisverkehr / Spielplatz gebaut werden.</p> <p>2. Kreisverkehr</p>	<p>Zu 1) Die Kita wurde im Süden des Plangebietes - mittig am östlichen Ortsrand von Hoisten - verortet, da sie so für den Gesamtstadtteil besser zu erreichen ist, als wenn sie im Norden an der Hochstadenstraße liegen würde. Da angenommen wird, dass mindestens 75 % der betreuten Kinder aus dem Stadtteil Hoisten kommen werden und nur 25 % aus anderen Stadtteilen, ist eine zentrale Lage in Hoisten einer verkehrlich günstigen Lage für die Gesamtstadt vorzuziehen. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der</p>

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –			
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
			Da der Bau der Feuerwache sich verzögert, sollte der Kreisverkehr dennoch sofort gebaut werden, um die Verkehrsführung in das neue Baugebiet und zur neuen Kita zu verbessern.	unmittelbaren Lage zu den Wohngebieten nicht alle Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen, wodurch die Verkehrsbelastung sinkt. Zu 2) Es ist vorgesehen den Kreisverkehr zügig umzusetzen. Dies wird voraussichtlich vor der Realisierung der Kita und der Wohngebäude geschehen.
6	473-006	Verkehr	Variante 1-Ringerschließung Straße zwischen den geplanten Häusern als Sackgasse mit Wendehammer im Bereich des Kindergartens errichten + Erreichbarkeit aller neu zu bebauenden Flächen nur über die Straße zwischen den neuen Häusern, um die Schluchenhausstraße zu entlasten. Alternativ (wg. Rettungsweg) Vorschlag so lassen (Variante 1) jedoch Verbindung zur Schluchenhausstraße durch Poller sperren.	Die Erschließungsvariante 1, die bei der Bürgerinfo gezeigt wurde, sah vor, anstatt der ursprünglich geplanten Stichstraßen und der kleinen Ringerschließung eine durchgängige, große Ringerschließung zu realisieren.

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –			
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
				 <p data-bbox="1612 1212 1881 1244">Erschließungsvariante 1</p> <p data-bbox="1321 1268 2038 1404">Durch die mit dem vorliegenden Abwägungsbeschluss favorisierte Erschließung wird den Anregungen des Einwenders insoweit gefolgt, dass am Ende der Ringerschließung ein Wendehammer realisiert wird. Entgegen den Anregungen des Einwenders werden die Wohnhäuser, die unmittelbar an sie Schluchenhausstraße</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
				angrenzen und die Kita weiterhin von der Schluchenhausstraße erschlossen. So werden unnötige Flächenversiegelungen durch weitere Stichwege vermieden und der Erschließungsaufwand reduziert. Durch die neue Erschließung wird die Verkehrsbelastung auf der Schluchenhausstraße im Vergleich zur Ursprungsplanung reduziert.
7	473-007	Verkehr Stellplätze	<p>Bedenken wegen hohem Verkehrsaufkommen auf der Schluchenhausstraße</p> <p>Bedenken wegen Parksituation auf der Schluchenhausstraße, jetzt schon schwierig, denn Schluchenhausstraße- grade in der Einmündung zur Hochstadenstraße- ist vollkommen zugeparkt → Straße oft nur auf einer Spur befahrbar</p> <p>Bedenken wegen Parkplatzplanung am neu geplanten Kindergarten (nur 7 Parkplätze)</p>	<p>Durch das neue Wohnquartier und die neue Kita wird es in der Ursprungsplanung aller Voraussicht nach zu einer Mehrbelastung von ca. 400 Fahrten am Tag kommen. Dies bedeutet in den Spitzenstunden eine Mehrbelastung von ca. 40 Fahrten. Diese geringe Zusatzbelastung kann die Schluchenhausstraße ohne Weiteres aufnehmen. Durch die mit dem Abwägungsbeschluss favorisierte Erschließung wird die Verkehrsbelastung auf der Schluchenhausstraße im Vergleich zur Ursprungsplanung nochmals reduziert.</p> <p>Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden über eine Garage verfügen. Mit der zusätzlichen Möglichkeit auf der Einfahrt einen PKW abzustellen, wird dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für diese Wohnbaustruktur entsprochen. Auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Einfamilienhäuser wird verzichtet, um die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen zu halten. Dadurch soll der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Areals bewahrt werden, wodurch die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten berücksichtigt wird und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Außenbereich geschaffen wird.</p> <p>Für die Besucher des neuen Quartiers sind 0,25 Stellplätze je eine Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für Besucher.</p> <p>Die Kita wird über 7 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter verfügen. Aufgrund der Nähe zum neuen Wohnquartier und der Lage mittig am östlichen Ortsrand von Hoisten ist davon auszugehen, dass nicht alle Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen. Die Anzahl der Stellplätze wird somit als ausreichend angesehen. Dennoch wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Anzahl der Stell-</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
8	473-008	Anzahl der WE Anzahl Vollgeschosse Artenschutz Verkehr	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>als Eigentümer des genehmigten Zweifamilienhauses XXX sind wir von der Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes direkt betroffen.</p> <p>Daher teilen wir Ihnen unsere Bedenken gegen die vorliegende Planung und die textlichen Festsetzungen wie folgt mit:</p> <p>a) Der Bebauungsplanentwurf sieht eine Bebauung ausschließlich mit Einfamilienhäusern vor.</p> <p>Unser Gebäude wurde als Zweifamilienhaus genehmigt und errichtet. Dieses muss innerhalb des Bebauungsplanes zeichnerisch und/oder textlich festgehalten werden. Eine entsprechende Übernahme in den Bebauungsplan wurde uns im Zuge des Genehmigungsverfahrens zugesagt. Innerhalb der schriftlichen Begründung zum Bebauungsplan wird unter Punkt 2.1 darauf hingewiesen, dass sich im nördlichen Plangebiet 3 Einfamilienhäuser befinden. Dieser Passus ist falsch. Es handelt sich um zwei Einfamilien- und 1 Zweifamilienhaus. Insofern liegt ein Planungsfehler vor, da die Feststellung der vorhandenen Bebauung nicht sorgfältig durchgeführt wurde.</p> <p>Begründung:</p> <p>Innerhalb der Bauvoranfrage und des Genehmigungsverfahrens für die Häuser Schluchenhausstraße 76-78, 41469 Neuss wurde die Genehmigung zunächst als Ausnahmegenehmigung des geltenden Baurechts (Fläche für die Kleintierhaltung) erteilt. Auf Anraten der Stadt Neuss sollten diese Wohnhäuser in das seit 2011 laufende Bauleitplanverfahren übernommen werden, um mit dem dann geltenden Baurecht nicht im Ernstfall (Zerstörung des Gebäudes z.B. durch Brand o.ä.) wieder eine Ausnahmegenehmigung zu benötigen.</p> <p>Die jetzige planerische und textliche Vorgabe von Einfamilienhäusern mit jeweils einer Wohneinheit widerspricht dieser Genehmigung und würde im Ernstfall wieder eine Ausnahmegenehmigung</p>	<p>plätze erhöht werden kann.</p> <p>zu a) Der Sachverhalt wird geprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>zu b) Der Sachverhalt wird geprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>zu c) Der Sachverhalt wird geprüft. Es wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Diese wird zurzeit geprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>zu d) Durch das neue Wohnquartier und die neue Kita wird es in der Ursprungsplanung aller Voraussicht nach zu einer Mehrbelastung von ca. 400 Fahrten am Tag kommen. Dies bedeutet in den Spitzenstunden eine Mehrbelastung von ca. 40 Fahrten. Diese geringe Zusatzbelastung kann die Schluchenhausstraße ohne Weiteres aufnehmen. Durch die mit dem Abwägungsbeschluss favorisierte Erschließung wird die Verkehrsbelastung auf der Schluchenhausstraße im Vergleich zur Ursprungsplanung nochmals reduziert.</p> <p>Ob eine Verlagerung der Recycling-Container möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>Die Fahrbahnverengung auf einen Fahrstreifen vor den Häusern Schluchenhausstraße 76-78 durch die Haltebucht wird bei der Ausbauplanung für den Kreisverkehr überprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden über eine Garage verfügen. Mit der zusätzlichen Möglichkeit auf der Einfahrt einen PKW abzustellen, wird dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für diese Wohnbaustruktur entsprochen. Auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Einfamilienhäuser wird verzichtet, um die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des</p>

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –			
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
			<p>genehmigung für uns bedeuten. Insofern schränkt die Planung unsere baulichen Nutzungsrechte des Grundstücks ein.</p> <p>b) In den textlichen Festsetzungen wird eine optisch 1,5-geschossige Bauweise festgesetzt, die im Obergeschoss ein Vollgeschoss zulässt. Demnach ist eine zweigeschossige Bauweise zulässig.</p> <p>Diese Festsetzung steht im Widerspruch mit der Untersagung der Vollgeschossigkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für unser Zweifamilienhaus. Aufgrund dieser Einschränkung musste unsere Planung geändert werden und dies hat zu einer entsprechenden Baukostenerhöhung geführt. Die jetzt vorgesehene bauliche Ausnutzung der Grundstücke mit zwei Vollgeschossen widerspricht dem Grundsatz der Gleichbehandlung, da unser Gebäude aus wirtschaftlichen Gründen nicht geändert werden kann. Entsprechend löst diese Planung einen wirtschaftlichen Schaden für uns aus. Sofern innerhalb des damaligen Genehmigungsverfahrens bei unserem Haus das Obergeschoss als Vollgeschoss zugelassen worden wäre, hätte sich bei geringeren Baukosten die Wohnfläche und somit der Verkehrswert des Zweifamilienhauses erhöht.</p> <p>Im Rahmen der Bauvoranfrage, wurde uns zugesichert, dass die genehmigte Bauvoranfrage Vorbildcharakter für das Baugebiet haben sollte. Dies ist bei einer 2-Geschossigkeit der übrigen Gebäude im Plangebiet nicht erkennbar.</p> <p>c) In der Begründung zum Bebauungsplan in Punkt 2.1 wird angeführt, dass es innerhalb des Plangebietes keine wertvollen Vegetationsstrukturen gäbe. Diese Behauptung ist falsch und beruht auf einer nicht sorgfältigen Erhebung der vorhandenen Vegetation.</p> <p>So besteht auf dem Flurstück 412 eine über Jahrzehnte gewachsene Struktur aus Brombeerbüschen, Holunder, und einer Krautschicht. Ebenso sind Bäume vorhanden, die als Brutplatz für Fledermäuse dienen. Diese Fledermäuse sind jeden Abend auch über unserem Grundstück zu sichten. Darüber hinaus ist auf der</p>	<p>Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen zu halten. Dadurch soll der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Areals bewahrt werden, wodurch die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten berücksichtigt wird und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Außenbereich geschaffen wird.</p> <p>Für die Besucher des neuen Quartiers sind 0,25 Stellplätze je eine Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für Besucher.</p>

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –			
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
			<p>westlichen Seite des Plangebietes ein Streifen als Feldrain vorhanden. Dort wird regelmäßig der Schwalbenschwanz (Papilio Machaon) angetroffen. Der vorhandene krautige Bewuchs mit wilder Möhre dient dieser geschützten Schmetterlingsart als Raupenfutterpflanze.</p> <p>Daher erscheint eine UVP unabdingbar.</p> <p>Zudem wird aufgrund der geringen Wertigkeit des natürlichen Bewuchses für den Naturhaushalt auf naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und den damit verbundenen Kompensationsverpflichtungen verzichtet.</p> <p>Dieses widerspricht der Praxis des Genehmigungsverfahrens für unser Grundstück, in dem wir zu einem städtebaulichen Vertrag und umfangreichen Kompensationsmaßnahmen verpflichtet wurden. Im Rahmen der Gleichbehandlung ist entweder der städtebauliche Vertrag zurück zu nehmen und die entstandenen Kosten zu ersetzen oder die Kompensationsregelung auf das gesamte Plangebiet anzuwenden.</p> <p>d) Verkehrssituation</p> <p>Die zeichnerische Planung sieht eine Verkehrsberuhigung der Schluchenhausstraße mittels „Baumscheiben“ und PKW-Stellplätzen vor. Die dargestellte Planung führt insbesondere vor dem Haus Nr. 76 zu einer Engstelle, wodurch mit einem erheblichen Verkehrsstau zu rechnen ist. Grundsätzlich sind zum jetzigen Zeitpunkt auf der Schluchenhausstraße mehr als 78 Einfamilienhäuser vorhanden. Zusammen mit den geplanten mindestens 45 Einheiten ergibt sich eine PKW-Zahl von mehr als 123 PKW, die als Quell-Zielverkehr anzusehen sind. -Mindestens 70- 80 % des Verkehrs wird über die Schluchenhausstraße zur Hochstadestraße erfolgen. Zusätzlich ist eine Verkehrsdichte von mindestens 20 PKW als Ziel-/Quellverkehrs für den Kindergarten zu berücksichtigen.</p> <p>Aus unserer Sicht reicht der Querschnitt der Schluchenhausstraße nicht aus, um diesen Verkehr ohne Stau aufzunehmen. Durch</p>	

Projekt	Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –			
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
			<p>die geplanten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung werden insbesondere die Gebäude 76-78 betroffen.</p> <p>Im Mündungsbereich der Schluchenhausstraße sind derzeit (trotz anderer Zusage der Stadt Neuss) Container für Altglas, Altkleider und Papier aufgestellt. Diese Container werden in der Regel nicht von den Bewohnern der Schluchenhausstraße genutzt. Zu 90% erfolgt die Anfahrt zu diesen Containern von der Hochstadenstraße. Die PKW bzw. Kleinlaster wenden vor den Gebäuden 76-78 und sorgen schon jetzt für erheblichen Rückstau im Mündungsbereich bis zu unserem Haus.</p> <p>Die Verkehrsplanung sollte entsprechend überarbeitet und angepasst werden, damit auf einer Länge von 80 m in die Schluchenhausstraße kein Rückstau erfolgen kann. Um dieses Ziel zu unterstützen, sollten die Wertstoffcontainer aus dem Plangebiet herausgenommen werden. Alternativ könnten diese im Bereich der neuen Feuerwehr angesiedelt werden. Somit wird die Verkehrsbelastung erheblich reduziert.</p> <p>Bei der Planung der Verkehrsberuhigung sind auch die uns genehmigten Stellplätze und deren Zuwegung zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere bei einer Platzierung von Baumscheiben und der Fahrbahngestaltung in diesem Bereich.</p> <p>Da sich der Verkehrsstrom vor den Häusern 76-78 bündelt und hier eine Fahrbahnverengung auf einen Fahrstreifen stattfinden soll, regen wir an diese Planung im Hinblick auf Stauvermeidung auf der Schluchenhausstraße und dem geplanten Kreisverkehr zu überprüfen.</p> <p>Auch die Parkplatzsituation ist aus unserer Sicht, im Zeitalter der zunehmenden Motorisierung, genau unter die Lupe zu nehmen. Optisch fallen Parkplätze in der Schluchenhausstraße weg. Die geplanten Häuser im Neubaugebiet verfügen alle nur über einen Garagenstellplatz. Ein Haushalt mit 2 Erwachsenen verfügt in der heutigen Zeit regelmäßig über 2 oder mehr Fahrzeuge. Wir halten weitere Parkflächen für sinnvoll. Diese sollten ortsnahe in den</p>	

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
			Stichstraßen vorgehalten werden.	
9	473-009	Verkehr Abwasser Versickerung Landwirtschaft Erschließungsbeiträge Vorgärten	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zum geplanten Baugebiet an der Schluchenhausstraße möchten wir wie folgt Stellung nehmen:</p> <p>1. Verschlechterung der Parksituation auf der Schluchenhausstraße</p> <p>Wir befürchten, dass die Bebauung und die Errichtung des Kindergartens zu einer Zunahme parkender Autos auf der Straße führt. Insbesondere im Kurvenbereich zur Hochstadenstraße ist die Situation bereits jetzt unübersichtlich und manchmal auch gefährlich.</p> <p>Mit zwei Stellplätzen (Garage und Vorplatz) ist nur der jeweilige Platzbedarf eines Hauses abgedeckt (in der realistischen Annahme, dass zwei Wagen pro Haus vorhanden sind).</p> <p>Sobald Besucher einen Parkplatz nutzen möchten, reicht der vorhandene Parkraum nicht mehr (ein negatives Beispiel ist das Neubaugebiet in Allerheiligen).</p> <p>Sieben Parkplätze beim Kindergarten erscheinen uns viel zu wenig. Viele Eltern müssen beide arbeiten und sind dann gezwungen, ihre Kinder mit dem Auto in den Kindergarten zu bringen. Auch eine zeitliche Entzerrung durch unterschiedliche Arbeitszeiten hat vermutlich nur geringe Auswirkung.</p> <p>2. Höhere Verkehrsbelastung der Schluchenhausstraße</p> <p>Durch die Fahrten der neuen Anwohner, aber besonders auch die Fahrten der Eltern und der Mitarbeiter zum Kindergarten, erhöht sich die Verkehrsbelastung der Schluchenhausstraße.</p> <p>Diese ist bereits jetzt die Zufahrt zum Friedhof und zum Sportplatz. Bei Sportveranstaltungen ist der Verkehr deutlich erhöht.</p> <p>3. Kapazität des Abwasserkanals</p> <p>Reicht die Kapazität des Abwasserkanals aus, um den höheren</p>	<p>Zu 1) Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden über eine Garage verfügen. Mit der zusätzlichen Möglichkeit auf der Einfahrt einen PKW abzustellen, wird dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für diese Wohnbaustruktur entsprochen. Auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Einfamilienhäuser wird verzichtet, um die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen zu halten. Dadurch soll der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Areals bewahrt werden, wodurch die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten berücksichtigt wird und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Außenbereich geschaffen wird.</p> <p>Für die Besucher des neuen Quartiers sind 0,25 Stellplätze je eine Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für Besucher.</p> <p>Die Kita wird über 7 Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter verfügen. Aufgrund der Nähe zum neuen Wohnquartier und der Lage mittig am östlichen Ortsrand von Hoisten ist davon auszugehen, dass nicht alle Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen. Die Anzahl der Stellplätze wird somit als ausreichend angesehen. Dennoch wird im weiteren Verfahren geprüft, ob die Anzahl der Stellplätze erhöht werden kann.</p> <p>Zu 2) Durch das neue Wohnquartier und die neue Kita wird es in der Ursprungsplanung aller Voraussicht nach zu einer Mehrbelastung von ca. 400 Fahrten am Tag kommen. Dies bedeutet in den Spitzenstunden eine Mehrbelastung von ca. 40 Fahrten. Diese geringe Zusatzbelastung kann die Schluchenhausstraße ohne Weiteres aufnehmen. Durch die mit dem Abwägungsbeschluss favorisierte Erschließung wird die Verkehrsbelastung auf der Schluchenhausstraße im Vergleich zur Ursprungsplanung nochmals reduziert.</p> <p>Zu 3) Anfallendes Schmutzwasser wird dem Mischwassersammler</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
			<p>Durchfluss abzuwickeln?</p> <p>4. Versickerung bei Starkregen ausreichend?</p> <p>Die Entwässerung des Regenwassers der Häuser soll auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen, das Regenwasser der Gemeinflächen wird zu einer Sickerungsfläche in der Nähe der Hochstadenstraße geführt. Reichen diese Maßnahmen auch bei Starkregen?</p> <p>5. Größere Beanspruchung der Straße und schnellerer Sanierungsbedarf?</p> <p>Müssen wir damit rechnen, dass durch die Baustellenfahrzeuge und den später höheren Verkehr eine Sanierung der Straße früher nötig wird und damit Kosten auf die Anlieger zukommen?</p> <p>6. Verringerung landwirtschaftlich genutzter Fläche</p> <p>In welchem Umfang wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche in Neuss und im Rhein-Kreis-Neuss durch dieses und weitere Baugebiete vermindert? Wird die regionale Versorgung der Bevölkerung damit beeinträchtigt? Haben die Landwirte noch genügend-Anbauflächen?</p> <p>7. Kies- und Schottergärten</p> <p>Wird es ein Verbot von Kies- und Schottergärten im Neubaugebiet geben? Ist es angesichts der erheblichen Verringerung freier Fläche durch die Versiegelung geplant, die Gestaltung der Gärten und Vorgärten im Neubaugebiet soweit vorzuschreiben, dass die Anlage von Kies- und Schottergärten nicht erlaubt ist? Leider sieht man in Gärten oftmals nur noch Steinwüsten, in denen die Natur keinen Platz mehr hat.</p>	<p>in der Schluchenhausstraße zugeführt. Die Kapazität des Kanals ist ausreichend.</p> <p>Zu 4) Für das Plangebiet wird eine Versickerung des Niederschlagswassers in dezentralen Versickerungsmulden angestrebt. Entsprechende Flächen werden vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird ein Versickerungsgutachten erstellt. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>Zu 5) Der Sachverhalt wird geprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>Zu 6) Die Landwirtschaftskammer NRW hat keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung</p> <p>Zu 7) Es ist vorgesehen Kies- und Schottergärten im Bebauungsplan auszuschließen.</p>
10	473-010	Verfahren Kitastandort Kitavergabe	<p>Das Bebauungsplanverfahren Nr. 473 Neuss-Hoisten liegt objektiv im Außenbereich gem. § 35 BauGB.</p> <p>Unbeachtlich des bestehenden Planungsrechtes ändert dies nichts an der Unzulässigkeit des Bebauungsplanverfahren im Sinne des § 13 a BauGB durchzuführen. Bereits die Überschrift</p>	<p>Nach Auffassung der Stadt liegt zum jetzigen Zeitpunkt keine stichhaltige Argumentation vor, die gegen die Anwendung des § 13a BauGB spricht. Das Verfahren wird daher bis zur endgültigen Klärung des Sachverhaltes weitergeführt. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
			<p>des Gesetzestextes des § 13 a verdeutlicht, dass es sich ausschließlich um zulässige Pläne der Innenentwicklung handelt. Nicht umsonst hat der Gesetzgeber im vergangenen Jahr den § 13 b BauGB eingeführt, um den Erfordernissen der Wohnungsnot zu begegnen. Unerklärlich und nicht im Sinne der vorgezogenen Bürgerbeteiligung ist es, dass am 04.0.2019 bereits fertige Ausführungspläne des Architekturbüros Quasten-Mundt für die Kita am südlichen Ende der Schluchenhausstraße aushingen. Diese Tatsache spricht dafür, dass keine Bürgerbeteiligung erwünscht ist. Des Weiteren liegen die anrechenbaren Baukosten der Kita in einem Bereich in dem nach europäischem Vergaberecht vergeben werden muss. Dies betrifft ebenso die Architekturleistungen.</p> <p>Ergänzend rege ich an aus Gründen der besseren Verkehrsanbindung die bereits abgeschlossene Ausführungsplanung für die Kita des Architekturbüros Quasten-Mundt auf den Kinderspielplatz an der Einmündung der Schluchenhausstraße zu translozieren. Das Grundstück ermöglicht eine wesentlich bessere Verkehrsanbindung an den ÖPNV aufgrund der nur wenige Meter entfernten Bushaltestelle der Buslinie 844. Insbesondere Eltern mit Kindern aus Reuschenberg, für die ein Viertel der Plätze vorgesehen sind, können ohne PKW die Kita erreichen.</p>	<p>Es herrscht ein hoher Bedarf an Kindertagesstätten in der Gesamtstadt und im Stadtteil Hoisten. Um die Kita nach Schaffung des Baurechtes zugig umsetzen zu können, wurden die Planungen für die Kita und den Bebauungsplan deshalb parallel verfolgt. Um die Kita planungsrechtlich im Bebauungsplan zu sichern, ist zudem eine fortgeschrittene Planung für die Kita von Vorteil. Nur so können Baugrenzen, Höhenfestsetzungen usw. rechtssicher festgesetzt werden, ohne später befürchten zu müssen, dass die eigentliche Ausführungsplanung der Kita nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplanes entspricht.</p> <p>Der Sachverhalt im Hinblick auf die Vergabe der Kita wird im weiteren Verfahren geprüft. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>Die Kita wurde im Süden des Plangebietes - mittig am östlichen Ortsrand von Hoisten - verortet, da sie so für den Gesamtstadtteil besser zu erreichen ist, als wenn sie im Norden an der Hochstaßenstraße liegen würde. Da angenommen wird, dass mindestens 75 % der betreuten Kinder aus dem Stadtteil Hoisten kommen werden und nur 25 % aus anderen Stadtteilen, ist eine zentrale Lage in Hoisten einer verkehrlich günstigen Lage für die Gesamtstadt vorzuziehen. Es ist anzunehmen, dass aufgrund der unmittelbaren Lage zu den Wohngebieten nicht alle Eltern ihre Kinder mit dem Auto zur Kita bringen, wodurch die Verkehrsbelastung sinkt.</p>
11	473-011	Verkehr	<p>Aus der Sicht des CDU-Ortsverbandes Hoisten ist das erhöhte Verkehrsaufkommen durch die zusätzlichen Anfahrten zur Kita & zum neunten Wohngebiet nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Situation ist bereits jetzt schon so, dass bei erhöhtem Verkehrsaufkommen brenzliche Situationen entstehen & die Verfügbarkeit von Stellplätzen in den Abendstunden & am Wochenende bereits jetzt mangelhaft ist. Um die Situation zu entspannen, könnte es hilfreich sein, durch Verbreiterung der Schluchenhausstraße einen besseren Verkehrsfluss zu erzielen, sowie weitere</p>	<p>Durch das neue Wohnquartier und die neue Kita wird es in der Ursprungsplanung aller Voraussicht nach zu einer Mehrbelastung von ca. 400 Fahrten am Tag kommen. Dies bedeutet in den Spitzenstunden eine Mehrbelastung von ca. 40 Fahrten. Diese geringe Zusatzbelastung kann die Schluchenhausstraße ohne Weiteres aufnehmen. Durch die mit dem Abwägungsbeschluss favorisierte Erschließung wird die Verkehrsbelastung auf der Schluchenhausstraße im Vergleich zur Ursprungsplanung nochmals reduziert.</p> <p>Die Ausbauplanung für die Erschließungsstraßen wird im weiteren</p>

Projekt		Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße –		
III. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB (Zeitraum 03.07.2019 – 19.07.2019)				
Nr.	Name	Stichwort	Inhalt der Stellungnahme	Bemerkungen
			Stellplätze zu schaffen. Wir bitten um entsprechende Prüfung & eine kurze Stellungnahme.	<p>Verfahren erstellt. Es können daher noch keine Aussagen zum Ausbaustandard gemacht werden. Eine abschließende Abwägung findet im späteren Verfahren statt.</p> <p>Die freistehenden Einfamilienhäuser und die Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit werden über eine Garage verfügen. Mit der zusätzlichen Möglichkeit auf der Einfahrt einen PKW abzustellen, wird dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für diese Wohnbaustruktur entsprochen. Auf die Ausweisung zusätzlicher Stellplatzflächen für die Einfamilienhäuser wird verzichtet, um die straßenseitigen sowie rückwärtigen Gartenflächen innerhalb des Wohngebiets dauerhaft frei von Überbauungen zu halten. Dadurch soll der aufgelockerte und durchgrünte Charakter des Areals bewahrt werden, wodurch die Lage am Ortsrand des Stadtteils Hoisten berücksichtigt wird und ein harmonischer Übergang zum angrenzenden Außenbereich geschaffen wird.</p> <p>Für die Besucher des neuen Quartiers sind 0,25 Stellplätze je eine Wohneinheit vorgesehen. Dies entspricht dem in Neuss üblichen Stellplatzschlüssel für Besucher.</p>