



61/023/2020

## **Beratungsunterlage**

---

**Dienststelle** 61 - Amt für Stadtplanung  
**Berichterstatter/-in**

**Art der Beratung** öffentlich  
**Betreff** Bebauungsplan Nr. 500 – Hammfeld II, Hammer  
Landstraße/Derendorfweg - Aufstellungsbeschluss

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	19.03.2020	
Rat der Stadt Neuss	20.03.2020	

### **Beschlussempfehlung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 500 – Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg - in der Fassung vom 10.02.2020 wird gem. § 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 04 (Hammfeld), Gemarkung Neuss, Flur 4 und weist eine Fläche von rund 4,1 ha auf. Die zu beplanende Fläche wird im Norden durch die Hammer Landstraße, im Osten durch die Grünfüge des Bebauungsplanes Nr. 490 sowie im Süden und Westen durch den Derendorfweg begrenzt.

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung (Anlage 1) zu entnehmen.

### **Sachverhaltsdarstellung**

Das traditionell in Neuss an mehreren Standorten ansässige Unternehmen Pierburg GmbH, ein zur Automotive AG gehörender Automobilzulieferer, prüft seine aktuelle Standortstruktur in Neuss und erwägt, vorbehaltlich der Zustimmung seiner Gremien, sich innerhalb von Neuss auf einen neuen Standort zu verlagern.

Die als konzernangehöriger Investor auftretende Rheinmetall Immobilien GmbH (RIG) hat derzeit die Aufgabe auf den vormals vom VfR Neuss genutzten Flächen zwischen Hammer Landstraße und Derendorfweg mit einer Größe von ca. 31.500m<sup>2</sup> im Bereich des sogenannten Hammfelds II ein Forschungs- und Entwicklungszentrum zu konzipieren. Der Standort ist aufgrund der räumlichen Nähe zum Produktionsstandort auf der Hafenmole 1 sowie der innerstädtischen Lage des Grundstücks und dessen Verkehrsanbindungen aus Sicht des Unternehmens gut geeignet.

Angesiedelt werden könnten auf dem Grundstück sowohl die heute in Mietobjekten auf der Leuschstraße und an anderen Stellen ansässigen Betriebszweige. Neben Verwaltungsfunktionen könnten auch weitere Tätigkeitsfelder, insbesondere im Bereich der Forschung & Entwicklung, ihren Platz an diesem Standort finden. In Summe würden rund 1100 Beschäftigte an dem Standort arbeiten.

Für die Nutzung „Forschung und Entwicklung“ müsste der Standort durch das Zusammenspiel zwischen Büronutzungen und Hallenbauten für Labore, Lager und Montage bzw. den Musterbau geprägt sein. Zudem wären ein Campusgebäude mit Kantine und ein Parkhaus (ca. 2000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) zu berücksichtigen. Die möglichen Gebäudestellungen und die Positionierungen der Einfahrten, die Begrünungskonzepte und Fassaden würden im weiteren Verfahren abgestimmt und konkretisiert.

Die Erschließung könnte hauptsächlich über den Derendorfweg erfolgen, der in diesem Zuge zu qualifizieren wäre. Die genauen Details einer Anbindung und eines Ausbaus des Derendorfwegs würden ebenfalls im weiteren Verfahren erarbeitet.

### **Städtebauliche Einbindung**

Der Bereich Hammfeld unterliegt derzeit einem städtebaulichen Wandel, der mit dem Bauplan Nr. 483 Hammfeld II Ost – Möbelhaus (Höffner, Rechtskraft 05.02.2014), dem Bauplan Nr. 490 Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt (Sconto, Rechtskraft 29.06.2019) sowie dem geplanten Bauplan Nr. 492 Hammfeld II (West), Fahrradfachmarkt (Stadler) in den vergangenen Jahren begonnen worden ist.

Die Entwicklung der Bereiche im Hammfeld II, hierzu gehört auch die Fläche des ehemaligen VfR-Geländes, sind/waren Gegenstand der Beratungen des Beirates Hammfeld sowie zuletzt des moderierten Werkstattverfahrens „Rheinkorridor Neuss“. Die Ansiedlung der Forschungs- und Entwicklungseinrichtung setzt somit die begonnene Entwicklung des Hammfelds II fort.

### Werkstattverfahrens „Rheinkorridor Neuss“ und Beirat Hammfeld

Das Vorhaben wurde im Rahmen des Workshopverfahrens bereits kurz vorgestellt und diskutiert. Grundsätzlich fügt sich das Vorhaben in die bisher im Beirat Hammfeld und im Werkstattverfahren entwickelten Vorstellungen ein. Das Projekt erfüllt die von den Vertretern der Ratsfraktionen in Beirat und Workshop formulierten Ansprüche an die Art der Nutzung (Neusser Unternehmen, Forschung + Entwicklung, hohe Mitarbeiteranzahl) sowie der besonderen städtebaulichen Lage an der Hammer Landstraße. Vorgaben aus diesem vorlaufenden Entwicklungsprozess bezüglich der Weiterentwicklung der Planung betreffen die Fortführung des großzügigen, in einer Allee eingebundenen Geh- und Radwegs („Boulevard Hammer Landstraße“), die Bildung einer Raumkante zur Hammer Landstraße, die Berücksichtigung stadtklimatischer Belange und den Wunsch, das geplante Betriebsrestaurant für die Allgemeinheit zu öffnen. Diese Anregungen werden im weiteren Verfahren geprüft.

### Gestaltungsbeirat

Aufgrund der Großmaßstäblichkeit der geplanten Hallen und der Bürokomplexe sowie der Lage an der Kreuzung Hammer Landstraße/Derendorfweg wird der Städtebau des Projektes den Standort neu prägen. Die städtebauliche Figur, der Fassadenentwurf sowie die Freiraumplanung haben besonderen Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild entlang des geplanten Boulevards an der Hammer Landstraße und an der Grünfuge. Daher soll ein Qualifizierungsverfahren durch die Einbindung des Gestaltungsbeirates erfolgen. Das Ergebnis dieses Prozesses wird zum Auslegungsbeschluss dem APS vorgestellt.

## **Geltungsbereich und Verfahren**

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die Realisierung eines Forschungs- und Entwicklungsstandort eines Automobilzulieferers geschaffen werden. Die Umsetzung des Planvorhabens setzt die Aufstellung eines Bebauungsplans voraus, da die geplante Nutzung unter den aktuellen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nicht zulässig bzw. genehmigungsfähig wäre.

Für das eigentliche Projektgrundstück (ca. 31.500 m<sup>2</sup>) besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass dieser Bereich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB anzusehen ist. Nur für die umgebenden Straßen besteht der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 213, der Festsetzungen zur Ausgestaltung der Straßenverkehrsflächen der Floßhafenstraße, Hammer Landstraße, Derendorfweg und Langemarckstraße zum Inhalt hat.

Zur Sicherung der (verkehrlichen) Erschließung des Plangebiets ist der Derendorfweg (zumindest teilweise) weiter über das für die östlich angrenzenden Entwicklungen (Sconto, ggf. Stadler) Geplante hinaus als öffentliche Straße auszubauen. Darüber hinaus soll die Hammer Landstraße zu einem Boulevard als attraktive Verbindung, auch für den Rad- und Fußgängerverkehr zwischen Stadt und Rhein ausgebaut werden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Straßenausbau zu schaffen, werden diese Flächen (ca. 1 ha) ebenfalls in den Geltungsbereich aufgenommen. Dadurch werden Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 213 – Rechtskraft 27.07.1978 überplant.

## Regionalplan

Im neuen, am 13.04.2018 in Kraft getretenen Regionalplan des Planungsraumes Düsseldorf (RPD) ist die gesamte Fläche des Plangebietes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) festgelegt. Die Planung sieht mit der Entwicklung eines Forschungs- und Entwicklungsstandortes keinen stark emittierenden Gewerbe-/Industriebetrieb, sondern ein eingeschränktes Gewerbe im Sinne von § 8 BauNVO vor. Eine solche Entwicklung ist auch innerhalb eines allgemeinen Siedlungsbereichs zulässig, sodass die Planung als aus dem Regionalplan entwickelt angesehen werden kann.

## Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar. Die Stadt Neuss stellt aktuell den gesamtstädtischen Flächennutzungsplan neu auf. Der Entwurf für die 2. Auslegung des neuen gesamtstädtischen Flächennutzungsplans stellt für das Plangebiet ein Gewerbegebiet dar. Das Vorhaben wird somit als entwickelt aus den künftigen Darstellungen des gesamtstädtischen Flächennutzungsplans anzusehen sein. Die Fortführung und der Abschluss des Flächennutzungsplanverfahrens sind daher für die kurzfristige Schaffung von Baurecht für diese stadtentwicklungspolitisch sehr bedeutsame Standortsicherung eines großen bisher in Neuss ansässigen Unternehmens von zentraler Bedeutung.

## Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 500 - Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg - wird als Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen nicht vor, so dass das Verfahren in dem normalen, zweistufigen Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens ist geplant, insbesondere folgende Gutachten zu erstellen und in die Begründung einzustellen:

- Verkehrsgutachten
- Schallschutzgutachten
- Artenschutzprüfung, mind. der Stufe I

- Entwässerungs-/Versickerungskonzept
- Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Umweltbericht als Teil der Begründung

### **Weitere Arbeitsschritte / Bürgerbeteiligung**

Neben der Qualifizierungsphase des städtebaulichen Entwurfs unter Beteiligung des Gestaltungsbeirates erfolgen eine erste frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB. Die Ergebnisse werden zum Auslegungsbeschluss vorgestellt.

Zusätzlich wird nach dem Aufstellungsbeschluss parallel zu den weiteren Verfahrensschritten ein städtebaulicher Vertrag mit dem Investor/Vorhabenträger entwickelt, der weitere Regelungen (bis) zur Umsetzung des Projektes beinhaltet.

### **Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf**

Die Flächen des Plangebiets befinden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans im Eigentum der Stadt Neuss.

Für die Stadt Neuss entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen etc.

### **Anlagen**

61-023-2020 - 1 - Lageplan

61-023-2020 - 2 - Aufstellungsbegründung