



GREMIO

Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER

Amt für Stadtplanung

Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich **BERATUNGSUNTERLAGE**

BETREFF

Bebauungsplan Nr. 485 – Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet und Grünspange) –

- **Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**
- **Beschluss über die CEF-Maßnahmen**

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIO)

31.01.2018 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

BZA Holzheim
ist via Mitteilung der Verwaltung in der Sitzung
am 07.12.2017 informiert worden

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

02.02.2018 Rat der Stadt Neuss

FINANZIELLE

AUSWIRKUNGEN

(DETAILS SIEHE
SACHVERHALT)

AUFWAND / AUSZAHLUNGEN IN EURO

GESAMTAUF-
WAND/
-AUSZAHLUNGEN

0,00 €

IM HH VERAN-
SCHLAGT

0,00 €

DIFFERENZ

0,00 €

ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO

GESAMTERTRÄGE /
-EINZAHLUNGEN

0,00 €

IM HH VERAN-
SCHLAGT

0,00 €

DIFFERENZ

0,00 €

FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

0,00 €

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

BESCHLUSSEMPFEHLUNG

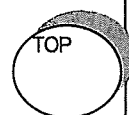
1) Die Abwägungsvorschläge zu allen im Verfahren eingegangenen Anregungen aus der Öffentlichkeit sowie Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nachvollzogen. Die Abwägungsergebnisse werden als inhaltlich ausgewogen beschlossen.

2) Der Bebauungsplan Nr. 485 – Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet und Grünspange) – wird mit textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 05.01.2018 gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 und 41 Abs. 1 f GO NW als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk (Holzheim). Es umfasst eine Fläche von ca. 400.000 m² (40 ha). Das Plangebiet wird begrenzt im Nordwesten durch die Kreitzer Straße (L154), nordöstlich durch die Straße Kreitzweg, südöstlich durch das bestehende Gewerbegebiet Ziegeleistraße und südwestlich durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3) Die Verwaltung wird beauftragt, die in den Hinweisen zum Bebauungsplan (vgl. APS 117-2017-3 Textliche Festsetzungen, Ziffer 8) näher beschriebenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf den städtischen Flächen Gemarkung Holzheim, Flur 13, Flurstücke 90, 92, 96, 101, 103 und 185 als CEF-Maßnahmenkonzept für die Feldlerchen vor Baubeginn umzusetzen.



SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um eine nachhaltige Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes Ziegeleistraße (Teilgebiet A) und um die Schaffung eines Teilstücks der geplanten übergeordneten Grünspace (Teilgebiet B).

Durch den Bebauungsplan entsteht auf ca. 31 ha Fläche ein ökologisch und wirtschaftlich nachhaltiges Gewerbegebiet im westlichen Teil des Stadtgebietes Neuss. Durch seine herausragende Anbindung direkt an die A46 ist es ein bedeutender Beitrag zur Stadtentwicklung und der Schaffung und Sicherung von Arbeitsplätzen in Neuss. Hierbei entstehen Flächen zur Erweiterung bereits vorhandener Betriebe sowie Möglichkeiten zur Neuansiedlung von produzierendem Gewerbe.

Ökologische Belange haben einen hohen Stellenwert im Bebauungsplangebiet:

Mit der Durchgrünung des Gewerbegebietes (Straßenraum, Grünflächen) und einem günstigen Verhältnis von gewerblichen Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen (Flächensparende Erschließung durch große Baufelder) wird ein 100 %iger naturschutzrechtlicher Ausgleich und ein klimatischer Ausgleich am Ort des Eingriffs erreicht. Ein Biotopverbund im Gewerbegebiet und mit den angrenzenden Gebieten wird geschaffen.

Mit einer dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung im privaten und öffentlichen Bereich kann erstmals in einem Gewerbegebiet ein nachhaltiges Wasserbewirtschaftungskonzept umgesetzt werden.

Zudem werden ergänzend weitere Maßnahmen ergriffen, die auf einer eher organisatorischen Ebene bei der Vermarktung der Grundstücke liegen: Im Zuge der Ansiedlungsgespräche wird z.B. den Firmen und Investoren der im vergangenen Jahr veröffentlichte Leitfaden zum Thema „Nachhaltiges Bauen in Gewerbegebieten“ vorgestellt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird auch die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung des ersten Abschnitts der Grünspace Süd (grüner Erholungsraum und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen / Ökokontoflächen) auf der ehemals geplanten Autobahntrasse A46 von Holzheim bis Uedesheim geschaffen (vgl. Grünentwicklungsplan Neuss – Perspektive 2025+; AUG 34-2013, beschlossen im Rat am 12.07.2013). Dieser Planbereich dient auch der Eingrünung des geplanten Gewerbegebietes und als Ortsrandabgrünung für Holzheim. Gleichzeitig kann damit das städtebauliche Ziel eines übergeordneten Biotopverbundes verwirklicht werden.

Bisheriger Verlauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 12.12.2014.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr. 485, Holzheim, Kreitzer Straße (Gewerbegebiet) betreibt die Stadt Neuss die 128. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Frühzeitige Beteiligung

Auf der Informationsveranstaltung am 09.06.2015 im alten Rathaus Holzheim gab es zahlreiche Hinweise auf verkehrliche Themen. Die Informationen sind in das Verkehrsgutachten eingeflossen. Die anwesenden Bürger informierten sich zudem über die geplante Art der Nutzung. Weitere Themen waren die Art des möglichen Gastronomiebetriebs sowie Steuerungs- und Vermarktungsmöglichkeiten dafür sowie das Thema der Ausnutzbarkeit der Grundstücke. Es wurde gewünscht, dass Gebäudehöhen in der Auslegung in einer Schnittzeichnung dargestellt werden (vgl. Anlage 5).

Auch die schriftlichen Stellungnahmen im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 10.06. bis 24.06.2015 bezogen sich insbesondere auf die Themen Verkehrsführung, Klimaschutz, Versiegelung, Baumasse / Gebäudehöhe, Eingrünung und Plangebietsabgrenzung. Die angesprochenen Themen wurden in der Begründung und dem Umweltbericht ausführlich dargestellt. Bezogen auf die Plangebietsgrenze wurde der Entwurf den Wünschen eines Bürgers angepasst.

Die vorgebrachten Anregungen sind in Anlage 5a und 5b aufgeführt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.07.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Es erfolgten Hinweise für die Planung zu den Themen Niederschlagswasserbeseitigung, Bodenschutz, Altlasten, Immissionsschutz, Umgang mit dem Einzelhandel, notwendige Abstandszonen zur Landesstraße und zur Sicherheit an der Bahnlinie. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise sind in die Planung mit eingeflossen.

Auslegung

Nach Vorberatung am 31.05.2017 durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung wurde am 09.06.2017 durch den Rat der Stadt Neuss der Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplanentwurf Nr. 485 gefasst. Diese fand in der Zeit vom 27.06.2017 bis zum 14.08.2017 statt. Es gingen Stellungnahmen von zwei Bürgern ein. Die Stellungnahmen eines ehemaligen Unternehmers, der im bestehenden Gewerbegebiet Ziegeleistraße wohnt, beziehen sich insbesondere auf die Themen Schallschutz/ befürchtete Lärmbelastung durch die neuen Gewerbebetriebe, die geplante Gebäudehöhe und den Erhalt des im Bebauungsplan Nr. 370 festgesetzten privaten Grünstreifens. Die Inhalte sind bereits aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung bekannt.

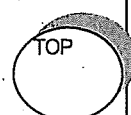
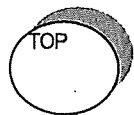
Die Stellungnahme eines Landwirtes, dessen Hof in der Nähe der vom Bebauungsplan umfassten Flächen liegt, bezieht sich auf den zu erwartenden Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.06.2017 im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen beziehen sich insbesondere auf die Themen Beseitigung des Niederschlagswassers, Immissionsschutz und Artenschutz sowie Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Die im Rahmen der Auslegung vorgebrachten Anregungen sind in Anlage 9 aufgeführt.

Die Aspekte, die zu einer Änderung im Plan geführt haben, sind im Folgenden aufgeführt. Sie sind für den APS als Roteintrag in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung (Anlagen 2 und 3) markiert. Auf eine wortwörtliche Wiedergabe kann daher verzichtet werden.

Hinweis: Eine nachrichtliche Eintragung, ein Hinweis oder eine Kennzeichnung haben nicht den Rechtscharakter einer textlichen Festsetzung und führen daher nicht zur Pflicht einer erneuten Auslegung. Ergänzungswünsche, die ausschließlich die Begründung betrafen (wie z.B. bei der Stellungnahme der IHK), sind hier nicht aufgeführt.

- Als ergänzende Formulierung zu den privaten Ausgleichsmaßnahmen wird klargestellt, dass falls die auf den Gewerbegrundstücken festgesetzte Pflanzfläche als Versickerungsfläche gewählt wird, die festgesetzten Pflanzungen auf dem eigenen Grundstück an anderer Stelle nachzuweisen sind.
- Auf Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW (Straßen NRW) werden in der Bebauungsplanzeichnung im Bereich des Mitfahrerparkplatzes die Beschränkungszonen nachrichtlich eingetragen.
- Aufgrund der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG wird der in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich dargestellte Fuß- und Radweg in der geplanten Grünspanne (Öffentliche Grünfläche) von der Bahntrasse stärker abgerückt.
- Auf Wunsch des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird in den Textlichen Festsetzungen, Nr. 8 Hinweise im Absatz Bodendenkmalpflege ein Hinweis ergänzt.



- Aufgrund der Stellungnahmen des Rhein-Kreis Neuss wurde folgenden Anregungen gefolgt:
 - Wasserrecht: Es wurden klarstellende Formulierungen zur Festsetzung Nr. 6 Wasserrecht (Pflicht zur Versickerung) sowie Ergänzung der Hinweise zum Umgang mit dem Boden bei Altlasten und Versickerungsflächen gewählt
 - Immissionsschutz/Gliederung nach Abstandserlass: Den Anregungen des Kreises weitgehend folgend wurde die Festsetzung Nr. 3 Abs. 1 neu aufgebaut und der Ausnahmetatbestand nunmehr so formuliert, dass klargestellt wird, dass nur die Zulassung einer Anlagenart des nächst größeren Abstandes der Abstandsliste 2007 vorgesehen wird.
 - Immissionsschutz/Emissionskontingente: Die Festsetzung Nr. 3 Abs. 2 wird klarstellend neu gefasst.
 - Artenschutz: Es fand eine Neuformulierung von CEF-Maßnahmen für Lerchen als Hinweis sowie als Beschlussvorschlag statt. Hierzu wurde der Rhein Kreis Neuss erneut per Anschreiben neu beteiligt und hat seine bisherige Stellungnahme durch eine neue, positive ersetzt. Dies entspricht einer eingeschränkten erneuten Beteiligung der betroffenen Behörde.
 - Hinweis Nr. 8 zu Altlasten: Die lt. Rhein-Kreis Neuss inzwischen gelöschte ehemalige „Altlast Ne-1618,00“ wird aus allen Unterlagen gestrichen.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan Einnahmen durch die Veräußerung von Flächen. Es entstehen Kosten für die Erschließung und die erforderliche Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen. Im Wirtschaftsplan des Tiefbaumanagement Neuss (TMN) sind für die Jahre 2019 und 2020 insgesamt 5.920.000 Euro vorgesehen. Infrastruktur Neuss (ISN) hat für das Jahr 2018 1.900.000 € im Investitionsprogramm vorgesehen. Für öffentliches Grün im Plangebiet sind im Haushalt ab 2018 550.000,- € und für ökologischen Ausgleich und Ersatz 300.000,- € vorgesehen. Ab 2018 sind für die Lerchenfenster und sonstige vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) 50.000,- und dann ab 2020 125.000,- € vorgesehen.

Die hiermit verbundenen Unterhaltungskosten sind in der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

ANLAGENNUMMER	BEZEICHNUNG
APS 117-2017 - 1	Stadtkartenausschnitt
APS 117-2017 - 2	Satzungsbegründung
APS 117-2017 - 3	Textliche Festsetzungen
APS 117-2017 - 4	Bebauungsplan
APS 117-2017 - 5	Schnitte durch das Plangebiet
APS 117-2017 - 6	Bericht über die Beteiligung, Vorblatt
APS 117-2017 - 7	Bericht über die Beteiligung, Teil A: Bürgerinformationsveranstaltung
APS 117-2017 - 8	Bericht über die Beteiligung, Teil B: Frühzeitige Beteiligung
APS 117-2017 - 9	Bericht über die Beteiligung, Teil C: Auslegung
APS 117-2017 - 10	Zuordnung der Stellungnahmen (nicht öffentlich)

