


 GREMIUM
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER
 Amt für Stadtplanung
 Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

 öffentlich nicht öffentlich **BERATUNGSUNTERLAGE**

BETREFF

Bebauungsplan Nr. 476 – Augustinusviertel, Hammfelddamm/Alexianerplatz -

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

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)		ABSTIMMUNGSERGEBNIS
28.11.2018	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	einstimmig zugestimmt
14.12.2018	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 €

 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. 476 - Augustinusviertel, Hammfelddamm / Alexianerplatz - in der Fassung vom 05.11.2018 wird gem. §§ 10 und 13 a BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 Abs. 1 f GO NW in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung und textlichen Festsetzungen, unter dem Vorbehalt des bis zur Ratssitzung abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Neuss und der Neusser Bauverein AG, als Satzung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Augustinusviertel (5) und umfasst eine Fläche von ca. 14.140 qm. Es wird durch das Kloster Immaculata im Westen, durch Bahnanlagen der Neuss-Düsseldorfer Häfen im Norden, durch die Straße Hammfelddamm im Osten und die Straße Alexianerplatz im Süden begrenzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Allgemeine Projektbeschreibung

Seit 1861 gab es in Neuss die Sauerkrautfabrik Leuchtenberg, die bis vor kurzem im Augustinusviertel ihre Produktionsstätten betrieb. Aufgrund der Zusammenführung mehrerer



Fertigungsstandorte an einem neuen Werksstandort wurde der bisherige Neusser Standort am Alexianerplatz aufgegeben. Mit dem Verkauf des rund 9.600 qm großen Firmengeländes an die Neusser Bauverein AG im Jahr 2015 wurden die Voraussetzungen geschaffen, die Nahtstelle zwischen dem Büropark Hammfeld I, der durch Wohnneubauten zu einem gemischt genutzten Quartier aufgewertet werden soll, und dem geplanten Neubauquartier auf dem Gelände des alten St. Alexius Krankenhauses im Süden zu schließen und somit beide Viertel miteinander zu vernetzen. Zur städtebaulichen Qualifizierung der Fläche hat die Neusser Bauverein AG im April 2016 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt, aus welchem das Architekturbüro Konrath und Wennemar Architekten mit Greenbox Landschaftsarchitekten als Sieger hervorging. Auf Grundlage des Entwurfs wurde das Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Bei der Entwicklungsfläche unmittelbar am Alexianerplatz und damit an einer Haupteinfahrtsstraße zur Neusser Innenstadt gelegen, handelt es sich um einen wichtigen Baustein in der städtebaulichen und architektonischen Akzentuierung im Stadtgefüge. Ziel ist es, an prägnanter Stelle ein innovatives Wohnquartier im Geschosswohnungsbau zu schaffen, das über die städtebauliche Konzeption eine klare eigene Adresse am Alexianerplatz formuliert und Aufenthaltsqualitäten schafft. Hierbei sollen unterschiedliche Zielgruppen angesprochen werden. Etwa 80 % sind als öffentlich geförderte Wohnungen geplant, 20 % werden frei finanziert. Insgesamt entstehen im Plangebiet sechs Wohnbaukörper mit insgesamt ca. 154 Wohneinheiten und einer Gewerbeeinheit, die durch eine gemeinsame Tiefgarage miteinander verbunden sind.

Eine Herausforderung bei der Planung war der Umgang mit der Lärmbelastung durch die umgebenden Hauptverkehrsstraßen (Hammfelddamm und Alexianerplatz/Augustinusstr.). Der städtebauliche Entwurf reagiert darauf mit einer schallabschirmenden Baustruktur an der Süd- und Ostgrenze des geplanten Wohngebiets. Somit entstehen Blockinnenbereiche, welche eine schallgeschützte Wohnbebauung möglich machen. Die Bebauung am Hammfelddamm erlaubt durch ihre Ost-West Ausrichtung durchgesteckte Wohnungen mit Freibereichen, welche im ruhigen Blockinnenbereich liegen. Am Alexianerplatz verbietet sich bei einer einfachen Riegelbebauung die Anordnung von Freibereichen sowohl auf der lärmgeschützten Nordseite (Himmelsrichtung) als auch auf der lärmbelasteten Südseite. Die südlichen Baukörper (Häuser A bis C) werden daher in „Zähne“ gegliedert, die in den schallgeschützten Hof hineinragen und über Schallschutzloggien miteinander verbunden werden (vgl. Anlage 5). Die Loggien sind vom ruhigen Hof aus belüftet und zur lärmzugewandten Seite hin verglast. Aufenthaltsräume können so entlang der Zähne angeordnet werden, sodass Fenster zur Belüftung ausschließlich zum Innenhof zeigen.

Das Erschließungskonzept sieht eine vorderseitige über den Alexianerplatz sowie eine rückseitige Erschließung über die Hellersbergstraße vor. Die vorderseitige Erschließung des Plangebietes (ebenerdige öffentliche Stellplätze, Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge) erfolgt über zwei getrennte Zufahrten. Die Parkstände sind von einer Zufahrt am Alexianerplatz zu erreichen, für die Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge ist eine weitere Zufahrt vom Alexianerplatz – in Höhe der ehem. Zufahrt der Sauerkrautfabrik - aus vorgesehen. Die rückwärtige Erschließung (Tiefgarage und ebenerdige Besucherparkstände) erfolgt über die Hellersbergstraße. Es ist vorgesehen, dass die Tiefgarage und die Parkstände über eine Zufahrt vom Wendehammer Hellersbergstraße erfolgt. Eine Durchfahrtmöglichkeit durch das Plangebiet, vom Alexianerplatz zur Hellersbergstraße, ist für den Kfz-Verkehr nicht vorgesehen. Für den Fußgänger- und Radverkehr wird hingegen eine solche Wegeverbindung hergestellt.

Die fußläufige Haupteerschließung erfolgt über den Alexianerplatz/ die Augustinusstr., führt Anwohner und Besucher auf die innenliegenden Grünflächen und dient als fortlaufender Weg zur internen Quartierserschließung. An den Gebäuden im innenliegenden Bereich des Quartiers entstehen private Gärten, die von Hecken eingefasst werden. Im Zentrum wird eine großzügige, grüne Mitte ausgebildet. Diese bleibt frei von Bebauung und dient fortan als Spielplatzfläche (Kategorie C) und soziale Mitte des Quartiers. Ein Sandspielbereich und einige weitere Spielelemente ergänzen das Angebot des Quartiers. Einzelbäume mit raum-



bildender Wirkung, ergänzt von strauchartigen Gehölzen, rahmen die Freifläche als „Grünen Hof“.

Zum unmittelbar westlich angrenzenden Kloster wird entlang der Grundstücksgrenze zur Wahrung der Privatsphäre der Bewohner und zur Minderung der Einsehbarkeit in den Klostergarten ein ca. 4 m breiter Grünpuffer angelegt. Dieser besteht aus Strauchpflanzungen und Säulen-Bäumen. Zum weiteren Sichtschutz wird auf der Grundstücksgrenze eine 2 m hohe Mauer errichtet.

Bisheriger Verfahrensverlauf

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat in seiner Sitzung am 10.03.2016 der Standortentwicklung des Geländes der Sauerkrautfabrik Leuchtenberg entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung der Wohnbaulandentwicklung im Grundsatz zugestimmt sowie die Leitlinien des Wettbewerbsverfahrens für das Grundstück der Firma Leuchtenberg beschlossen (APS 26-2016).

Nach Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs und der Qualifizierung der Fläche hat der Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 23.09.2016 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 476 - Augustinusviertel, Hammfelddamm / Alexianerplatz – gefasst (APS 72-2016).

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

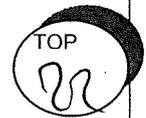
Vom 15.05.2017 bis einschließlich 31.05.2017 fand per Aushang gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit statt. Die Unterlagen konnten im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss, Rathaus Michaelstraße 50, 3. Etage, Raum 3.802, während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden. Darüber hinaus waren die Unterlagen im Internet verfügbar. Es wurde während dieser Zeit eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Die wesentlichen Punkte, welche von der Öffentlichkeit insbesondere angesprochen wurden, bezogen sich auf folgende Themen (vgl. Anlage 6):

- Einblickmöglichkeiten auf das Nachbargrundstück, insbesondere auf den Bereich des Hospizes,
- Bepflanzungen zur Reduzierung der Einsehbarkeit des Nachbargrundstücks,
- Abrücken des Verkehrsweges von der unmittelbaren Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück sowie
- Störungen während der Bauzeit.

Zusätzlich zum Auslegungszeitraum wurde am 16.05.2018 eine Bürgerinformationsveranstaltung im Berufskolleg für Technik und Informatik durchgeführt. Bei dieser waren zwei Personen anwesend, welche die Planung begrüßt haben.

Die angesprochenen Punkte wurden in das Verfahren eingestellt und bei den Festsetzungen berücksichtigt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.05.2017 bis einschließlich 20.06.2017 eine schriftliche Stellungnahme ins Verfahren einreichen. Insgesamt reichten 16 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein. In den eingereichten Schreiben wurden größtenteils keine Anregungen oder Bedenken bzw. nur Hinweise vorgetragen. Insbesondere wurden dabei Hinweise zu bestehenden Leitungen, Kampfmitteln, Anlagenschutzbereichen und Denkmalbelangen gegeben und Anforderungen für die Erstellung von Gutachten angemerkt (Altlasten, Immissionsschutz, Verkehr, Geruch etc.).



Auslegung des Planentwurfs, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 29.06.2018 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 476 – Augustinusviertel, Hammfelddamm / Alexianerplatz – in der Fassung vom 18.05.2018 beschlossen (APS 34-2018). Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde vom 19.07.2018 bis einschließlich 20.08.2018 durchgeführt. Die Unterlagen konnten im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss, Rathaus Michaelstraße 50, 3. Etage, Raum 3.802, während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden. Darüber hinaus waren die Unterlagen im Internet verfügbar. Es wurde während dieser Zeit eine schriftliche Stellungnahme abgegeben. Die wesentlichen Punkte, welche von der Öffentlichkeit insbesondere angesprochen wurden, bezogen sich auf folgende Themen (vgl. Anlage 6):

- Nächtliche LKW-Bewegungen auf dem nördlich angrenzenden Gewerbegrundstück sowie
- Auswirkungen der Kühlaggregate des nördlich angrenzenden Gewerbegrundstückes

Aufgrund der Stellungnahme wurde eine erneute Stellungnahme vom Gutachter eingeholt (Stand 06.09.2018). Aufgrund der neuen Erkenntnisse konnte auf die Festsetzung des Ausschlusses von offenbaren Fenstern aufgrund von Gewerbelärm verzichtet werden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.07.2018 bis einschließlich 06.08.2018 eine schriftliche Stellungnahme ins Verfahren einreichen. Mit Schreiben vom 20.08.2018 wurden einige Träger erneut um Stellungnahme bis zum 03.09.2018 gebeten, da bis dato keine Stellungnahme von ihnen vorlag. Insgesamt reichten 21 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein, von denen elf keine Anregungen oder Bedenken vortrugen. Die Träger öffentlicher Belange thematisierten vor allem folgende wesentliche Punkte (vgl. Anlage 6):

- Verkehrslärmschutz (Anwendung DIN, VDI),
- Bodenschutz bzw. Versickerung von Niederschlagswasser,
- Zwischenwertbildung und entsprechende Hinweise sowie
- Nachvollziehbarkeit des Geruchsgutachtens.

Des Weiteren wurden insbesondere Hinweise zu den Themen Gefahrenabwehr, Leitungen, Richtfunkstrecken, Flugsicherung, betriebliche Anlagen im Planungsumfeld, Artenschutz, Erschließungsplanung, Kampfmittel sowie Trafostationen.

Der Anregung, auf die DIN 4109:2018 anstatt auf die DIN 4109:1989 abzustellen, um eine Unterdimensionierung der Schalldämmung für den Nachtzeitraum zu verhindern wurde nicht gefolgt. Die Stadt Neuss stellt weiterhin auf die DIN 4109:1989 als Grundlage ab, da es für die neueren Fassungen keine Rechtsverordnung zur Anwendung im Städtebaurecht gibt. Des Weiteren ist anzumerken, dass die DIN 4109:2018 maximal um 2 dB höhere Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenbauteile stellen würde. Das durchschnittliche menschliche Ohr ist nicht geeignet, Pegeldifferenzen bis 2 dB(A) wahrzunehmen. Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag auch die Einhaltung der VDI-Richtlinie 2719 gesichert, sodass auch im Nachtzeitraum gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Eine Setzung zur VDI-Richtlinie 2719 erfolgt jedoch nicht. Die vertragliche Sicherung zur VDI-RL 2719 stellt eine ergänzende Regelung zu den Festsetzungen im Bebauungsplan dar. Die Festsetzungen stellen somit das notwendige Mindestmaß dar, welches einzuhalten ist, um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen. Eine Festsetzung gemäß der VDI-Richtlinie ist jedoch nicht erforderlich.

Der angeregten Ergänzung bei der Kennzeichnung zum Bodenschutz konnte redaktionell gefolgt werden, Änderungen in Bezug auf die Versickerung von Niederschlagswasser erga-



ben sich jedoch nicht, da im Bereich der vorhandenen Altlasten keine Versickerungsanlagen vorgesehen sind.

Der Anregung, bzgl. der Zwischenwertbildung auf die Festsetzung zum Ausschluss von öffenbaren Fenstern aufgrund von Gewerbelärm zu verzichten, wurde gefolgt, jedoch wird im Rahmen der Abwägung weiter auf Zwischenwerte abgestellt.

Bezüglich des Themas Geruch wurde angemerkt, dass in dem Gutachten die angenommenen Emissionsquellen nicht korrekt zugeordnet werden konnten, da diese anonym aufgelistet worden sein. Ebenso würden in den Anlagen Darstellungen der Geruchshäufigkeiten für eine Firma fehlen und die Sauerkrautfabrik wäre noch erhalten. Das Gutachten wurde bereits im Jahre 2016 unabhängig von dem hier zu betrachtenden Bebauungsplan erstellt. Die Daten müssen im Rahmen der Berichterstattung anonymisiert aufgeführt werden. Eine (räumliche) Zuordnung kann ohne weiteres über die angegebenen Koordinaten erfolgen. Aus der tabellarischen Darstellung wird zudem ersichtlich, dass die einzelnen Quellen für die Ausbreitungsrechnungen angesetzt wurden. Die Darstellung von ermittelten Geruchshäufigkeiten für die genannte Firma ist für den Bebauungsplan nicht relevant. Für die Beurteilung der Verträglichkeit der geplanten Wohnnutzung im Plangebiet ist die Gesamtbelastung maßgebend. Die im Plangebiet ermittelte Geruchsbelastung unter Berücksichtigung der Geruchsemission der Sauerkrautfabrik Leuchtenberg ist konservativ, d. h. überschätzt die tatsächliche Geruchsbelastung genau dann, wenn die Fa. Leuchtenberg nicht mehr in das Plangebiet einwirkt. Insofern sind die ermittelten Geruchsimmissionen im Plangebiet für eine Beurteilung gemäß der GIRL geeignet.

Erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB und Änderung des Entwurfs im Hinblick auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz

Aufgrund des Entfalls der Festsetzung von Fassaden mit Ausschluss von öffenbaren Fenstern aufgrund von Gewerbelärm wurde eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erforderlich. Da durch die Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wurde die Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung betroffene Öffentlichkeit (drei Beteiligte) sowie die berührten Behörden (Rhein-Kreis Neuss) beschränkt. Mit Schreiben vom 04.10.2018 wurde um Stellungnahme bis zum 22.10.2018 gebeten. Aufgrund eines Darstellungsfehlers auf der Planurkunde erfolgte via Mail vom 19.10.2018 ein erneutes Anschreiben an die genannten Behörden bzw. Unternehmen. Dabei wurde die Frist bis zum 02.11.2018 verlängert.

Insgesamt reichten drei der angeschriebenen Behörden bzw. Unternehmen eine Stellungnahme ins Verfahren ein, von denen zwei keine Anregungen oder Bedenken vortrugen.

Im Rahmen der erneuten eingeschränkten Beteiligung wurde lediglich folgender wesentlicher Punkt thematisiert:

- Zwischenwertbildung in Bezug auf den anlagenbezogenen Immissionsschutz

Der Anregung, auf die Abstellung auf Zwischenwerte zu verzichten bzw. die Zwischenwerte nur auf Teilbereiche des Plangebietes anzuwenden, wurde jedoch nicht gefolgt. So erfolgt im Rahmen der Abwägung weiterhin eine Abstellung auf Zwischenwerte, welches für das gesamte allgemeine Wohngebiet erfolgt.

Als Ergebnis der Beteiligung wird der Entwurf geändert und in der Fassung vom 05.11.2018 dem Rat zum Satzungsbeschluss vorgelegt.

Städtebaulicher Vertrag

Der Bebauungsplan Nr. 476 wird als Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug aufgestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind daher eng auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmt. Zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Neuss wird zwischen der Stadt Neuss und der Neusser Bauverein AG vor Satzungsbeschluss ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen (siehe Anlage 8 – nicht öffentlich).

Dieser enthält Regelungen u.a. zu folgenden Themen:

- Verpflichtung zur Umsetzung der baulichen Maßnahmen
- Herstellung der Erschließungsanlagen
- Herstellung der Grünstrukturen
- Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen
- Öffentliche Zugänglichkeit des privaten Innenbereichs
- Dachbegrünung der Dachflächen

Abschluss

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) ist die Fläche als Gewerbefläche dargestellt. Dieser wird im Wege der Berichtigung nach Abschluss des Verfahrens angepasst und stellt dann für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Dies entspricht der geplanten Darstellung des Entwurfs der FNP-Neuaufstellung. Die beiden bestehenden Bebauungspläne Nr. 131 und Nr. 237 werden teilweise überplant. Mit Rechtskraft (Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses) dieses Bebauungsplans Nr. 476 werden die überlagerten Teilbereiche der beiden bestehenden Bebauungspläne außer Kraft gesetzt.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Für die Stadt Neuss entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine Kosten. Die Bauherrin, Neusser Bauverein AG, übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen etc. Hierüber ist ein Städtebaulicher Vertrag mit der Neusser Bauverein AG abzuschließen. Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Neusser Bauverein AG. Die für die Erschließung des Baugebiets benötigten Anlagen (Straßen, Grünflächen u.a.) werden durch die Bauherrin kostenfrei hergestellt und der Stadt übergeben. Hierüber wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Neusser Bauverein AG abgeschlossen.

ANLAGENNUMMER	BEZEICHNUNG
APS 100-2018 - 1	Lageplan
APS 100-2018 - 2	Begründung zur Satzung
APS 100-2018 - 3	Textliche Festsetzungen
APS 100-2018 - 4	Bebauungsplan
APS 100-2018 - 5	Städtebaulicher Entwurf
APS 100-2018 - 6	Bericht über die Beteiligung
APS 100-2018 - 7	Zuordnung der Stellungnahmen (nicht öffentlich)
APS 100-2018 - 8	Städtebaulicher Vertrag (nicht-öffentlich) (wird zur Ratssitzung am 14.12.2018 nachgereicht)