
 Gremium
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 Dienststelle, Berichterstatter
 Amt für Stadtplanung
 Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

☒ öffentlich ☐ nicht öffentlich **BERATUNGSUNTERLAGE**

BETREFF

BP V491 - Vellbrüggener Straße
- Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

BERATUNGSFOLGE (DATUM, Gremium)		ABSTIMMUNGSERGEBNIS
16.05.2019	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	
17.05.2019	Rat der Stadt Neuss	

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

 FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)
 0,00 €

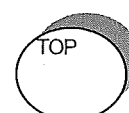
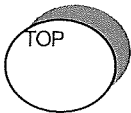
ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

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 vorhabenbezogene Bebauungsplans Nr. V 491 - Norf, Vellbrüggener Straße - in der Fassung vom 03.04.2019 wird, vorbehaltlich des Beschlusses des Rates über die Ausführungsplanung der Erschließung, gem. den §§ 10, 12 und § 13a BauGB i. V. m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 f GO NW in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung und textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Norf, im Süden der Stadt Neuss, im Stadtbezirk 27 (Norf), Gemarkung Norf (3362), Flur 17. Es umfasst die Flurstücke 521, 549 (vormals 527 und 528), 506 und 433 mit einer Fläche von insgesamt ca. 13.600 m². Räumlich wird es umschlossen durch die angrenzenden Grundstücke der Bebauung entlang der Vellbrüggener Straße, Mittelstraße und Bahnstraße. Im Norden des Plangebiets liegt der S-Bahn Haltepunkt Norf. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Ausschnitt des Lageplans zu entnehmen.



SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Allgemeine Projektbeschreibung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 491 - Norf, Vellbrüggener Straße – möchte der Vorhabenträger, DJS GmbH aus Neuss, Wohnraum in Form von 18 Wohneinheiten als Doppelhäuser im Innenbereich des Blocks, begrenzt durch Vellbrüggener Straße, Bahnstraße und Mittelstraße sowie weiteren vier Reihenhäusern an der Bahnstraße schaffen. Die Reihenhäuser sollen eine Baulücke an der Bahnstraße schließen.

Das Plangebiet ist nicht bebaut. Derzeit ist es dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsen. Lediglich die Zufahrt zwischen den neuen Doppelhäusern an der Vellbrüggener Straße ist provisorisch befestigt. Eine gärtnerische Nutzung der Freiflächen findet nicht statt. Das Plangebiet steigt von der Grenze der Flurstücke an der Vellbrüggener Straße nach Osten an und ist daher hochwassergeschützt. Die Umgebung des Plangebiets ist hauptsächlich durch Wohnbebauung mit teilweise sehr großen Gärten geprägt. Bauformen und Geschossigkeiten sind heterogen, häufig ein- bis zweigeschossig mit unterschiedlichstem Grad des Dachausbaus. Der Versiegelungsgrad, zumindest direkt im Straßenbereich, ist ebenfalls sehr unterschiedlich. Gewerbliche Nutzungen sind an der Bahnstraße in Form einer Bäckerei gegenüber des S-Bahn Haltepunkts zu finden. Als bewusstes Gestaltungselement sind, die im Jahr 2015 errichteten, punktförmigen Häuser entlang der Vellbrüggener Straße, im Einmündungsbereich zum Plangebiet, zu identifizieren. Durch den Sturm Ela im Jahr 2014 sowie die Baumaßnahmen ist der ehemals stark bewachsene Freiraum derzeit unstrukturiert. Bestandteil des neuen Planungskonzepts ist der möglichst schonende Umgang mit dem vorhandenen (Rest-) Baumbestand im Innenbereich und die Schaffung einer attraktiven Wegeverbindung von der Bahnstraße zum Innenbereich. Durch die Wegeverbindung wird der Standort des ehemaligen städtischen Kinderspielplatzes an der Bahnstraße wieder aktiviert, erlebbar gemacht und durch eine Grünfläche erweitert. Somit werden hochwertige Grünflächen zur Naherholung geschaffen und das Wohnumfeld der bestehenden Bebauung gesichert bzw. aufgewertet.

Eine Nachverdichtung zu Wohnzwecken ist an dieser Stelle als Maßnahme der Innenverdichtung zu begrüßen. Wohnen durch Nachverdichtung im Innenbereich ist ein wichtiges Ziel der Wohnentwicklung in Neuss-Norf. In geringer Entfernung zum S-Bahn Haltepunkt und zu den Bushaltestellen am Bahnhof und in der Vellbrüggener Straße entsteht Wohnraum für Familien mit Gärten mit direktem Zugang zu dem aufgewerteten öffentlichen Spielplatz. Alle Ziele einer modernen Stadtentwicklung werden erfüllt.

In jedem Planverfahren ist auch die Umsetzung von preisgünstigem Wohnungsbau zu prüfen, dem Beschluss des Rates vom 20.03.2015 ("Handlungsrahmen preisgünstiger Wohnraum") folgend. Die Prüfung bezieht sich auf Projekte, für die Planrecht noch zu schaffen ist und in denen mehr als 40 Wohneinheiten realisiert werden sollen. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 491 werden 22 Wohneinheiten geschaffen. Die Prüfung, bei der interne Betrachtungen und die Berechnungen eines örtlichen Kreditinstituts herangezogen wurden, ergab, dass in diesem Projekt die Umsetzung preisgünstigen oder geförderten Wohnungsbaus nicht möglich ist. Bei Betrachtung der Rahmenbedingungen entstehen durch den schonenden Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand in Form einer stark reduzierten Bebauung und großen festgesetzten Grünflächen, im Vergleich zu vorherigen Konzepten an dieser Stelle, durch die Verpflichtung zur Herstellung eines öffentlichen Spielplatzes und durch die externe Kompensationsmaßnahme in Form einer Waldaufforstung im gesamten Konzept hohe Entwicklungskosten. Eine Realisierung preisgünstigen Wohnungsbaus erscheint für den Vorhabenträger nicht möglich. Vorgesehen ist jedoch eine Preisreduzierung einzelner Wohneinheiten im Bereich des Segments der Reihenhäuser.

Das städtebauliche Konzept ist abgeleitet aus dem Bestreben, die neue Bebauung möglichst mit geringen Verlusten an Baumbestand auf dem Grundstück anzuordnen und gleichzeitig sinnvollen, ökologisch wertvollen Ausgleich zu schaffen. Die Doppelhäuser im Innenbereich sind mit zwei Vollgeschossen geplant, die Reihenhäuser an der Bahnstraße mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss, welches als Nicht-Vollgeschoss anzusehen ist.

Darüber hinaus wird für die neuen Bewohner ein erlebbarer und prägnanter Freiraum entstehen, in den die vorhandenen Strukturen des Kinderspielbereichs integriert sind. Zu den vorhandenen Garten- und Freibereichen der Nachbargrundstücke werden grüne Pufferflächen angelegt, um Störungen zu vermeiden. Außerdem werden neben den Flachdächern der Garagen auch die der Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung versehen, um den negativen kleinklimatischen Auswirkungen entgegen zu wirken sowie den grünen Charakter des Quartiers zu verstärken. Durch die Gestaltung der Außenanlagen im Umfeld der neu geplanten Wohnbebauung an der Vellbrüggener Straße und der Bahnstraße wird ein innerstädtischer Grünzug geschaffen, der öffentliche und private Erholungsflächen miteinander verbindet.

Eine Installation solarenergetischer Anlagen durch den Vorhabenträger erfolgt nicht. Zu diesem Sachverhalt wurde die in Anlage 10 angehängte Stellungnahme einer Fachingenieurin eingeholt. Über der festgesetzten Dachbegrünung ist die Installation von solarenergetischen Anlagen jedoch zulässig, Einzeleigentümer können diese demnach bei Bedarf nachrüsten. Hierzu sind Vereinbarungen im Durchführungsvertrag getroffen worden.

Weitergehende Angaben zum Vorhaben sind der Begründung zu entnehmen (vgl. Anlage 2).

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 491 - Norf, Vellbrüggener Straße - ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB, da das Vorhaben eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist und gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 2 ha nicht überschritten wird.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Neuss hat am 08.11.2017 und der Rat der Stadt Neuss hat am 15.12.2017 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 491 - Norf, Vellbrüggener Straße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen (APS 92-2017).

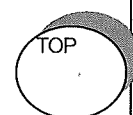
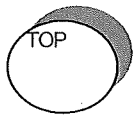
Das Vorhaben wird in einem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2 des Bebauungsplans) dargestellt. Hierzu wird ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Stadt Neuss geschlossen. Außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans werden als Ergänzung die Flächen des vorhandenen Kinderspielplatzes an der Bahnstraße in den Bebauungsplan einbezogen und als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ festgesetzt.

Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, lagen die Unterlagen gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Amt für Stadtplanung im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.01.2018 bis einschließlich 22.01.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind 16 schriftliche Stellungnahmen abgegeben worden. Zusätzlich wurde am 10.01.2018 ein Bürgerinformationsabend im Haus Derikum durchgeführt.

Im Verlauf des Bürgerabends waren ca. 25 interessierte Bürger anwesend. Insgesamt war der Abend sehr belebt und von angeregten Diskussionen geprägt. Ein Großteil der Anwesenden am Infoabend, ebenso wie der sich schriftlich Äußernden, waren Eigentümer, die mit ihrem Grundstück an die Plangebietsfläche grenzen. Das am Bürgerinformationsabend wahrgenommene Meinungsbild der Anwesenden war in Bezug auf den vorgestellten Entwurf sehr unterschiedlich. Zusammengefasst ergaben sich zwei gegensätzliche Interessenslagen:

a) Verdichtung des Innenbereichs gewünscht

Ein Teil der Angrenzer empfindet die gewählte Erschließung als nicht passend, weil so eine Bebauung ihrer tiefen rückwärtigen Grundstücke sehr schwierig wird und fordert deswegen die Wahl einer anderen Erschließungsform und somit den Einbezug ihrer



rückwärtigen Grundstücke. Für das Flurstück 19 wurde die Option der Veräußerung angedeutet. An den Geltungsbereich angrenzende Flächen (Flurstück 434) befinden sich im Eigentum der katholischen Kirche. Diese kann sich eine Einbindung in das Bebauungsplanverfahren vorstellen.

b) Verdichtung des Innenbereichs nicht gewünscht

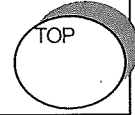
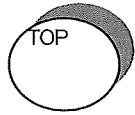
Der zweite große Teil der Anwesenden kann sich mit dem vorgestellten Entwurf arrangieren und spricht sich gegen eine weitere Verdichtung des Innenbereichs, bspw. durch die Einbeziehung angrenzender Grundstücke, aus.

Auf der Grundlage dieser gegensätzlichen Interessen wurden vom Vorhabenträger und der Verwaltung mehrere alternative Szenarien zur Erschließung sowie zur Einbeziehung von benachbarten Grundstücken entwickelt, dargestellt und bewertet. Es wurde jedoch im Planungsprozess entschieden, den Entwurf ohne eine Änderung der Erschließung und ohne die Einbeziehung von benachbarten Grundstücken oder Grundstücksteilen weiter zu entwickeln. Damit wird dem wahrgenommenen Willen der Öffentlichkeit entsprochen, keine über den städtebaulichen Entwurf zum Zeitpunkt der Aufstellung hinausgehende Verdichtung im Innenbereich vorzunehmen. Die Anregungen zur Abschirmung der nördlich gelegenen vorhandenen Bebauung durch eine Hecke, der Verzicht eines Blockheizkraftwerks zugunsten alternativer Heizsysteme (Geothermie) und die Entfernung des privaten Wegs südlich der südlichen Doppelhäuser wurden in den Entwurf aufgenommen und im Durchführungsvertrag festgehalten.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 20.12.2017 bis zum 23.01.2018 durchgeführt. Hierzu wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 18.12.2017 an die Behörden und Träger öffentlicher Belange versandt und es wurde mindestens einen Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Insgesamt reichten 14 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein. Größtenteils bestehen keine Bedenken gegen die Planung oder es wurden nur Hinweise gegeben. Stellungnahmen gingen zum Immissionsschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung zur Artenschutzprüfung und zum Thema Wald ein. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind in die Planung mit eingeflossen (vgl. Anlage 7).

Nach Aussage des Landesbetriebs Wald und Holz, Regionalforstamt Niederrhein, Wesel handelt es sich bei dem Bewuchs der Grundstücke im Blockinnenbereich (Flurstücke 521, 549 [vormals 527, 528] und 506) um Wald im Sinne des Gesetzes. Der Landesbetrieb regt den Verzicht auf die im Bebauungsplan vorgesehene bauliche Nutzung und die Darstellung von Wald in der Bauleitplanung an. Der Stellungnahme des Landesbetriebs wird in diesem Sinne nicht gefolgt, da keine Waldfläche im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens festgesetzt wird. Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine vorübergehend, nicht planmäßig entstandene Waldfläche im Sinne des Landesforstgesetzes, welche durch natürliche Sukzession und ausbleibende Pflege entstehen konnte. Die Fläche umfasst die ehemalige Garten- und Parkanlage der ehemaligen (und mittlerweile beseitigten) „Villa Müller“. Der Garten war als prachtvoller Landschaftsgarten mit Obstbäumen angelegt worden. Durch einen Brand im Jahr 1980 wurde die Villa unbewohnbar und eine Pflege des Gartens blieb aus. Seit den 90er Jahren gab es verschiedene Konzepte zur Umnutzung der Fläche, die jedoch unter anderem wegen verdichteter Baustrukturen und somit geringer Rücksichtnahme auf den Baumbestand im Garten der „Villa Müller“, nicht weiter verfolgt wurden. Der Planungswille der Stadt Neuss im Blockinnenbereich der Straßen Vellbrüggener Straße, Bahnstraße und Mittelstraße Wohnbebauung zu entwickeln, ist seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 1983, also kurz nach Bruchfall des Grundstücks, gegeben. Der sich nun im Luftbild waldartig abbildende Baumbestand ergibt sich aus dem Grundstück der o.g. ehemaligen „Villa Müller“ und einer Vielzahl von tiefen Gartengrundstücken mit Baumbestand. Es handelt sich hier im städtebaulichen Verständnis – die Fläche ist im



Flächennutzungsplan seit mehr als 20 Jahren als Wohnbauland dargestellt – um „Wald auf Zeit“. Daher ist hier eine Einzelfallbetrachtung erforderlich und möglich. Für die Entwicklung der Fläche ist eine Ersatzaufforstung auf einer externen Kompensationsfläche, nach den Vorgaben des Landesforstbetriebes im Verhältnis 1 zu 1,5 auf Grundlage des Landesforstgesetzes NRW, festgesetzt und die Umsetzung vertraglich mit dem Vorhabenträger gesichert worden. Die Bemessungsgrundlage bilden die zukünftig versiegelten, bzw. nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung stehenden Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dies sind die öffentliche Verkehrsfläche, die Versickerungsfläche und von den festgesetzten Wohnbauflächen die gem. § 17 Abs. 1 i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximal möglichen 60 % Versiegelung. Die Vorgehensweise, die zukünftig nicht mehr dem Naturhaushalt zur Verfügung stehenden Flächen als Bemessungsgrundlage anzusetzen, wurde aus juristischer Sicht geprüft und ist nicht zu beanstanden.

Die externe Kompensationsmaßnahme liegt im Landschaftsschutzgebiet der südlichen Ölgangsinsel im Osten der Stadt Neuss im Stadtbezirk 3 (Hafengebiet). Die heutige Brachfläche liegt in der Gemarkung Neuss, Flur 2 und umfasst die Flurstücke 154 und 255 mit einer Größe von insgesamt 19.383 m². Für die Kompensation werden 7.731 m² der zuvor genannten Fläche benötigt. Das Gelände umfasst eine Flutmulde des Rheins, die mit ihrem typischen Baumbestand aus Weiden als Wiesen- bzw. Weideland für Schafe hergerichtet werden bzw. erhalten bleiben soll. Die verbleibende Fläche von 11.652m² soll dem Ökokonto der Stadt Neuss für andere Planverfahren zur Verfügung stehen. Der Landesbetrieb Wald und Holz hat auf Anfrage seine Zustimmung zur Erstaufforstung mit Baumarten der Hartholzaue in Aussicht gestellt.

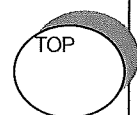
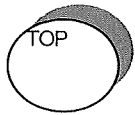
Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung der Stadt Neuss hat am 28.11.2018 und der Rat der Stadt Neuss hat am 14.12.2018 die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 491 - Norf, Vellbrüggener Straße - beschlossen (BNF 30-2018).

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand als Auslegung des Planentwurfs vom 02.01.2019 bis einschließlich 03.02.2019 statt. Es wurde eine Stellungnahme zur Ausgestaltung der Grenze zwischen den bestehenden Grundstücken an der Bahnstraße und dem Plangebiet abgegeben. Aufgrund der Stellungnahme erfolgte keine Änderung des Bebauungsplans.

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom 02.01.2019 bis einschließlich 03.02.2019 durchgeführt. Insgesamt reichten 11 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ein. Größtenteils bestehen keine Bedenken gegen die Planung oder es wurden lediglich Hinweise gegeben. Abwägungsrelevante Stellungnahmen gingen zum Immissionsschutz und zum Hochwasserrisiko ein.

Der Anregung, die erhebliche Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gem. DIN 18005 zum Nachtzeitraum an der nördlichen Fassade zur Bahnstraße in der Begründung und Abwägung deutlich zu behandeln, wurde in der Planung bereits entsprochen.

Der Stadt Neuss ist die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 bewusst. Der Bedarf der Stadt Neuss, in Norf im Umfeld des S-Bahn Haltepunkts weitere Wohnbevölkerung anzusiedeln, um diese Lagegunst zu nutzen, hat hier Priorität. Die Ansiedlung weiterer Bevölkerung an dieser Stelle dient der Ausnutzung und langfristigen Erhaltung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Kindergärten, Schulen, Dienstleistungen, Einkaufen) und stärkt den eigenständigen Charakter des Stadtteils Norf. Die technisch möglichen und im Bebauungsplan vorgenommenen Schutzmaßnahmen gegenüber dem nächtlichen Schienenverkehrslärm ermöglichen das Einhalten gesunder Wohnverhältnisse, zumal lediglich je ein Schlafraum pro Reihenhaus betroffen ist. Alle anderen Schlafräume sind lärmabgewandt angeordnet. Im ersten Obergeschoss ist es bei der Gestaltung von Reihenhäusern nicht möglich, alle Schlafräume auf die lärmabgewandte Seite zu bringen, hier sind Räume durch die festgesetzten passiven Schutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm zu schützen. Die festgesetzten schallgedämpften



Belüftungssysteme sind vorzusehen. Den nicht geschützten Außenwohnbereich der Reihenhäuser mit längerer Aufenthaltsdauer stellen die Terrassen im Erdgeschoss dar. Diese sind zur schallabgewandten Südseite hin angelegt und werden tagsüber mit einem Beurteilungspegel von 45 bis 50 dB(A) beaufschlagt. Sie liegen damit unterhalb des Tagesorientierungswertes der DIN 18005 für WA-Gebiete (55 dB(A)). Der Schutz ist somit gewährleistet. Die strengeren Lärmpegelwerte der Nacht sind für den Außenwohnbereich nicht anzuwenden.

Die geforderten redaktionellen Änderungen innerhalb der textlichen Festsetzungen zum schallbezogenen Immissionsschutz wurden vorgenommen. Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht berührt.

Der Anregung, die Hochwasserrisikokarte HQ extrem in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde durch die Übernahme einer Beikarte in den Bebauungsplan und die Übernahme von Hinweisen in die textlichen Festsetzungen sowie einer Darlegung in der Begründung gefolgt. Grundzüge der Planung sind durch diese Änderungen nicht berührt.

Die Beratungsfolge sieht für diesen Plan keine Beratung im Bezirksausschuss Norf vor, da am Bebauungsplan, seit der Beratung am 07.11.2018, keine wesentlichen Änderungen vorgenommen wurden. Dies ist mit dem Vorsitzenden des Ausschusses so abgestimmt.

Durchführungsvertrag

Im Rahmen des Planverfahrens wird zwischen der Stadt Neuss und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag 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 Durchführungsvertrages:

- Nachrüstbarkeit von erneuerbaren Energien in Form von solarenergetischen Anlagen
- Details zur Fassadengestaltung
- Regelungen zur Dach- sowie Garagenbegrünung und zur Freiraumplanung
- Regelungen zum Immissionsschutz
- Regelungen zur Erschließungssicherung
- Regelungen zur externen Kompensationsfläche

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Stadt Neuss entstehen durch die Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen sowie erforderliche Ausgleichsmaßnahmen. Der Bebauungsplan führt zu neuen öffentlichen Grünflächen, für deren Pflege die Stadt Neuss Mittel etatisieren muss. Hierüber ist ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abzuschließen.

ANLAGENNUMMER	BEZEICHNUNG
APS 30-2019 - 1	Lageplan
APS 30-2019 - 2	Begründung zur Satzung
APS 30-2019 - 3	Textliche Festsetzungen
APS 30-2019 - 4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
APS 30-2019 - 5	Vorhaben- und Erschließungsplan
APS 30-2019 - 6	Ansichten der Bebauung
APS 30-2019 - 7	Bericht über die Beteiligung
APS 30-2019 - 8	Zuordnung der Stellungnahmen (nicht öffentlich)
APS 30-2019 - 9	Durchführungsvertrag (nicht öffentlich, wird nachgereicht)
APS 30-2019 - 10	Stellungnahme Photovoltaikanlagen (nicht öffentlich)