


 GREMIUM  
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER  
 Amt für Stadtplanung  
 Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

 öffentlich
  nicht öffentlich
 **BERATUNGSUNTERLAGE**

BETREFF

**Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - Auslegungsbeschluss im ergänzenden Verfahren gem. § 214 IV BauGB**

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)	ABSTIMMUNGSERGEBNIS
26.09.2019 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	
27.09.2019 Rat der Stadt Neuss	

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN  (DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	AUFWAND / AUSZAHLUNGEN IN EURO			ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO		
	GESAMTAUFWAND / -AUSZAHLUNGEN	IM HH VERANSCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTERTRÄGE / -EINZAHLUNGEN	IM HH VERANSCHLAGT	DIFFERENZ
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

 FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)  
 0,00 €

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

### **BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

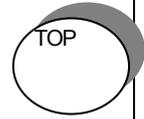
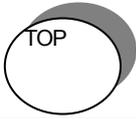
Die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - in der Fassung vom 24.09.2019 wird gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17,7 ha und gliedert sich auf in den Teilgeltungsbereich West, welcher im Stadtbezirk 22 (Babaraviertel) liegt und den Teilgeltungsbereich Ost, der im Stadtbezirk 03 (Hafengebiet) liegt. Der Teilgeltungsbereich Ost (ca. 11,7 ha) umfasst die nördliche Hafenmole 1 bis ungefähr zur Industriestraße. Der Teilgeltungsbereich West (ca. 6 ha) wird im Osten durch das Hafenbecken 1 und im Westen durch die Düsseldorfer Straße sowie die Rheintorstraße, begrenzt. Im Norden reicht der Bereich bis zum Betriebsgelände der M. Zietzschmann GmbH & Co.KG. Im Süden endet er vor der UCI Kinowelt Neuss. Die genaue Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.

### **SACHVERHALTSDARSTELLUNG**

#### **Städtebauliches Konzept**

In der Sitzung des APS am 31.01.2018 berichtete die Verwaltung über das Normenkontrollverfahren gegen den Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - und kündigte an den Bebauungsplan (Satzungsbeschluss im Rat am 14.12.2012 (APS 80-2012) / Bekanntmachung am 05.09.2013) bei Bedarf in einem ergänzenden



Verfahren heilen zu wollen, da die mit dem Plan verfolgten städtebaulichen Ziele weiterhin gelten.

Das ca. 17,7 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neusser Innenstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neusser Hafen. Das Plangebiet umfasst die brachliegenden bzw. mindergenutzten Flächen auf beiden Seiten des Hafenbeckens 1.

Grundanliegen der vorliegenden Bauleitplanung ist die behutsame Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Historisch überkommene Trennungslinien werden überwunden, eine organische Innenstadtentwicklung bindet auch die benachbarte Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein. Die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen auf dem sog. „Werhahn- Gelände“ zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Quartieren ergänzt. Die Binnenhäfen an Rhein und Ruhr stellen als leistungsfähige multimodale Logistikstandorte wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft dar. Die langfristige Sicherung einer gewerblichen Nutzung (Neuansiedlung Pierburg bereits erfolgreich realisiert) ist daher ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes sind:

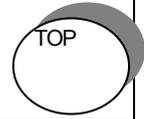
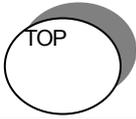
- Entwicklung eines Mischgebietes (ca. 1,8 ha), welches sich durch seine städtebauliche Form (kammartige Hofstruktur) einen klaren Rahmen für gewerbliche und wohnbauliche Zwecke vorgibt (Der damals mit dem Grundstückseigentümer geschlossene Vertrag sah eine Regelung vor, dass 10 % der Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten sind, wenn es die Rahmenbedingungen zulassen.),
- Sicherung von gewerblichen Flächen (ca. 1,7 ha) südlich und nördlich (u.a. Nachnutzung der denkmalgeschützten Objekte) des Mischgebietes für vorrangig tertiäre Nutzungen,
- Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur und der Erlebbarkeit des Hafenbeckens für die Öffentlichkeit,
- Sicherung der gewerblichen Nutzung (ca. 9 ha) auf der Hafentmole sowie des bereits realisierten Insel- und Uferparks (ca. 2,4 ha).

### **Normenkontrollantrag / Entscheidung des OVG Münster**

Am 25.08.2014 (und damit innerhalb der dafür geltenden Jahresfrist) stellte ein im Neusser Hafen ansässiges Unternehmen einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan. Das Oberverwaltungsgericht Münster verkündete sein Urteil am 30.01.2018 und erklärte den Bebauungsplan für unwirksam. Die Beschwerden der Stadt Neuss und der Wilhelm Werhahn KG gegen die Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts wurden durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. Dezember 2018 zurückgewiesen, so dass das Urteil Rechtskraft erlangte.

Das Oberverwaltungsgericht hat sich mit der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit des Plans umfassend (das Urteil umfasst 76 Seiten) auseinandergesetzt. Das Gericht hat Mängel festgestellt, zugleich aber die Grundkonzeption des Bebauungsplans anerkannt. Die Stadtverwaltung Neuss und der private Grundstückseigentümer haben daher keinen Anlass von den städtebaulichen Zielen abzuweichen und haben auf Basis der Hinweise des Gerichtes den Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht überarbeitet und für ein ergänzendes Verfahren (sog. Heilungsverfahren) aufbereitet. Die Hinweise in Hinblick auf das (nunmehr ja tatsächlich einzuleitende) „Heilungsverfahren“ sind:

- In formeller Hinsicht ist der Bebauungsplan wegen eines Verstoßes gegen § 3 Abs. 2 S. 2 Halbsatz 1 BauGB als unwirksam erachtet worden. Die Auslegungsbekanntmachung vom 07.06.2012 genüge nicht den Anforderungen, die in Bezug auf den Hinweis auf vorliegende Umweltinformationen zu beachten seien. Damit sei die



Auslegungsbekanntmachung ihrer gesetzlich gewollten „Anstoßfunktion“ nicht gerecht geworden.

Mit seinem diesbezüglichen Judiz folgte das Oberverwaltungsgericht einer Reihe von Entscheidungen des Bundesverwaltungsgerichts. Dieses hatte – beginnend mit dem Urteil vom 18. Juli 2013 – die Anforderungen an die Darstellung der verfügbaren umweltbezogenen Informationen in der Auslegungsbekanntmachung sukzessive verschärft. Das erste dieser Urteile datiert vom 18. Juli 2013 (4 CN 3.12) und erging folglich zeitlich deutlich nach Abschluss des (ursprünglichen) Bauleitplanverfahrens; die verschärften Anforderungen waren folglich der Stadt Neuss bei Verfassung der Auslegungsbekanntmachung vom 7. Juni 2012 (noch) unbekannt.

- In materieller Hinsicht erkannte das Gericht zunächst die städtebauliche Erforderlichkeit der Grundkonzeption des Bebauungsplans. Das Gericht bestätigte somit die von der Stadt mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele. Diese sind eine Innenstadterweiterung bis an das Hafenbecken 1, die Sicherung der Hafennutzung auf der Hafennole 1 und die planerische Bewältigung des Konflikts, der sich aus unmittelbarer Nachbarschaft von Innenstadt und Hafen ergibt.

Weder sei erkennbar, dass die vorgestellte Planung mit der Eröffnung einer Wohnnutzung im Bereich der Mischgebietsfestsetzung von vornherein nicht realisierbar sei, noch bestünden Anhaltspunkte für die Vorliegen eines „Etikettenschwindels“. Es sei auch nicht grundsätzlich zu beanstanden, zur Lösung des Immissionskonfliktes und zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse „auf die Anordnung von Maßnahmen des passiven und aktiven Schallschutzes, auf weitere Vorgaben zur architektonischen Selbsthilfe einschließlich Regelungen zu feststehenden Fenstern sowie auf das Instrument bedingter Festsetzungen und der Lärmkontingentierung zu setzen“.

Jedoch erachtete das Oberverwaltungsgericht das verfolgte Lärmschutzkonzepts in zwei Punkten für unwirksam:

- Die Festsetzungen zu den Emissionskontingenten seien „in ihrer jetzigen Form rechtswidrig“. Insbesondere fehle es an einer ausreichenden städtebaulichen Begründung für die festgesetzten Lärmschutzkontingente in den geplanten Gewerbegebieten und Industriegebieten. Des Weiteren fehle es an Teilbereichen in den zuvor genannten Baugebieten, in denen das zugewiesene Kontingent so groß ist, dass sämtliche Betriebe zulässig gewesen wären. Der Bebauungsplan erhielt auch keinen Hinweis darauf, dass vom Plangeber eine sog. „baugebietsübergreifende Gliederung“ (Berücksichtigung anderer Gewerbe-Industriegebiete im Gemeindegebiet, welche keine Geräuschkontingentierung aufweisen) beabsichtigt war. Die Lärmkontingentierung im Sondergebiet war nicht von der Rechtsgrundlage des § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO gedeckt.
  - Daneben beanstandete das Gericht die Regelung über die Zulassung öffentlicher Fenster. Die getroffenen Ausnahmemöglichkeiten für öffentliche Fenster (auch zur Hafenseite hin (Nachweis der Einhaltung der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren), seien zu unbestimmt. Zudem sei bei der Abwägung nicht berücksichtigt worden, dass gewerbliche Nutzungen auch im MI selbst zulässig sind und (zusätzliche) Immissionen verursachen könnten. Es sei zudem nicht zulässig, für gewerbliche Nutzungen mit schutzbedürftigen Räumen (namentlich Büroräume und Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben) ausschließlich auf die Einhaltung der für den Tageszeitraum geltenden Richtwerte der TA Lärm abzustellen.
- „Im Hinblick auf eine möglicherweise beabsichtigte Neuplanung“ gab das Oberverwaltungsgericht der Stadt Neuss ferner eine Reihe von Hinweisen auf den Weg,

die sich u.a. auf die Plandarstellung, eine (infolge der Änderung der raumordnungsrechtlichen Vorgaben) gebotene erneute Prüfung des Anpassungsgebots und die Dokumentation der Fortschreibung der Ergebnisse der Geruchsprognose beziehen.

### **Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB**

Zur Vorbereitung des ergänzenden Verfahrens wurden zunächst die Schalltechnische Untersuchung, die Luftschadstoffuntersuchung, der Verkehrstechnische Fachbeitrag, die Ermittlung der Geruchsimmissionssituation und die Artenschutzrechtliche Prüfung überarbeitet und an die veränderten Rahmenbedingungen (z.B. neue Regelwerke, veränderte Datensätze usw.) angepasst.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus den Gutachten und der vom Gericht gerügten Fehler wurden die Planurkunde, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht an die veränderte Sach- und Rechtslage angepasst.

Folgende wesentliche Anpassungen im Hinblick auf das Layout wurden vorgenommen:

- Aktualisierung Kartengrundlage im Koordinatensystem (ETRS89/UTM), insbesondere Aktualisierung im Bereich des Brückenbauwerks, der Kaistraße, der Neubebauung auf der Hafemole 1
- Entfall verkleinerter Planausschnitte für Teilbereiche zu den Themen „Immissionsschutz“, „Altlasten / Altlastenverdachtsflächen“ zugunsten von das gesamte Plangebiet umfassenden Blättern im Maßstab 1:1000
- Keine Roteintragungen für Straßenplanung außerhalb des Plangebietes mehr
- Keine nachrichtlichen Darstellungen von Treppen und Rampen mehr
- Keine Höhenangaben / Vermessung in öffentlichen Verkehrsflächen
- Entfall von Grundwassermessstellen in der Planzeichnung

Folgende wesentlichen inhaltlichen Anpassungen wurden vorgenommen:

- Wegfall des Sondergebietes im Teilgeltungsbereich West zugunsten einer Vergrößerung des eingeschränkten Gewerbegebietes GE2\*
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. Höhe baulicher Anlagen entsprechend erteilter Baugenehmigungen im GE2\*
- Festsetzung von Auskragungen im GE2 \*
- Höhenfestsetzungen in den Mischgebieten (keine Festsetzung von Vollgeschossen)
- Anpassung der Lärmemissionskontingente / Zusatzkontingente im gesamten Plangebiet / im GE4\*/GI\* unter Berücksichtigung erteilter Genehmigungen auf der Hafemole 1
- Anpassung der Abgrenzung GE4\*/GI\* entsprechend erteilter Baugenehmigungen bzw. realisierter Vorhaben auf der Hafemole 1
- Entfall Wohnausschluss in den festgesetzten Mischgebieten
- Ausschluss öffentlicher Fenster in allen Baugebieten für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 / davon ausgenommen sind im MI Teilbereiche entlang der Düsseldorfer Straße und Reintorstraße und die allseits umbauten Innenhöfe / Verzicht auf vom Gericht gerügter Ausnahmetatbestände
- Verzicht auf Ausnahmetatbestände im Hinblick auf das Erfordernis von schallgedämmte Lüftungen
- Nachrichtliche Übernahme gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete

Die jetzt vorliegende Schallschutzkonzeption trägt den Belangen der Hafenerindustrie noch weitergehend Rechnung als dies bereits im ursprünglichen Bebauungsplan intendiert war. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer (und deren Rechtsnachfolgern) hat sich die Stadt bei der Verarbeitung des Urteils des Oberverwaltungsgerichts jeweils für diejenigen von mehreren Lösungsansätzen entschieden, welcher der Industrie mehr Sicherheit vermittelt. Namentlich durch die Erweiterung des Konzepts der nicht-öffenbaren Fenstern auf das gesamte Plangebiet (insbesondere für Büronutzungen und Hotels relevant) und den Verzicht auf Ausnahmeregelungen („doch öffenbare Fenster“ bei Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren) wird den Anregungen der gewerblichen Anrainer entsprochen.

Die Stadtverwaltung hat ihre Planungen in zwei Unternehmergesprächen bei bzw. mit der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein vorgestellt und erläutert. Am 6. September 2018 wurde die Unternehmerschaft über die Absicht der Stadt, in ein ergänzendes Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans informiert. Die Unternehmen wurden eingeladen, für die Überarbeitung der Gutachten zu Lärm und Geruch relevante Angaben zu tätigen; dieser Einladung wurde teilweise gefolgt. Am 12. September 2019 hat die Stadt Neuss den Unternehmen die beabsichtigten Planinhalte in einem weiteren Unternehmergespräch vor Fassung des Offenlagebeschlusses vorgestellt.

Nach Anpassung des Bebauungsplanes an die veränderte Sach- und Rechtslage wird das Bebauungsplanverfahren ab dem Verfahrensschritt „öffentliche Auslegung“ gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB wieder aufgenommen.

Aus dem oben Ausgeführten ergibt sich, dass die Auslegungsbekanntmachung an die insoweit verschärften Anforderungen angepasst wird und folglich alle umweltbezogenen Informationen den gesetzlichen Vorschriften entsprechend tabellarisch, den jeweiligen Schutzgütern zugeordnet, mit Schlagworten versehen und unter Angabe der Datenquelle bekannt gemacht werden.

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans übernahm ein durch den privaten Grundstückseigentümer (Firma Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund bzw. deren Rechtsnachfolger) beauftragtes Planungsbüro in Kooperation mit einem Büro für Landschaftsarchitektur.

Der private Grundstückseigentümer übernahm und übernimmt alle Kosten für Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Erschließungsplanung, Grunderwerb für die Anpassung der Erschließungsanlagen, Ausbau der Erschließungsanlagen sowie Erwerb, Bepflanzung und Pflege der Grünflächen etc..

Vor dem damaligen Satzungsbeschluss wurde mit dem privaten Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag abgeschlossen. Sollten hier Ergänzungen notwendig sein, werden die beiden Verträge vor einem erneuten Satzungsbeschluss nachverhandelt.

ANLAGENUMMER	BEZEICHNUNG
APS 72-2019 – 1	Lageplan
APS 72-2019 – 2	Begründung zur Auslegung (Teil 1)
APS 72-2019 – 3	Begründung zur Auslegung (Teil 2: Umweltbericht)
APS 72-2019 – 4	Textliche Festsetzungen
APS 72-2019 – 5	Bebauungsplanentwurf
APS 72-2019 – 6	Bericht über die Beteiligung – Ursprungsverfahren