



61/003/2020

## **Beratungsunterlage**

---

**Dienststelle** 61 - Amt für Stadtplanung  
**Berichterstatter/-in** Herr Beigeordneter Hölters

**Art der Beratung** öffentlich  
**Betreff** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 117/3 -  
Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung) -  
- Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
- Auslegungsbeschluss

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	30.01.2020	
Rat der Stadt Neuss	31.01.2020	

### **Beschlussempfehlung**

Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 117/3 – Vogelsang, Gladbacher Str. (Wohnbebauung) – in der Fassung vom 18.12.2019 wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst die beiden Flurstücke Gemarkung Neuss, Flur 61, Flurstücke 431 und 432, eine Fläche von zusammen ca. 9824 m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet befindet sich in Neuss-Vogelsang und wird begrenzt durch die Gladbacher Straße im Südosten, das Landschaftsschutzgebiet „Stingesbachaue mit Dreieckswäldchen und Baggersee“ im Nordwesten sowie die Bebauung der Bolssiedlung (Lisztstraße) im Nordosten und die anschließende Bebauung der Gladbacher Straße im Südwesten.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **Sachverhaltsdarstellung**

#### **Allgemeine Projektbeschreibung**

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

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

die sich in innerörtlichen Lagen befinden und bereits gut erschlossen sind.

Für die Errichtung der geplanten Wohnbebauung ist Planungsrecht zu schaffen, da der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 117 mit seiner Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Baumschule der vorgesehenen Nutzung entgegensteht.

Die Firma Wilma Wohnen Rheinland Projekte GmbH beabsichtigt die Errichtung von zwei barrierefreien Mehrfamilienhäusern – teilweise als geförderter Wohnungsbau – entlang der Gladbacher Straße sowie zehn Doppelhäusern in den hinteren Grundstücksteilen.

Ein Gebäude mit 5 WE soll frei finanziert werden, im anderen Gebäude mit 10 Wohneinheiten werden mindestens 8 Wohneinheiten als öffentlich geförderter Wohnungsbau realisiert. Die Durchmischung mit 2 freifinanzierten Wohnungen dient neben der besseren Veräußerbarkeit auch dem besseren sozialen Gefüge im Gebäude. Die Wohnungsgrößen sind auf die Nachfrage im sozialen Wohnungsbau für kleine und große Wohnungen ausgerichtet.

Mit den geplanten Anteilen von 8 öffentlich geförderten Wohnungen ergibt sich ein prozentualer Anteil von 23 %. Damit kann den Anforderungen des Ratsbeschlusses auch vor dem Hintergrund der Schwellengröße von insgesamt 40 Wohneinheiten Rechnung getragen werden.

Die Mehrfamilienhäuser sind zweigeschossig geplant, mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss (Flachdach), welches kein Vollgeschoss ist (früher Staffelgeschoss, Anm.: Der Begriff Staffelgeschoss wird bauordnungsrechtlich seit Einführung der neuen LBauO nicht mehr verwendet).

Die Infrastrukturanbindung erfolgt über die Gladbacher Straße. Das Regenwasser wird vor Ort versickert. Um die Einleitung in den Schmutzwasserkanal zu gewährleisten, wird das vorhandene Geländeniveau angehoben. Dadurch entfällt die Gefährdung durch Überflutung von Seiten der Stingesbachaue. Straßengleitend werden Bäume und Hecken festgesetzt, die neben der Dachbegrünung auf Flachdächern und Garagen zu einer Verbesserung der Eingriffe in den ökologischen Ausgleich, einer besseren Ortsgestaltung und einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

### **Bisheriger Verfahrensverlauf**

Die Aufstellung und Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 117/3 – Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung) – in der Fassung vom 02.03.2018 wurde gem. § 2 BauGB i. V. m. §§ 12 und 13a im APS am 11.04.2018 und Rat am 20.04.2018 beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. §13 a BauGB als Plan der Innenentwicklung unter 20 000 qm aufgestellt. Daher ist kein eigener Umweltbericht erforderlich, und auch kein ökologischer Ausgleich gesetzlich festgesetzt. Der Eingriff wurde auf freiwilliger Basis bilanziert und wird in die Abwägung eingestellt. Das festgestellte Defizit wird teilweise durch Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Begrünung kompensiert. Darüber hinaus werden im Durchführungsvertrag mit dem Investor freiwillige weitere Beiträge zum Ausgleich vereinbart. Ein Rechtsanspruch auf eine Ausgleichszahlung besteht für die Gemeinde nicht.

### **Bürgerinformationsveranstaltung und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Bebauungsplanentwurf Nr. V 117/3 – Vogelsang, Gladbacher Str. (Wohnbebauung) – wurde am 07.02.2019 auf einer Bürgerinformationsveranstaltung in der Karl-Kreiner-Schule der Öffentlichkeit vorgestellt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 11.02.2019 bis einschließlich dem 25.02.2019 statt. Bereits auf der Bürgerinformationsveranstaltung wurden unter reger Beteiligung und Mitarbeit der anwesenden Anwohner Auswirkungen der Planung auf die umgebende Bebauung diskutiert. Es bestand Gelegenheit im Einzelgespräch Fragen zu stellen und Anregungen abzugeben. Hiervon haben insbesondere die direkt angrenzenden Anwohner Gebrauch gemacht.

Anregungen aus der Nachbarschaft / folgende Themen wurden angesprochen:

- größere Abstände zur Altbebauung

- keine Garagen an der Nachbargrenze zur Bolssiedlung
- Geschossigkeit und Dachform der Mehrfamilienhäuser an der Gladbacher Straße
- südwestlich angrenzendes Baugebiet, Straßenanschluss

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 13.02.2019 bis zum 15.03.2019 durchgeführt.

Insgesamt reichten die Träger öffentlicher Belange 18 Stellungnahmen ins Verfahren ein. Größtenteils bestehen keine Bedenken gegen die Planung oder es wurden nur Hinweise gegeben. Stellungnahmen gingen zum Immissionsschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zum Hochwasserschutz, zur Artenschutzprüfung und zu Kampfmitteln ein.

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

### **Flächennutzungsplan der Stadt Neuss**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert auf den Darstellungen des neuen Flächennutzungsplanentwurfes, der aber noch keine Rechtskraft hat und im Frühjahr in die 2. Öffentliche Auslegung gehen soll.

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

### **Artenschutz**

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V117/3 – Vogelsang, Gladbacher Straße (Wohnbebauung) – in Neuss, Artenschutzrechtliche Vorprüfung der ASP (Stufe I), Normann Landschaftsarchitekten, Düsseldorf, Juli 2018). Eine Beeinträchtigung von Fledermäusen durch die projektierte Baumaßnahme ist nicht anzunehmen, es sind auch keine Amphibien- oder Reptilienpopulationen zu erwarten. Bei der Ortsbegehung wurden keine in NRW gemäß der Roten Liste bestandsgefährdeten oder planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen. Auf das gesetzliche Rodungsverbot in der Zeit vom 01. März bis 30. September/§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan hingewiesen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt zum Landschaftsschutzgebiet hin einen 5 m breiten Pufferstreifen fest, der mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und zu erhalten ist und insbesondere Vögeln Nistgelegenheiten und Nahrung anbieten soll.

### **Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die Gladbacher Straße**

In der Höhe der Einmündung ins neue Baugebiet soll eine Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer über die Gladbacher Straße eingerichtet werden. Diese dient nicht ausschließlich der Neubebauung, sondern auch dem angrenzenden Bestand.

Der Beschluss über die Ausbauplanung der Querungshilfe erfolgte im Bauausschuss am 28.11.2019 (BA 22-2019).

### **CO2-neutrales Bauen**

Die Doppelhaushälften werden mindestens den strengen Vorgaben der gesetzlichen Bestimmungen, der verschärften Energieeinsparverordnung 2014 (EnEV) sowie des Erneuerba-

re-Energien-Wärmegegesetzes EEWärmeG 2011 entsprechen. Sie werden jeweils über eine Gasbrennwerttherme in Verbindung mit Solarthermie (inkl. Solar-WW-Speicher) für die Warmwasserversorgung versorgt. Es wird zurzeit ermittelt, welche weiteren Maßnahmen zur Erreichung KfW 55 notwendig sind. Im Sonderwunsch ist es den Erwerbern dann möglich, den KfW55-Standard umzusetzen.

Die Versorgung der Mehrfamilienhäuser ist jeweils über eine Luftwasserwärmepumpe geplant. Im weiteren Planungsverlauf ist auch hier die Überprüfung, welche weiteren Maßnahmen zur Erreichung des KfW55-Standards erforderlich sind, geplant.

### **Durchführungsvertrag und finanzielle Auswirkungen**

Die Sicherung der Umsetzung des Projektes insbesondere des Entwurfs, der wohnungspolitischen Ziele (geförderter Wohnungsbau), der artenschutz- und landschaftsplanerischen Vorgaben sowie der Erschließung erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem damit verbundenen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag).

Die Vorhabenträgerin „Wilma Bau und Entwicklungsgesellschaft West mbH“ übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen sowie Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen. Für die Stadt Neuss entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten, mit Ausnahme der Kostenbeteiligung an der Querungshilfe Gladbacher Straße (siehe BA 22-2019 am 28.11.2019, Rat der Stadt Neuss 43/16, 13.12.2019).

### **Anlagen**

- Anlage 1 - Stadtkartenausschnitt
- Anlage 2 - Begründung
- Anlage 3 - Textliche Festsetzungen
- Anlage 4 - Bebauungsplanentwurf Nr. V 117-3
- Anlage 5 - Vorhaben- und Erschließungsplan V117-3
- Anlage 6 a - Bericht über die Beteiligung Vorblatt
- Anlage 6 b - Bericht über die Beteiligung 14.01.2020
- Anlage 7 - Zuordnung der Stellungnahmen (nicht öffentlich)