


 GREMIUM
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER
 Amt für Stadtplanung
 Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

 öffentlich
 nicht öffentlich
BERATUNGSUNTERLAGE

BETREFF

Bebauungsplan Nr. 490 – Hammfeld II West, Möbelfachmarkt –
 ■ **Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen**
 ■ **Satzungsbeschluss**

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)

20.06.2018 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

29.06.2018 Rat der Stadt Neuss

FINANZIELLE

AUSWIRKUNGEN

AUFWAND / AUSZAHLUNGEN IN EURO

ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO

(DETAILS SIEHE SACHVERHALT)

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 €

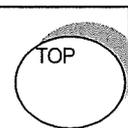
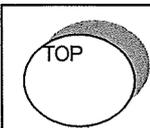
ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Die Abwägungsvorschläge zu allen im Verfahren eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nachvollzogen. Die Abwägungsergebnisse werden als inhaltlich ausgewogen beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 490 – Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt – in der Fassung vom 25.05.2018 wird mit textlichen Festsetzungen und Begründung gem. § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 Abs. 1 f GO NW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 04 – Hammfeld; es wird im Norden durch die Hammer Landstraße, im Osten durch die Schanzenstraße, im Süden durch die zukünftige Grenze zum geplanten weiteren Fachmarktgrundstück bzw. durch die Stresemannallee und im Westen durch den Festplatz sowie die aufgegebene Bezirkssportanlage begrenzt. Die Gesamfläche des Plangebiets beträgt ca. 5,4 ha. Das Plangebiet umfasst die Flächen der Flur 4, Flurstücke 793 (tlw.) 794 (tlw.), 795, 797, 799, 899, 911 (tlw.), 912 (tlw.) sowie Flur 6, Flurstücke 42 (tlw.), 262 (teilw.) und 1620 (tlw.). Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Allgemeine Projektbeschreibung

Zur Weiterentwicklung des Bereiches Hammfeld II (West) sollen auf den Flächen zwischen Hammer Landstraße, Schanzenstraße und Stresemannallee die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsvorhaben geschaffen werden. Geplant sind die Errichtung eines weiteren großflächigen Möbelmarktes ("Sconto") sowie die Ansiedlung eines großflächigen Zweiradmarktes ("Zweirad Stadler"). In Richtung Westen schließt sich eine Grünfuge an, die gleichzeitig den baulichen Abschluss des Einzelhandelsstandorts markiert.

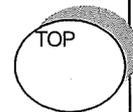
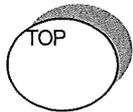
Zunächst wurden für beide Vorhaben die zu konkretisierenden städtebaulichen Beziehungen gemeinsam betrachtet, wie die städtebauliche Einbindung der Einzelvorhaben in die Grünfuge oder die tangierenden Planungen des „Boulevards“ und des Radschnellwegs.

Ab September 2017 wurden die beiden Bauvorhaben in zwei getrennten Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Das Plangebiet des vorauslaufenden Bebauungsplans Nr. 490, welcher Gegenstand dieser Beratungsunterlage ist, wurde um das Grundstück „Stadler“ des Aufstellungsbeschlusses verkleinert und beinhaltet neben dem eigentlichen Sondergebiet Möbelfachmarkt alle über die beiden Bauvorhaben hinausgehenden Flächen, also den „Boulevard“, die Erschließungsstraße "Derendorfweg" sowie die Grünfuge. Die Vorgaben aus dem vorlaufenden Entwicklungsprozess und der Beratungen im Beirat Hammfeld, werden weiterhin vollständig mit abgebildet und bereits jetzt über den Vorliegenden Bebauungsplan Nr. 490 rechtlich gesichert.

Hierzu gehört, dass hochwertige Grün- und Freiraumstrukturen erhalten oder geschaffen werden sollen. Die Hammer Landstraße soll zu einem Boulevard als attraktive Verbindung zwischen Stadt und Rhein ausgebaut werden und wird im Bebauungsplan festgesetzt. Entlang der Stresemannallee soll zukünftig ein Radschnellweg entstehen. Die notwendigen Flächen und Festsetzungen zum Ausbau sind in dem Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Flächen der zukünftigen Grünzäsur sind ebenfalls Teil des Plangebiets. Sie werden direkt mitentwickelt und übernehmen Ausgleichs- sowie in Teilen Erholungsfunktionen für die zukünftigen Arbeitnehmer des Hammfeld West-Bereichs. Dabei soll die bestehende Waldfläche zwischen Stresemannallee und Derendorfweg im Grundsatz erhalten bleiben.

Der Möbelmarkt, der das Angebot des bestehenden Höffner - Marktes ergänzen soll, entsteht zwischen Hammer Landstraße, Schanzenstraße und Derendorfweg auf einer ca. 2,5 ha großen Fläche mit einer Höhe von ca. 13,2 m. Die Verkaufsfläche ist auf 8.000 qm begrenzt. 10 % davon stehen für zentrenrelevante Randsortimente zur Verfügung. Die notwendigen Stellplätze entstehen vornehmlich an der Schanzenstraße. 60 % der Dachfläche werden begrünt und das Niederschlagswasser wird auf dem eigenen Grundstück versickert.

Im Hinblick auf den Artenschutz werden zum Schutz der Arten Feldsperling, Mäusebussard und Star sowie des Altholzkäfers im Bebauungsplan und im Vertrag Regelungen (z.B. Ersatzquartiere und Nisthilfen) getroffen. Ansonsten gelten die üblichen zeitlichen Beschränkungen für Rodungsmaßnahmen. Eine Rodungsbegleitung durch einen Fachgutachter wird ebenfalls verpflichtend sein.



Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Bebauungsplan 490 wird als Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug im Normalverfahren aufgestellt. Der FNP wird daneben in einem Parallelverfahren (130. FNP-Änderung) geändert (vgl. APS 21-2018).

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 17.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.490 – Hammfeld II (West), Fachmärkte – (APS 13-2017) gefasst. Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 11.10.2017 bis einschließlich 18.10.2017 per Aushang im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss statt. Zudem wurde am 06.11.17 ein Fachgespräch mit der Industrie- und Handelskammer, dem Einzelhandelsverband und der Initiative ZIN geführt. In der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 03.11.2017 konnten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftliche Stellungnahmen ins Verfahren einreichen. Die Einwendungen und Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sind in die weitere Planung miteingeflossen.

Aufgrund der bereits erwähnten Verkleinerung des Geltungsbereiches wurde der Bebauungsplan für das Bauvorhaben Möbelfachmarkt mit der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 490 – Hammfeld II (West), Möbelfachmarkt – fortgeführt. Am 02.02.2018 hat der Rat der Stadt Neuss daraufhin die Aufstellung und öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes (APS 125-2017) beschlossen. Auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wird gem. § 3 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BauGB verzichtet, da diese bereits im Verfahren unter der alten Bezeichnung erfolgt ist.

Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 02.03.2018 bis einschließlich 04.04.2018 per Aushang im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss statt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen von Bürgern eingegangen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.02.2018 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Insgesamt reichten 33 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein. Größtenteils bestanden keine Bedenken gegen die Planung.

Von den Versorgungsträgern Westnetz, Telefonica o2 und Vodafone gingen Stellungnahmen zur Lage von Kabel bzw. Leitungen und Richtfunkstrecken ein. Die Städte Viersen, Dormagen, Ratingen, Krefeld, Meerbusch und Erkrath sowie der Kreis Viersen äußerten sich vor allem zu der erarbeiteten „Städtebaulichen Wirkungsanalyse zur Ansiedlung des Möbelfachmarkts Sconto am Standort Hammfeld II (West)“ vom Stadt- und Regionalplanungsbüro Dr. Jansen GmbH und den Auswirkungen der Einzelhandelsansiedlung auf ihre eigene Versorgungsstruktur. Neben anderen kritisierte auch der Handelsverband NRW den Umgang im Gutachten mit der Agglomerationswirkung der Einzelhandelsansiedlungen am Standort Hammfeld II. Die Bezirksregierung ebenso wie der Rhein-Kreis Neuss gaben den Hinweis, dass die Lage des Plangebietes im Hochwassergebiet deutlicher gekennzeichnet werden muss. Der Kreis machte dazu Äußerungen zu den Themenkomplexen Versickerung von Niederschlagswasser, Altlasten, Eingriff- und Ausgleich sowie Artenschutz.

Der Bebauungsplan hat aufgrund der soeben erwähnten Stellungnahmen aus der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende geringfügige Änderungen erfahren, die lediglich redaktionell waren und eine erneute Auslegung daher nicht notwendig machen. Das Fassungsdatum wurde entsprechend aktualisiert.

Die Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen im Bebauungsplan.

- Bei den Hinweisen ergaben sich Änderungen bzw. Ergänzungen bei den Punkten Grundwasserhaltung; Hochwasser, Hubschraubersonderlandeplatz, Luftverkehr und Richtfunkstrecken.
- In der Begründung erfolgten Änderungen bei den Kapiteln 2.6.2 „Regionalplan“, 2.6.4 „Aktuell wirksamer Flächennutzungsplan/Entwurf des neuen Flächennutzungsplans“, 3.1.5 „Entwässerung“, 3.8.1.1 „Wirkungsanalyse des Möbelfachmarktes“ und 4.4 „Auslegung des Planentwurfes, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange“.
- Im Umweltbericht ergaben sich bei den Kapiteln 1.3 „Darstellung der Ziele des Umweltschutzes einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne“, 3.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)“, 3.1.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, 3.1.5 „Schutzgut Wasser“, 3.2.2 „Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“, 3.2.5 „Schutzgut Wasser“, 4.3 „Grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan“ und 4.4 „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“ redaktionelle Änderungen.

Im Rahmen des Planverfahrens wird bis zum Ratsbeschluss zwischen der Stadt Neuss und dem Bauherr ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, um einerseits die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des geplanten Vorhabens zu schaffen und andererseits die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Neuss zu sichern. Folgende Themen sind u.a. Inhalt des Vertrages:

- die Übernahme der Kosten für das Planverfahren,
- die Herstellung der Erschließungsanlagen sowie der Grünfuge,
- die Ausgestaltung der Fassade und der Freiräume,
- die Festlegung der angebotenen Verkaufssortimente (Sortimentsliste) und deren Monitoring,
- das Werbeanlagenkonzept,
- die Regelungen zum Artenschutz, Bodenschutz und Immissionsschutz,
- Ausführungen zum internen und externen Ausgleich in Natur und Landschaft,
- die Einrichtung von Geh- und Nutzungsrechten für die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche,
- und der Ausschluss von Veranstaltungsflächen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Stadt Neuss entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Der Bauherr übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen etc. Hierüber ist vor Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

Die für die Erschließung des Baugebiets benötigten Anlagen (Straßen, Grünflächen u.a.) werden durch den Bauherrn hergestellt und anschließend, soweit sie zukünftig öffentliche Straßen werden, der Stadt Neuss kosten- und lastenfrei überlassen.

Öffentliche Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen befinden sich derzeit im Eigentum der Stadt Neuss und sollen an den Investor verkauft werden.

ANLAGENUMMER	BEZEICHNUNG
APS 33-2018 - 1	Lageplan
APS 33-2018 - 2a	Begründung zur Satzung
APS 33-2018 - 2b	Umweltbericht zur Begründung
APS 33-2018 - 3	Textliche Festsetzungen
APS 33-2018 - 4	Städtebaulicher Entwurf, Ansichten
APS 33-2018 - 5	Bebauungsplan
APS 33-2018 - 6	Bericht über die Beteiligung
APS 33-2018 - 7	Zuordnung der Stellungnahmen (nicht öffentlich)
APS 33-2018 - 8	Städtebaulicher Vertrag (wird nachgereicht) (nicht öffentlich)