

Titel der BU:**Bebauungsplan Nr. 484 – Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus**

- **Auslegungsbeschluss**

BU-Nr.: 61-027-2020**Beratungsfolge**

APS: 19.03.2020

Rat: 20.03.2020

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	AUSGABEN IN EURO			EINNAHMEN IN EURO		
	GESAMTAUSGABEN	VERANSCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTEINNAHMEN	VERANSCHLAGT	DIFFERENZ
(DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	€	€	€	€	€	€
FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)						
ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)						

BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 484 - Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus - in der Fassung vom 05.03.2020 wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das ca. 14,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk 05 (Augustinusviertel). Es wird nördlich durch die Nordkanalallee, östlich durch den Berghäuschensweg, südlich durch den Bebauungsplan Nr. V 372 - Augustinusviertel, Meertal und westlich durch die Obererft, bzw. die Bebauung am Selikumer Weg begrenzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Die Neusser Bauverein AG beabsichtigt auf den ehemaligen Flächen des St. Alexius Krankenhauses - eingefasst von der Nordkanalallee und dem Berghäuschensweg im Stadtteil Augustinusviertel - die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers „Augustinuspark“. Ein differenziertes Angebot an Wohnformen und ergänzenden Nutzungen wie betreutes Wohnen, zwei Kindertagesstätten, einem Quartierstreff, verschiedenen Arztpraxen und kleine, nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe entsteht, das sowohl der hohen Nachfrage nach altengerechtem, betreutem Wohnen in Mehrfamilienhäusern als auch nach Einfamilienhäusern gerecht wird. Projektpartner ist die St. Augustinus Gruppe, welche ebenfalls Flächen innerhalb des Plangebietes besitzt, mit den zu erhaltenden Bestandsgebäuden der Kirche, des Klosters und der Alexianer-Klausur. Sie ist außerdem Mieter und Sozialpartner bei weiteren sozialen Einrichtungen im Plangebiet. Das Plangebiet erfüllt im besonderen Maße die Rahmenbedingungen um neuen Wohnraum unter sozialen Aspekten, als auch unter Aspekten des von breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungsbau zu entwickeln. Maßgeblich hierbei sind die innenstadtnahe Lage, die gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Aber auch das attraktive Angebot an wohnungsnahen Freiflächen und eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs führen im Ergebnis dazu, dass die Voraussetzungen der Wohnungsbauauförderungsbestimmungen des Landes NRW besonders gut erfüllt werden.

Gleichzeitig eignen sich weite Teile des Plangebiets in besonderem Maße, um attraktiven hochwertigsten Geschosswohnungsbau und Bauflächen für Einfamilienhausbau, auch freistehende Einfamilienhäuser, zu realisieren. Schwerpunkt bei der Entwicklung der Bauflächen ist die Schaffung einer ausgewogenen und tragfähigen Mischung der Wohnungsangebote für das gesamte Gebiet. Das Plangebiet ist in Bezug auf den Wohnungsbau eines der wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Projekte.

In Anlage 5 ist der überarbeitete städtebaulicher Entwurf dargestellt. In Anlage 6 ist die Aufteilung in die verschiedenen Baufelder abgebildet. Hier ist abzulesen, welche Baufelder als vorgezogene Baufelder (gelb umrandet, Baufelder L und D) vor Rechtskraft des Bebauungsplans gem. § 34 BauGB genehmigt werden konnten und für welche Baufelder aufbauend auf dem städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2012 ein Hochbauwettbewerb durchgeführt wurde (orange umrandet, Baufelder A1, A2, C2, G3, H1). Anhand der beiden Anlagen ist die geplante Bebauung des Plangebietes zu erkennen.

Wohnungsmix

Im Plangebiet entsteht ein breit gefächertes Wohnraumangebot mit insgesamt ca. 610 Wohneinheiten für alle Bevölkerungsgruppen. Dabei entstehen ca. 30 Wohneinheiten durch die Reaktivierung des Klosters und der Alexianer-Klausur als Wohngebäude für unterschiedliche soziale Nutzergruppen.. Im Neubau und der Umnutzung der Bestandsgebäude (ehem. Hauptgebäude St. Alexius Krankenhaus, Alte Wäscherei/ Alte Schreinerei) werden durch die Neusser Bauverein AG ca. 580 Wohneinheiten entstehen. Davon werden ca. 60 Wohneinheiten als preisgünstige Eigentumsmaßnahmen (Wohnungen und Einfamilienhäuser) und ca. 160 Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohneinheiten angeboten. Insgesamt entspricht dies einem Anteil von ca. 27 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau und ca. 10 % preisgünstigen Eigentumsmaßnahmen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Alexianerplatzes wird durch die Neusser Bauverein AG derzeit bereits das Leuchtenbergquartier mit ca. 80 % gefördertem Wohnungsbau realisiert. Insgesamt entstehen so an diesem Standort ca. 280 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Städtebau

Die äußere Bebauung entlang der Nordkanalallee und des Berghäuschensweg bildet mit vier Geschossen eine dichte schützende Struktur für das Innere des Gebietes. In Richtung Süden lockert sich die Bebauungsdichte mit maximal zwei bis drei Vollgeschossen weiter auf. Zwei Hochpunkte bilden jeweils Gebäudeteile in den Baufeldern C2 und A2. Diese sollen als markante Gebäude mit besonderer Architektur im Plangebiet wirken und markante Punkte markieren. So befindet sich der Hochpunkt im Baufeld C2 in der Sichtachse sowie am Quartierseingang am Berghäuschensweg wohingegen der Hochpunkt im Baufeld A2 den Abschluss der Bebauung im Übergang zur Erftaue darstellt.

Das Baufeld L mit 59 Wohneinheiten liegt unmittelbar an der Nordkanalallee und befindet sich derzeit bereits kurz vor der Fertigstellung. Es entstehen vier Gebäude im Geschosswohnungsbau, wobei ein Anteil von ca. 56 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau realisiert wird. Östlich schließt sich das Baufeld F an, welches ebenfalls im Geschosswohnungsbau realisiert werden soll. In diesem Baufeld liegt außerdem das Gebäude der ehemaligen Wäscherei und Schreinerei, welches zu einem Quartierstreff und Wohnungen umgenutzt werden soll. Außerdem sind zwei Tagespflegen sowie Gruppenwohnungen und öffentlich geförderte Wohnungen geplant. Deren Anteil beträgt ca. 58 %.

Zwischen Baufeld L und F verläuft von der Nordkanalallee abgehend die Haupterschließungsstraße als Ringschließung ins Plangebiet mit der Anknüpfung an den Berghäuschensweg im Osten. Der von Norden nach Süden verlaufende gradlinige Teil der Straße wird von zwei Quartiersplätzen unterbrochen. Von der Nordkanalallee aus bis zum

südlichen Quartiersplatz, welcher an die Erftauenlandschaft grenzt, wird die Straße als grüne Allee ausgebildet. Der südliche Platz soll ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität aufweisen und die Verknüpfung zwischen dem bebauten Gebiet und dem offenen Grünraum verstärken.

Östlich von Baufeld F schließt sich Baufeld D an, in welchem sich das ehemalige Gebäude des St. Alexius Krankenhauses befindet. Dieses befindet sich derzeit bereits im Umbau. Dieser soll die ursprüngliche Form des Krankenhauses wieder zum Vorschein bringen. Im Gebäude sind neben Wohnungen im Dachgeschoss, auf den weiteren drei Geschossen, Praxisräume für verschiedene Fachärzte geplant. Außerdem gibt es im Erdgeschoss u.a. eine Bäckerei und eine Apotheke. Südlich schließt sich im Baufeld gelegen ein L-förmiges Gebäude an, in welchem sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss die sechsprüppige Kindertagesstätte sowie im 3. und 4. Geschoss Wohnungen befinden. Zwischen dem Baufeld F und D ist ein belebter länglicher Quartiersplatz geplant, welcher ausschließlich für den Fuß- und Radverkehr freigegeben ist. Entlang des Quartiersplatzes befindet sich der Quartierstreif, sowie die Bäckerei mit Außengastronomie und der Eingang zur Kindertagesstätte.

Östlich des Baufeldes D schließt sich das Baufeld C1 und südlich gelegen das Baufeld C2 an. Die Baufelder entlang des Berghäuschenswegs sind im Geschosswohnungsbau mit jeweils ca. 70 % gefördertem Wohnungsbau geplant. Im Baufeld C2 befindet sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss eine viergruppige Kindertagesstätte. Im Baufeld K, der Alexianer-Klausur, werden neben der weiter bestehenden Kirchennutzung Wohnungen und Sonderwohnformen entstehen.

Zwischen dem Grünraum an der Obererft und dem zu erhaltenden und aufzuwertenden Klosterpark entstehen mit den Baufeldern A1, G1, G2 und G3 weitere Miet- und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau. Südlich des Parks schließen sich Einfamilienhäuser in Form von Kettenhäusern (Baufeld B1), Reihen- und Doppelhäusern (Baufeld H1) und freistehenden Einfamilienhäusern (Baufeld H2) an. Jeweils ca. 50 % der Wohneinheiten in den Baufeldern A1, G3 und H1 werden als preisgünstige Eigentumsmaßnahmen angeboten. Östlich des Klosterparks schließt sich das Baufeld B2 an, in welchem neben Wohnungen teilweise seniorengerechtes, betreutes Wohnen angeboten werden soll.

Mobilität und Klimaschutz/ Energieversorgung

Neben der guten Anbindung an den ÖPNV durch eine angrenzende Haltestelle am Alexianerplatz wird die Bereitstellung verschiedener Mietfahrzeuge durch E-Car- Sharing und E-Lastenräder sowie öffentliche E-Zapfsäulen im Plangebiet ermöglicht. Hierbei wird insbesondere die Elektromobilität in den Fokus gestellt.

Für das gesamte Plangebiet sind im öffentlichen Straßenraum insgesamt 5 Standorte für Ladesäulen für Elektrofahrzeuge geplant. Diese werden zentral im nördlichen Plangebiet verortet. Die genauen Standpunkte werden noch ermittelt. Um auch in Zukunft eine Flexibilität im Ausbau der Ladeinfrastruktur zu erhalten, werden zusätzlich in den Straßen Leerrohre für weitere mögliche Ladestellen vorgesehen. Diese benötigte Stromversorgung durch eine nachträgliche Aufrüstung wurde bereits in dem Strombedarf für das komplette Plangebiet berücksichtigt und kann somit von den geplanten Trafostationen im Gebiet auch gewährleistet werden. Neben den öffentlichen Ladesäulen werden in den Tiefgaragen Stellplätze für Elektrofahrzeuge und ebenfalls Leerrohre zur flexiblen Aufrüstung eingeplant werden.

Zusätzlich werden den Bewohnern im Plangebiet 5 Elektro-Mietfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Die festen Sammelstellplätze hierfür werden im Zufahrtsbereich zum Augustinuspark bei Baufeld F verortet. Des Weiteren ist eine Sammelstelle für E-Lastenräder im Bereich des Quartierstreifs geplant. Für das gesamte Quartier wird somit der Bewohnerschaft ein vielseitiges und innovatives Mobilitätsangebot zu Verfügung gestellt, das den wechselnden Anforderungen der Bewohnerschaft Rechnung tragen kann.

Neben der klimafreundlichen Energieversorgung durch die Heizzentrale (Wärme für Heizung

und Wasser) in Baufeld L für das gesamte Quartier können zusätzlich Photovoltaikanlagen (Gewinnung von Strom) auf den Dächern installiert werden. Um den Anforderungen eines klimaschonenden Konzeptes auch insgesamt zu entsprechen, wird auf allen Flachdächern eine extensive Dachbegrünung geplant. In Baufeld C1 wird darüber hinaus eine einfache intensive Dachbegrünung verwirklicht.

Für den Eingriff in den Naturhaushalt werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans ca. 263 neue Bäume gepflanzt und möglichst viele Grünflächen erhalten und neu angelegt. Trotzdem ergibt sich ein ökologisches Defizit, welches auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen werden soll. 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 Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag vereinbart.

Bisheriger Verfahrensverlauf und Bürgerbeteiligung

Städtebaulicher Wettbewerb 2012

Der Rat der Stadt Neuss hat am 23.09.2011 den städtebaulichen Rahmenplan St.-Alexius-Krankenhaus beschlossen. In gleicher Sitzung wurde weiter beschlossen, aufbauend auf den Vorgaben des Rahmenplans einen städtebaulichen Wettbewerb vorzubereiten. Die Stadt Neuss hat daraufhin gemeinsam mit der Alexianer Brudergemeinschaft Neuss den Wettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht tagte am 20.08.2012, um über die sechs eingereichten Arbeiten zu beraten und entschied, die Arbeit des Büros Wick+Partner, Architekten und Stadtplaner, Stuttgart, den 1. Preis zuzuerkennen. Die Wettbewerbsplanung ist im Zeitraum Juni/Juli 2013 durch das Büro Wick+Partner in Zusammenarbeit mit der Grundstückseigentümerin und der Stadt Neuss weiterentwickelt und zu einem städtebaulichen Entwurf ausgearbeitet worden.

Zwischennutzung ehemaliges Hauptgebäude St. Alexius Krankenhaus

In den Jahren 2013-2017 wurde des ehem. St. Alexius Krankenhaus als zentrale Unterbringungseinheit (ZUE) für Flüchtlinge und Asylbewerber bzw. als kommunale Unterkunft genutzt. Für einen Neubau der ZUE wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 462/1 – Hammfeld, Stresemannallee (Zentrale Unterbringungseinrichtung des Landes NRW) Planrecht geschaffen und die ZUE durch die Neusser Bauverein AG am Rande der Rennbahn errichtet.

Vertiefendes Wettbewerbsverfahren 2017

Nach dem Eigentümerwechsel wurde in Zusammenarbeit mit der Ausloberin Neusser Bauverein AG ein begrenzt offenes Wettbewerbsverfahren für die Baufelder „A2“ und „C2“ sowie für die Baufelder „H1“, „A1“ und „G3“ durchgeführt. Am 20.06.2018 wurde im APS über das Wettbewerbsergebnis berichtet. Das 1-stufige Verfahren zur Qualitätssicherung für den Hochbau und der architektonischen Qualität diente sowohl der Konkretisierung der Baukubatur, der Freiräume und der Erschließung und Stellplatzorganisation sowie der Erarbeitung von Grundrissen und Fassadendetails. Insbesondere für die Baufelder A1, G3 und H1 sollte der Wettbewerb auch Möglichkeiten der Kostensenkung im Eigentumserwerb aufweisen bei einer möglichst hohen architektonischen Qualität. Die Sieger der jeweiligen Baufelder waren:

- A1: 1. Preisträger HGMB, Düsseldorf
- G3: 1. Preisträger Lorber+Paul Architekten, Köln
- H1: 1. Preisträger Döll Architekten, Rotterdam
- A2: 1. Rang Molestina Architekten, Köln
- C2: 1. Rang Konrath Wennemar Architekten, Düsseldorf

Bebauungsplanverfahren und Bürgerbeteiligung

Der Bebauungsplan Nr. 484 - Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus - 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 mit Umweltbericht durchgeführt wird.

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 11.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Vergleich zum Stand zum Aufstellungsbeschluss im Nord-Westen und Süden mit dem Auslegungsbeschluss geringfügig angepasst. Hier schließt der Bebauungsplan nun unmittelbar an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 451 – Augustinusviertel, Nordkanalallee (St. Josef Krankenhaus) – im Norden und an den bestehenden Bebauungsplan Nr. V 372 – Berghäuschensweg/ Meertal – im Süden an (s. Anlage 1).

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 09.04.2014 eine gut besuchte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Diese und zwei darauf aufbauende Abende mit der Nachbarschaft am Selikumer Weg gaben Hinweise für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs. Insbesondere der Übergang zu den angrenzenden Grundstücken des Selikumer Wegs wurde grundsätzlich neu geordnet. Im Zeitraum vom 10.04.2014 bis einschließlich 30.04.2014 konnten die Unterlagen zusätzlich im Rathaus durch Bürger eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. Die wesentlichen eingegangenen Anregungen betrafen den Städtebau, hinsichtlich Grundstücksgrößen, Wohneinheiten, Spielplätzen, Gebäudehöhen, die Entwässerung, Verkehrsbelastung und Verkehrsabwicklung in den angrenzenden Straßen und die zur Verfügung stehenden Stellplätze.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in dem Zeitraum 10.06.2014 bis 11.07.2014 statt. Insgesamt sind 14 Stellungnahmen eingegangen. In den Stellungnahmen wurden die Luftqualität und die Luftreinhalteplanung der Stadt Neuss thematisiert. Es wurde auf die Bearbeitung eines schalltechnischen Gutachtens, eines Verkehrsgutachtens und eines Bodengutachtens sowie einer Altlastenuntersuchung verwiesen. Zudem wurde auf mögliche vorhandene Kampfmittel innerhalb des Plangebiets hingewiesen. Die angesprochenen Punkte wurden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt. Zudem wurde ein innovatives Entwässerungskonzept erarbeitet, welches südlich des Baufeldes D bis in die Südspitze erstreckend eine oberirdische Entwässerung ohne Regenwasser-Kanalsystem vorsieht. Weitere Gutachten zu Umwelt- und (Boden-)Denkmalbelangen wurden erstellt. Ebenso wurde ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet und zur Grundlage der Wettbewerbsvorgaben und der Textlichen Festsetzungen gemacht.

Am 10.07.2019 fand erneut eine Informationsveranstaltung zum überarbeiteten städtebaulichen Entwurf statt. Alle Bürgerinnen und Bürger hatten die Gelegenheit Fragen und Anregungen vorzutragen. Im Zeitraum vom 11.07.2019 bis einschließlich 26.07.2019 konnten die Unterlagen zusätzlich im Rathaus durch Bürger eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. Die wesentlichen eingegangenen Anregungen betrafen die Verkehrsbelastung und Verkehrsabwicklung in den angrenzenden Straßen, die Luftqualität, Entwässerung und den Städtebau hinsichtlich der Gebäudehöhen.

Des Weiteren wurde Interesse am Kauf zukünftiger Baugrundstücke bekundet. Hierzu gab es Fragen hinsichtlich Wohnungsgröße, möglichen Dachformen bei den Einfamilienhäusern und Vergabeverfahren. Dies unterstreicht auch die hohe Bedeutung des Projektes für den Wohnungsbau in Neuss. Die angesprochenen Punkte wurden, wenn möglich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

Weitere Vorgehensweise

Auslegung

Die Öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB soll, vorbehaltlich der Beschlüsse der Gremien, im April 2020 erfolgen. Im Rahmen dieser Auslegung erhalten die Bürger sowie Behörden die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme. Sollten diese nicht zu einer geänderten Planung führen, ist der Satzungsbeschluss für eine der nachfolgenden

Ratssitzungen geplant.

Städtebaulicher Vertrag

Im Rahmen des Planverfahrens wird zwischen der Stadt Neuss und dem Neusser Bauverein vor Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Neuss zu sichern. Es werden u.a. Details zur Fassadengestaltung, zur Freiraumgestaltung sowie zum Ausbau der Erschließungsstraßen aufgenommen. Ebenso werden die Details zum Wohnungsmix und zur Preisgestaltung (öffentlich geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau) vertraglich vereinbart.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Stadt Neuss entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Bauherrin Neusser Bauverein AG übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen und Grünflächen etc. Hierüber ist ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Neusser Bauverein AG und der St. Augustinus Gruppe.

Die für die Erschließung des Baugebiets benötigten Anlagen (Straßen, Grünflächen u.a.) werden durch die Bauherrin kostenfrei hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt übergeben.

Für den vorgezogenen Ausbau des Berghäuschenswegs entstehen der Stadt Kosten, welche im Ausbaubeschluss des Tiefbaumanagements angegeben sind (vgl. BA 46-2018 - 1).

ANLAGEN

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	Übersichtsplan Baufelder
Anlage 3	Begründung zur Auslegung mit Umweltbericht
Anlage 4	Textliche Festsetzungen
Anlage 5	Bebauungsplanentwurf zur Auslegung
Anlage 6	Überarbeiteter städtebaulicher Entwurf
Anlage 7	Bericht über die Beteiligung
Anlage 8	Zuordnung der Stellungnahmen (nicht öffentlich)