STADT NEUSS

DER BÜRGERMEISTER

61/096/2020

Beratungsunterlage

Dienststelle **61 - Amt für Stadtplanung**

Berichterstatter/-in **Herr Beigeordneter Hölters**

Art der Beratung **öffentlich**

Betreff **Bebauungsplan Nr. 484 - Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus**
- Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	17.06.2020	einstimmig zugestimmt
Rat der Stadt Neuss	19.06.2020	einstimmig zugestimmt

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. 484 - Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus - in der Fassung vom 15.06.2020 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 ca. 14,7 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk 05 (Augstinusviertel). Es wird nördlich durch die Nordkanalallee, östlich durch den Berghäuschensweg, südlich durch den Bebauungsplan Nr. V 372 - Augustinusviertel, Meertal und westlich durch die Obererft, bzw. die Bebauung am Selikumer Weg begrenzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Sachverhaltsdarstellung

Die Neusser Bauverein AG beabsichtigt auf den ehemaligen Flächen des St. Alexius Krankenhauses - eingefasst von der Nordkanalallee und dem Berghäuschensweg im Stadtteil Augustinusviertel - die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers „Augustinuspark". Ein differenziertes Angebot an Wohnformen und ergänzenden Nutzungen wie betreutes Wohnen, zwei Kindertagesstätten, einem Quartierstreff, verschiedenen Arztpraxen und kleine, nicht wesentlich störende gewerbliche Betriebe entsteht, das sowohl der hohen Nachfrage nach altengerechtem, betreutem Wohnen in Mehrfamilienhäusern als auch nach Einfamilienhäusern gerecht wird. Projektpartner ist die St. Augustinus Gruppe, welche ebenfalls Flächen innerhalb des Plangebietes besitzt, mit den zu erhaltenden Bestandsgebäuden der Kirche,

des Klosters und der Alexianer-Klausur. Sie ist außerdem Mieter und Sozialpartner bei weiteren sozialen Einrichtungen im Plangebiet. Das Plangebiet erfüllt im besonderen Maße die Rahmenbedingungen um neuen Wohnraum unter sozialen Aspekten, als auch unter Aspekten des von breiten Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnungsbau zu entwickeln. Maßgeblich hierbei sind die innenstadtnahe Lage, die gute Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Aber auch das attraktive Angebot an wohnungsnahen Freiflächen und eine gute Anbindung an das Netz des öffentlichen Nahverkehrs führen im Ergebnis dazu, dass die Voraussetzungen der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes NRW besonders gut erfüllt werden.

Gleichzeitig eignen sich weite Teile des Plangebiets in besonderem Maße, um attraktiven hochwertigen Geschosswohnungsbau und Bauflächen für Einfamilienhausbau, auch freistehende Einfamilienhäuser, zu realisieren. Schwerpunkt bei der Entwicklung der Bauflächen ist die Schaffung einer ausgewogenen und tragfähigen Mischung der Wohnungsangebote für das gesamte Gebiet. Das Plangebiet ist in Bezug auf den Wohnungsbau eines der wichtigsten stadtentwicklungspolitischen Projekte.

In Anlage 5 ist der städtebauliche Entwurf dargestellt. In Anlage 6 ist die Aufteilung in die verschiedenen Baufelder abgebildet. Hier ist abzulesen, welche Baufelder als vorgezogene Baufelder (gelb umrandet, Baufelder L und D) vor Rechtskraft des Bebauungsplans gem. § 34 BauGB genehmigt werden konnten und für welche Baufelder aufbauend auf dem städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2012 ein Hochbauwettbewerb durchgeführt wurde (orange umrandet, Baufelder A1, A2, C2, G3, H1). Anhand der beiden Anlagen ist die geplante Bebauung des Plangebietes zu erkennen.

Wohnungsmix

Im Plangebiet entsteht ein breit gefächertes Wohnraumangebot für alle Bevölkerungsgruppen. Dabei entstehen ca. 30 Wohneinheiten durch die Reaktivierung des Klosters und der Alexianer-Klausur als Wohngebäude für unterschiedliche soziale Nutzergruppen. Im Neubau und der Umnutzung der Bestandsgebäude (ehem. Hauptgebäude St. Alexius Krankenhaus, Alte Wäscherei/ Alte Schreinerei) werden durch die Neusser Bauverein AG ca. 580 Wohneinheiten entstehen. Davon werden ca. 60 Wohneinheiten als preisgünstige Eigentumsmaßnahmen (Wohnungen und Einfamilienhäuser) und ca. 160 Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohneinheiten angeboten. Insgesamt entspricht dies einem Anteil von ca. 27 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau und ca. 10 % preisgünstigen Eigentumsmaßnahmen. Auf der gegenüberliegenden Seite des Alexianerplatzes wird durch die Neusser Bauverein AG derzeit bereits das Leuchtenbergquartier mit ca. 80 % gefördertem Wohnungsbau realisiert. Insgesamt entstehen so an diesem Standort ca. 280 öffentlich geförderte Wohneinheiten.

Mobilität und Klimaschutz/ Energieversorgung

Neben der guten Anbindung an den ÖPNV durch eine angrenzende Haltestelle am Alexianerplatz wird die Bereitstellung verschiedener Mietfahrzeuge durch E-Car- Sharing und E-Lastenräder sowie öffentliche E-Zapfsäulen im Plangebiet ermöglicht. Hierbei wird insbesondere die Elektromobilität in den Fokus gestellt.

Für das gesamte Plangebiet sind im öffentlichen Straßenraum insgesamt 5 Standorte für Ladesäulen für Elektrofahrzeuge geplant. Diese werden zentral im nördlichen Plangebiet verortet. Die genauen Standpunkte werden noch ermittelt. Um auch in Zukunft eine Flexibilität im Ausbau der Ladeinfrastruktur zu erhalten, werden zusätzlich in den Straßen Leerrohre für weitere mögliche Ladestellen vorgesehen. Diese benötigte Stromversorgung durch eine nachträgliche Aufrüstung wurde bereits in dem Strombedarf für das komplette Plangebiet berücksichtigt und kann somit von den geplanten Trafostationen im Gebiet auch gewährleistet werden. Neben den öffentlichen Ladesäulen werden in den Tiefgaragen Stellplätze für

Elektrofahrzeuge und ebenfalls Leerrohre zur flexiblen Aufrüstung eingeplant werden.

Zusätzlich werden den Bewohnern im Plangebiet 5 Elektro-Mietfahrzeuge zur Verfügung gestellt. Die festen Sammelstellplätze hierfür werden im Zufahrtsbereich zum Augustinuspark bei Baufeld F verortet. Des Weiteren ist eine Sammelstelle für E-Lastenräder im Bereich des Quartierstreffs geplant. Für das gesamte Quartier wird somit der Bewohnerschaft ein vielseitiges und innovatives Mobilitätsangebot zu Verfügung gestellt, das den wechselnden Anforderungen der Bewohnerschaft Rechnung tragen kann.

Neben der klimafreundlichen Energieversorgung durch die Heizzentrale (Wärme für Heizung und Wasser) in Baufeld L für das gesamte Quartier können zusätzlich Photovoltaikanlagen (Gewinnung von Strom) auf den Dächern installiert werden. Um den Anforderungen eines klimaschonenden Konzeptes auch insgesamt zu entsprechen, wird auf allen Flachdächern eine extensive Dachbegrünung geplant. In Baufeld C1 wird darüber hinaus eine einfache intensive Dachbegrünung verwirklicht.

Bisheriger Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 484 - Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus - wird als Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen nicht vor, so dass das Verfahren in dem normalen, zweistufigen Beteiligungsverfahren mit Umweltbericht durchgeführt wird.
Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 11.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan gefasst.

<u>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange</u>
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde am 09.04.2014 eine gut besuchte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Diese und zwei darauf aufbauende Abende mit der Nachbarschaft am Selikumer Weg gaben Hinweise für die Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfs. Insbesondere der Übergang zu den angrenzenden Grundstücken des Selikumer Wegs wurde grundsätzlich neu geordnet. Im Zeitraum vom 10.04.2014 bis einschließlich 30.04.2014 konnten die Unterlagen zusätzlich im Rathaus durch Bürger eingesehen und Stellungnahmen abgegeben werden. Die wesentlichen eingegangenen Anregungen betrafen den Städtebau, hinsichtlich Grundstücksgrößen, Wohneinheiten, Spielplätzen, Gebäudehöhen, die Entwässerung, Verkehrsbelastung und Verkehrsabwicklung in den angrenzenden Straßen und die zur Verfügung stehenden Stellplätze.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in dem Zeitraum 10.06.2014 bis 11.07.2014 statt. Insgesamt sind 14 Stellungnahmen eingegangen. In den Stellungnahmen wurden die Luftqualität und die Luftreinhalteplanung der Stadt Neuss thematisiert. Es wurde auf die Bearbeitung eines schalltechnischen Gutachtens, eines Verkehrsgutachtens und eines Bodengutachtens sowie einer Altlastenuntersuchung verwiesen. Zudem wurde auf mögliche vorhandene Kampfmittel innerhalb des Plangebiets hingewiesen. Die angesprochenen Punkte wurden im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt.
Zudem wurde ein innovatives Entwässerungskonzept erarbeitet, welches südlich des Baufeldes D bis in die Südspitze erstreckend eine oberirdische Entwässerung ohne Regenwasser-Kanalsystem vorsieht. Weitere Gutachten zu Umwelt- und (Boden-)Denkmalbelangen wurden erstellt. Ebenso wurde ein Gestaltungsleitfaden erarbeitet und zur Grundlage der Wettbewerbsvorgaben und der Textlichen Festsetzungen gemacht.

Am 10.07.2019 fand erneut eine Informationsveranstaltung zum überarbeiteten städtebaulichen Entwurf statt. Alle Bürgerinnen und Bürger hatten die Gelegenheit Fragen und Anregungen vorzutragen. Im Zeitraum vom 11.07.2019 bis einschließlich 26.07.2019 konnten die Unterlagen zusätzlich im Rathaus durch Bürger eingesehen und Stellungnahmen abgegeben

werden. Die wesentlichen eigegangenen Anregungen betrafen die Verkehrsbelastung und Verkehrsabwicklung in den angrenzenden Straßen, die Luftqualität, Entwässerung und den Städtebau hinsichtlich der Gebäudehöhen.
Des Weiteren wurde Interesse am Kauf zukünftiger Baugrundstücke bekundet. Hierzu gab es Fragen hinsichtlich Wohnungsgröße, möglichen Dachformen bei den Einfamilienhäusern und Vergabeverfahren. Dies unterstreicht auch die hohe Bedeutung des Projektes für den Wohnungsbau in Neuss. Die angesprochenen Punkte wurden, wenn möglich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.

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

Der Bürgermeister sowie Mitglieder des Rates haben per Dringlichkeitsentscheidung in der Sitzung am 20.03.2020 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 484 - Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus - in der Fassung vom 05.03.2020 beschlossen (61-027-2020). Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird vom 04.05.2020 bis einschließlich 12.06.2020 durchgeführt. Die Unterlagen können im Mietertreff / Mieterbüro der Neusser Bauverein AG, Weberstraße 72, 41464 Neuss, während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden. Darüber hinaus sind die Unterlagen im Internet verfügbar. Bisher sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die vorliegende Beratungsunterlage wird fortgeschrieben, sobald Stellungnahmen eingehen.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange konnten gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.03.2020 bis einschließlich 27.04.2020 eine schriftliche Stellungnahme ins Verfahren einreichen.

Insgesamt reichten 25 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein, von denen 15 keine Anregungen oder Bedenken vortrugen. Die Träger öffentlicher Belange thematisierten vor allem folgende wesentliche Punkte:

- Gewerbelärm
- Bodenschutz bzw. Versickerung von Niederschlagswasser
- Bodendenkmal Nordkanal
- Erweiterte Untersuchungen im Rahmen des Verkehrsgutachtens
- Zulassen von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben

Des Weiteren wurden insbesondere Hinweise zu den Themen Leitungen, Richtfunkstrecken, Kampfmittel, Klima, Grundwassermessstellen und kriminalpräventive Maßnahmen gegeben.

Im Rahmen der Beteiligung wurde angeregt, die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der nicht öffenbaren Fenster aufgrund von Überschreitungen der TA Lärm, entfallen zu lassen. Aus gutachterlicher und städtischer Sicht sind diese Festsetzungen jedoch erforderlich.

Außerdem wurde hinsichtlich des erstellten Verkehrsgutachtens eine erweitere Untersuchung in Bezug auf die Auswirkungen auf die Anschlussstellen der BAB 57 (Hafen und Reuschenberg) angeregt. Dieser Anregung wird nicht gefolgt.

Die Anregungen zum Bodenschutz betreffen die genauere Untersuchung der Altlast Ne-1204,00, welche detaillierter untersucht werden soll. Dieser Anregung wird gefolgt. Außerdem wurden Bedenken hinsichtlich der Versickerungsmöglichkeiten auf sehr kleinen Einfamilienhausgrundstücken im Süden des Plangebietes geäußert. Dies betrifft vorrangig die Grundstücke der Reihenhäuser. Hierzu wurden bestimmte Vorgaben im Verfahren gemacht. Der Nachweis zur Versickerungsfähigkeit wird gemacht und die Anregungen im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Das Bodendenkmal Nordkanal ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Alle Eingriffe

in das vorgemerkte Bodendenkmal werden gem. § 9 DSchG NW beantragt.

Außerdem wurde angeregt nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Ziff. 2 BauGB im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet zuzulassen. Aufgrund des induzierten Verkehrs durch diese Betriebe wurden sie im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen und auf das unmittelbar anschließende festgesetzt Urbane Gebiet verlagert. Eine wohnungsnahe Möglichkeit zum selbständigen Arbeiten in bspw. freien Berufen ist gegeben.

Städtebaulicher Vertrag
Im Rahmen des Planverfahrens wird bis zur Ratssitzung zwischen der Stadt Neuss und dem Neusser ein Städtebaulicher Vertrag geschlossen, um die städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Neuss zu sichern. Es sind u.a. Details zur Fassadengestaltung, zur Freiraumgestaltung sowie zum Ausbau der Erschließungsstraßen aufgenommen worden. Ebenso werden Details zum Wohnungsmix und zur Preisgestaltung (öffentlich geförderter und preisgedämpfter Wohnungsbau) vertraglich vereinbart.

Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf

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 und Grünflächen im Plangebiet etc. Hierüber wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.
Die Grundstücksflächen befinden sich im Eigentum der Neusser Bauverein AG und der St. Augustinus Gruppe.
Die für die Erschließung des Baugebiets benötigten Anlagen (Straßen, Grünflächen u.a.) werden durch die Bauherrin kostenfrei hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt übergeben.

Für den vorgezogenen Ausbau des Berghäuschenswegs entstehen der Stadt Kosten, welche im Ausbaubeschluss des Tiefbaumanagements angegeben sind (vgl. BA 46-2018 - 1).