
 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 - Innenstadt, Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße -**

- **Beschluss über die Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**
- **Herbeiführung der Rechtskraft**

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)

05.12.2012 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

verwiesen

14.12.2012 Rat der Stadt Neuss

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN  (DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	AUFWAND / AUSZAHLUNGEN IN EURO			ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO		
	GESAMTAUF- WAND/ -AUSZAHLUNGEN	IM HH VERAN- SCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTERTRÄGE / -EINZAHLUNGEN	IM HH VERAN- SCHLAGT	DIFFERENZ
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

 FOLGEEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)  
 0,00 €

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

### **BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - vorgebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit dem dargestellten Ergebnis geprüft.

Unter Punkt 1.1.1 der textlichen Festsetzung wird zur Klarstellung die Festsetzung „**Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig**“ nunmehr geändert in die Festsetzung „**Im Mischgebiet MI 1 sind in dem mit „Wohnausschluss 2“ gekennzeichneten Teilbereich Wohnungen nur bis zum einschließlich 3. OG zulässig.**“

Unter Punkt 8.2, Unterkapitel „Schutz vor Gewerbelärm aus dem Neuss-Düsseldorfer Hafen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2“ der textlichen Festsetzungen wird jeweils die Festsetzung „...**wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann**,...geändert in „...**wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann**,...“

Da es sich nur um eine Klarstellung handelt, ist eine erneute Auslegung nicht notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 10 BauGB in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 7 und § 41 Abs. 1 Satz 2 lit. f GO NRW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Unwirksamer Satzungsbeschluss

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplans liegt in den Stadtbezirken 01 (Innenstadt) und 03 (Hafengebiet), beidseitig des Hafenbeckens 1. Die genaue Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.

### **SACHVERHALTSDARSTELLUNG**

Der Rat hat in seiner Sitzung am 04.04.2008 einen Grundsatzbeschluss für die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan im Bereich Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße gefasst. Vorhabenträger ist die Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund.

Inzwischen wurde die Planung intensiv überarbeitet. Ein Wohnquartier ist nun nicht mehr geplant.

Ziel des Bebauungsplans ist nunmehr die Entwicklung von Mischgebietsflächen, Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen.

Aufgrund der teilweisen neuen Planinhalte (Mischgebiet), der erheblichen Plangebietsgröße, der großen städtischen Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes, der Rechtssicherheit und der flexibleren Umsetzungsmöglichkeiten wurde das bisherige Planrechtsverfahren von einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren / Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren auf ein Angebotsbebauungsplanverfahren umgestellt.

Aufgrund des umfangreichen Vorverfahrens konnte auf eine erneute frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet werden. Der Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss wurde vom Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 22.05.2012 gefasst.

Der Bebauungsplanentwurf hat in der Zeit vom 14.06.2012 bis zum 16.07.2012 öffentlich ausgelegen. Mit Schreiben vom 11.06.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in Kenntnis gesetzt. Es gingen die in Kopie beigefügten Stellungnahmen ein (siehe Anlage 10).

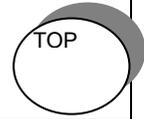
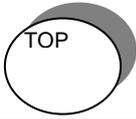
Die Einwendungen befassten sich primär mit dem Lärmschutzkonzept, der Geruchsbelastung und mit den Vorgaben des § 50 BImSchG im Hinblick auf die Festsetzung von Mischgebieten im Teilgeltungsbereich West und eines Gewerbegebiets (GE 4) auf der Hafentmole 1. Dabei wurden insbesondere detaillierte Anregungen zu den Festsetzungen passiver und aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegeben. Der Plangeber kam den Einwendungen durch einzelne Klarstellungen in den textlichen Festsetzungen und weit überwiegend durch Ergänzungen und zusätzlichen Erläuterungen in der Begründung nach.

Eine zusammenfassende Darstellung der Inhalte erfolgt in der Sitzung des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung durch eine Präsentation.

Informationen zu den Planinhalten können der beiliegenden Begründung (Anlage 2 und 3) entnommen werden. In der zusammenfassenden Erklärung zum Bebauungsplan (Anlage 11) sind die Inhalte kompakt dargestellt.

Der städtebauliche Vertrag und Erschließungsvertrag zum Bebauungsplan (siehe finanzielle Auswirkungen) liegt noch nicht vor. Die Unterzeichnung der Verträge wird derzeit vorbereitet und soll vor der Ratssitzung abgeschlossen sein. Es ist geplant, den städtebaulichen Vertrag und Erschließungsvertrag zur Ratssitzung nachzureichen.

Für den Fall, dass der städtebauliche Vertrag und Erschließungsvertrag zur Ratssitzung und damit vor Fassung des Satzungsbeschlusses nicht unterschrieben vorliegt, wird diese Beratungsunterlage aus dem Rat zurückgezogen.



### **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans übernahm ein durch den Antragsteller / privaten Grundstückseigentümer (Firma Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund bzw. deren Rechtsnachfolger) beauftragtes Planungsbüro.

Der Antragsteller / private Grundstückseigentümer (Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund bzw. deren Rechtsnachfolger) 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 Satzungsbeschluss wird mit dem privaten Grundstückseigentümer (Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund bzw. deren Rechtsnachfolger) ein städtebaulicher und Erschließungsvertrag abgeschlossen, der an die Stelle des ursprünglich geplanten Vertragswerkes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 456 tritt.

# Unwirksamer Satzungsbeschluss

ANLAGENUMMER	BEZEICHNUNG
APS 80-2012 - 1	Stadtkartenausschnitt
APS 80-2012 - 2	Begründung (Teil 1)
APS 80-2012 - 3	Begründung (Teil 2 - Umweltbericht)
APS 80-2012 - 4	Textliche Festsetzungen
APS 80-2012 - 5	Bebauungsplan Übersicht
APS 80-2012 - 6	Bebauungsplan Teil 1
APS 80-2012 - 7	Bebauungsplan Teil 2
APS 80-2012 - 8	Bebauungsplan Teil 3
APS 80-2012 - 9	Bebauungsplan Teil 4
APS 80-2012 - 10	Stellungnahmen Auslegung
APS 80-2012 - 11	Zusammenfassende Erklärung
APS 80-2012 - 12	städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich)

**wird zur Ratssitzung 14.12.2012 nachgereicht**