



61/002/2020

Beratungsunterlage

Dienststelle 61 - Amt für Stadtplanung

Berichterstatter/-in Herr Beigeordneter Hölters

Art der Beratung öffentlich
Betreff Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Neuss - Erneuter Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	30.01.2020	vertagt
Rat der Stadt Neuss	31.01.2020	zur Kenntnis genommen
Bezirksausschuss Uedesheim	03.03.2020	einstimmig zugestimmt
Bezirksausschuss Holzheim	10.03.2020	einstimmig zugestimmt
Bezirksausschuss Norf	11.03.2020	einstimmig zugestimmt
Bezirksausschuss Rosellen	18.03.2020	
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	19.03.2020	
Rat der Stadt Neuss	20.03.2020	

Beschlussempfehlung

Die öffentliche Auslegung des gegenüber der Fassung vom 15.12.2017 geänderten Entwurfs des neuen Flächennutzungsplans für die Stadt Neuss wird gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der aktuell gültigen Fassung beschlossen. Zudem soll die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Sachverhaltsdarstellung

Inhaltsverzeichnis

1. Bisherige Beschlusslage
2. Wesentliche Änderungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs infolge der Beteiligung / ersten öffentlichen Auslegung
 - 2.1. Herausnahme des Gewerbegebietes Kuckhofer Straße-Ost
 - 2.2. Neudarstellung eines Industriegebietes westlich der Aluminiumindustrie
 - 2.3. Neues Gewerbegebiet an der Hammer Landstraße
 - 2.4. Darstellung des Wendersplatzes als Flächen für den Gemeinbedarf
 - 2.5. Darstellung von Flächen der Normannen- / Römerstraße als Gewerbegebiet
 - 2.6. Darstellung von Flächen am Ludgerusring als gemischte Baufläche

- 2.7. Neudarstellung weiterer Waldflächen im Stadtgebiet
- 3. Aktualisierungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs
 - 3.1. 130. Flächennutzungsplanänderung – Sconto-Möbelmarkt
 - 3.2. Landespolizeischule Gnadental
 - 3.3. Neudarstellung einer Wohnbaufläche an der Grupellostraße
 - 3.4. Weitere Symbole für Kindertagesstätten
 - 3.5. Konzentrationszonen für Windenergieanlagen
- 4. Weitere Themen der Beteiligung / ersten öffentlichen Auslegung ohne Änderungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs
- 5. Wesentliche Flächendarstellungen ohne Änderung
 - 5.1. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Derikum bleibt erforderlich
 - 5.2. Gemischte Baufläche auf dem ehemaligen Pierburg-Gelände bleibt Entwicklungsziel
- 6. Weitere Verfahrensschritte

1. Bisherige Beschlusslage

Das eigentliche Planverfahren zum neuen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan hat bereits zahlreiche informelle und formelle Arbeitsschritte durchlaufen. Wesentlich waren dabei:

Jahr	Verfahrensbeschlüsse	Beteiligung Bezirksausschüsse	Beteiligung Öffentlichkeit	Beteiligung Behörden und Träger öffentlicher Belange	Landesplanerische Zustimmung (Bezirksplanungsbehörde)
2014	<p>Aufstellungsbeschluss 09.05.2014 - Rat der Stadt Neuss (APS 7-2014)</p> <p>Flächenreduzierung: Grimlinghausen Süd-Ost und Rosellen, Schwarzer Graben Nord 23.09.2014 - Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS 59-2014, APS 62-2014)</p>	<p>28.10.2014 - BZA Uedesheim</p> <p>04.11.2014 - BZA Norf</p> <p>05.11.2014 - BZA Rosellen</p> <p>06.11.2014 - BZA Holzheim</p>	<p>24.11.2014 bis 30.01.2015 - Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Zusätzlich 10 Bürgerinformationstage</p>	<p>16.06.2014 bis 01.08.2014 - Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p>	<p>06.06.2014 Anfrage zur landesplanerischen Zustimmung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW</p>
2015	A r b e i t s p h a s e				
2016	<p>Grundsätze für weitere Darstellungen von Wohnbauland im neuen Flächennutzungsplan 23.09.2016 - Rat der Stadt Neuss (APS 41-2016)</p>				

2017	Auslegungsbeschluss 15.12.2017 - Rat der Stadt Neuss (APS 73-2017 - 1)	29.11.2017 - BZA Rosellen 30.11.2017 - BZA Norf 06.12.2017 - BZA Holzheim 07.12.2017 - BZA Uedesheim			17.03.2017 Antwort zur landesplanerischen Zustimmung nach § 34 Abs. 1 Landesplanungsgesetz NRW
2018			06.02.2018 bis 16.03.2018 - Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB	18.01.2018 bis 16.03.2018 - Beteiligung von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB	24.01.2018 Anfrage und Antwort am 22.02.2018 Antwort zur landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz NRW
2019	A r b e i t s p h a s e				
2020	<i>Beschluss zur erneuten Auslegung</i> 20.03.2020 - Rat der Stadt Neuss				

2. Wesentliche Änderungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs infolge der Beteiligung / ersten öffentlichen Auslegung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange im Frühjahr 2018 führte zu gut 90 Stellungnahmen zum neuen Flächennutzungsplan. Hinzugezählt werden muss eine Unterschriftenliste gegen die Darstellung eines Gewerbegebietes in Norf-Derikum, mit ca. 1.000 Unterzeichnern. Dem Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung lagen zwischenzeitlich zwei Mitteilungen vor, in denen die wesentlichen Themen der Beteiligung genannt und der Änderungsbedarf des Flächennutzungsplan-Entwurfes zur Auslegung im Frühjahr 2018 beschrieben wurde (Sachstand neuer Flächennutzungsplan, APS 123-2018 und Sachstand Flächennutzungsplan, APS 108-2019).

Ein deutlicher thematischer Schwerpunkt der Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes war die zukünftige Gewerbeflächenentwicklung, dies sowohl bei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit als auch in Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange. Insbesondere diese Stellungnahmen bedingen eine zweite Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes. Es handelt sich um die folgenden Darstellungsänderungen:

Herausnahme des Gewerbegebietes Kuckhofer Straße-Ost

Das Gewerbegebiet war in der Vorentwurfsfassung des neuen Flächennutzungsplans nicht enthalten. Zur Auslegungsfassung in 2018 wurde es, basierend auf dem Räumlichen Strukturkonzept, neu dargestellt, um auf absehbare, wenngleich noch nicht quantitativ bestimmte, Gewerbeflächenbedarfe zu reagieren. Einsprüche gegen das geplante Gewerbegebiet kamen aus der Öffentlichkeit, von Seiten des Rhein-Kreis Neuss und auch der Bezirksregierung. Die Regionalplanungsbehörde hat ihre landesplanerische Zustimmung gem. § 34 LPlG verweigert, weil die Darstellung den regionalen Grünzug unterbrechen würde. Somit wird die Fläche weiterhin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Neudarstellung eines Industriegebietes westlich der Aluminiumindustrie

Die Aluminiumbetriebe in Uedesheim trugen in ihren Stellungnahmen vor, für potenzielle Erweiterungsflächen bereits im Flächennutzungsplan entsprechende Darstellungen zu erhalten, um mehr Planungssicherheit zu erhalten. Die Industrie- und Handwerkskammer stützte in ihrer Stellungnahme diese Position. Aufgrund des Planungsfortschritts der Anschlussstelle Delrath der BAB 57 ist mittel- bis langfristig eine Erschließung des Bereiches zwischen den Aluminiumbetrieben und der BAB 57 möglich. Der geänderte Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt daher eine ca. 16 ha große Fläche als Erweiterungsoption für die Aluminiumindustrie und zugleich für das Industriegebiet Uedesheim dar.

Neues Gewerbegebiet an der Hammer Landstraße

Die Industrie- und Handelskammer (IHK), die Neuss Düsseldorfer Häfen (NDH), aber auch einzelne Betriebe im Neusser Hafen sprachen sich gegen die Darstellung als gemischte Baufläche in unmittelbarer Nähe des Neusser Hafens. Die Bedenken fußten auf der Möglichkeit auf diesen Flächen auch Wohnungsbau zu planen, die wiederum zusätzliche immissionsschutzrechtliche Einschränkungen für die Hafенbetriebe mit sich bringen würden. Dazu gehörte auch eine gemischte Baufläche südlich der Hammer Landstraße, das Gelände der ehemaligen Bezirkssportanlage überdeckend (Entwicklungsgebiet Hammfeld II-West). Basierend auf den Ergebnissen und Diskussionen im Rahmen des Workshop Rheinkorridor, wird die Flächendarstellung auf ein Gewerbegebiet geändert.

Darstellung des Wendersplatzes als Flächen für den Gemeinbedarf

Auch hier haben die IHK, die NDH und einzelne Betriebe Stellungnahmen gegen eine Darstellung des Wendersplatzes als gemischte Baufläche abgegeben. Sie befürchteten immissionsschutzrechtliche Einschränkungen infolge möglicher Wohnnutzungen. Dementgegen hat der Rat der Stadt Neuss bereits 2012 die Stadterneuerungsmaßnahme „östlicher Innenstadtrand“ auf den Weg gebracht. Es ist weiterhin städtebauliches Ziel, das vorhandene Flächenpotenzial zu aktivieren und einer innerstädtischen, gemeinbedarfsorientierten Nutzung zuzuführen. Angestrebt wird ein Nutzungsmix aus publikumsintensiven öffentlichen und /oder kulturellen sowie bürgerschaftlichen Nutzungen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Gastronomie), Wohnnutzungen werden nicht geplant. Der Flächennutzungsplan-Entwurf stellt daher eine Gemeinbedarfsfläche mit den Symbolen für öffentliche Verwaltung, für kulturelle Zwecke, für Bildungseinrichtungen und für soziale Einrichtungen dar. Diese Darstellung steht ergänzenden, untergeordneten gewerblichen Nutzungen, z.B. in Kombination mit Bildungseinrichtungen, nicht entgegen.

Darstellung von Flächen der Normannen- / Römerstraße als Gewerbegebiet

Entsprechend den damaligen Planungszielen stellte der Entwurf des Flächennutzungsplans zur Auslegung in 2018 an der Römerstraße ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Autohandel“ dar. Die Nutzungen an der Normannenstraße waren aufgrund eingestreuter Wohnungen als gemischte Baufläche dargestellt. Geänderte Planungsziele (APS 111-2019) machen an der Römerstraße eine Darstellung als Gewerbegebiet möglich, so dass Teile der Bebauung an der Normannenstraße in diese Darstellung einbezogen werden können. Damit wird teilweise Stellungnahmen aus der Beteiligung (u.a. IHK) entsprochen und die gewerbliche Struktur gestärkt werden. Die im Gebiet befindliche Wohnnutzung genießt Bestandschutz.

Darstellung von Flächen am Ludgerusring als gemischte Baufläche

Es handelt sich um eine Fläche zwischen dem Gewerbegebiet am Kreitzweg / Ziegeleistraße und dem Wohngebiet Ludgerusring. Im Zuge der Generalisierung von Flächendarstellungen enthielt der Entwurf des Flächennutzungsplanes zur Auslegung in 2018 eine Darstellung als Wohnbaufläche. Aufgrund von Stellungnahmen benachbarter Betriebe und der IHK wurde die Darstellung überprüft und zur gemischten Baufläche geändert.

Neudarstellung weiterer Waldflächen im Stadtgebiet

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat in seiner Stellungnahme die Darstellung weiterer Waldflächen erbeten, um aufgrund des geringen Waldflächenanteils in Neuss alle real vorhandenen Waldflächen auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans zu sichern. Rund 20 Flächen wurden daraufhin nochmals überprüft und rund die Hälfte davon als Waldflächen neu dargestellt. Auf die Darstellungsschwelle von 0,5 ha wird verwiesen, d.h. es sind nur solche Flächen übernommen worden, die diese überschreiten.

3. Aktualisierungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs

Zahlreiche Änderungen des Planentwurfs sind auf Aktualisierungen von nachrichtlichen Übernahmen nach anderen gesetzlichen Vorschriften zurückzuführen. So wurden Bau-schutzbereiche des Flughafens Düsseldorf und des Hubschrauberlandesplatzes der Universitätsklinik Düsseldorf, fortgeschriebene Wasserschutzzonen und Hochwasserrisikogebiete in den Plan und in die Begründung eingearbeitet. Darüber hinaus sind folgende Flächendarstellungen des Planwerkes besonders zu erwähnen:

130. Flächennutzungsplanänderung – Sconto-Möbelmarkt

Die 130. Änderung des aktuell noch gültigen Flächennutzungsplans wurde am 29.06.2019 bekanntgemacht und somit wirksam. Der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes wurde entsprechend um „Sondergebiet Möbelmarkt“ korrigiert. Zur Auslegung im Frühjahr 2018 waren dort noch gemischte Bauflächen dargestellt.

Landespolizeischule Gnadental

Seit dem Sommer 2018 nutzt das Landesamt für Ausbildung, Fortbildung und Personalangelegenheiten der Polizei NRW (LAFP) das ehemalige Commundo-Hotel. Der Flächennutzungsplan-Entwurf wurde daher von Sondergebiet-Hotel auf Flächen für den Gemeinbedarf „Schulen und sonstige Bildungseinrichtungen“ geändert.

Neudarstellung einer Wohnbaufläche an der Grupellostraße

Mit dem Aufstellungsbeschluss im September 2019 leitete der Rat der Stadt Neuss ein förmliches Verfahren zur Wohnbaulandentwicklung auf dem ehemaligen Speditions Gelände ein (APS 84-2019). Dem Entwurf des neuen Flächennutzungsplans kommt hierbei die Funktion des vorbereitenden Bauleitplans zu. Es handelt sich zudem um die einzige neue Wohnbauflächendarstellung gegenüber der Entwurfsfassung zur Auslegung in 2018.

Weitere Symbole für Kindertagesstätten

Der Auslegungsentwurf des Flächennutzungsplanes stellte die vorhandenen und geplanten Kindertageseinrichtungen zum Stand September 2017 dar. Rund 100 Kindergärten wurden mit dem Symbol „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Aufgrund neuerer Planungen wurden Symbole beispielsweise an der Bezirkssportanlage Erfttal, der Nievenheimer Straße, dem Hahnenweg und dem Südpark hinzugefügt. Die entsprechende Liste im Anhang zur Begründung wurde aktualisiert, auch um die seit 2017 fertiggestellten Kindertageseinrichtungen. Aufgrund der Dynamik und dem Bedarf an Einrichtungen sind auch weitere Kindertagesstätten zu erwarten. Diese sind auch ohne Darstellung im Flächennutzungsplan möglich.

Konzentrationszonen für Windenergieanlagen

Vor dem Hintergrund des dringenden Steuerungserfordernisses dieser Fachthematik und der Tatsache, dass Planinhalte mit der Wirkung gemäß § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB der Normenkontrolle gemäß § 47 VwGO unterliegen, wurde zur Steuerung der Windenergieanlagenstandorte im Stadtgebiet ein sachlicher Teilflächennutzungsplan aufgestellt. Durch das gesonderte Aufstellungsverfahren wurde diese Thematik vom Gesamtflächennutzungsplan entkoppelt. Der sachliche Teilflächennutzungsplan wurde am 21.07.2018 wirksam (nach der ersten Auslegung des Gesamtflächennutzungsplanes im Frühjahr 2018). Daher wurden die Konzentrationszonen für Windenergieanlagen als sonstige Eintragung in den aktuellen Entwurf übernommen. Sie haben nur deklaratorischen Charakter und stehen daher im Kontext des vorliegenden Flächennutzungsplanverfahrens nicht erneut zur Diskussion.

Kulturlandschaften und flächenhafte Denkmäler

Auf Anregung des Landschaftsverbandes Rheinland wurden die Neuss betreffenden oder tangierenden Kulturlandschaftsbereiche in der Begründung zum Flächennutzungsplan und im Umweltbericht umfassender dargelegt. Es finden sich Hinweise auf die entsprechenden Pläne, nebst der Aufzählung jeweiliger Kulturlandschaften. Eine zeichnerische Darstellung erfolgte nicht, da Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbereiche auf unterschiedlichen Planungsebenen (Landesplanung, Regionalplanung, Landschaftsplanung des Kreises, Fachplanungen) definiert werden und die Lesbarkeit der Planzeichnung darunter leiden würde. Das Gleiche gilt für ca. 600 Baudenkmäler und 25 Bodendenkmäler im Stadtgebiet, die in der öffentlich zugänglichen Denkmalliste eingetragen sind, oder als faktische Bodendenkmäler in der Planung zu berücksichtigen sind. Der Umweltbericht nimmt Stellung zur Verträglichkeit der mit dem neuen Flächennutzungsplan verfolgten Planung (insbesondere neue Bauflächen) mit dem Schutzanspruch der Denkmäler und Kulturlandschaften.

4. Weitere Themen der Beteiligung / ersten öffentlichen Auslegung ohne Änderungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs

IHK reklamiert einen Bedarf an Gewerbeflächen von 150 ha

Die Industrie- und Handelskammer Mittlerer Niederrhein sieht aufgrund der guten Konjunktur der letzten Jahre einen Bedarf an 150 ha Gewerbeflächen gegeben. Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Der Flächennutzungsplan-Entwurf folgt der gutachterlichen Empfehlung des Büros Dr. Jansen, die zu einem Gewerbeflächenbedarf im Planungszeitraum bis 2030 von 97,5 ha führt. Dabei bediente sich der Gutachter vier unterschiedlicher Prognosemethoden, die jeweils einen Flächenbedarf zwischen 72 und 131 ha bis zum Jahr 2035 ermittelten (Dr. Jansen, Stadt Neuss - Fortschreibung Fachbeitrag zur Flächenentwicklung Gewerbe- und Industrieflächen, Köln 2018, S. 12). Ein über das Jahr 2030 hinaus gegebener Gewerbeflächenbedarf ist also auf jeden Fall anzunehmen.

Gegenüber der Auslegung des Flächennutzungsplan-Entwurfes im Frühjahr 2018 wurde die Fläche Kreitzer Straße (Bebauungsplan Nr. 485, rechtskräftig) den aktuellen Flächenreserven zugerechnet, diese umfassen daher derzeit rund 47,5 ha.

Wohnbauflächendarstellungen weitgehend unkritisch

Lediglich zu einigen wenigen neuen Wohnbauflächen wurden kritische Anmerkungen vorgebracht (beispielsweise ehemals Pierburg, Ortsmitte Elvekum, südlich Rheinfahrstraße, Eselspfad Nord und Süd, Allerheiligen Kuckhof-West). Oftmals wurde der Darstellung dieser Flächen entgegengehalten, dass sie durch Immissionen belastet sind oder verkehrlich nicht angebunden werden können, so dass sie nicht oder nur teilweise für Wohnbebauung aktiviert werden können. Diese Einschätzung teilt die Verwaltung jedoch nicht. Die angesprochenen Themen sind auf der Maßstabsebene und Ermittlungstiefe der vorbereitenden Bauleitplanung hinreichend abgeklärt. Konkrete Untersuchungen und Maßnahmen sind im Rahmen der Bebauungsplanung möglich.

Verlust landwirtschaftlicher Flächen

Einige Stellungnahmen hoben auf den Verlust landwirtschaftlicher Flächen infolge geplanter Wohn- und Gewerbegebiete ab. Gefordert wurde landwirtschaftliche Flächen im allgemeinen Sinne als Kultur- und Naturraum und insbesondere als Produktionsflächen für Nahrungsmittel und nachwachsende Rohstoffe zu erhalten. Deutlich kritisiert wurden dabei die geplanten Gewerbegebiete in Norf-Derikum und östlich der Kuckhofer Straße. Letzteres wird nicht mehr weiterverfolgt, so dass die großflächige Bewirtschaftung durch nahegelegene Höfe weiterhin möglich bleibt.

Gemäß Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) ist die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen in Bauland zu begründen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden. Im Planungsprozess des neuen Flächennutzungsplanes wurden mittels zwei Baulandanalysen die Potenziale für neues Bauland im Innenbereich gesucht und zudem die Baulücken und zahlreiche vormals gewerblich genutzte Areale, trotz deren komplexerer und langwierigerer Mobilisierung, als zukünftige Bauflächen eingeplant. Dennoch wird die Inanspruchnahme von Freiflächen, insbesondere von landwirtschaftlichen Flächen, unumgänglich sein, um den voraussehbaren Bedürfnissen an neuen Wohn-, Gewerbe-, Verkehrsflächen etc. im Planungszeitraum zu entsprechen. Dem Flächennutzungsplan kommt hier die Rolle zu, diese Flächen zu definieren, sie zu be-

gründen und vor entgegenstehenden Nutzungen zu schützen. Insbesondere in den vorgeannten Baulandanalysen, dem Kapitel 3 Herausforderungen, Grundsätze und Bedarfe, sowie in der Alternativenprüfung des Umweltberichts, sind die Begründungen zur Flächenauswahl unter städtebaulichen, naturschutzrechtlichen, klimatischen und weiteren Aspekten festgehalten. Die Flächensteckbriefe am Ende des Umweltberichtes beschreiben die Auswirkungen einer möglichen Bebauung und stellen erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dar.

5. Wesentliche Flächendarstellungen ohne Änderung

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Derikum bleibt erforderlich

Rund 1.000 Unterzeichner einer Petition erheben Widerspruch gegen die Gewerbegebietserweiterung Derikum. Sie finden den Standort für ein Gewerbegebiet „völlig falsch gewählt“ und schlagen als alternativen Standort einen Bereich östlich der BAB 57 beginnend hinter der Fa. Fiege bis zu den Feldern vor den Aluminiumbetrieben.

Die Verfasser der Petition begründen ihren Widerspruch im Wesentlichen mit der verkehrlichen Situation in und um Derikum:

- Schwerlast- und Durchgangsverkehr durch die Wohngebiete.
- Unzureichender Verkehrsfluss zu den bestehenden Gewerbegebieten bzw. zu den Autobahnen.
- Fehlende Lösungen und Konzepte zur Lösung der Verkehrsprobleme, wobei der Entlastungseffekt durch die geplante AS Delrath in Zweifel gezogen wird.

Zudem erwarten die Petenten infolge der Planung auch eine Verschlechterung der Umweltsituation, insbesondere den Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen sowie die Gefährdung des Grundwassers.

Allgemeinhin wird der Verlust eines wichtigen Naherholungsgebietes, von Wohn- und Lebensqualität, einhergehend mit dem Wertverlust der Grundstücke und Immobilien beklagt.

Der Text der Petition und der Vorschlag zum Umgang damit finden sich im Anhang zu dieser Beratungsunterlage in der Tabelle zur „Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB“ unter der laufenden Nummer 8 wieder. Nach Eingang der Petition erfolgte eine intensive Beschäftigung mit den Argumenten durch die Verwaltung. Zum Entwurf des Flächennutzungsplanes erstellte Verkehrsanalysen wurden nochmals hinterfragt und ergänzend dazu eine Verkehrsuntersuchung zur Erweiterung des Gewerbegebietes Derikum im Mai 2018 in Auftrag gegeben. Am 27. Mai 2019 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der verkehrliche Entwicklungen im Neusser Süden diskutiert und kommentiert werden konnten. Rund 250 interessierte Bürgerinnen und Bürger nahmen teil. Die Dokumentation der Veranstaltung ist zu finden unter <https://www.neuss.de/buergerinformationsveranstaltung-fuer-den-neusser-sueden>.

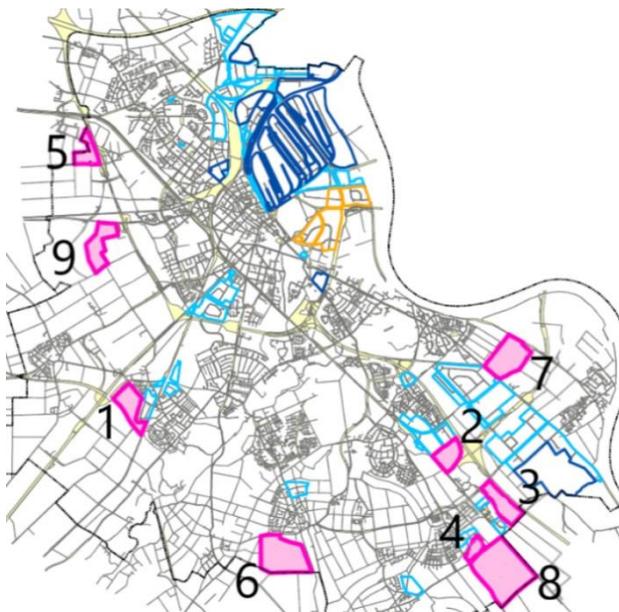
Die Verkehrsuntersuchung bestätigt die grundsätzliche verkehrliche Machbarkeit der Gewerbegebietserweiterung Derikum. Zur Vermeidung und Reduzierung von Belastungen aus dem Individualverkehr sind verkehrsregelnde Maßnahmen im Straßennetz Derikums und Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit der Straßen von/zu den Autobahnen weiter zu verfolgen. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes vermerkt zudem einen Suchkorridor für eine mögliche Anbindung des geplanten Gewerbegebietes an die L 380 / Nievenheimer Straße.

Die Erweiterung des Gewerbegebietes Derikum ist seit dem Räumlichen Strukturkonzept (Büro Scheuven und Wachten, 2011) ein wichtiges Element der Gewerbegebietsplanung im

neuen Flächennutzungsplan. Verfügbaren Gewerbeflächenreserven von rund 18,5 ha (laut Gutachten Dr. Jansen aus 2018 und ohne das Gewerbegebiet Kreitzer Straße) steht ein Flächenbedarf von 97,5 ha bis zum Jahr 2030 gegenüber. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes stellt 40 ha neue Gewerbefläche dar, aufgeteilt auf fünf Standorte. Die Erweiterung des Gewerbegebietes Derikum ist mit 24,6 ha die größte noch unbeplante Einzelfläche zur Bedarfsdeckung und somit von besonderer wirtschaftspolitischer Bedeutung für die mittel- und langfristige städtische Wirtschaftsförderung.

Das rund 31,6 ha große Gewerbegebiet Kreitzer Straße (Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 485) befindet sich bereits in Erschließung und Vermarktung. Es steht für Zwecke städtischer Wirtschaftsförderung kurz- bis mittelfristig zur Verfügung, so dass angesichts der zunehmend länger werdenden Entwicklungszeiträume (Planung, Grunderwerb, Erschließung) die Sicherung der potenziellen Gewerbeflächen in Derikum im Neuaufstellungsverfahren des Flächennutzungsplanes geboten ist.

Standortalternativen für ein zukünftiges größeres Gewerbegebiet sind aktuell nicht absehbar. Die im Jahr 2010 vom Büro Planquadrat durchgeführte Standortsuche führte unter Anwendung stärkerer Umweltaspekte zu dem Ergebnis, dass die Standorte Kreitzer Straße und Derikum als zukünftige Gewerbegebiete verträglicher als andere Standorte wären. Nachfolgend die damals untersuchten Standorte mit der Rangfolge ihrer Bewertung:



2018 führte das Büro Dr. Jansen eine weitere Standortsuche für mögliche Gewerbegebiete durch, ergänzend zu den vom Büro Planquadrat untersuchten Flächen (Beschluss Gewerbeflächengutachten/Verfahren zur Änderung Regionalplan, AWL 79-2018). Dabei wurde deutlich, wie eingeschränkt die räumlichen Möglichkeiten für ein neues Gewerbegebiet im Stadtgebiet sind. Unter Beachtung großer Freiräume entlang des Rheins und an der westlichen Stadtgrenze, der städtebaulichen Ortsidentitäten im Neusser Süden und der (Verkehrs-)Infrastruktur, verbleiben nur wenige Suchbereiche für weitergehende Eignungsuntersuchungen. Die über die Standorte 1 und 2 hinausgehenden untersuchten Flächen stehen aufgrund der Vorgaben der Regionalplanung (Regionalplan Düsseldorf, RPD) nicht für diesen Flächennutzungsplan zur Verfügung.

Vor diesem Hintergrund erfolgt die Darstellung des neuen Gewerbegebietes in Derikum auch mangels städtebaulich und umweltrechtlich verträglicherer Standortalternativen.

Gemischte Baufläche auf dem ehemaligen Pierburg-Gelände bleibt Entwicklungsziel

Zahlreiche Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie von Behörden und Trägern öffentlicher Belange beschäftigten sich kritisch mit der Umwandlung des ehemaligen Pierburg-Areals in ein wohn- und gewerblich gemischtes Quartier. Die Wiedernutzbarmachung des Geländes muss eine gewerbliche Nutzung weiterhin ermöglichen und darf die benachbarten Betriebe nicht einschränken, so die Forderungen.

Die Bezirksplanungsbehörde versagte für die Darstellung als gemischte Baufläche die landesplanerische Anpassung an die Ziele der Raumordnung gemäß § 34 Abs. 5 Landesplanungsgesetz. Der Umgang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung für das Pierburgareal ist im weiteren FNP-Aufstellungsverfahren zu klären. Zur Festigung der städtischen Entwicklungsziele wird die Darstellung beibehalten. Zum Stand der regionalplanerischen Abstimmung siehe auch Mitteilung der Verwaltung vom Mai 2019 „Entwicklung ehemaliges Pierburggelände – Sachstand“ (APS 38-2019).

6. Weitere Verfahrensschritte

Die zweite öffentliche Auslegung soll noch im ersten Halbjahr 2020 stattfinden. Der Öffentlichkeit und den Trägern öffentlicher Belange wird für die Dauer eines Monats, jedoch mindestens eine 30tägige Frist zur erneuten Stellungnahme gegeben. Die zweite Auslegung wird sich auf die geänderten Teile des Flächennutzungsplan-Entwurfs beschränken, das sind die in der Anlage 61/002/2020 – 6 genannten Planänderungen, teilweise unter Punkt 2ff dieser Vorlage beschrieben.

Auf die Möglichkeit zur Beteiligung wird über Bekanntmachung in der Zeitung, Homepage der Stadt Neuss und den Newsletter zum Flächennutzungsplan hingewiesen werden. Mitarbeiter des Amtes für Stadtplanung werden zu den Auslegungszeiten für Erläuterungen der Planung zur Verfügung stehen. Aufgrund der zurückliegenden Verfahrensdauer und der Bekanntheit des Planungsprozesses, sind spezielle Veranstaltungen oder andere Beteiligungsformate derzeit nicht vorgesehen. Zeitgleich wird die Bezirksregierung um die Zustimmung zur Planung gemäß den Zielen der Regional- und Landesplanung gebeten.

Sollten die eingehenden Stellungnahmen keine Änderung des Flächennutzungsplan-Entwurfes erfordern, so kann die (abschließende) Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Neuss vorbereitet werden.

Somit besteht die Chance, den 2014 mit dem Aufstellungsbeschluss begonnenen Planungsprozess zum neuen Flächennutzungsplan zügig zu beenden. Damit würde eine wichtige Grundlage für informelle und formelle (bspw. Bebauungspläne) Planungen und Projekte der Stadtentwicklung geschaffen werden. Damit verbunden wäre der Wechsel von der generalisierten Stadtentwicklungsplanung zur Umsetzung, sei es in wirtschaftsfördernder, wohnungspolitischer, liegenschaftlicher und ökologischer Hinsicht.

Wichtige stadtentwicklungspolitische Verfahren, insbesondere die Innenentwicklungen der ehemaligen Alexianer-, Baur & Schaurte- und Eternit-Gelände mit erheblichen Wohnungsbaupotenzialen, können hinsichtlich der planungsrechtlichen Voraussetzungen (Flächennutzungsplan) sobald wie möglich zum Ende gebracht werden.

Das förmliche Verfahren nach Baugesetzbuch erfordert noch die Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf und die Bekanntmachung.

Hinweis zum Verfahren und zu den Beratungsunterlagen

Aufgrund ihres Umfangs sollen die Unterlagen zur Beratung in den Ausschüssen und im Stadtrat im Sinne einer frühzeitigen und transparenten Information über den Verfahrensstand frühzeitig zur Kenntnis gegeben werden.

Die zentralen Bestandteile des Flächennutzungsplans (Plan, Begründung und Umweltbericht) nebst den Abwägungsvorschlägen zur öffentlichen Auslegung in 2018 werden daher auch digital zur Verfügung gestellt. Sie sind unter dem folgenden Link

<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/stadtentwicklung/2025plus/downloads>

öffentlich einsehbar bzw. stehen zum Download zur Verfügung.

ANLAGEN

ANLAGENNUMMER	BEZEICHNUNG
61/002/2020 - 1	FNP-Planentwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung
61/002/2020 - 2	FNP-Begründung zur erneuten öffentlichen Auslegung
61/002/2020 - 3	FNP-Umweltbericht und Flächensteckbriefe zur erneuten öffentlichen Auslegung
61/002/2020 - 4	Stellungnahmen der Öffentlichkeit zur ersten Auslegung (2018)
61/002/2020- 4a	Zur Auslegung wiederholte Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung (2014)
61/002/2020 - 5	Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur ersten Auslegung (2018)
61/002/2020 - 5a	Zur Auslegung wiederholte Stellungnahmen der TÖB aus der frühzeitigen Beteiligung (2014)
61/002/2020 - 6	Planänderungen gegenüber erster Auslegung (2018)
61/002/2020 - 7	Zugang und Verzeichnis zu weiteren Unterlagen
61/002/2020 - 8	Zuordnung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit (nicht öffentlich)

Anlagen

61_002_2020_1_FNP Planentwurf
 61_002_2020-2 Begründung_2 Auslegung
 61_002_2020-3_UB Flächensteckbriefe
 61_002_2020-3_Umweltbericht zum FNP
 61_002_2020-4_Stellungnahmen Öffentlichkeit
 61_002_2020-4a_Zur Auslegung wiederholte Stellungnahmen
 61_002_2020-5_Stellungnahmen der ToeB
 61_002_2020-5a_Wiederholte Stellungnahmen der TÖB
 61_002_2020-6_Planänderungen gegenüber Auslegung 2018
 61_002_2020-7_Zugang und Verzeichnis weitere Unterlagen
 61_002_2020-8_Zuordnung der Stellungnahmen der öff

