

Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 498

- Augustinusviertel, Berghäuschensweg -

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur frühzeitigen Beteiligung

Stand: 08.05.2022

Inhaltsverzeichnis

1	Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung	4
2	Vorgaben und Bindungen	5
2.1	Lage des Plangebiets	5
2.2	Strukturdaten und städtebauliche Entwicklungen im Augustinusviertel	5
2.3	Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung	6
2.4	Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes	6
2.5	Bodenversiegelungsgrad und Geländeverhältnisse	7
2.6	Eigentumsverhältnisse	7
2.7	Verkehrliche Anbindung	7
2.7.1	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	7
2.7.2	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	7
2.7.3	Ruhender Verkehr	7
2.7.4	Fuß- und Radwegenetz	7
2.7.5	Feuerwehrezufahrt OBI-Baumarkt	7
2.8	Leitungsinfrastruktur	8
2.9	Übergeordnete Planung	8
2.9.1	Regionalplan	8
2.9.2	Landschaftsplan	8
2.9.3	Flächennutzungsplan	8
2.10	Bestehendes Bebauungsplanrecht und andere gesetzliche Vorgaben	9
3	Verfahren	9
4	Umweltbelange	10
4.1	Schallimmissionen	10
4.1.1	Straßenverkehrslärm	10
4.1.2	Gewerbelärm	10
4.2	Altlasten / Bodenschutz	10
4.3	Gewässerschutz	11
4.4	Natur und Landschaft	12
4.5	Baumschutzsatzung	12
4.6	Artenschutz	12
4.7	Lufthygiene	12
4.8	Stadtklima/Klimaanpassung	13
4.9	Klimaschutz / Energie	13
4.10	Kultur- und Sachgüter	13
5	Städtebauliches Konzept	16
5.1	Bebauungskonzept / Nutzungskonzept	16
5.1.1	Nahversorgungszentrum	17

5.1.2	Gewerbegebiet	18
5.1.3	Wohngebiet	18
5.1.4	Wohnungsmix	19
5.2	Standortalternativen und Entwurfsalternativen	20
5.3	Verkehrerschließung / ruhender Verkehr	21
5.4	Freiflächen	22
5.5	Soziale Infrastruktur	23
5.6	Technische Infrastruktur	24
6	Bodenordnung	24
7	Hinweise	24
8	Gutachten / Konzepte	25
9	Flächenbilanz	25

1 Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Anlass und zugleich planerisches Ziel des Planverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 498 - Augustinusviertel, Berghäuschensweg - ist die Entwicklung eines lebendigen und vielfältigen Quartiers mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma ESSERTEC (ehem. Firma Eternit Flachdach GmbH, vormals Eternit). Das sogenannte ETEX- Areal im Augustinusviertel zwischen Berghäuschensweg und Kölner Straße soll nach Aufgabe der Nutzung im Sinne einer Stadtreparatur die zurzeit vorhandenen städtebaulichen Restriktionen und Isolation überwinden.

Im Jahre 2019 wurde daher ein zweistufiger, nichtoffener, anonymer Ideenwettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe mit 13 teilnehmenden Planungsbüros durchgeführt.

Städtebauliches Ziel des Wettbewerbes und des nun anschließenden Bebauungsplanverfahrens war es, ein funktionsfähiges, nachhaltiges und sozial gemischtes Stadtquartier mit idealen Wohn- und Arbeitsbedingungen zu erschaffen. Es soll ein buntes Quartier werden, das unterschiedliche Lebensmodelle zulässt. Das Gebiet soll zukünftig drei Nutzungsbereiche aufnehmen: Neben der Wohnnutzung (450 Wohneinheiten) mit differenzierten Baustrukturen, Wohnformen und Wohnungsgrößen im geförderten, preisgünstigen und freifinanzierten Segment sollen wegen der hohen Gewerbeflächennachfrage in Neuss auf ca. 1 ha ergänzende, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen sowie ein Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich geplant werden. Das neue Quartier soll sich in das städtebaulich heterogene Mosaik des Stadtteils einfügen, mit den angrenzenden Bereichen vernetzen und zu einer städtebaulichen Aufwertung führen. Gewünscht ist ein hochwertiges städtebauliches Konzept, das die anspruchsvollen verkehrlichen, lärmtechnischen und denkmalpflegerischen Rahmenbindungen berücksichtigt und die unterschiedlichen Nutzungen in ein ausgewogenes Miteinander bringt.

Das Preisgericht hat den Entwurf des Büros pinkarchitektur GmbH & Co.KG aus Düsseldorf in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekturbüro Planergruppe Oberhausen GmbH aus Essen zum Siegerentwurf gewählt. Im weiteren Verfahren wurde der Entwurf weiter qualifiziert und für die bevorstehende frühzeitige Beteiligung vorbereitet.

Das Planerfordernis für den zugrundeliegenden Bebauungsplan ergibt sich daraus, dass sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ohne Bebauungsplan nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) bemisst. Da sich das Areal vor der Nutzungsaufgabe als abgeschlossenes Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes dargestellt hat, kann hier von einem faktischen Gewerbegebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgegangen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben im Hinblick auf die Art der Nutzung richtet sich somit alleine nach § 8 BauNVO. In einem solchen sind die geplanten Wohnbauten und das Nahversorgungszentrum mit großflächigem Einzelhandel nicht genehmigungsfähig, weshalb vorliegend zwingend ein Bebauungsplan aufgestellt werden muss.

Die Realisierung des Vorhabens folgt dem wichtigen städtebaulichen Ziel, gut versorgte und durchgrünte Wohnquartiere mit hoher Wohnumfeldqualität zu schaffen, wie es in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 BauGB zum Ausdruck kommt.

Die Realisierung des Vorhabens dient dem wichtigen städtebaulichen Ziel, einen zentralen Versorgungsbereich für die Bevölkerung zu schaffen, entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.

Durch die Realisierung des Vorhabens wird das wichtige städtebauliche Ziel erreicht, die Belange des Bodendenkmalschutzes zu wahren, wie es in § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zum Ausdruck kommt, indem die reichhaltigen archäologischen Funde aus der Römerzeit bestmöglich bewahrt werden.

Mit Realisierung des Vorhabens wird dem wichtigen städtebaulichen Ziel Rechnung getragen, die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen und diese zu stärken, wie es in § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB zum Ausdruck kommt.

Zudem folgt die Planung dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam mit dem Boden umzugehen, da hier eine Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen angestrebt wird.

Mit diesem Bauleitplanverfahren wird die planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung der Wohnbebauung inklusive zweier Kindertagesstätten, der Gewerbebebauung und des Nahversorgungszentrums geschaffen. Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 498 - Augustinusviertel, Berghäuschensweg - ist geeignet die geplante städtebauliche Entwicklung aufzunehmen.

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 05 (Augustinusviertel) Gemarkung Neuss, Flur 20, Flurstücke 564, 636, 277, 864, 2307, 278, 220, 292, 246, 294, 295, 236, 212, 538, 276, 1393 (teilweise), 31 (teilweise), 635 (teilweise), 676 (teilweise), 2335 (teilweise), 2333 (teilweise), 2332 (teilweise) sowie 2334 (teilweise).

Es umfasst eine Fläche von ca. 9,1 ha. Es wird durch die Kölner Straße im Norden, den Autobahnzubringer A57 im Osten, den Berghäuschensweg im Süden sowie das Grundstück des OBI-Baumarktes im Westen begrenzt. Das Areal liegt zentral im Stadtgebiet und in südöstlicher Randlage in rund 3 Kilometern Entfernung zur Innenstadt. Es ist verkehrlich gut an das innerstädtische und überregionale Straßennetz sowie den öffentlichen Verkehr angebunden.

Die genaue Plangebietsabgrenzung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Die Plangebietsabgrenzung kann dem Lageplan entnommen werden.

2.2 Strukturdaten und städtebauliche Entwicklungen im Augustinusviertel

Das Plangebiet zählt zum Stadtbezirk 05 „Augustinusviertel“. 2890 Einwohner leben im 1,17 km² großen Augustinusviertel, von denen 13 % Menschen nichtdeutscher Staatsangehörigkeit sind (Anteil Gesamtstadt: 16 %) (Stand 2021).

Die Bevölkerungsdichte ist mit 2.470 Einwohnern pro km² deutlich höher als die des gesamtstädtischen Durchschnitts (1.602) (Stand 2021). Der Anteil der über 65-Jährigen liegt bei 26,9 % im Vergleich zu 20,6 % in der Gesamtstadt. Bei den über 75-Jährigen ist der Unterschied noch ausgeprägter. Hier liegt der Anteil im Bezirk bei 16 % im Vergleich zu 10,6 % in der Gesamtstadt. Auf der anderen Seite fällt der Anteil der unter 18-Jährigen mit 12,2. % deutlich niedriger als in der Gesamtstadt mit 17,6 % aus. Die Arbeitslosenquote fällt im Gegensatz zum städtischen Durchschnitt (6,4 %) mit 4,7 % gering aus (Stand 2021).

Das Augustinusviertel wird durch die künftigen Entwicklungsmaßnahmen einem starken Wandel unterworfen werden. Neben den Vorhaben, die durch den vorliegenden Bebauungsplan realisiert werden sollen, entstehen durch die Entwicklung des ehemaligen Krankenhausareals St. Alexius und das kurz vor der Fertigstellung befindliche Areal der früheren Sauerkrautfabrik Leuchtenberg neue Quartiere. Dies wird voraussichtlich dazu führen, dass die jüngeren und mittleren Jahrgänge ein stärkeres Gewicht in der Demographie des Stadtbezirks erlangen werden, wobei die Jahrgänge ab 60 Jahre quantitativ zunehmen werden.

Durch diese drei Entwicklungen wird der Stadtteil in seiner Bedeutung als Wohnstandort gestärkt. Auch das geplante Nahversorgungszentrum und andere neue Infrastruktureinrichtungen werden dazu beitragen.

Auf dem rund 14 Hektar großen Areal des ehemaligen Alexianer-Krankenhauses entsteht in den nächsten Jahren ein Wohnstandort mit rund 600 Wohneinheiten, darunter öffentlich geförderte und freifinanzierte Wohnungen sowie Eigentumsmaßnahmen. Auf dem Areal sind Angebote für Menschen mit Demenz oder mit Handicap, Betreutes Wohnen sowie Gruppenwohnungen, Kindertagesstätten und ein Gesundheitszentrum geplant. Auf dem Areal der ehemaligen Sauerkrautfabrik Leuchtenberg entstehen am Alexianerplatz 160 Wohneinheiten (120 Wohneinheiten davon öffentlich gefördert) in 5-geschossiger Bauweise.

2.3 Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung

Das städtebauliche Umfeld ist durch heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen geprägt. Nördlich der Kölner Straße besteht die Bebauung aus 4-geschossigen Wohnungsbauten und 9-geschossigen Punkthochhäusern, die in die Kleingartenanlage „Scheibendamm“ und in einen Grünbereich übergehen. Die Autobahnzubringer bildet östlich des Areals eine räumliche Trennung zum Stadtteil „Gnadenental“. Dieser Stadtteil ist ein bedeutender Wohnstandort und ist zum großen Teil von Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Westlich des Wettbewerbsgebiets grenzen direkt ein OBI-Baumarkt und ein gemischt genutztes Gebiet mit 3-4-geschossiger Blockrandbebauung und Gewerbebetrieben im Blockinnern (Druckerei, Getränkemarkt etc.) an.

Die städtebauliche Struktur südwestlich des Berghäuschenwegs hinter der straßenbegleitenden 3-geschossigen Wohnbebauung ist durch die Kleingartenanlagen „Neue Erde“ und „Römerlager“ sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Westlich davon befindet sich die Wohnsiedlung „Meertal“, die in den 1990er Jahren entstanden ist und die wie eine Insel eingebettet inmitten von Grünbereichen liegt. Zu diesem zählt der Grünkorridor entlang der Obererft.

In Meertal sind verschiedene Haustypen von Mehrfamilien- bis zum freistehenden Einfamilienhaus in unterschiedlicher Geschossigkeit vertreten. An der Einmündung vom Berghäuschenweg zum Meertal befindet sich ein Seniorenpflegeheim, ein Hochbunker und ein kleinerer Nahversorgungs- und Einzelhandelsbereich, der den gesamten Stadtteil versorgt.

Der Nahversorgungsschwerpunkt für den gesamten Stadtteil ist aktuell durch den südlich an den Berghäuschenweg angrenzenden bzw. an der Einmündung zum Meertal liegenden Nahversorgungs- und Einzelhandelsbereich gegeben. Dieser hat rechtlich nicht die Qualität eines zentralen Versorgungsbereichs. An diesem Standort befindet sich ein Lebensmittel-Vollsortimenter EDEKA (Verkaufsfläche: rund 850 m²) sowie ein Bäcker, ein Getränkemarkt, ein Sonnenstudio, ein Friseur, eine Änderungsschneiderei, ein Schuh- und Schlüsseldienst, ein Atelier, ein Pizzarestaurant- bzw. Lieferservice, zwei Büros sowie eine Arztpraxis. Im Hinblick auf die soziale Infrastruktur bestehen folgende Angebote.

Die Stadt Neuss hat in Kooperation mit der St.-Augustinus-Seniorenhilfe und der St.-Augustinus-Behindertenhilfe im Stadtteil einen Lotsenpunkt etabliert, der als vernetzende Beratungsstelle insbesondere Menschen im Alter ein möglichst langes und eigenständiges Leben im Quartier ermöglichen soll.

Darüber hinaus existieren verschiedene Angebote entlang des Berghäuschenwegs. Hierzu zählen im Bereich Alexianerplatz eine Kita, eine Arztpraxis, psychosoziale Einrichtungen sowie eine allgemeinpsychiatrische Tagesklinik. Eine weitere Kita befindet sich im Bau am Einmündungspunkt des Alexianergeländes zum Berghäuschenweg. An der Einmündung vom Berghäuschenweg zum Meertal befinden sich ein Seniorenpflegeheim und Seniorenwohnungen sowie eine Begegnungsstätte bzw. Werkstätten für Personen mit psychischen Erkrankungen. Eine dauerhafte Flüchtlingsunterkunft liegt südlich gegenüber der Kfz-Werkstatt.

Spielplätze sind im Gebiet nicht vorhanden. Die nächstgelegenen Angebote sind im Meertal mit einem Spielplatz der Kategorie C (Kleinkinder) (ca. 600 m Entfernung), Kölner Straße mit einem Spielplatz der Kategorie B/C (Kleinkinder und Schulkinder im Grundschulalter) (ca. 300 m Entfernung) und der zu bespielende Schulhof Sankt-Konrad-Schule (ca. 300 m Entfernung). Diese Spielplätze befinden sich somit nicht in zumutbarer Entfernung für die zukünftigen Bewohner des neuen Quartiers und erfordern zudem die Querung der Kölner Straße bzw. des Berghäuschenwegs.

2.4 Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes

Das ETEX-Gelände zwischen Berghäuschenweg und Kölner Straße wurde zuletzt durch die Firma ESSERTEC GmbH (ehemalige Firma Eternit Flachdach GmbH) genutzt. Diese nutzte das Areal zur Herstellung und zum Vertrieb von Produkten aus Kunststoff und Glas, von Baustoffen Bauteilen, artverwandten Produkten und Zubehör einschließlich deren Montage. Das Bestandsunternehmen hat seinen Produktionsstandort inzwischen in eine andere Stadt verlagert. Mit der Verlagerung der Produktion ist das Gelände brachgefallen und steht neuen städtebaulichen Entwicklungen offen. Im Südosten des Geländes am Berghäuschenweg befindet sich ein Kfz-Werkstattbetrieb.

Die Gesamtfläche des ETEX-Areals umfasst rund 71.500 m², von denen rund 34.000 m² durch einen zusammenhängenden Hallenkomplex überbaut waren. Die Außenbereiche waren versiegelt und mit Asphalt und Betonplatten befestigt. Im Jahre 2021 hat der Rückbau begonnen. Dieser ist wahrscheinlich im ersten Halbjahr 2022 abgeschlossen, so dass das Gelände dann vorerst unbebaut und ungenutzt sein wird.

2.5 Bodenversiegelungsgrad und Geländeverhältnisse

Das Plangebiet besitzt insgesamt einen Versprung von rund 1 m von Nordwesten (Kölner Straße) mit 38 m über Normalhöhennull (NHN) nach Südwesten (Kfz-Werkstatt sowie ehemaliger Mitarbeiterparkplatz am Berghäuschensweg) mit 37 m ü. NHN. Die Autobahnzubringer im Osten des Gebiets befindet sich in Hochlage (inkl. Lärmschutzwand).

Nach Abschluss der Rückbauarbeiten wird das Areal in großen Teilen unversiegelt sein.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil des Plangebietes liegt im Eigentum von Privaten (Flurstücke: 564, 636, 277, 864, 246). Lediglich die bestehenden Straßenverkehrsflächen und die Grünflächen entlang der B1 gehören der öffentlichen Hand (Stadt Neuss / Land NRW).

2.7 Verkehrliche Anbindung

2.7.1 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Wettbewerbsgebiet ist durch die unmittelbar am Wettbewerbsgelände liegende Haltestelle „Sels“ an der Kölner Straße (Buslinien 849, 851 und 852) und die Haltestelle „Meertal“ am Berghäuschensweg (Buslinien 841 und 854) an die Innenstadt und an die anderen Stadtteile angebunden.

Am nordwestlich des Areals befindlichen Alexianerplatz verkehren die Buslinien 841, 847, 849, 851, 852, 854 und 875. Die derzeit laufende Planung sieht in der Zukunft eine Verlagerung der Straßenbahnlinie 709 an den Alexianerplatz vor, wodurch eine direkte Anbindung nach Düsseldorf gegeben sein würde.

2.7.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das ETEX-Gelände wird im Norden direkt von der Kölner Straße und im Süden durch den Berghäuschensweg erschlossen. Diese sind als Landesstraßen Teil des übergeordneten Straßennetzes. Die einzige Zufahrt führt momentan vom südöstlichen Rand auf das Areal. Dieser Bereich wurde als Parkplatz genutzt. Direkte Anbindung an die Bundesstraße B 1 bzw. an den Autobahnzubringer besteht nicht. Die nächstgelegene Autobahnanschlussstelle ist Neuss-Hafen, Abfahrt Neuss-Reuschenberg.

2.7.3 Ruhender Verkehr

Für den ruhenden Verkehr stehen im Umfeld des Plangebiets nur wenige öffentliche Parkplätze zur Verfügung. Diese sind im Nordwesten entlang der Kölner Straße angeordnet. Die Bewohner des Berghäuschenswegs verfügen größtenteils über eigene gebäudenahen Stellplätze / Garagen. Größere private Parkplätze sind am OBI-Baumarkt und am EDEKA-Lebensmittelmart angeordnet.

2.7.4 Fuß- und Radwegenetz

Fußgänger und Radfahrer haben derzeit keine Möglichkeit, das ETEX-Gelände zu durchqueren. Östlich des Wettbewerbsgebiets verläuft ein Fuß- und Radweg im Grünstreifen entlang des Autobahnzubringers. Es besteht ein beidseitig getrennter Fuß- und Radweg entlang der Kölner Straße, ein getrennter Fuß- und Radweg auf der Südseite des Berghäuschenswegs sowie ein Fußweg auf der Nordseite.

2.7.5 Feuerwehrzufahrt OBI-Baumarkt

Im westlichen Bereich des Areals verläuft eine Feuerwehrzufahrt für den OBI-Baumarkt. Bei der städtebaulichen Neukonzeption ist die Freihaltung der Flächen zu berücksichtigen.

2.8 Leitungsinfrastruktur

Im östlichen Bereich des ETEX-Geländes verläuft eine 220 kV Hochspannungsleitung entlang der B1. Ein Mast befindet sich im südöstlichen Bereich. Vom Leitungsverlauf der Hochspannungsfreileitung ist ein Abstand von 20 m gemäß dem Abstandserlass NRW zu beachten. Eine Unterbauung ist nicht möglich, jedoch kann die Fläche für Erschließungsanlagen und zur Freiraumnutzung überplant werden.

Ebenfalls im Bereich des Grünzuges entlang der B1 verlaufen zwei Ferngasleitungen mit Betriebskabeln der Open Grid Europe GmbH und der Thyssengas GmbH. Die Versorgungsanlagen liegen in einem je 8 m breiten Schutzstreifenbereich (je 4 m rechts und links der Leitungsachse) auf dem für die Dauer des Betriebes der Anlagen keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder Betrieb der Anlagen beeinträchtigen oder gefährden, vorgenommen werden dürfen. Dies gilt auch für Hütten jeglicher Art, Überdachungen, Dachüberstände, Fundamente etc. sowie für Anbauten, wie z.B. Balkone, Kellerausgänge und Treppen.

2.9 Übergeordnete Planung

2.9.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan Düsseldorf (RPD) stellt das Gebiet als Allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die Vorhaben entsprechen somit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.9.2 Landschaftsplan

Konflikte mit Festsetzungen des Landschaftsplans bestehen nicht, da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans Rhein-Kreises Neuss, Teilbereich I – Neuss liegt.

2.9.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss stellt das Plangebiet als Fläche für gemischte Baufläche (M) im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO dar. Die Kölner Straße, der Berghäuschensweg und die B1 sind gem. § 5 Abs. 2 Nr. 3 als Flächen für den überörtlichen Verkehr und als Hauptverkehrszüge dargestellt. Entlang der B1 sind Hauptversorgungsleitungen für Strom dargestellt.

Nach Maßgabe der Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf zum neuen Flächennutzungsplan ist folgendes zu beachten:

Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Gemischten Bauflächen sollen generell keine Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO entwickelt werden können, d.h. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die negative Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung verursachen können. Zur Versorgung der Wohnbevölkerung mit Waren unterschiedlicher Bedarfsstufen kann allerdings die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes sinnvoll sein, wenn er den Zielen des Einzelhandelskonzeptes, dem Schutz der zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) und der wohnungsnahen Grundversorgung entspricht. Sollte dieser unter die Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO fallen, wird die Darstellung eines Sondergebietes mit der Angabe der maximalen Verkaufsfläche erforderlich und somit eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Insofern ist voraussichtlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um das Nahversorgungszentrum planungsrechtlich als Sondergebiet (SO) abzusichern. Gleichzeitig ist aber auch die Zielsetzung einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen sicherzustellen. Die Verwaltung wird hierzu mit der Bezirksregierung eine Lösung erarbeiten.

Vorher ist für das künftige NVZ ergänzend zum B-Plan-Aufstellungsverfahren ein politischer Beschluss erforderlich, um das bestehende Konzept der Zentralen Versorgungsbereiche (ZVB) in Neuss (Beschluss über das Einzelhandels- und Zentrenkonzept (Fortschreibung) / Vorlage APS 31-2015 – 2 / Rat der Stadt Neuss am 29.01.2016) im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB zu ergänzen. Bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes wird der ZVB entsprechend berücksichtigt und dargestellt.

2.10 Bestehendes Bebauungsplanrecht und andere gesetzliche Vorgaben

Der Planbereich liegt größtenteils nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Lediglich im Norden sind Teile der Kölner Straße im Bebauungsplan Nr. 144 - Gebiet ehem. Ziegelei Sels an der Kölner Straße - (Rechtskraft: 06.07.1967) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben bemisst sich somit nach § 34 BauGB. Da sich das Areal vor der Nutzungsaufgabe und dem Rückbau der Gebäude als abgeschlossenes Betriebsgelände eines Gewerbebetriebes dargestellt hat, kann hier von einem faktischen Gewerbegebiet gem. § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO ausgegangen werden.

Von der B1 ist ein Abstand von 40 m gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) zu beachten.

3 Verfahren

Der Rat fasste am 03.02.2017 (APS 99-2016) einen Grundsatzbeschluss und beauftragte die Verwaltung, die Auslobung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs in Kooperation mit den zukünftigen Grundstückseigentümern vorzubereiten. Der Auslobungstext wurde im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 28.11.2018 (APS 125-2018) beschlossen. Ausloberin des Wettbewerbes war die Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH für die Grundstückseigentümerin Etex. Projektbeteiligte ist die Nahversorgungszentrum Berghäuschensweg GmbH & Co. KG. Die drei Beteiligten sind durch zivilrechtliche Verträge miteinander verbunden.

Anfang Februar 2019 startete der zweistufige, nichtoffene, anonyme Ideenwettbewerb nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) mit 13 teilnehmenden Planungsbüros. Nach Ablauf der ersten Phase wählte das Preisgericht, bestehend aus Vertretern der Stadt Neuss, externen Architekten und Stadtplanern, Vertretern der Ausloberin und der Projektbeteiligten sowie Vertretern der politischen Fraktionen am 10.04.2019 fünf Wettbewerbsarbeiten für die zweite Phase aus. Mit Ablauf der zweiten Phase und der zweiten Preisgerichtssitzung am 11.07.2019 ist der städtebauliche Ideenwettbewerb für das ehem. Etex-Gelände abgeschlossen.

Das Preisgericht hat den Entwurf des Büros pinkarchitektur GmbH & Co.KG aus Düsseldorf in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekturbüro Planergruppe Oberhausen GmbH aus Essen zum Siegerentwurf gewählt.

Im Anschluss an den Wettbewerb wurde der Siegerentwurf durch das Büro pinkarchitektur weiterqualifiziert. Für die Freianlagenplanung ist dies durch das Büro Planergruppe Oberhausen geschehen. Der Teilbereich des NVZ wurde durch das Architekturbüro Wienstroer Architekten Stadtplaner weiterentworfen. Im September 2021 wurde der Entwurf im Hinblick auf den Städtebau dem Gestaltungsbeirat der Stadt Neuss zur Beurteilung vorgestellt. Dessen Empfehlungen sind ebenfalls in den Entwurfsprozess eingeflossen. Im April 2022 ist der Gestaltungsbeirat noch einmal beteiligt worden. Dieses Mal vor allem im Hinblick auf die Freianlagenplanung und die Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums. Auch die erneuten Empfehlungen wurden im Entwurf berücksichtigt. Die Empfehlung des Beirates, ein Regenwassermanagement-Konzept für das Quartier zu erstellen, wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 498 - Augustinusviertel, Berghäuschensweg - soll als Angebotsbebauungsplan mit Projektbezug gem. § 2 BauGB aufgestellt werden. Der Rat der Stadt Neuss hat am 08.11.2019 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 498 - Augustinusviertel, Berghäuschensweg gefasst (APS 118-2019). Da es sich um ein Normalverfahren handelt, wird eine Umweltprüfung inklusive eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung durchgeführt.

Mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 498 wird der entsprechende Bereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 144 überlagert werden.

4 Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Umweltbelange werden im weiteren Verfahren untersucht und in der Planung berücksichtigt und/oder in die Abwägung eingestellt. Hierzu wird ein Umweltbericht erstellt. Im Folgenden ist dargestellt, welche Erkenntnisse zu den Umweltbelangen zum jetzigen Zeitpunkt bereits vorliegen.

4.1 Schallimmissionen

Im Vorfeld des Städtebaulichen Wettbewerbes wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, deren überschlägige Ergebnisse als Grundlage für die städtebauliche Bearbeitung dienen.

Auf das Wettbewerbsgebiet wirken neben den von den umliegenden Straßen ausgehenden Verkehrslärmimmissionen auch Gewerbelärmimmissionen der umliegenden Betriebe ein. Des Weiteren liegen in einem Abstand von ca. 800 m im Süden des Plangebiets die DB-Strecke 2610, in einem Abstand von ca. 750 m südlich zum Plangebiet die Bundesautobahn A 57 mit den verbundenen Verkehrslärmimmissionen durch Schienen- und Straßenlärm. Die angrenzende B1 befindet sich in Hochlage und weist ca. 4,60 m hohe Lärmschutzwände auf.

4.1.1 Straßenverkehrslärm

An den Grenzen in Richtung Norden, Osten und Westen des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Demnach ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht) von bis zu 13 dB(A) am Tag und 15 dB(A) in der Nacht bei freier Schallausbreitung. Aufgrund der vertikalen Wirkung der Schallschutzwand an der B1 ist zu beachten, dass mit zunehmender Gebäudehöhe die Lärmbelastung deutlich zunimmt. Da an den Grenzen des Plangebietes zu den umliegenden Straßen Beurteilungspegel von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum vorliegen, ist dort nicht von einer ungestörten Kommunikation auf Außenwohnbereichen auszugehen.

Der städtebauliche Entwurf ist im weiteren Verfahren daraufhin zu überprüfen, welche aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm notwendig sind.

4.1.2 Gewerbelärm

Im Bereich der Anlieferung des Baumarktes im Südwesten sowie im Bereich der Freiverkaufsfläche im Nordwesten des Plangebietes ergeben sich Beurteilungspegel von über 60 dB(A) am Tag. Somit wird hier der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) voraussichtlich um mehr als 5 dB(A) überschritten. Selbst der Immissionsrichtwert für Mischgebiete wird an der Grenze des Plangebietes knapp überschritten. Da eine Nachtnutzung der umliegenden Betriebe nicht erfolgt, ist in der Nacht nicht mit Einschränkungen zu rechnen.

Bezüglich der Kfz-Werkstatt im Südosten des Plangebietes stellt die Abstrahlung der Werkstattgeräusche über das offene Tor die maßgebliche Schallquelle dar. Da die Tore nach Osten orientiert sind, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten. An der nordöstlichen Grenze muss gegebenenfalls ein geringer Abstand zur Grenze eingehalten werden, um einen Beurteilungspegel von unter 55 dB(A) einzuhalten.

Der städtebauliche Entwurf ist im weiteren Verfahren daraufhin zu überprüfen, welche aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den Gewerbelärm notwendig sind.

Für die Zwecke des Bauleitplanverfahrens wird der aktuelle städtebauliche Entwurf schalltechnisch geprüft und die schalltechnische Machbarkeitsstudie überarbeitet und zu einem vollständigen Gutachten erweitert. Als Berechnungsgrundlage für den Straßenverkehrslärm ist dabei die RLS-19 zu verwenden.

4.2 Altlasten / Bodenschutz

Im Kataster der Altablagerungen und Altstandorte liegen für das Plangebiet folgende Einträge vor:

Altstandort Ne 120: Seit 1873 befand sich dort eine chemische Fabrik. Im Zeitraum von 1933-1999 ist die Herstellung und der Vertrieb von Asbestzementzeugnissen bekannt. Seit 2000 wurden Produkte aus Kunststoff und Glas hergestellt und vertrieben.

Altablagerung Ne 1223: Es befand sich dort eine Grube, die bis 1956 über das umgebende Gelände hinaus verfüllt wurde. Im Jahr 1960 wurde die Aufschüttung über Gelände abgetragen und die Fläche überbaut.

Altablagerungen Ne 1224, Ne 1225, Ne 1226 und Ne 1227: Es handelt sich um sogenannte unsystematische Ablagerungen aus den Jahren 1941, 1945 und 1960, die aus Luftbildern kartiert wurden und jeweils im gleichen Jahr wieder abgetragen wurden.

Gemäß den bislang vorliegenden Ergebnissen von durchgeführten Bodenuntersuchungen befinden sich auf dem Grundstück flächendeckend anthropogene Auffüllungen, die singulär bis zu 3,20 m mächtig sind. Die Auffüllungen bestehen größtenteils aus umgelagerten natürlichen Böden. Allerdings wurden bislang, unsystematisch auf dem Grundstück verteilt, an 5 Stellen Asbestreste nachgewiesen.

Die bislang vorliegenden Bodengutachten, die sich auf Teilbereiche erstreckten, zeigen verschiedene Untersuchungsdefizite auf, die im Bebauungsplanverfahren geklärt werden müssen. Dementsprechend wird im weiteren Verfahren ein Bodengutachten für das Gesamtareal erstellt.

4.3 Gewässerschutz

Im Plangebiet und dessen direkter Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt außerhalb von Maßnahmenbereichen zur Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU-WRRL) sowie von geplanten oder bestehenden Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten.

Das Plangebiet liegt in einem Risikogebiet nach § 78b WHG des Rheins. Das Gelände kann beim Versagen der technischen Hochwasserschutzanlagen im Falle eines extremen Rheinhochwassers (HQextrem) in einer Höhe von bis zu 2 m überflutet werden. Ein Hinweis auf das Vorliegen eines Risikogebietes nach § 78b WHG wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Im weiteren Verfahren wird untersucht, ob Maßnahmen zur Hochwasservorsorge erforderlich sind.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Oberflächenwasserkörpers Nr. 274_0 (Erft). Die Erft weist hier nach den aktuell vorliegenden Monitoring-Daten des Landes NRW einen schlechten ökologischen und nicht guten chemischen Zustand auf. Die Hauptgründe für den schlechten ökologischen Zustand der Erft liegen in der ungünstigen Gewässerstruktur bzw. geringen Durchgängigkeit der Erft für Lebewesen. Derzeit wird seitens des Erftverbandes im Rahmen der „Erftrenaturierung Gnadenthal“ der ökologische Zustand des Oberflächenwasserkörpers deutlich verbessert. Die chemischen Belastungen rühren im Wesentlichen von kommunalen und industriellen Abwassereinleitungen sowie von Grubenwassereinleitungen des historischen Erzbergbaues in der Eifel her.

Das Plangebiet fällt in den Grundwasserkörper 274_01 (Erft). Der Grundwasserkörper weist bedingt durch die Grundwasserentnahmen für den Braunkohlentagebau Garzweiler II einen schlechten mengenmäßigen Zustand auf. Das Plangebiet selbst liegt jedoch außerhalb des Sumpfungseinflusses des Tagebaues in einem Bereich mit ausgeglichenen Grundwasserbilanzen. Im Vergleich zum weitgehend versiegelten Ausgangszustand des Plangebietes ist eine Verringerung der Grundwasserneubildung durch die geplante Bebauung nicht zu erwarten. Eine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustandes des Grundwasserkörpers ist daher nicht zu besorgen.

Aufgrund erhöhter Nitratgehalte, die überwiegend aus der Landwirtschaft herrühren, ist der chemische Zustand des Grundwasserkörpers als schlecht eingestuft worden. Ansonsten wurden jedoch im Zuge der Bestandsaufnahme „Grundwasser“ zur EU-WRRL keine weiteren chemischen Belastungen festgestellt. Durch die beabsichtigte Bebauung / Nutzung des Geländes bzw. abwassertechnische Erschließung des Gebietes ist kein zusätzlicher Schadstoffeintrag ins Grundwasser, insbesondere für den Parameter Nitrat, zu erwarten.

Der höchste bisherige Grundwasserstand liegt nach der im Auftrag des Umweltamtes der Stadt Neuss durch das Fachbüro Prof. Dr. Losen (2007) durchgeführten Auswertung aller im Stadtgebiet bis dato erhobenen Grundwasserstandsdaten im Plangebiet zwischen 33,0 m ü.NN (Nordosten) und 33,7 m

ü.NN (Südwesten). Der Minimale Grundwasserflurabstand liegt im Plangebiet zwischen 4,0 m und 5,0 m.

Im Weiteren Verfahren ist darzulegen, dass durch das geplante Baugebiet keine Verschlechterung des Zustandes der Oberflächen- und Grundwasserkörper zu besorgen ist.

4.4 Natur und Landschaft

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich und damit außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplanes des Rhein-Kreises Neuss, Teilabschnitt I – Neuss. Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Mit rund 34.000 m² war nahezu die Hälfte des ETEX-Areals mit einem gewerblich genutzten Hallenkomplex überbaut. Die Außenbereiche waren versiegelt, mit Asphalt und Betonplatten befestigt und wiesen keinen Grünbestand auf. Nach dem Rückbau der Bestandsgebäude, der voraussichtlich im 2. Quartal 2022 abgeschlossen sein wird, ist es gegenwärtig nicht bebaut und nahezu vollständig unversiegelt.

Im weiteren Verfahren soll eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt werden, um den ökologischen Ist- und Planungszustand zu bewerten. Dabei ist für den Ist-Zustand der Zustand des Geländes vor dem Rückbau zu berücksichtigen.

4.5 Baumschutzsatzung

Entlang der Kölner Straße, des Berghäuschensweges und des Grünzuges entlang der B1 befinden sich Bäume, die unter die städtische Baumschutzsatzung fallen. Es wird das Ziel verfolgt, dass die Bestandsbäume soweit als möglich erhalten bleiben. Auf dem ehemaligen Firmenareal befinden sich keine Bäume, demnach auch keine, auf die die Baumschutzsatzung Anwendung finden könnte.

4.6 Artenschutz

Gesetzlich geschützte Bestandteile von Natur und Landschaft, schutzwürdige Biotope oder Biotopverbundflächen sind im Plangebiet nicht betroffen. Im randlichen Bereich weist die Fläche einigen Baumbestand auf. Konkrete Hinweise auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von gemäß § 7 Absatz 2 BNatSchG gesetzlich geschützten, gefährdeten oder planungsrelevanten Arten liegen nicht vor. Im Rahmen einer Ortsbegehung 2017 wurden im bzw. am Gebäudebestand keine (potenziellen) Quartiere bzw. Nistplätze von Gebäudebrütern bzw. Fledermäusen festgestellt. Aufgrund der Habitatstrukturen auf der Fläche sind nach hiesiger Einschätzung mit Ausnahme von evtl. Biotopbäumen an der B1, der Kölner Straße und des Berghäuschensweges keine erhaltenswerten, essentiellen (Teil)Lebensräume für geschützte oder planungsrelevante Tier- oder Pflanzenarten vorhanden.

Der Baumbestand entlang der Straßen Berghäuschensweg und Kölner Straße und entlang des Grünzuges an der B1 ist so weit wie möglich zu erhalten.

Die aus Sicht des städtischen Biotopverbunds interessanteste Fläche ist der Grünzug mit Rad-/Fußweg entlang der B1, der als Trittsteinbiotop und Wanderkorridor eine Verbundfunktion für die Lebensräume Hammfeld/Rheinaue im Norden und LSG Obererft / Reuschenberger Busch im Süden ausüben kann. Da zwischen diesen Landschaftsräumen mit der Kölner Straße und dem Berghäuschensweg zwei viel befahrene Straßen eine Barriere für bodengebundene Arten bildet, ist dieser Grünstreifen in erster Linie für Fledermäuse, Avifauna und evtl. Fluginsekten interessant.

Im weiteren Verfahren ist darauf zu achten, dass für potenzielle Brutmöglichkeiten für gem. § 7 Abs. 2 BNatSchG geschützte, europäische Vogelarten die §§ 39 und 444 BNatSchG beachtet werden.

4.7 Lufthygiene

Im Plangebiet besteht die lufthygienische Hintergrundbelastung der Rhein-Ruhr-Schiene. Die Daten des Projektes LUNA (Beurteilung der Luftqualität der Stadt Neuss auf der Basis von Ausbreitungsrechnungen) zeigen, dass im Plangebiet die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionschutzverordnung (VO über die Immissionswerte für Schafstoffe in Luft) eingehalten werden.

Hinsichtlich von Gerüchen bestehen bei der Planfläche keine Hinweise auf eine erhöhte Geruchsbelastung, die über die Vorgaben der Geruchsimmissionsrichtlinie (GIRL) hinausgeht. Nach derzeitiger Kenntnis ist eine Überschreitung des einschlägigen Immissionswertes der GIRL nicht zu besorgen.

4.8 Stadtklima/Klimaanpassung

Gemäß der Synthetischen Klimafunktionskarte wird das ETEX-Gelände als „Klima der Industrie- und Gewerbegebiete“ klassifiziert. Die Handlungskarte Klimaanpassung stuft die Fläche aufgrund der bisherigen Nutzung in Zone 3 Belastungsgebiet der Gewerbe und Industrieflächen ein.

Die bisher insgesamt hohe Flächenversiegelung bewirkte in diesen Bereichen eine starke Aufheizung tagsüber und eine deutliche Überwärmung nachts. Der nächtliche Überwärmungseffekt kann hier eine der Innenstadt analoge Ausprägung erreichen.

Die Bereiche heizen sich im Sommer besonders stark auf. Aufgrund geringer Wasserverdunstung und mangelnder Durchlüftung führt dies zu einer belastenden Situation, vor allem, wenn auch nachts die Temperaturen nicht mehr deutlich genug absinken. Die Umsetzung von Maßnahmen zur Verringerung der Hitzeentwicklung am Tag sowie zur Verbesserung der Abkühlung bei Nacht ist in diesem Bereich deshalb zwingend erforderlich.

Neben der Hitzebelastung sind die Bereiche auch durch starke Regenereignisse gefährdet. Die dominanten Abflussprozesse bei Stark- und Extremniederschlagsereignissen finden an der Oberfläche statt, da die städtische Kanalisation extreme Niederschlagsmengen nicht schnell genug abführen kann. Der hohe Versiegelungsgrad ist dabei ein verstärkender Faktor. Im Planungsgebiet sind deshalb Rückstaumöglichkeiten zu berücksichtigen.

Insgesamt wird sich die klimatische Situation durch das Bauvorhaben positiv im Vergleich zu dem Zeitraum vor dem Rückbau der Bestandsgebäude entwickeln, da der Versiegelungsgrad deutlich reduziert wird. Dennoch ist der Entwurf im weiteren Verfahren im Hinblick auf Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen zu optimieren. Dafür wird im weiteren Verfahren eine Klimasimulation erstellt.

4.9 Klimaschutz / Energie

Mit Ratsbeschluss vom 27.09.2019 der Stadt Neuss soll Neuss bis 2035 klimaneutral sein.

Daher sind bei Maßnahmen mit einer Wirkungskdauer über das Jahr 2035 hinaus Maßnahmen des Klimaschutzes umzusetzen.

Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Energiekonzept erstellt.

Hierin werden die lokal vorhandenen verschiedenen regenerativen Energiegewinnungsmöglichkeiten erhoben und verglichen. Zielstellung ist es, im Bauprozess mit den Gebäuden die nachstehenden spezifischen Grenzwerte einzuhalten und somit CO₂-neutral in Bezug auf den Betrieb des Quartieres zu sein:

- die Kohlendioxid-Emissionen sollen kleiner als 9,0 Kg CO₂/a m² EBF* sein. (*Energiebezugsfläche)
- der mittlere Transmissionswärmeverlust der gesamten thermischen Hülle soll 0,35 W/m²K nicht übersteigen
- der Heizendenergiebedarf soll nicht mehr als 35 KWh/m²a betragen
- die Luftdichtheit der Gebäude soll einen Wert von n₅₀ = maximal 1,0 h⁻¹ zuzüglich 50% des nach GEG darüber hinaus gehenden Wertes.

4.10 Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Baudenkmäler bekannt. Im Hinblick auf Bodendenkmäler stellt sich der Sachverhalt wie folgt dar.

Das ETEX-Gelände liegt im Bereich der frühen römischen Lager von Neuss. Diese wurden ungefähr vom zweiten Jahrzehnt v. Chr. bis zum 4. Jahrzehnt n. Chr. in vielen aufeinanderfolgenden Belegungsphasen von überwiegend ein bis zwei Legionen und Hilfstruppen eingenommen. In den Ausgrabungen,

die ab 1955 stattfanden und vornehmlich die Fläche der B1 und die anschließenden Bereiche umfassten, wurde eine sehr dichte mehrphasige Befundlage festgestellt. Die Ausgrabungsergebnisse sind bis heute nur in Vorberichten veröffentlicht:

Die Belegungsphasen spiegeln sich in den bisherigen Publikationen vor allem in den Umwehrungen der Lager, die sich durch einzelne Gräben oder Doppelgrabensysteme zu erkennen geben.

Besonders wichtig ist der früheste Lagergraben A, der in der Bebauungsstruktur des neuen Stadtquartiers auf dem ETEX-Gelände dargestellt werden soll, um ein Stück Neusser Stadtgeschichte für die Bewohner und Besucher des neuen Quartiers erlebbar zu machen und die Aufenthaltsqualität der Freianlagen zu stärken.

Der Lagergraben A wurde in Teilbereichen im Osten und östlich des heutigen Etex-Geländes an der B1 nachgewiesen. Im Jahre 2020 wurden zwei Sondagen im Bereich des zukünftigen Nahversorgungszentrums durchgeführt. Für die Verortung der Sondageschnitte wurde der dokumentierte Verlauf des Lagergrabens linear von der B1 nach Westen führend seitens des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege angenommen.

Im westlichen Sondageschnitt S1, der auf dem höher liegenden Gelände des Hochlagers (ca. 38,00 m üNN) lag, wurde der Doppelgraben nicht angetroffen. Die sehr gut erhaltenen römischen Siedlungsbefunde (Gruben und ein Brunnen) wurden hier direkt unter der Sauberkeitsschicht der aktuellen Betondecke aufgefunden (erhaltene Oberkante der Befunde ca. bei NN 37,66; Unterkante ca. 0,65 m, 1,20 m und mehr als 1,60 m darunter). Die römische Oberfläche wurde nicht angetroffen und muss höher als die heutige Oberfläche gelegen haben.

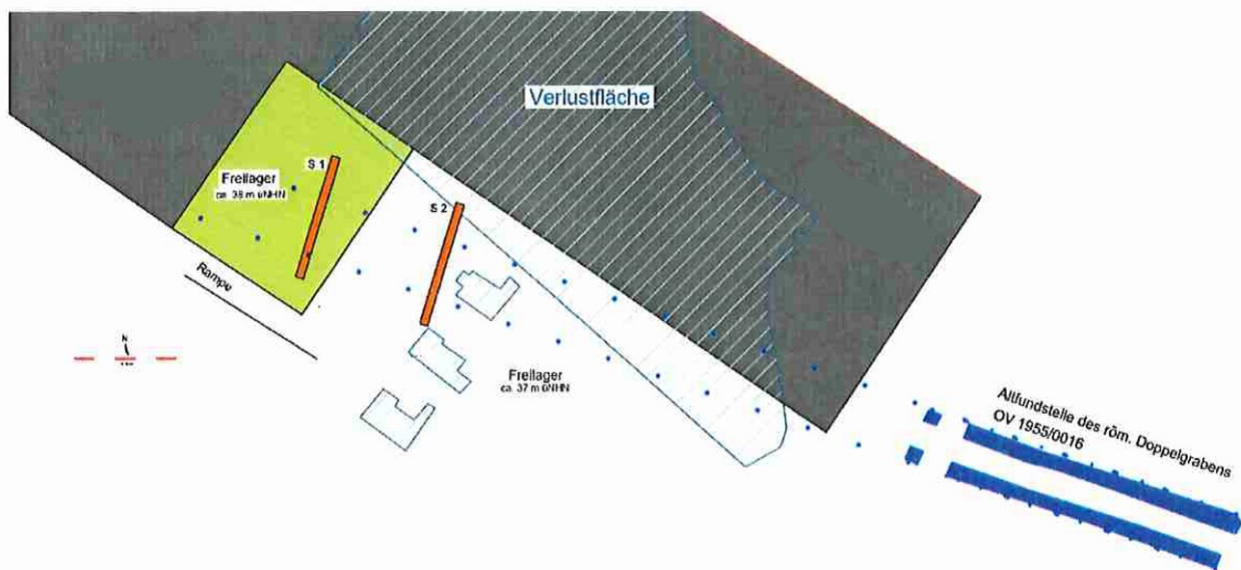
Im östlichen Sondageschnitt S2, der ca. einen Meter tiefer im unteren Platzbereich mit heutiger Oberfläche bei ca. 37,00 m üNN lag, wurden nach Entfernung der Betondecke und der Sauberkeitsschicht ca. 0,60 cm unter der Oberfläche keine archäologischen Befunde angetroffen. Es kann aber mit Sicherheit angenommen werden, dass auch dort die Befundlage ehemals dicht war. Offenbar wurde hier für die Anlage der Platzflächen, vermutlich in den 80er Jahren des 20. Jh., das Gelände planiert und die Schichten mit römischen Befunden unbeobachtet abgetragen.

Als Ergebnis der Sondagen ist also festzuhalten, dass der Lagergraben A hier nicht angetroffen wurde, dass die Befunderhaltung im höhergelegenen Geländebereich (S1) sehr gut ist und direkt unter der Platzoberfläche beginnt und dass im tiefergelegenen Geländebereich (S2) keine archäologischen Befunde erhalten waren.

Der westlichste sichere Beleg des Lagergrabens ist demnach in Profil 1 der Grabungen ab 1955 dokumentiert. Dieses Profil 1 ist nach Planunterlagen des LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ungefähr im Bereich des aktuellen Sondageschnittes S2 zu verorten. Die Befundunterkante des Doppelgrabens in Profil 1 lag damals bei ungefähr 36,70 m üNN und wäre demnach bei der Anlage der heutigen niedrigen Betonplatzfläche zerstört worden.

Da der Graben aber in Sondage S1 bei guter Befunderhaltung nicht mehr aufgefunden wurde, ist davon auszugehen, dass er westlich von Profil 1 und östlich von Sondage 1 seine Richtung wechselte und in nördliche Richtung umbog.

Die Darstellung des Lagergrabens in der Gebäudestruktur des neuen Stadtquartiers kann nur den sicher nachgewiesenen Bereich umfassen. Das heißt, dass bis zum Profil 1 der Lagergraben im west-östlichen Verlauf dargestellt werden kann, jenseits davon aber nicht mehr.



Der LVR empfiehlt, dass die Geländehöhe auf dem Grundstück so erhöht wird, dass die Eingriffstiefen für die Gebäudegründung nicht mehr in der Tiefe der Bodendenkmäler liegen. Zielführend wäre eine Planung von Gebäuden, deren Fundamente oder Bodenplatten nicht oder nur kaum in die archäologische Substanz hineinreichen. Daraus ergibt sich dann eine Kosten- und Zeitaufwandsreduktion bei der archäologischen Begleitung, denn was nicht zerstört wird, muss auch nicht ausgegraben und umfassend dokumentiert werden.

Flächen mit Bodendenkmälern, die trotz einer bodendenkmalverträglichen Planung zwingend in Anspruch genommen werden müssen, sind unter zeitlichem und finanziellen Aufwand großflächig fachgerecht archäologisch zu untersuchen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheiten und den geplanten Gebäudehöhen wird eine Tiefgründung teilweise unumgänglich sein. Laut LVR sind dann Anforderungen an eine bestmöglich minimalinvasive Gründung zu stellen, um Bodeneingriffe und damit die Tangierung des Bodendenkmals auf ein Minimum zu reduzieren.

Im weiteren Verfahren ist ein Konzept zu entwickeln, wie die erforderlichen Tiefbaumaßnahmen für die Infrastruktur und die Gründung der Gebäude sachgerecht unter Abwägung der Belange des Bodendenkmals und der Zielsetzungen des Bebauungsplanes abgewickelt werden kann.

Bodeneingriffe in Form von Kellern und Tiefgaragen werden lediglich innerhalb der schon angesprochenen Störfläche planungsrechtlich zulässig sein, da dort nicht mehr mit dem Vorhandensein von Bodendenkmälern zu rechnen ist.

Das Bodendenkmal liegt zudem in der Pufferzone des Weltkulturerbes Niedergermanischer Limes. Im Rahmen der Umweltprüfung wird daher voraussichtlich eine Welterbeverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Nach Einschätzung der Bodendenkmalpflege der Stadt Neuss wird das Kerngebiet – Römisches Legionslager – durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt und durch die Maßnahmen zur Sichtbarmachung des Römischen Erbes Römergraben auf dem ETEX-Areal die Vermittlungsziele gestärkt.

5 Städtebauliches Konzept

Der Siegerentwurf des Architekturbüros pinkarchitektur in Kooperation mit dem Landschaftsarchitekturbüro Planergruppe Oberhausen wurde nach dem Wettbewerb weiterqualifiziert und insbesondere im Bereich des Nahversorgungszentrums an notwendige Nutzungsansprüche angepasst. Die wichtigsten und prägendsten Entwurfsprinzipien, wie die Blocksstruktur der Gewerbe- und Wohnbebauung, der zentrale Platz mit dem Bürgerhaus in der Mitte des Quartiers und die Inszenierung des Bodendenkmals sind dagegen erhalten geblieben und werden zur städtebaulichen Qualität des neuen Stadtteils beitragen.

5.1 Bauungskonzept / Nutzungskonzept

Städtebauliches Ziel des Wettbewerbes und des nun anschließenden Bebauungsplanverfahrens ist es, ein funktionsfähiges, nachhaltiges und sozial gemischtes Stadtquartier mit idealen Wohn- und Arbeitsbedingungen zu erschaffen. Es soll ein buntes Quartier werden, das unterschiedliche Lebensmodelle zulässt.

Das Gebiet soll zukünftig drei Nutzungsbereiche aufnehmen. Im Südosten entsteht ein Nahversorgungszentrum, im Nordosten und Norden wird ein Gewerbegebiet entwickelt und im Westen und Südwesten werden Wohngebiete realisiert. Das neue Quartier soll sich in das städtebaulich heterogene Mosaik des Stadtteils einfügen, mit den angrenzenden Bereichen vernetzen und zu einer städtebaulichen Aufwertung führen. Vorgelegt wird hiermit ein hochwertiges städtebauliches Konzept, das die anspruchsvollen verkehrlichen, lärmtechnischen und denkmalpflegerischen Rahmenbindungen berücksichtigt und die unterschiedlichen Nutzungen in ein ausgewogenes Miteinander bringt.

5.1.1 Nahversorgungszentrum

Zur Sicherung der Nahversorgung der Stadtteile Augustinusviertel, Meertal und Gnadental soll auf dem Plangebiet ein neuer zentraler Versorgungsbereich entstehen. Dieser soll zur Schaffung eines lebendigen, gemischten Quartiers mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität eng mit dem Stadtteil verknüpft sein und ein neuer Ortsmittelpunkt werden.

Das Nahversorgungszentrum im Südosten des Quartiers ist Teil dieses zentralen Versorgungsbereiches und besteht aus zwei Gebäudekomplexen, die in Ihrer Mitte einen Hof bilden, der in Kombination mit einem Mobilitätszentrum die notwendigen Stellplätze aufnimmt. Am Berghäuschensweg entsteht ein langgezogener Baukörper mit einem durchgängigen Vollgeschoss. Durch die erhöhten Decken entspricht dieser Sockel allerdings zwei Geschossen (Höhe Sockel 6,5 m). Auf dem Sockel entstehen zwei Gebäudeteile. Der westliche, punktartige Gebäudeteil weist fünf Vollgeschosse auf. Der Betrachter wird es mit dem Sockel als ein siebengeschossiges Gebäude wahrnehmen (Gebäudehöhe 21,82 m). Es ist damit das höchste Gebäude im neuen Quartier und markiert als Landmark den südlichen Eingang am Berghäuschensweg zum neuen Viertel. Es nimmt Wohn- und Gewerbenutzungen auf. Weiter östlich entsteht auf dem Sockel ein langgezogener Baukörper mit drei Vollgeschossen. Mit dem Sockel erscheint er fünf Geschosse hoch (Gebäudehöhe 16,05 m). In ihm entstehen Wohnungen.

Im Norden des NVZ entsteht der zweite Gebäudekomplex des Zentrums. Er besteht aus einem L-förmigen Gebäudeteil am neuen Quartiersplatz. Auch dieser Gebäudekomplex ist ein Vollgeschoss hoch, es wirkt aber durch erhöhte Decken wie zwei Geschosse hoch (Höhe Sockel 6,5 m). Auf dem L-förmigen Teil entstehen über dem Sockel zwei Gebäudeteile, die jeweils 3 Vollgeschosse aufweisen. Mit dem Sockel erscheinen sie wie fünfgeschossige Gebäude (Gebäudehöhe 16,05 m bzw. 17,9 m). Sie beherbergen Wohnungen. Im Osten des NVZ vor dem Mobilitätszentrum entstehen zwei weitere Gebäudeteile mit 3 Vollgeschossen. Auch diese wirken mit dem Sockel, der an dieser Stelle lediglich 4,95 m hoch ist, wie zwei fünfgeschossige Gebäude (Gebäudehöhe 17,9 m). Hinter dem zweiten Gewerbebau grenzt das rechteckige Mobilitätszentrum des NVZ an. Es hat 5 Vollgeschosse, wobei das Dach als Parkdeck mitgenutzt wird (Gebäudehöhe 13,9 m).

Insgesamt entstehen in den Obergeschossen des NVZ 80-90 Wohneinheiten. Die nach BauO NRW erforderlichen Kleinkinderspielflächen werden voraussichtlich auf den Dachflächen des Sockelgeschosses entstehen. Diese werden auch teilweise als Freiräume für die Bewohner zur Verfügung stehen und die privaten Gartenbereiche für die Wohnungen des ersten Wohngeschosses aufnehmen. Die Differenzierung in gemeinschaftliche und private Bereiche sollen vielfältige Aufenthaltsqualitäten ermöglichen.

Im Sockel des Nahversorgungszentrums entstehen die Einzelhandelsnutzungen. Im südlichen Gebäudekomplex werden als Hauptmieter der Diskounter Lidl (2.327 m² BGF) und die Drogeriekette dm (886,15 m² BGF) einziehen. Der Lidl wird über die Hauptzufahrt des NVZ an der neuen Planstraße A angeliefert. Die Anlieferung des Drogeriemarktes dm erfolgt über den Berghäuschensweg. Daneben wird auf 229,19 m² BGF der Textileinzelhändler Ernstings und auf 239,65 m² BGF eine Apotheke realisiert. Abgerundet wird das Einzelhandelsangebot durch weitere Ladenlokale mit unterschiedlichen Flächengrößen. Die zukünftigen Mieter stehen noch nicht fest. Die Eingänge aller Einzelhandelsnutzungen sind zum Innenhof bzw. zum Quartiersplatz hin orientiert.

Im nördlichen Gebäudekomplex entsteht zum Quartiersplatz hin orientiert ein Edeka auf 2885 m² BGF incl. Lager und Nebenräume. Die Anlieferung erfolgt über die Hauptzufahrt des NVZ an der neuen Planstraße A. Die Eingänge des Vollsortimenters sind sowohl zum Innenhof des NVZ hin gelegen, als auch zum neuen Quartiersplatz, um diesen zu beleben.

Zum Quartiersplatz hin orientiert entsteht im nördlichen Gebäudekomplex noch ein weiteres Ladenlokal (216,24 m²). Angedacht ist hier eine Cafénutzung. Die Außenbestuhlung kann auf dem Quartiersplatz erfolgen, wodurch dieser belebt wird. Nördlich und südlich des Ladenlokals befinden sich die zwei westlichen Eingänge zum Innenhof des NVZ, wobei der nördliche als Passage ausgebildet ist. Der Innenhof nimmt nicht nur die Stellplätze (in Kombination mit dem Mobilitätszentrum) für die Kunden der Einzelhandelsnutzungen auf und ermöglicht den Zugang zu den Geschäften. Er weist im Westen in der Nähe des Quartiersplatzes auch einen Platz ohne Stellplätze auf, der eine Aufenthaltsqualität für die Kunden hat. Die genaue Ausgestaltung des Platzes ist im weiteren Verfahren zu eruieren. Dadurch überfindet

der Innenhof seine reine Erschließungsfunktion und leistet seinen Beitrag zum qualitätsvollen Freiraumkonzept des neuen Stadtquartiers.

Im Osten liegt die Kfz-Zufahrt zum NVZ, über die die Kunden die Kundenparkplätze erreichen und die Einzelhandelsnutzungen angeliefert werden. Im Norden liegt ein weiterer Zugang zum NVZ, der über die in diesem Bereich teilweise öffentlich zugänglichen Dachflächen führt. Vom Innenhof aus erfolgt der Zugang über einen der Erschließungskerne des Mobilitätszentrums. Von außerhalb des NVZ führt eine Freitreppe auf die Dachflächen, von denen der Besucher eine gute Aussicht auf das nordöstlich des NVZ in Szene gesetzte Bodendenkmal „Römergraben“ hat.

Für die Etablierung des NVZ muss ein Beschluss über einen zentralen Versorgungsbereich im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 2d BauGB gefasst und der FNP dementsprechend geändert werden. In einem Einzelhandelsgutachten sind im weiteren Verfahren die handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Effekte einer Umsetzung der Einzelhandelsplanungen zu prüfen und deren Verträglichkeit nachzuweisen.

Dabei ist die genaue Ausgestaltung des NVZ mit den Verkaufsflächen, den Sortimenten gem. Neusser Liste, der aktuelle LEP, der aktueller RPD, der aktueller FNP, der aktuelle Einzelhandelsplan, das Einzugsgebiet und Nachfragevolumen, die städtebaulichen Auswirkungen und die Begründung des ZVB insbesondere im Hinblick auf das Neusser Zentrenkonzept zu berücksichtigen.

Parallel ist die zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzung auf der gegenüberliegenden Seite des Berghäuschenswegs aufzugeben bzw. zu verlagern (einvernehmliche vertragliche Regelung der Projektentwickler mit dem Eigentümer im Bestand erforderlich). Für eine Umstrukturierung des Standortes - der Flächennutzungsplan sieht hier eine gemischte Nutzung, der Ideenteil des Wettbewerbsgewinners sieht hier überwiegend eine Wohnnutzung vor - ist ein gesondertes Verfahren erforderlich.

5.1.2 Gewerbegebiet

Im Plangebiet sollen wegen der hohen Gewerbeflächennachfrage in Neuss auf ca. 10.000 m² Grundstücksfläche ergänzende, nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen entstehen. Die vier Gewerbeflächen werden nördlich des NVZ entlang der Planstraße A bzw. dem Grünzug entlang der B1 und an der Kölner Straße realisiert. Baustruktur und Höhe sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt. Erschlossen werden die Gewerbegebiete durch die Planstraße A, so dass die im Westen entstehende Wohnbebauung nicht vom Verkehr der Gewerbetreibenden tangiert wird. Die notwendigen Stellplätze können auf den Gewerbeflächen selbst entstehen. Sollte dies aus Platzgründen nicht möglich sein, stehen auch Stellplätze im südlich der Kölner Straße in zweiter Reihe entstehenden Mobilitätshub und der darunterliegenden Tiefgarage zur Verfügung.

5.1.3 Wohngebiet

Im Westen des Plangebietes gruppieren sich um den zentralen Platz des neuen Quartiers die Wohnbereiche mit unterschiedlichen Angeboten an Wohnformen. Insgesamt entstehen 3 Baufelder mit Wohnbebauung in Blockrandbebauung, wobei letztere nicht durchgängig geschlossen ist, da jedes Baufeld drei Öffnungen aufweist, um die Belichtung, Belüftung und Durchwegung der Blöcke zu verbessern. Die Gebäudehöhen variieren zwischen vier (Gebäudehöhe 13,3 m) und fünf (Gebäudehöhe 16,3 m) Vollgeschossen. In Baufeld 2 kommen zusätzlich auch zurückgesetzte Staffelgeschosse vor (Gebäudehöhe 16,3 m). An der städtebaulich wichtigen Eingangssituation zum neu entstehenden Eingangplatz am Berghäuschensweg ist eine Eckbetonung mit sechs Vollgeschossen geplant. Dies korrespondiert mit dem bereits zuvor erwähnten, diagonal gegenüberliegenden Hochpunkt beim NVZ. Der neue Quartierseingang wird so angemessen in Szene gesetzt.

In den drei Wohnblöcken entstehen 360 - 370 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Dazu kommt im Baufeld 1 und 2 jeweils eine Kindertagesstätte. In den Erdgeschosszonen, die sich um den neuen zentralen Quartiersplatz südlich des Bürgerhauses gruppieren, entstehen im EG Nutzungen, die für die Öffentlichkeit zugänglich sind (z.B. Café, Arztpraxis usw.). Diese Erdgeschosszonen werden deswegen nicht wie die restlichen Erdgeschosszonen (abgesehen von den beiden Kindertagesstätten) als Hochparterre (ca. 70 cm) ausgeführt. Die Blockinnenbereiche können fußläufig von der Öffentlichkeit durch-

schritten werden. In den Blockinnenbereichen sorgt eine Differenzierung in gemeinschaftliche und private Bereiche für vielfältige Aufenthaltsqualitäten. So entstehen dort die Außenbereichsflächen der Kindertagesstätten (nur Baufeld 1 und 2), die nach BauO NRW sowie der Spielplatzsatzung der Stadt Neuss notwendigen Kleinkinderspielflächen und wenn es möglich ist die privaten Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen. Die nach der BauO NRW erforderlichen Kleinkinderspielplätze können nicht vollständig in den Baufeldern nachgewiesen werden. Dies wird allerdings dadurch ausgeglichen, dass im nahen Wohnumfeld nördlich und südlich des Bürgerhauses mehrere öffentliche Spielplätze entstehen werden, die ungestört vom KfZ-Verkehr erreicht werden können.

In der Mitte des zentralen Platzes entsteht ein Bürgerhaus mit vier Vollgeschossen (Gebäudehöhe: 13,3 m). Welche Nutzungen das Bürgerhaus aufnimmt, wird im weiteren Verfahren eruiert. Nordöstlich der Wohnblöcke wird ein Mobilitätshub mit angeschlossener Tiefgarage (1. Ebene) realisiert. Die Quartiersgarage hat 6 Vollgeschosse (Gebäudehöhe 21,975 m). Mobilitätshub und Tiefgarage bieten zusammen Platz für ca. 436 PKW-Stellplätze und ergänzende Nutzungen. Ein Stellplatzschlüssel von 1:1 ist somit mindestens garantiert. Diese dienen hauptsächlich dazu den Stellplatzbedarf für die Wohnbebauung zu decken. Sollte in den Gewerbegebieten die Realisierung von Stellplätzen nicht möglich sein, kann deren Bedarf auch im Mobilitätshub befriedigt werden. So kann das Wohnquartier überwiegend autofrei gehalten werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird ein Mobilitätskonzept erstellt, welches Konzeptansätze aufzeigt, um den Stellplatzschlüssel zu senken und einen Beitrag zur Mobilitätswende zu leisten. Dann kann die Anzahl der Stellplätze im Mobilitätshub voraussichtlich gesenkt werden.

Alle Dachflächen werden eine Dachbegrünung aufweisen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Dachflächen sich darüber hinaus als nutzbare Dachgärten eignen und an welchen Fassaden eine Fassadenbegrünung sinnvoll ist, um das Quartier im Hinblick auf Klimaanpassungsmaßnahmen optimal aufzustellen.

Wie bereits erwähnt ist auf den im Osten an die Wohnbebauung angrenzenden Gewerbeflächen wegen der Nähe zu der bereits bestehenden Wohnbebauung nördlich der Kölner Straße und der geplanten Wohnbebauung im neuen Stadtquartier nur eine Ansiedlung von nicht wesentlich störendem Gewerbe möglich, so dass die Wohnbebauung nicht von gewerblichen Emissionen übermäßig tangiert wird. Die Verortung des Gewerbes ist, wie oben beschrieben, entlang der B1 und der Kölner Straße vorgesehen. Ob daraus ein effektiver Schutz vor dem Verkehrslärm der beiden Straßen für die hinter dem Gewerbe liegende Wohnbebauung erwächst, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht beurteilt werden, da die Höhe der Gewerbebauten noch nicht feststeht. Zudem ist nicht sichergestellt, dass das Gewerbe zeitlich vor den Wohngebäuden entsteht. Insofern wird sich die Wohnbebauung durch passive Schallschutzmaßnahmen selbst schützen müssen. Im weiteren Verfahren, wird die bereits für die Durchführung des Wettbewerbes entstandene schalltechnische Untersuchung im Hinblick auf den nun vorliegenden städtebaulichen Entwurf hin überprüft und angepasst. Ebenso ist nach der Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung abzuschätzen, ob die Wohnbebauung als WA i.S.d. § 4 BauNVO und die Gewerbebebauung als GE i.S.d. § 8 BauNVO im Bebauungsplan festgesetzt werden oder ob die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines Mischgebietes i.S.d. § 6 BauNVO im Hinblick auf die Wohnbebauung und Gewerbebebauung vorliegen.

5.1.4 Wohnungsmix

Dem Beschluss des Haupt- und Sicherheitsausschuss vom 29.01.2021 zur Offensive für den bezahlbaren Wohnraum folgend, werden mindestens 35 % der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau im Sinne der Wohnraumförderbestimmungen NRW realisiert. Zusätzlich sind weitere 15% der geplanten Wohnungen als preisgünstiger Wohnraum (Miete / Eigentum) zu entwickeln. Darunter ist der Zugang durch Haushalte gemeint, deren Einkommen bis max. 40% über den Einkommensgrenzen der öffentlichen Wohnungsbauförderung liegen. Die Quote ist zurzeit noch in Abstimmung mit den Investoren.

Sowohl die Quote für den geförderten / preisgünstigen Wohnungsbau als auch der aufgezeigte Wohnungsmix für diese Segmente sind sowohl für die Wohnbebauung über dem NVZ als auch für die Wohn-Baublöcke anzuwenden:

Für den geförderten / preisgünstigen Wohnraum wird folgender Wohnungsmix angestrebt: Auf das Segment 1-2 Zimmer Wohnungen (bis 65 qm) entfallen im geförderten/preisgedämpften Wohnungsbau ca. 45 % der Wohneinheiten. Im Segment der familiengerechten Wohnungen (ab 95 qm) entstehen ca. 28 %. Betrachtet man nur die Wohnungen über 110 qm sind es ca. 15 %. Dies entspricht dem Wohnungsbedarf der Stadt Neuss, sowohl in Bezug auf die Gesamtstadt, aber auch auf den Stadtteil bezogen. Im benachbarten Neubauprojekt Leuchtenberg sind eine Vielzahl von 1-2 Zimmer Wohnungen entstanden. Insofern ist der Bedarf nach kleineren Wohnungen begrenzt und würde heute mit max. 50 % angesetzt. Familiengerechte Wohnungen fehlen dagegen.

Wohnungsgröße	Anteil der Wohneinheiten
unter 50 qm / 1-Zimmer Wohnung	20%
unter 65 qm / 2-Zimmer Wohnung	25%
unter 80 qm / 3-Zimmer Wohnung	27%
unter 95 qm / 4-Zimmer Wohnung	13,0%
ab 110 qm / 5-Zimmer Wohnung	15,0%

Tabelle 1: Wohnungsmix im Geförderten / Preisgünstigen Wohnungsbau auf dem ETEX-Areal

Durch die Quote und den angestrebten Wohnungsmix soll sichergestellt werden, dass unterschiedliche Wohntypologien entstehen, die ein differenziertes und vielfältiges Angebot von Wohnungsgrößen beinhalten und verschiedene Bevölkerungsgruppen ansprechen. Es soll eine angemessene soziale Mischung im Quartier entstehen und auch Geringverdienende die Möglichkeit erhalten, im neuen Quartier eine Wohnung zu finden.

Als weitere qualitative Ziele zur Bereitstellung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebots müssen im weiteren Verfahren durch Abstimmung mit den in der Stadt aktiven Sozialträgern die Anpassung von Wohnungsgrößen und Ausstattungen an eine älter werdende Gesellschaft sowie die Verbesserung der Wohnbedingungen für Personen mit altersbedingter oder gesundheitlich eingeschränkter Mobilität berücksichtigt werden. Die Grundrissorganisation soll dabei auch Angebote beinhalten, die gemeinschaftsorientierte Wohnformen bzw. generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht.

Die Verpflichtung der Investoren, auf dem Areal Wohneinheiten im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW zu errichten und daneben noch Angebote im Segment des preisgünstigen Wohnraumes vorzusehen, wird wie bei anderen Bebauungsplanverfahren in Neuss über den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gesichert.

Gemäß Wohnraumförderungsbestimmungen sind geförderte Wohnungen ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen. Sie sind mit einem wohnungsnahen Angebot an Spiel- und Freiflächen auszustatten, damit ein gesundes und ruhiges Wohnen ermöglicht werden kann. Zudem ist für jede geförderte Wohnung ein Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) vorzusehen. Um der vorgenannten Zielsetzung zu genügen, geben die Wohnraumförderungsbestimmungen vor, dass mindestens ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche (ohne Stellplätze) zu gestalten, davon mindestens die Hälfte als ein als Begegnungsort nutzbarer Teil. Die Einhaltung der vorgenannten Vorgaben der Wohnraumförderungsbestimmungen muss im weiteren Planungsprozess überprüft und qualifiziert werden.

5.2 Standortalternativen und Entwurfsalternativen

Das Plangebiet ist ein ehemaliger Gewerbestandort, der nach dem Wegzug des Bestandunternehmens brachgefallen ist. Aufgrund von veränderten Nutzungsanforderungen und der Nähe zur vorhandenen Wohnnutzungen im Norden und Südosten der Fläche, die einen Schutzanspruch vor Immissionen haben, eignet sich diese nicht mehr für die Ausweisung eines reinen Gewerbegebietes. Sie qualifiziert

sich aber durch ihre integrierte Lage im Augustinusviertel und durch die Nähe zur Innenstadt hervorragend als Fläche für eine Mischgebietsnutzung, bei der die immissionschutzrechtlichen Ansprüche der verschiedenen Nutzungsformen in Einklang gebracht werden können.

Eine alternative großflächige, vollerschlossene und unbebaute Fläche, die in der Lage wäre die geplanten Nutzungen aufzunehmen, ist in der näheren Umgebung nicht vorhanden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist der Verdichtung im Innenbereich, insbesondere wenn es sich um eine ehemalige voll versiegelte Fläche handelt, der Vorzug gegenüber einer Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich zu geben.

Im 2019 nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb wurde der Siegerentwurf des Architekturbüros pinkarchitektur in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Planergruppe Oberhausen aus insgesamt 13 eingereichten Entwürfen von einem Preisgericht zum Siegerentwurf gewählt. Durch die Fachpreisjury wurde sichergestellt, dass derjenige städtebauliche Entwurf ausgesucht wurde, der im weiteren Verlauf qualifiziert wurde, der die höchste Qualität aufwies und die an den Standort durch die Stadt und Investoren gesetzten Anforderungen am besten erfüllte.

5.3 Verkehrserschließung / ruhender Verkehr

Im Zuge der neuen Quartiersentwicklung werden die beiden Hauptverkehrsstraßen Kölner Straße und Berghäuschensweg ausgebaut, um den neuen Anforderungen gerecht zu werden. Es entsteht sowohl an der Kölner Straße als auch am Berghäuschensweg ein neuer Verkehrsknotenpunkt, der über Lichtsignalanlagen gesteuert wird und so die jeweilige Einfahrt in das neue Quartier ermöglicht und die Verkehrsflüsse auf den Hauptverkehrsstraßen steuert. Beide Hauptverkehrsstraßen erhalten auf beiden Straßenseiten einen getrennten Rad- und Fußweg. Im Nordwesten entsteht an der Kölner Straße in der Nähe der Unterführung der B1 eine Fußgängermittelinsel, um den Fußgängern und Radfahrern das Überqueren der Straße zu erleichtern und so die Fußgänger- und Radwegeverbindungen entlang der B1 zu stärken. Die bestehenden Bushaltestellen an der Kölner Straße werden verlegt und entstehen östlich des neuen Verkehrsknotenpunktes neu. Im Süden entsteht auf dem Berghäuschensweg auf Höhe des neuen Eingangsplatzes zum Quartier auf beiden Straßenseiten jeweils eine neue Bushaltestelle. Alle Bushaltestellen werden mit Fahrgastunterständen ausgestattet. Die neuen Bushaltestellen werden die Qualität des öffentlichen Nahverkehrs in diesem Bereich deutlich steigern.

Zwischen den beiden neuen Verkehrsknotenpunkten entsteht entlang der B1 die neue Erschließungsstraße des Quartiers (Planstraße A), wodurch die Kölner Straße und der Berghäuschensweg auf direktem Wege von den zukünftigen Bewohnern, Besuchern und Kunden erreicht werden können und so der Knotenpunkt Alexianerplatz entlastet wird. Um Durchgangsverkehre zu vermeiden, führt die Planstraße nicht gradlinig durch das Quartier, sondern verschwenkt im Norden des Quartiers vor dem Gewerbeblock an der Kölner Straße, und trifft erst in Höhe des Mobilitätshubs auf die Kölner Straße, indem sie zwischen den beiden Gewerbeblöcken an der Kölner Straße auf diese geführt wird.

Die neue Planstraße A dient im Südosten vor allem der Erschließung des NVZ. Zum einen wird so der Kundenparkplatz mit ca. 150 ebenerdigen Stellplätzen innerhalb des NVZ erreicht. 61 Stellplätze davon befinden sich überdacht im EG des Mobilitätszentrums des NVZ. Die restlichen sind als unüberdachter Parkplatz im Hof des NVZ verortet. Das Mobilitätszentrum hat insgesamt 6 Ebenen, wobei das Dach als Parkebene mitgenutzt wird. Die Stellplätze auf dem Dach erhalten Solardächer und leisten so einen Beitrag zur klimafreundlichen Bauweise des Quartiers. Als klassisches Parkhaus könnte dieses Gebäude bis zu 366 Stellplätze aufnehmen, die zum Teil in den oberen Etagen auch als zusätzlicher Kundenparkplatz fungieren. Zum anderen dienen sie auch als Stellplätze für die 80-90 Wohneinheiten, die in den Obergeschossen des NVZ entstehen. Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche weiteren Funktionen das Mobilitätszentrum aufnehmen kann, wie zum Beispiel eine Fahrradstation, um einen Beitrag zur Reduktion des Kfz-Verkehrs und damit zur nachhaltigen Mobilität des neuen Quartiers leisten zu können.

Um letzteres zu erreichen und sämtliche verkehrlichen Aspekte und deren Raumbedarf zu ermitteln, wird für das gesamte Quartier ein Mobilitätskonzept erstellt.

Neben dem Kundenparkplatz erfolgt über die Planstraße A auch die Anlieferung für den Vollsortimenter (Edeka), den Discounter (Lidl) und teilweise für die ergänzenden Dienstleistungsbetriebe. Die Anlieferungszone für den Vollsortimenter im Norden des NVZ und den Discounter im Süden des NVZ sind dabei unmittelbar angrenzend an die Planstraße A verortet. Die Zufahrt für die Anlieferung erfolgt über die Zufahrt für den Kundenparkplatz und nicht unmittelbar von der Planstraße A, um den dortigen Verkehrsfluss nicht durch Rangierbewegungen der anliefernden Lastwagen zu behindern. Um den Konflikt zwischen Kundenverkehr und Anlieferungsverkehr innerhalb des NVZ auf ein Minimum zu reduzieren, erfolgt die Zufahrt zu den Anlieferungszone nur wenige Meter nach der Hauptzufahrt.

Der Drogeriemarkt (dm) wird nicht über die Planstraße A angeliefert. Hier erfolgt die Anlieferung unmittelbar über den Berghäuschensweg. Aufgrund der geringeren Häufigkeit der Anlieferung und der Verwendung von kleineren Lastwagen im Vergleich zum Vollsortimenter und Discounter rechnet der Verkehrsgutachter mit keinen relevanten Nachteilen für den Verkehrsfluss auf dem Berghäuschensweg.

Neben der Erschließung des NVZ dient die neue Planstraße A auch dazu, jeglichen privaten Kfz-Verkehr der Gewerbeflächen und der Wohnbauflächen aufzunehmen. So werden auch die PKW-Stellplätze des neuen Mobilitätshubs und der angeschlossenen Tiefgarage über diese erschlossen. So kann das Wohnquartier überwiegend autofrei gehalten werden. Neben der reinen Stellplatzfunktion wird der Mobilitätshub auch weitere Funktionen wie Flächen für Lastenfahrräder sowie Lastentransportmittel, eine Fahrradstation und einen Bike-Shop aufweisen, um die Bewohner des neuen Quartiers dazu zu bewegen, möglichst oft auf die Nutzung des eigenen PKW zu verzichten. Im Mobilitätshub sind zudem die Hol- und Bringzone für die beiden Kitas im Quartier lokalisiert.

Die neu entstehende Planstraße B, die abgehend von der Planstraße A in Höhe des Mobilitätshubs am äußeren nördlichen und westlichen Rand des Quartiers entlang des Obis verläuft, dient lediglich der Anlieferung für die Wohngebäude und ermöglicht die Erreichbarkeit dieser für die Feuerwehr und Müllabfuhr. Ebenso ist dadurch die Feuerwehrezufahrt für den Obi gewährleistet. Die Planstraße B endet im Süden in einem Wendehammer und führt nicht auf den Berghäuschensweg. Die Wendeanlage und sämtliche neuen Erschließungsstraßen müssen nach Rast 06 für ein dreiaxsiges Müllfahrzeug ausgelegt sein. Bei allen Erschließungsstraßen ist zudem sicherzustellen, dass der Platzbedarf nach DIN 1998 für Versorgungsleistungen gewährleistet ist.

Genau wie die Planstraße B sind auch die restlichen Erschließungsstraßen im Quartier weitgehend autofrei und werden hauptsächlich von Feuerwehr und Müllabfuhr genutzt. Durch den Ausschluss des privaten Kfz-Verkehrs ergeben sich weitreichende Gestaltungsspielräume für diese Freiflächen, wodurch die Straßen eine Aufenthaltsqualität gewinnen können und nicht auf die klassische Erschließungsfunktion begrenzt sind. Die Straßen werden zum nutzbaren Raum für die Bewohner des Quartiers und ergänzen so die klassischen Freiflächen, wie Plätze und Grünflächen. Stellplätze im öffentlichen Raum sind nicht vorgesehen. Im weiteren Verfahren wird allerdings im Rahmen der Erstellung des Mobilitätskonzeptes geprüft, inwieweit es sinnvoll ist, Stellplätze für Kraftfahrzeuge von Menschen mit Behinderung wohnungsnah zur Verfügung zu stellen.

Bereits für die Durchführung des Wettbewerbes wurde durch eine verkehrstechnische Untersuchung nachgewiesen, dass die Verkehre, die durch das angestrebte Nutzungsspektrum erzeugt werden, durch die bestehenden Hauptverkehrsstraßen grundsätzlich zu bewältigen sind. Im weiteren Verfahren wird die Verkehrstechnische Untersuchung im Hinblick auf den städtebaulichen Entwurf und das noch zu erstellende Mobilitätskonzept überprüft und angepasst.

5.4 Freiflächen

Im neuen Quartier entstehen eine Vielzahl von unterschiedlichen Freiraumstrukturen, die den zukünftigen Bewohnern und Besuchern des Viertels verschiedene Aneignungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualitäten bieten. Rückgrat der Freianlagenplanung und des städtebaulichen Entwurfes ist die in der Mitte des Areals verlaufende Achse zwischen dem Berghäuschensweg und der Kölner Straße, durch die alle drei Nutzungsstrukturen (Wohnen / Gewerbe / Nahversorgungszentrum) fußläufig und getrennt vom Kfz-Verkehr erreicht werden können.

Ausgehend vom Berghäuschensweg beginnt die Achse mit dem südlichen Eingangsplatz zum Quartier. Dieser bietet neben Grünstrukturen auch einen kleinen Aufenthaltsbereich, der zum Verweilen einlädt.

Über die vor dem Platz liegende Fußgängerüberführung kann der Berghäuschensweg an dieser Stelle barrierefrei überwunden werden und ermöglicht den Bewohnern des südwestlich gelegenen Meertals eine komfortable Möglichkeit das neue Nahversorgungszentrum zu erreichen.

An den Eingangsplatz schließt sich der große Quartiersplatz an. Dieser nimmt verschiedene Nutzungen auf. Im südlichen Bereich ist er als Grünfläche mit Baumstrukturen geplant. Daran schließt sich ein öffentlicher Spielplatz der Kategorie B/C an. Angrenzend an das Bürgerhaus entsteht eine offene Platzfläche, die vom Bürgerhaus für Veranstaltungen oder als Außengastronomiebereich genutzt werden kann. Außengastronomiebereiche entstehen auch an den Randbereichen des Platzes und tragen so zur Belebung des Platzes bei. Der zentrale Stadtplatz am Bürgerhaus wird zum Treffpunkt im Quartier für alle Altersstufen.

Nördlich des Bürgerhauses entsteht ein weiterer Platz, der als Kleinkinderspielplatz gestaltet wird. Ausgehend von diesem Platz führt eine großzügige Fußgänger- und Radfahrer-achse in Richtung Norden auf die Kölner Straße, wo so ein von der Planstraße A unabhängiger Zugang zum Quartier aus Richtung Norden für den nichtmotorisierten Verkehr entsteht. Die Eingangssituation an der Kölner Straße und der Knoten, an dem Planstraße A und B aufeinandertreffen, werden im weiteren Verfahren noch detaillierter ausgearbeitet.

Auf Höhe des Bürgerhauses beginnt eine für den städtebaulichen Entwurf und Freiraumkonzept prägende West-Ost Achse, die ohne Störung durch den motorisierten Verkehr für Fußgänger und Radfahrer genutzt werden kann, um vom Quartiersplatz zum Grünzug entlang der B1 zu gelangen. Die Achse führt im Osten an der Inszenierung des Bodendenkmals „Lagergraben A“, im weiteren Verlauf Römergraben genannt, vorbei. Die Planungen dazu sind noch nicht abgeschlossen und werden im weiteren Verfahren intensiviert. Erste Ideen sehen vor, den Römergraben über dem heutigen Geländeniveau durch unterschiedliche Strukturen nachzubilden, um das im Untergrund liegende Bodendenkmal nicht zu tangieren. Vom öffentlich zugänglichen und unmittelbar angrenzenden Dachgarten auf dem NVZ wird das Bodendenkmal auch von oben erlebbar und in seiner Gänze erfassbar sein. Die Inszenierung wird dazu beitragen, ein Stück Neusser Stadtgeschichte für die Bewohner und Besucher des neuen Quartiers erlebbar zu machen, die Aufenthaltsqualität der Freianlagen zu verbessern und die Identität der Bewohner mit ihrem neuen Wohnort zu stärken.

Aufgrund des einzuhaltenden Abstands zur B1 entsteht entlang dieser ein großzügiger naturnaher Grünzug, in dem die großen Bäume erhalten werden und zur Geltung kommen können. Extensive Wiesen mit Schmetterlings- und Wildblumensäumen tragen zur Biodiversität bei. Ein Fuß- und Radweg verbindet den Planungsraum mit den nördlich und südlich anschließenden Freiräumen.

Im den Blockinnenbereichen der Wohnbebauung sorgt eine Differenzierung in halböffentliche, gemeinschaftliche und private Bereiche für vielfältige Aufenthaltsqualitäten. Im weiteren Verfahren werden die Innenbereiche detailliert ausgearbeitet. Auch die Freibereiche auf den Dachflächen des NVZ werden im weiteren Verfahren weiter qualifiziert. Dies schließt auch die im Südosten der Dachfläche vorgesehene Bepflanzungen mit Bäumen ein. Vom Berghäuschensweg soll so der Eindruck eines Dachwaldes entstehen.

Durch multifunktional nutzbare und semipermeable Oberflächenmaterialien auf den Plätzen und den vom Autoverkehr befreiten inneren Quartiersstraßen wird die Versiegelung minimiert und der Überhitzung entgegengesteuert.

5.5 Soziale Infrastruktur

Im neuen Quartier sollen neben den geplanten gewerblichen Einheiten insgesamt ca. 450 Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen. Um ein vielfältiges Quartier mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität zu sichern, ist bei dieser Größenordnung die Etablierung von sozialen Einrichtungen erforderlich. Im städtebaulichen Entwurf ist diesem Anspruch durch die Verortung eines Bürgerhauses Rechnung getragen worden. Das Bürgerhaus als auch der vor dem Gebäude liegende Freiplatz, lassen unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten zu.

Aufgrund des angestrebten Wohnungsmixes wird ein familienfreundliches Quartier entstehen. Dementsprechend bietet es sich an auch die soziale Infrastruktur verstärkt auf junge Menschen und Familien auszurichten. Anbieten würde sich z.B. Jugendarbeit (Jugendtreff), Beratung junger Erwachsener und alleinerziehender Mütter, alltagsbegleitende Maßnahmen für Senioren, Beratung für Angebote pflegerischer Leistungen, Beratung für junge Eltern, eine Notfallwohnung für kurzfristiges Wohnen in Notfällen und eine Gästewohnung zur Vermietung mit begrenzter Aufenthaltsdauer.

Im weiteren Verfahren sind durch Abstimmung mit den in der Stadt aktiven Sozialträgern die Bedürfnisse des Quartiers im Hinblick auf die soziale Infrastruktur detailliert zu bestimmen und ein Nutzungskonzept für das Bürgerhaus aufzustellen. Daneben muss im weiteren Verfahren auch bestimmt werden, welche ergänzenden Wohnungsangebote (z.B. gemeinschaftsorientierte Wohnformen bzw. generationenübergreifendes Wohnen) im Segment preisgünstiger Wohnraum sinnvoll sind.

Im Hinblick auf Kindertagesstätten lösen die max. 450 Wohneinheiten nach dem in Neuss üblichen Schlüssel von einer Kita-Gruppe pro 50 Wohneinheiten einen quartiersbezogenen Bedarf von 9 Gruppen aus. Mit dem Bedarf von zwei zusätzlichen Gruppen, der außerhalb des Quartiers besteht, bedeutet dies, dass 11 Kita-Gruppen erforderlich sind.

Im Nordosten des Baufeldes 1 entsteht im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eine Kita mit 5 Gruppen. Eine zweite Kita mit 6 Gruppen entsteht im Nordosten des Baufeldes 2 ebenfalls im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss. Die erforderlichen Außenbereiche können in den Innenhöfen nachgewiesen werden. Im an Baufeld 1 und Baufeld 2 angrenzenden Mobilitätshub sind die Hol- und Bringzonen für die beiden Kitas im Quartier lokalisiert.

5.6 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung des Etex-Geländes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an der südlichen Grenze des Gebiets in den Kanal des Berghäuschensweg eingeleitet. Im nördlichen Bereich, in der Kölner Straße, befindet sich keine Möglichkeit eines Schmutzwasseranschlusses, da dieser durch das Bodendenkmal geführt werden müsste.

Die Beseitigung des anfallenden Regenwassers erfolgt im Quartier selbst oder nördlich über die Kölner Straße. Der maximale Versiegelungsgrad für dieses Gelände beträgt laut Generalentwässerungsplan 85%. Bei zukünftiger Bebauung darf der Versiegelungsgrad nicht überschritten werden.

Schmutz- und Regenwasser sollen zukünftig auch über die oben genannten Wege abgeleitet werden. Im Sinne der Nachhaltigkeit, zur Vermeidung von Starkregenereignissen und im Hinblick auf die Klimaanpassung wird im weiteren Verfahren geprüft, inwieweit das anfallende Regenwasser ortsnahe versickert werden kann.

Im weiteren Verfahren ist ein Energiekonzept für das neue Quartier zu erstellen und festzulegen welche Art der Energieversorgung zur Anwendung kommen soll. In diesem Zusammenhang sind auch Flächen für Trafostationen (ca. 23 qm pro Einheit) vorzusehen.

6 Bodenordnung

Ein Umlegungsverfahren ist nicht erforderlich.

7 Hinweise

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW liegen ein Kampfmittelverdacht und ein Verdacht auf Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vor. Es wird eine Überprüfung der zu überbauen Fläche auf Kampfmittel sowie der konkreten Verdachte empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Sofern bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und es ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Cecilienallee 2, 40474 Düsseldorf, oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

8 Gutachten / Konzepte

Im weiteren Verfahren wird eine Umweltprüfung inklusive eines landschaftspflegerischen Fachbeitrags und der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung durchgeführt.

Wie oben aufgezeigt ist es erforderlich, für den Bebauungsplan Bebauungsplan Nr. 498 - Augustinusviertel, Berghäuschensweg - folgende Gutachten und Konzepte zu erstellen.

Verkehrsgutachten / Mobilitätskonzept

Schalltechnische Untersuchung

Bodengutachten

Klimasimulation / Energiekonzept / Regenwassermanagementkonzept

Archäologisches Gutachten

Einzelhandelsgutachten

9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche
Gewerbe	ca. 1 ha
Wohnbebauung inkl. Quartiersgarage	ca. 2 ha
Nahversorgungszentrum	ca. 1,6 ha
Erschließung / Freiräume	ca. 4,5 ha
Plangebiet insgesamt	ca. 9,1 ha

[Die Zahlen zum BGF Wohnen (450 WE), Gewerbe und Einzelhandel werden im weiteren Verfahren ergänzt.]