



61/608/2023

## **Beratungsunterlage**

---

**Dienststelle** 61 - Amt für Stadtplanung

**Berichterstatter/-in** Herr Unbehaun

**Art der Beratung** öffentlich  
**Betreff** Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V143/6 -  
Gnadental, St.Konradquartier - Auslegungsbeschluss

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität	07.09.2023	einstimmig zugestimmt

### **Beschlussempfehlung**

Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V143/6 – Gnadental, St. Konradquartier in der Fassung vom 01.08.2023 wird gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 6 (Gnadental) Gemarkung Neuss, Flur 21, Flurstück 847 und 2540. Es umfasst die Fläche östlich der Kirche St. Konrad. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **Sachverhaltsdarstellung**

Das Gesamtensemble der Kirche St. Konrad in Gnadental wurde in den letzten Jahren umstrukturiert. Der letzte Umstrukturierungsschritt ist aktuell in der Vorbereitung: Auf einem verbliebenen Teil des Grundstücks soll Wohnungsbau installiert werden. Hierfür konnte das Büro Böhm gewonnen werden, welches auch den Kirchenentwurf und die Änderungen und Neuerrichtungen der kirchlichen Bauten entwarf. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Lage, der Bedeutung als Zentrum für die Gemeinde St. Konrad und der sozialen Verantwortung der Kirchengemeinde soll ein kleines Quartier für junge Familien, auch in Kombination mit Menschen mit Behinderung und pflegebedürftigen Menschen, entstehen. Diese können zugleich von den benachbarten Einrichtungen der Kirchengemeinde profitieren.

Gemäß Vorgabe des Erzbistums Köln ist die Gemeinde St. Konrad ebenso wie alle anderen Gemeinden des Erzbistums seit 2004 gehalten, Sparmaßnahmen umzusetzen (Programm „Zukunft heute“). Hierzu muss der bestehende Gebäudebestand vermindert und es müssen neue Gebäude zur multifunktionalen Nutzung auf reduzierten Grundstücken errichtet werden. Derzeit befinden sich im Plangebiet das Gebäude des ehemaligen Kindergartens St. Konrad sowie ein Wohnhaus. Das Plangrundstück befindet sich im Eigentum der Kirchengemeinde St. Konrad.

Am 15.06.2007 fasste der Rat der Stadt Neuss den Grundsatzbeschluss zum Bebauungsplan Nr.143/6 – Gnadental, Pfarrkirche St. Konrad. Ziel war die bauliche Nachverdichtung für Teilbereiche des Kirchengrundstücks und der Gärten des Ginsterweges und die damit verbundene Änderung in ein Allgemeines Wohngebiet (WA). Es sollte damals ein städtebaulicher Entwurf auf dieser Grundlage erarbeiten werden, was aber nicht weiterverfolgt wurde.

Im Jahr 2012 hat ein architektonisches Gutachterverfahren stattgefunden, mit dem Ziel, auf dem Grundstück ein Pfarrzentrum mit Pfarrsaal, Gruppen- und Jugendräumen sowie einer Kindertagesstätte unterzubringen. Auf dem verbleibenden Teilbereich des Grundstücks sollen Wohnbaugrundstücke entstehen, die an Familien zur Bebauung mit Eigenheimen in Erbpacht vergeben werden können. Die Verwertung des Restgrundstücks dient der Finanzierung der für den Stadtteil wichtigen Infrastrukturangebote für soziale Belange durch die Kirchengemeinde, wie dem Kindergarten und dem Pfarrzentrum. Die nun vorgesehene Wohnbebauung ist Teil des Gesamtkonzeptes.

Am 06.11.2015 fasste der Rat der Stadt Neuss den Grundsatzbeschluss zum Projekt „Katholische Kirchengemeinde St. Konrad – Neubau Pfarrheim und Neubau Kindertagesstätte“ zur Vorbereitung des Bauantrages und eines Bebauungsplanverfahrens. In dem Beschluss wurde der Neubau des Kindergartens und des Gemeindezentrums, aber auch die Schaffung von Eigenheimen auf dem Restgrundstück befürwortet. In der Beschlussvorlage beurteilte die Verwaltung die Flächen als Potenzialflächen für die Innenentwicklung, wobei auch Anteile im preisgünstigen Wohnungsbausegment bzw. besondere Wohnformen empfohlen wurden.

Am 20.11.2020 befasste sich der Gestaltungsbeirat der Stadt Neuss mit einem städtebaulichen Entwurf des Vorhabenträgers. Der Gestaltungsbeirat begrüßte und unterstützte das Projekt.

Am 17.09.2021 fasste der Rat der Stadt Neuss den Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Neuss ist vereinbart, dass die Kosten für die Häuser für junge Familien bezahlbar sein sollen. Zielgruppe sind daher Haushalte mit einem zur Verfügung stehenden jährlichen Einkommen von etwa 73.000 € netto (Bezugsjahr 2023). Die Dauer der Erbpacht beträgt mindestens 99 Jahre. Auf Grund der Eigennutzung der Erbpachtträger wurde vorbesprochen, dass im noch abzuschließenden Durchführungsvertrag eine Starterleichterung in den ersten 15 Jahren um 25 % Erbpachtzins vereinbart wird. Weiterhin ist bei der Vergabe der Objekte ein Punktesystem angedacht, das den sozialen Belangen Rechnung tragen soll.

Zur Vermarktung der Wohnhäuser ist es von entscheidender Bedeutung, dass den zukünftigen Eigentümern ein eigenes Grundstück zugewiesen wird. Daher wird die Realteilung der Baugrundstücke empfohlen. Die Allgemeinflächen werden voraussichtlich als Teileigentum den einzelnen Baugrundstücken zugeordnet.

Das Konradquartier kann zudem auf sich ändernde Lebensentwicklungen reagieren, da die Erdgeschosse barrierefrei ausgebildet werden.

Für die Realisierung des Vorhabens ist über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Planungsrecht zu schaffen, da der bestehende Bebauungsplan dem Vorhaben entgegensteht.

Weitergehende Angaben zum Vorhaben sind dem Lageplan (Anlage 1), der Begründung (Anlage 2), den Textlichen Festsetzungen (Anlage 3), dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Anlage 4), dem Bebauungsplan (Anlage 5) und dem Bericht über die frühzeitige Beteiligung (Anlage 6) zu entnehmen.

Die Verwaltung wird die Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vornehmen und eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

### **Bürgerbeteiligung**

Die Bürgerinformationsveranstaltung fand am 04.10.2021 im Pfarrzentrum der St. Konrad Gemeinde statt. Themen waren insbesondere die Art der Bebauung, die Gestaltung des Freiraums, die Stellplätze, die Erschließung, die Zeitplanung und die Grundstücksvergabe.

Die formale frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 18.10.2021 statt. Themen waren insbesondere die bauliche Dichte, die Nutzung des Gemeinschaftsgartens, der Denkmalumgebungsschutz für die Kirche St. Konrad, der Klimaschutz, Stellplätze, Zufahrt.

Die formale frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand in der Zeit vom 04.10.2021 bis einschließlich 17.10.2021 statt. Themen waren insbesondere die Bodendenkmalpflege, der Denkmalumgebungsschutz, die Wasserwirtschaft, der Immissionsschutz. Die Untere Denkmalbehörde Neuss und das Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat gegenüber dem Vorhaben eine negative Stellungnahme (Umgebungsschutz, Abstände zum Denkmal Kirche, Höhenentwicklung des Vorhabens) abgegeben. Daraufhin wurde die Bebauung von der Straße abgerückt, sodass bereits aus einiger Entfernung der Blick auf die Kirche gewährt wird. Es wurde zudem eine Verschattungsanalyse und eine Schnittdarstellung zur Visualisierung der Abstände erstellt.

Nähere Informationen über die Stellungnahmen und die Abwägungsvorschläge können der Anlage 6 Bericht über die frühzeitige Beteiligung entnommen werden.

Der Bezirksausschuss wird über die Ergebnisse der Auslegung (Bericht über die Beteiligung) informiert.

Die Abwägung zum Satzungsbeschluss wird unter Beteiligung des BZA vorgenommen

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

Für die Stadt Neuss entstehen durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine Kosten. Die Kosten für das Bebauungsplanverfahren übernimmt der Vorhabenträger.

Anlagen

Anlage – 1 Lageplan

Anlage – 2 Begründung

Anlage – 3 Textliche Festsetzungen

Anlage – 4 Vorhaben- und Erschließungsplan

Anlage – 5 Bebauungsplan

Anlage – 6 Bericht über die frühzeitige Beteiligung

Anlage – 7 Zuordnung der Stellungnahmen (nicht öffentlich)