



61/440/2022

## Mitteilung der Verwaltung

---

<b>Dienststelle</b>	<b>61 - Amt für Stadtplanung</b>
<b>Beteiligte Bereiche:</b>	<b>12 - Amt für Wirtschaftsförderung 6P - Projektkoordination</b>
<b>Berichterstatter/-in</b>	<b>Herr Unbehaun</b>
<b>Art der Beratung Betreff</b>	<b>öffentlich Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße Sachstand</b>

### Beratungsfolge

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität	06.09.2022

### Inhalt der Mitteilung:

Mit dieser Mitteilung informiert die Verwaltung den Ausschuss über den Sachstand zum Bebauungsplanverfahren. Der Plan liegt gegenwärtig erneut aus, die Auslegung wird am 21.09.2022 abgeschlossen sein. Da Stellungnahmen nur zu den geänderten Bereichen, also insbesondere zu dem überarbeiteten CEF- Maßnahmenkonzept abgegeben werden dürfen, geht die Verwaltung davon aus, dass der Satzungsbeschluss in der Ratssitzung am 23.09.2022 herbeigeführt werden kann. Da es sich um ein ergänzendes Verfahren zur sogenannten Planerhaltung nach einer gerichtlichen Überprüfung handelt, ist es beabsichtigt den Bebauungsplan gem. § 214 Abs. 4 BauGB rückwirkend in Kraft zu setzen. .

Damit die Mitglieder des Ausschusses für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität und die Ratsmitglieder ausreichend Zeit haben, die eingegangenen Stellungnahmen und die Planunterlagen zu sichten und sich ein ausgewogenes Urteil über den Bebauungsplanentwurf zu bilden, sind dieser Mitteilung der Verwaltung sämtliche Planunterlagen beigelegt, die auch beim späteren Satzungsbeschluss beigelegt sein werden. Lediglich die Abwägungstabelle für die zurzeit laufende Auslegung fehlt naturgemäß. Diese wird mit dem Versand der Unterlagen für den Rat auch den Mitgliedern des APSM zur Verfügung gestellt.

Zur besseren Vorbereitung für den Rat entspricht die nachfolgende Darstellung im Wesentlichen dem Wortlaut der Beratungsunterlage für den Satzungsbeschluss. Die aktuellen Aspekte sind am Ende des Dokumentes ab dem Kapitel „ Ergänzende Stellungnahme nach der ersten Offenlage (im ergänzenden Verfahren)“ zu finden.

### **Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Neuss verfolgt die Absicht weiter, den am 14. Dezember 2012 vom Rat der Stadt Neuss beschlossenen und am 5. September 2013 durch Bekanntmachung in Kraft getretenen und nachfolgend vom Oberverwaltungsgericht Münster für unwirksam erklärten Bebau-

ungsplan (vgl. unten im Text) im ergänzenden Verfahren zu heilen und rückwirkend in Kraft zu setzen.

Das ca. 17,7 ha große Plangebiet liegt am östlichen Rand der Neusser Innenstadt, in unmittelbarer Nachbarschaft zum Neusser Hafen. Das Plangebiet umfasst die brachliegenden bzw. mindergenutzten Flächen auf beiden Seiten des Hafenbeckens 1.

Grundanliegen der vorliegenden Bauleitplanung ist die behutsame Erweiterung und Abrundung der Neusser Innenstadt mit ihrem lebendigen und vielfältigen Gefüge in Richtung Hafenbecken 1. Historisch überkommene Trennungslinien werden überwunden, eine organische Innenstadtentwicklung bindet auch die benachbarte Industrie verträglich in ein übergreifendes Gesamtkonzept ein. Die gegenwärtig mindergenutzten bzw. brachliegenden Flächen auf dem sog. „Werhahn-Gelände“ zwischen der Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße und dem Hafenbecken 1 werden kleinteilig mit gemischt genutzten Quartieren ergänzt. Die Binnenhäfen an Rhein und Ruhr stellen als leistungsfähige multimodale Logistikstandorte wichtige öffentliche Infrastruktureinrichtungen zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft dar. Die langfristige Sicherung einer gewerblichen Nutzung (Neuansiedlung Pierburg bereits erfolgreich realisiert) ist daher ausdrückliches Ziel der Bauleitplanung.

Wesentliche Inhalte des Bebauungsplanes waren und sind:

- Entwicklung eines Mischgebietes (ca. 1,8 ha), welches sich durch seine städtebauliche Form (kammartige Hofstruktur) einen klaren Rahmen für gewerbliche und wohnbauliche Zwecke vorgibt,
- Regelung im städtebaulichen Vertrag, dass möglichst 10 % der Bruttogeschossfläche des Wohnungsbauanteils als öffentlich geförderter Wohnraum zu errichten sind (dieses Ziel wurde zwischenzeitlich modifiziert; vgl. nachfolgend im Text)
- Sicherung von gewerblichen Flächen (ca. 1,7 ha) südlich und nördlich (u.a. Nachnutzung der denkmalgeschützten Objekte) des Mischgebietes für vorrangig tertiäre Nutzungen,
- Weiterentwicklung der Verkehrsinfrastruktur und der Erlebbarkeit des Hafenbeckens für die Öffentlichkeit,
- Sicherung der gewerblichen Nutzung (ca. 9 ha) auf der Hafemole sowie des bereits realisierten Insel- und Uferparks (ca. 2,4 ha).

### **Normenkontrollantrag / Entscheidung des OVG Münster**

Am 25.08.2014 (und damit innerhalb der dafür geltenden Jahresfrist) stellte ein im Neusser Hafen ansässiges Unternehmen einen Normenkontrollantrag gegen den Bebauungsplan. Das Oberverwaltungsgericht Münster verkündete sein Urteil am 30.01.2018 und erklärte den Bebauungsplan für unwirksam. Die Beschwerden der Stadt Neuss und der Wilhelm Werhahn KG gegen die Nichtzulassung der Revision gegen das Urteil des Oberverwaltungsgerichts wurden durch Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 12. Dezember 2018 zurückgewiesen, so dass das Urteil Rechtskraft erlangte.

Das Oberverwaltungsgericht hat sich mit der formellen und materiellen Rechtmäßigkeit des Plans umfassend (das Urteil umfasst 76 Seiten) auseinandergesetzt. Das Gericht hat Mängel festgestellt, zugleich aber die Grundkonzeption des Bebauungsplans anerkannt. Die Stadtverwaltung Neuss und der private Grundstückseigentümer haben daher keinen Anlass, von den städtebaulichen Zielen abzuweichen. Sie haben auf Basis der Hinweise des Gerichtes den Bebauungsplan in formeller und materieller Hinsicht überarbeitet und für ein ergänzendes Verfahren (sog. Heilungsverfahren) aufbereitet. Die Hinweise in Hinblick auf das „Heilungsverfahren“ können ausführlich der Beratungsunterlage (APS 72-2019) entnommen werden.

### **Ergänzendes Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB**

Das Bebauungsplanverfahren wurde ab dem Verfahrensschritt „Öffentliche Auslegung“ gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB wiederaufgenommen.

Zur Vorbereitung des ergänzenden Verfahrens wurden zunächst die Schalltechnische Untersuchung, die Luftschadstoffuntersuchung, der Verkehrstechnische Fachbeitrag, die Ermittlung der Geruchsmissionssituation und die Artenschutzrechtliche Prüfung überarbeitet und an die veränderten Rahmenbedingungen (z.B. neue Regelwerke, veränderte Datensätze usw.) angepasst.

Aufgrund der neuen Erkenntnisse aus den Gutachten und der vom Gericht gerügten Fehler wurden die Planurkunde, die textlichen Festsetzungen, die Begründung und der Umweltbericht im Hinblick auf die veränderte Sach- und Rechtslage überarbeitet.

Folgende wesentliche Anpassungen im Hinblick auf das Layout wurden vorgenommen:

- Aktualisierung Kartengrundlage im Koordinatensystem (ETRS89/UTM), insbesondere Aktualisierung im Bereich des Brückenbauwerks, der Kaistraße, der Neubebauung auf der Hafemole 1
- Entfall verkleinerter Planausschnitte für Teilbereiche zu den Themen „Immissionsschutz“, „Altlasten / Altlastenverdachtsflächen“ zugunsten von das gesamte Plangebiet umfassenden Blättern im Maßstab 1:1000
- Keine Roteintragungen für Straßenplanung außerhalb des Plangebietes mehr
- Keine nachrichtlichen Darstellungen von Treppen und Rampen mehr
- Keine Höhenangaben / Vermaßung in öffentlichen Verkehrsflächen
- Entfall von Grundwassermessstellen in der Planzeichnung

Folgende wesentliche inhaltliche Anpassungen wurden vorgenommen:

- Wegfall des Sondergebietes („Parkhaus“) im Teilgeltungsbereich West zugunsten einer Vergrößerung des eingeschränkten Gewerbegebietes GE2\*
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung bzw. der Höhe baulicher Anlagen entsprechend erteilter Baugenehmigungen im GE2\*
- Festsetzung von Auskragungen im GE2\*
- Höhenfestsetzungen in den Mischgebieten (keine Festsetzung von Vollgeschossen)
- Anpassung der Lärmemissionskontingente / Zusatzkontingente im gesamten Plangebiet / im GE4\*/GI\* unter Berücksichtigung erteilter Genehmigungen auf der Hafemole 1
- Anpassung der Abgrenzung GE4\*/GI\* entsprechend erteilter Baugenehmigungen bzw. realisierter Vorhaben auf der Hafemole 1
- Entfall Wohnausschluss in den festgesetzten Mischgebieten
- Ausschluss offener Fenster in allen Baugebieten für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 / davon ausgenommen sind im MI Teilbereiche entlang der Düsseldorfstraße und Rheintorstraße und die allseits umbauten Innenhöfe / Verzicht auf vom Gericht gerügte Ausnahmetatbestände
- Verzicht auf Ausnahmetatbestände im Hinblick auf das Erfordernis von schalldämmten Lüftungen
- nachrichtliche Übernahme gesetzlich festgesetzter Überschwemmungsgebiete
- Für die planungsrelevanten Vogelarten des Flussregenpfeifers (Verlust von drei Revieren im Plangebiet) und des Bluthänflings (Verlust von zwei Revieren im Plangebiet) werden funktionserhaltende Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Eingriff in die Reviere auf einer 2 ha großen Fläche im Uedesheimer Rheinbogen durchgeführt. Für die planungsrelevanten Fledermausarten Großer Abendsegler und Zwergfledermaus werden CEF-Maßnahmen im Plangebiet durchgeführt. Unter Berücksichtigung der funktionserhaltenden Maßnahmen und von weiteren Vermeidungs- und Minderungs-

maßnahmen treten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ein. Die Umsetzung der Maßnahmen wird vertraglich gesichert.

Die jetzt vorliegende Schallschutzkonzeption trägt den Belangen der Hafenindustrie noch weitergehender Rechnung als dies bereits im ursprünglichen Bebauungsplan intendiert war. In Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer und deren Rechtsnachfolgern hat sich die Stadt bei der Verarbeitung des Urteils des Oberverwaltungsgerichts jeweils für denjenigen von mehreren Lösungsansätzen entschieden, welcher der Industrie mehr Sicherheit vermittelt. Namentlich durch die Erweiterung des Konzepts der nicht offenbaren Fenster auf das gesamte Plangebiet (insbesondere für Büronutzungen und Hotels relevant) und den Verzicht auf Ausnahmeregelungen (keine „doch offenbare Fenster“ bei Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA-Lärm im Baugenehmigungsverfahren) wird den Anregungen der gewerblichen Anrainer entsprochen.

Die Stadtverwaltung hat ihre Planungen in zwei Unternehmergesprächen bei bzw. mit der Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein vorgestellt und erläutert. Am 6. September 2018 wurde die Unternehmerschaft über die Absicht der Stadt, in ein ergänzendes Verfahren zur Heilung des Bebauungsplans einzusteigen, informiert. Die Unternehmen wurden eingeladen, für die Überarbeitung der Gutachten zu Lärm und Geruch relevante Angaben zu tätigen; dieser Einladung wurde teilweise gefolgt. Am 12. September 2019 hat die Stadt Neuss den Unternehmen die beabsichtigten Planinhalte in einem weiteren Unternehmergespräch vor Fassung des Offenlagebeschlusses vorgestellt.

### **Erster Auslegungsbeschluss, erste Auslegung und erste „TÖB-Beteiligung“ im ergänzenden Verfahren**

Am 27.09.2019 hat der Rat der Stadt Neuss die erneute Auslegung des Bebauungsplans Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße – im Rahmen des ergänzenden Verfahren gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen (APS 72-2019).

Die erste öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB im ergänzenden Verfahren fand in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 per Aushang im Rathaus der Stadt Neuss und über den tetraeder - Beteiligungsserver im Internet statt.

Auf Wunsch der IHK Mittlerer Niederrhein hat die Stadtverwaltung am 15.07.2020 ein drittes Unternehmergespräch im IHK-Gebäude Neuss durchgeführt und den interessierten Unternehmen den Bebauungsplan vorgestellt und insbesondere die Festsetzungen zum Schallschutz näher erläutert. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind fünf Stellungnahmen eingegangen, wobei drei davon von im Hafen ansässigen Unternehmen bzw. deren anwaltlicher Vertretung abgegeben wurden.

In den Stellungnahmen wurden unter anderem Folgendes thematisiert:

- Verlust von Gewerbefläche im Hafen und neue Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle im Stadtgebiet
- Nichtbeachtung des im Landesentwicklungsplan verankerten Status eines landesbedeutsamen Hafens
- Beeinträchtigung der im Hafen ansässigen Betriebe im Hinblick auf Erweiterungen durch die potenziellen zukünftigen Nutzer der festgesetzten Mischgebiete
- Kritik am festgesetzten Schallschutzkonzept und dem schalltechnischen Gutachten
- Kritik am Umgang mit dem Themenkomplex Geruch und am Geruchsgutachten
- Kritik an der Luftschadstoffuntersuchung
- Kritik am Verkehrsgutachten
- Kritik an der Sozialverträglichkeit der Planung
- Kritik an Formalien des Auslegungsbeschlusses

- Kritik am Umgang mit dem Artenschutz
- Kritik, dass die 119. Flächennutzungsplanänderung nicht erneut durchgeführt wurde.

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten ebenfalls in der Zeit vom 15.06.2020 bis einschließlich 24.07.2020 Gelegenheit zur Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Insgesamt reichten 22 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein. Größtenteils bestanden keine Bedenken gegen die Planung.

In den Stellungnahmen wurden unter anderem folgendes thematisiert:

- Von den Versorgungsträgern Stadtwerke Neuss Energie und Wasser GmbH, Telefonica o2 und Vodafone gingen Stellungnahmen zur Lage von Kabeln bzw. Leitungen und Richtfunkstrecken ein.
- Die Bezirksregierung gab Hinweise zu Kampfmitteln, zu Risikogebieten des Rheins, die bei Hochwasser überschwemmt werden können, zu Grundlagendaten emittierender Unternehmen, zum Ausschluss von Betriebsbereichen im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG in den eingeschränkten Gewerbegebieten GE 1\* und GE 2\*. Zudem wird eine ergänzende Lärmuntersuchung für die Lärmzusatzkontingente in den Baugebieten gefordert.
- Der Rhein-Kreis Neuss übte Kritik an der beabsichtigten Niederschlagswasserbeseitigung, machte Angaben zum Bodenschutz und Altlasten, kritisierte in Teilen das festgesetzte Schallschutzkonzept
- Die IHK Mittlerer Niederrhein gab Anregungen zum Umgang mit der Geruchsbelastung im Plangebiet und bittet um strikte Umsetzung des festgesetzten Schallschutzkonzeptes in den kommenden Baugenehmigungsverfahren.
- Das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland gab Hinweise zum Umgang mit potenziell aufzufindenden Bodendenkmälern.

Der Bebauungsplan hat aufgrund der soeben erwähnten Stellungnahmen aus den Beteiligungen gem. § 4a Abs. 3 BauGB geringfügige Änderungen erfahren.

Die Stellungnahmen führten zu folgenden Änderungen im Bebauungsplan:

- Bei den Hinweisen in den textlichen Festsetzungen ergaben sich Änderungen bzw. Ergänzungen bei den Punkten „Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete“, „Bodendenkmalpflege“ und „Richtfunkstrecken“.
- Im Umweltbericht wurden redaktionelle Anpassungen bzgl. der Quellenangaben zu den Abbildungen sowie zum Thema Hochwasserschutz aufgrund der eingegangenen Stellungnahme der Bezirksregierung vorgenommen. (Kapitel 3.2.5 Schutzgut »WASSER«)
- In der Begründung erfolgten Änderungen bei den Kapiteln 3.1 Landesentwicklungsplan, 3.3 Regionalplan, 4.10 Auslegung des Planentwurfs, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 6.1.2 Eingeschränkte Gewerbebetriebe, 6.8.2.2 Gewerbelärm, 6.8.3 Geruch, 8.2 Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete und 9.5 Richtfunktrassen.

### **Ergänzende Stellungnahme nach der ersten Offenlage (im ergänzenden Verfahren)**

Die eingereichten Stellungnahmen führten lediglich zu redaktionellen Änderungen der Bebauungsplanunterlagen, so dass die Verwaltung den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 456 - Rheintorstraße / Düsseldorfer Straße - auf die Tagesordnung der Ratssitzung am 21.08.2020 setzen ließ.

Am 11.08.2020 allerdings reichte der Rhein-Kreis Neuss eine ergänzende Stellungnahme im Hinblick auf die im Rahmen des Umweltberichtes dargestellten Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) ein. In der zuvor, während der förmlichen Beteiligung vom Rhein-Kreis Neuss eingereichten Stellungnahme waren keine Bedenken hierzu geltend gemacht worden.

In der ergänzenden Stellungnahme wurden nun Bedenken bezüglich der Lage der CEF-Maßnahmenfläche für die planungsrelevanten Arten Bluthänfling und Flussregenpfeifer geäußert. Zugleich wurden die geplanten Maßnahmen zur Herrichtung des Habitats in Frage gestellt. So seien die Maßnahmen zwar geeignet, die artenschutzrechtlichen Ziele zu erreichen, erforderten aber fachrechtliche Genehmigungen in landschafts-, naturschutz-, und insbesondere wasserrechtlicher Hinsicht, deren Erteilung vom Rhein-Kreis Neuss nicht in Aussicht gestellt werden könne.

Die Verwaltung legte daher dem Rat zu seiner Sitzung am 21.08.2020 eine geänderte Beschlussempfehlung (61/142/2020) vor, um das Projekt in Hinblick auf das Naturschutzrecht zu überprüfen. Dieser Empfehlung entsprechend beauftragte der Rat die Verwaltung, das Konzept für die artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen zu überarbeiten und – soweit notwendig – eine erneute (beschränkte) öffentliche Auslegung durchzuführen.

Das CEF-Maßnahmenkonzept (siehe Anlage 11) wurde in Bezug auf die Flächenauswahl zur Durchführung der Maßnahmen sowie Art und Umfang vollständig überarbeitet und entsprechend angepasst. Die Begründung (Teil A – Kap. 1.1, 4.10, 9.4 und Teil B – Kap. 3.2.2, 3.2.5, 3.2.7, 4.2 und 7) sowie die textlichen Festsetzungen unter „Hinweise“ (Punkt 13.7) wurden entsprechend überarbeitet. Die Abstimmung mit den zuständigen Genehmigungsbehörden (Rhein-Kreis Neuss und Bezirksregierung Düsseldorf) hat stattgefunden. Deren Bedenken in landschafts-, naturschutz-, und wasserrechtlicher Hinsicht konnten so ausgeräumt werden. Die Stadt Neuss verpflichtet sich zur Umsetzung der Maßnahmen.

Zusätzlich wurde zwischenzeitlich die Verifizierung des verkehrstechnischen Fachbeitrags (SSP Consult, August 2021) aktualisiert. Die Ergebnisse wurden in die Begründung eingearbeitet (Kap. 5.2.1).

### **Zweite Auslegung des Planentwurfs, Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im ergänzenden Verfahren**

Aufgrund der vollständigen Überarbeitung des CEF-Maßnahmenkonzeptes wird zurzeit eine weitere erneute Offenlage nach § 4a Abs. 3 S.1 BauGB und ein Beteiligungsverfahren entsprechend des Beschlusses des Rates der Stadt Neuss vom 21.08.2020 (61/142/2020) durchgeführt. Bei dieser Offenlage vom 22.08.2022 bis zum 21.09.2022 können gem. § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden.

Die Unterlagen können unter folgendem Link eingesehen werden:  
<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/bauleitplanung/interaktive-bauleitplanuebersicht/bauleitplaene-im-verfahren>

### **Geförderter Wohnungsbau**

Nach der ersten Offenlage und nach dem Beschluss zur „Offensive für den bezahlbaren Wohnraum“ in der Sitzung des Hauptausschusses am 29. Januar 2021 wurden zudem erneut Verhandlungen mit der vormaligen Grundstückseigentümerin und deren Rechtsnachfolgerin hinsichtlich der Flächen im „MI2“ im Hinblick auf die Quote für den öffentlich-geförderten und preisgedämpften Bau von Wohnungen aufgenommen.

Vor dem damaligen Satzungsbeschluss (2012) war mit der seinerzeitigen privaten Grundstückseigentümerin ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden. Dieser hatte vorgesehen, dass die Grundstückseigentümerin anstrebt, möglichst 10 % der Bruttogeschossfläche der Wohnbaumaßnahmen als öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten.

Es bestand also - auch aufgrund der damals noch fehlenden Gesamtbeschlusslage zum geförderten Wohnungsbau – keine „harte“ vertragliche Verpflichtung dazu. Auch ist der Vertrag durch die vom Gericht festgestellte Unwirksamkeit des Bebauungsplanes nicht unwirksam geworden. Ein Rücktrittsrecht ist vertraglich nur der Grundstückseigentümerin vorbehalten. Davon hat sie bis jetzt keinen Gebrauch gemacht.

Bei den Verhandlungen spielten insbesondere zwei Faktoren eine Rolle. Dies sind zum einen die Vorgaben der Landesregierung für die Ausgestaltung öffentlich geförderter Wohnungen in Form der Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB 2022). Zum anderen waren die überarbeiteten bzw. neu gefassten Festsetzungen des Bebauungsplanes im Hinblick auf den Schallschutz, die getroffen werden mussten, um die vom Oberverwaltungsgericht gerügten Mängel des Bebauungsplanes zu beseitigen, von entscheidender Bedeutung.

Das neue Schallschutzkonzept sieht unter anderem vor, dass lediglich in den Innenhöfen der Mischgebietsbebauung Außenbereiche, wie z.B. Balkone und Terrassen, zulässig sind. Gleichzeitig sind offenbare Fenster für schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 zur Hafenseite ausgeschlossen, um eine zukünftige Entwicklung der Hafenbetriebe nicht zu gefährden. Dies führt dazu, dass die eigentlich - immobilienwirtschaftlich gesehen - attraktivste Lage am Wasser nur wirtschaftlich nutzbar und adäquat vermarktbar ist, wenn durch die Ausgestaltung der Wohnungsgrundrisse ein Anschluss an den Innenhof gewährt werden kann und dadurch wenigstens in Teilbereichen offenbare Fenster und einen Außenbereich ermöglicht wird. Die Innenhöfe sind somit aus immobilienwirtschaftlicher Sicht die Flächen mit der höchsten Standortqualität.

Diese „immobilienwirtschaftlichen Anforderungen“ an die frei finanzierten Wohnungen stehen in direkter Konkurrenz zu den Anforderungen an geförderte Wohnungen, wie sie die WFB 2022 festsetzen. Wohnungen sind demnach nur förderfähig, wenn sie u.a. einen Freisitz (4.3.3.1 WFB 2022) aufweisen und ihre Standortqualität unter anderem aufgrund der Lärmbelastigung nicht übermäßig gemindert ist (4.1.1 WFB 2022). Dies bedeutet, dass sämtliche geförderten Wohnungen einen Anschluss an den Innenhof bedürfen, da nur dort ein Freisitz ermöglicht werden kann. Die geförderten Wohnungen können also aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nur an den immobilienwirtschaftlich gesehen attraktivsten und am besten vermarktbarsten Flächen der Innenhöfe realisiert werden.

In den Verhandlungen haben die Vertreter der jetzigen Grundstückseigentümerin glaubhaft deutlich gemacht, dass aufgrund der oben beschriebenen Konkurrenzsituation in Folge der Schallschutzfestsetzungen und der Anforderungen an den geförderten Wohnungsbau eine wirtschaftlich tragbare Entwicklung der Immobilie nur möglich ist, wenn maximal 15 % der zukünftigen Wohneinheiten öffentlich gefördert sind und zusätzlich maximal 5 % im preisgedämpften Segment entstehen. Dabei spielt auch eine Rolle, dass beim Grundstücksverkauf der Kaufpreis unter den Voraussetzungen des bestehenden städtebaulichen Vertrages bestimmt wurde, der eben keinen verbindlichen Prozentsatz für den geförderten Wohnungsbau vorsah.

Aufgrund der dargestellten Gegebenheiten hält es die Verwaltung für vertretbar, in diesem besonderen Fall eine Ausnahme vom Beschluss zur „Offensive für den bezahlbaren Wohnraum“ zuzulassen. So wird zum einen die Realisierung des Vorhabens nicht gefährdet und es entstehen zum anderen dennoch öffentlich geförderte Wohnungen im neuen Hafenquartier und zwar an qualitativ hochwertigen Standorten.

## **Städtebaulicher Vertrag**

Vor dem damaligen Satzungsbeschluss wurde mit dem seinerzeitigen privaten Grundstückseigentümer ein städtebaulicher Vertrag und Erschließungsvertrag abgeschlossen. Im Laufe des ergänzenden Verfahrens wurde im Einvernehmen mit den bisherigen und den neuen Grundstückseigentümern beschlossen, einen neuen Vertrag zu verhandeln anstatt den alten zu ändern. Neben dem Alteigentümer, der jetzt „lediglich“ noch als Erschließungsträger fungiert, wurden die neuen Eigentümer der bebaubaren Flächen ebenfalls Vertragspartner des neuen Vertrages. Auch die städtische Tochtergesellschaft „Stadthafen Neuss GmbH“ wurde Vertragspartner, da die Bebaubarkeit ihres auf der Hafemole 1 (im östlichen Teilgeltungsbe- reich des Bebauungsplans) liegenden Grundstücks ebenfalls die Durchführung von artenschutzrechtlichen Maßnahmen (für den Flussregenpfeifer) voraussetzt.

Im neuen Vertrag wurden Regelungen zum Artenschutz - insbesondere im Hinblick auf die Kostenübernahme der CEF-Maßnahme, zum Immissionsschutz, zum Denkmalschutz, zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, zu der Nutzungsmischung in den festgesetzten Mischgebieten und zur Erschließung aufgenommen.

Zudem wurden die Eigentümer der Flächen im MI2 verpflichtet, im Zuge der Realisierung der Vorhaben in der im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebietsfläche einen Anteil von mindestens 15 % der neu zu errichtenden Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau und ergänzend mindestens 5 % im Segment des sogenannten Preisgünstigen Wohnungsbaus zu errichten.

Der städtebauliche Vertrag wird den Ratsmitgliedern vor dem Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt.

### **Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf**

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan lediglich im Hinblick auf die Her- richtung der Promenade am Hafenbecken 1 Kosten. Die Kosten für die Promenade werden durch die Stadt und die Firma Werhahn getragen. Über die Höhe der anteiligen Kosten wird zurzeit noch im Rahmen des städtebaulichen Vertrages verhandelt. Bis zum Satzungsbe- schluss steht der Kostenverteilungsschlüssel fest.

Die Erarbeitung des Bebauungsplans übernahm ein durch den privaten Grundstückseigen- tümer (Firma Wilhelm Werhahn KG Haus & Grund bzw. deren Rechtsnachfolger) beauftrag- tes Planungsbüro in Kooperation mit einem Büro für Landschaftsarchitektur.

Der private Grundstückseigentümer übernahm und übernimmt alle Kosten für Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Erschließungsplanung, Grunderwerb für die An- passung der Erschließungsanlagen, Ausbau der Erschließungsanlagen sowie Erwerb, Be- pflanzung und Pflege der Grünflächen etc.

## **Anlagen**

61/440/2022 – 1	Lageplan
61/440/2022 - 2	Begründung zur Satzung (Teil 1)
61/440/2022 - 3	Begründung zur Satzung (Teil 2: Umweltbericht)
61/440/2022 - 4	Textliche Festsetzungen
61/440/2022 - 5	Bebauungsplanurkunde
61/440/2022 - 6	Bericht über die Beteiligung (2020)
61/440/2022 - 7	Zuordnung der Stellungnahmen (nicht öffentlich)
61/440/2022 - 8	Stellungnahmen BP 456 / Auslegung und TöB (2012)
61/440/2022 - 9	Stellungnahmen VEP 456 / Auslegung und TöB (2011)
61/440/2022 -10	Stellungnahmen VEP 456 / Frühzeitige Beteiligung (2008)

