


 GREMIUM
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER
 Amt für Stadtplanung
 Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

☒ öffentlich
 ☐ nicht öffentlich
BERATUNGSUNTERLAGE

BETREFF

Bebauungsplan Nr. 131/6/1 – Stresemannallee, Hammfelddamm –

- **Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss im ersten vereinfachten Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 131/6 – Stresemannallee, Hammfelddamm –**

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)

31.10.2018 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

09.11.2018 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 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. 131/6/1 - Stresemannallee, Hammfelddamm - in der Fassung vom 14.09.2018 wird mit textlichen Festsetzungen und Begründung gem. §§ 10 und 13 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), Gemarkung Neuss (3359), Flur 6, Flurstücke 622, 625, 626, 1640, 1641, 1642, 1643, 1636 (teilweise) und 1656 (teilweise). Es umfasst eine Fläche von ca. 19.841m². Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Stresemannallee und im Nordosten durch den Hammfelddamm begrenzt. Im Südwesten verläuft die Grenze entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 426. Im Südosten wird die Grenze durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 499 gebildet. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Ausschnitt des Lageplans zu entnehmen.

SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Allgemeine Projektbeschreibung

Zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebots der Stadt Neuss war es bereits Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts erforderlich, das Flächenangebot für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben zu verbessern. Geeignete Flächen waren aufgrund der speziellen Anforderungen an den Standort nur begrenzt vorhanden.

Der Bereich des Hammfelddamms hatte sich aufgrund der Standortgunst zu einem solchen Zentrum von nationaler und internationaler Bedeutung für hochwertige Dienstleistungen entwickelt. Zur Markierung dieses Gebietes war am Schnittpunkt Stresemannallee/Hammfelddamm ein gewerblich genutztes Punkthochhaus vorgesehen, das zwischen Rheinlandschaft und Altstadt ein markantes Signal setzen und die umgebende heterogene Bebauung visuell zusammenfassen sollte. Mit dem Bebauungsplan Nr. 131/6 - Stresemannallee, Hammfelddamm - sollte daher die Rechtsgrundlage für eine höhere Ausnutzung und Geschoßzahl des Eckgrundstücks Stresemannallee/Hammfelddamm geschaffen werden.

Nach der Rechtkraft des projektbezogenen Angebotsbebauungsplanes Nr. 131/6 am 25.11.1994 verwirklichte ein damaliger Investor seinen Entwurf für ein Hochhaus aber nicht. Seitdem ist es nicht gelungen das Grundstück - Stresemannallee, Hammfelddamm - einer Bebauung unter Verwirklichung der im projektbezogenen Angebotsplan für den Standort angedachten städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens Nr. 131/6/1 – Stresemannallee, Hammfelddamm – ist es daher die bisherigen rechtverbindlichen Festsetzungen soweit zu ändern bzw. zu ergänzen, dass die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes leicht flexibilisiert werden und eine aktuelle Architektur ermöglicht wird. Erreicht werden soll dies vor allem durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Sockelgeschossen, indem neue Baugrenzen für die unteren 7 Geschosse festgelegt werden. Unter Wahrung der Grundzüge der Ursprungsplanung, soll so die ursprünglich angedachte städtebauliche Ordnung durch einen Angebotsplan weiterhin sichergestellt werden.

Der Standort liegt in integrierter, zentraler und gleichzeitig exponierter Lage im Hammfeld I und ist verkehrlich sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Die Fläche ist zurzeit nicht bebaut und liegt brach. Ein Baumbestand ist auf dem eigentlichen Baugrundstück nicht vorhanden.

Während dem bisherigen Konzept der Baulinien ein konkreter Hochbauentwurf zu Grunde lag, wird die Bebaubarkeit nun flexibilisiert. Das städtebauliche Konzept sieht vor, durch Festsetzung von neuen Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche für die unteren sieben Geschosse zu erweitern, so dass für das rein nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten weiterhin mögliche Punkthochhaus die Errichtung eines Sockelbereiches und dadurch eine Vielzahl neuer Nutzungsoptionen für den Gebäudekomplex möglich wird.

Durch diese Änderung wird auch eine Büroflächenentwicklung in Anlehnung an die bestehende Struktur im Hammfeld ermöglicht (siehe auch APS 25-2017 Grundsatzbeschluss), da Vermarktungsanfragen der letzten Zeit an die Stadt als Grundstückseigentümerin den Schluss nahe legen, dass eine Hochhausbebauung an diesem Standort nicht mehr gefragt ist und daher die Realisierung des Hochhauses faktisch ausgeschlossen ist. Stattdessen wird eine Bebauung in der Dimensionierung der Nachbargrundstücke angefragt. Es besteht daher – wie auch schon in der Ursprungsplanung – keine Verpflichtung zum Bau des Turms.

Die flächenhafte Ausweisung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich vertretbar, da sich die maximale Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch unveränderte Werte der GRZ und GFZ im Vergleich zur Ursprungsplanung nicht ändert. Die städtebauliche Dichte bleibt somit gleich hoch.

Die maximale Gebäudehöhe im Sockelbereich wird dabei auf 65 m über NHN begrenzt, was maximal sieben Geschossen entspricht. Daneben wird auch die maximal zulässige Höhe des Geländes heraufgesetzt. So ist sichergestellt, dass sich der Sockelbereich in die Höhenentwicklung der südlich angrenzenden Bürokomplexe (sieben bis neun Geschosse) einfügt bzw. sogar hinter diesen zurückbleibt. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche bewirkt zusätzlich, dass die Bestandsbebauung entlang des Hammfelddamms und der Stresemannallee in den unteren Geschossen aufgegriffen werden kann.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 131/6 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert, da durch den geänderten Bebauungsplan kein Vorhaben realisiert werden soll, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden. Des Weiteren werden die Grundzüge der Ursprungsplanung durch die Ausweisung neuer Baugrenzen, die Festsetzung einer maximalen Höhe für den Sockelbereich, die Anhebung der maximal zulässigen Geländehöhe und die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung nicht berührt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt im vereinfachten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und zur Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am 31.05.2017 und der Rat am 09.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131/6/1 - Stresemannallee, Hammfelddamm - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Im vereinfachten Verfahren besteht gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen. Von dieser Möglichkeit wurde seitens der Stadt Neuss kein Gebrauch gemacht. Stattdessen wurde, um auf mögliche Bedenken frühzeitig eingehen zu können, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt. Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, lagen die Unterlagen im Amt für Stadtplanung in der Zeit vom 27.06.2017 bis einschließlich 11.07.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sind nicht eingegangen. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Juni/Juli/August 2017 durchgeführt. Deren Stellungnahmen sind in die weitere Planung eingeflossen.

In seiner Sitzung am 29.06.2018 hat der Rat die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 131/6/1 - Stresemannallee, Hammfelddamm - in der Fassung vom 01.06.2018 beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der Zeit vom 31.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 öffentlich aus. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2018 zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Insgesamt reichten siebzehn Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein. Größtenteils bestanden keine Bedenken gegen die Planung.

Die Träger öffentlicher Belange äußerten sich vor allem zu den Themen Richtfunkstrecken, Kampfmitteln, Hochwasser, Leitungen, Flugsicherung und Entwässerung. Der Rhein-Kreis Neuss machte in seiner Stellungnahme Angaben zu den Themen Natur und Landschaft, Artenschutz und Wasserschutz.

Aufgrund der eingereichten Stellungnahmen wurden in der Begründung Änderungen bei den Kapiteln 5.9 Hinweise, 6.3 Gewässerschutz, 6.4 Hochwasserschutz und 6.5 Natur und Landschaft vorgenommen. Die textlichen Festsetzungen wurden um Hinweise zu den Themen Hochwasser, Ferngasleitung und Richtfunkstrecken ergänzt. Es handelt sich ausschließlich um klarstellende Anpassungen, die nicht Bestandteil der Abwägung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans sind. Sie führen nicht zu einer Änderung des Bebauungsplans im Sinne des § 4a Abs. 3 BauGB und bedingen daher keine erneute Offenlage des Bebauungsplanes.

Der Änderungsbebauungsplan Nr. 131/6/1 kann gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Änderungsbebauungsplans Nr. 131/6/1 behalten lediglich die nicht geänderten bzw. nicht ergänzten Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans Nr. 131/6 ihre Gültigkeit.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die Flurstücke 622, 625, 626, 1641, 1643, 1636 und 1656 befinden sich im Eigentum der Stadt Neuss. Über die Flurstück 1640 (185 qm) und 1642 (13514 qm) wurde am 12.12.2017 ein Kaufvertrag zwischen einem privaten Investor als Käufer und der Stadt Neuss als Verkäufer unterzeichnet. Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan geringfügige Kosten für Bekanntmachungen, Planausfertigungen und die Artenschutzprüfung Stufe 1.

ANLAGENNUMMER	BEZEICHNUNG
APS 84-2018 - 1	Lageplan
APS 84-2018 - 2	Begründung zur Satzung
APS 84-2018 - 3	Textliche Festsetzungen
APS 84-2018 - 4	Bebauungsplan Nr. 131/6/1
APS 84-2018 - 5	Bericht über die Beteiligung