STADT NEUSS

BESCHLUSS-NIEDERSCHRIFT

ART DER SITZUNG	NR. DER SITZUNG, GREMIUM	SITZUNGSDATUM
Öffentlich	28/15 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	25.09.2013

TO-PUNKT UND GEGENSTAND DER BERATUNGEN

TAGESORDNUNG
FORMALIEN, WAHLEN USW.

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäß erfolgten Einladung und der Beschlussfähigkeit

TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung

BESCHLUSSEMPFEHLUNGEN AN DEN RAT
Rat am 10.11.2013

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 483 - Hammfeld II Ost (Möbelhaus) -
- Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss

TOP 4 Flächennutzungsplanänderung Nr. 129 - Augustinusviertel, ehem. St. -Alexius-Krankenhaus -
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 484 - Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus -
- Entwurfsbeschluss
- Aufstellungsbeschluss
- Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

TOP 6 Bebauungsplan Nr.169/17 - Grimlinghausen, Kita Volmerswerther Straße -
- Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss

TOP 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 59/3 - Dreikönigenviertel, Eichendorffstraße / Weberstraße (Kindergarten und Wohnungsbau) -
- Bericht über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Auslegungsbeschluss

TOP 8 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Östlicher Innenstadtrand
- Beschluss über die Sanierungssatzung

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 216/2 - Stadionviertel, Glehner Weg -
- Beschluss über die Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

TOP 10 Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 442 - Stadionviertel, Kamillianergelände -
- Beschluss über die Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

TOP 11 B-Plan 118/5 - Weckhoven, Wohnquartier Hülchrather Straße -
- Entwurfsvorlage
- Aufstellungsbeschluss
- Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
- Vorgaben für den städtebaulichen Vertrag

TOP 12 Bahnhofsentwicklungskonzept
- Planänderungen zur Umgestaltung Bahnhofsvorplatz Th.-Heuss-Platz
- Übergang zur Innenstadt
- Erneuerung der Türanlage

ANTRÄGE

TOP 12a Verkehrssicherheit für Radfahrer im Bereich Rheydter Straße
- Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 12.09.2013

MITTEILUNGEN DER VERWALTUNG

TOP 13 Aufstellung des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

TOP 14 Plangebiet Norf, Nievenheimer Straße

ART DER SITZUNG	NR. DER SITZUNG, GREMIUM	Sitzungsdatum
öffentlich	Sitzung 28/15, Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Sitzungsdatum 25.09.2013

NIEDERSCHRIFT

Sitzungsdauer	Beginn - Ende
Öffentliche Sitzung	17:00 Uhr - 19:20 Uhr
Nicht öffentliche Sitzung	19:20 Uhr - 20:05 Uhr
Sitzungsort	Ratssaal - Rathaus

Vorsitz
Karl Heinz Baum (CDU)

Anwesend:

CDU

Baum , Karl Heinz	Vorsitzender	
Bongards , Dirk	Mitglied	
Giffeler , Uwe	Mitglied	
Gottlob , Wolfgang	Mitglied (s.B.)	
Mertens-Marl , Monika	stellv. Mitglied (s.B.)	i. V. f. Herrn sB. Jung
Schäfer , Ingrid	Mitglied	
Schümann , Sven	Mitglied	
Wellens , Stephanie	Mitglied	
Welter , Heinz	Mitglied (s.B.)	
Werhahn , Wilhelm	Mitglied (s.B.)	

SPD

Dahmen , Dietmar	Ersatzvertreter/in	i. V. f. Herrn Karbowiak ab TOP 13
Dix , Carsten	Mitglied	
Karbowiak , Sascha	Mitglied (s.B.)	
Kehonjic-Thiede , Mirza	stellv. Mitglied (s.B.)	
Kriete , Constanze	stellv. Mitglied	i. V. f. Frau Stv. Lakner
Ott , Peter	Mitglied	
Stolz , Rolf-Ingo	stellv. Mitglied	i. V. f . Herrn Stv. Breuer

Bündnis 90 / DIE GRÜNEN

Arndt , Ingeborg	Stellv. Vorsitzende	
Dipl.-Ing. Giesen, Michael	Mitglied	
Kehl , Roland	Mitglied	
Klinkicht , Michael	stellv. Mitglied	i. V. f. Herrn Kehl ab TOP 13

FDP

Fantini , Hans-Peter	Mitglied	
Dr. Rohde , Heinz Achim	Mitglied	

UWG-Neuss

Pollack , Claus-Michael	stellv. Mitglied (s.B.)	i. V. f. Herrn s.B. Thiel

Gäste

Frau Stv. Beyen	CDU	Vorsitzende Bezirksausschuss Norf
Herr sB Ziege	SPD	

ART DER SITZUNG	NR. DER SITZUNG, GREMIUM	Sitzungsdatum
öffentlich	Sitzung 28/15, Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Sitzungsdatum 25.09.2013

Frau Dr. Metz	Projektleiterin	Krieger Bau
Frau Lanzerath	Stadtplanerin	Büro Lanzerath
Herr Wichmann	Architekt	Büro Wichmann Architkten
Herr Danielzik	Landschaftsarchitekt	Büro Danielzik & Leuchter
Herr Scheven	Stadtplaner	Büro Stadtplanung Zimmermann GmbH

Verwaltung

Herr Beigeordneter Hölters	6
Herr Weidenhaupt	61
Herr Unbehaun	61
Frau Becker	61
Herr Honermann	61
Frau Bobenhausen	61
Frau Gerhardt	61
Frau Pack	61
Herr Gärtner	61
Herr Rose	61
Herr Wolters	12
Frau Bertling	63
Herr Galland	68

Öffentlicher Teil
FORMALIEN, WAHLEN USW.

TOP 1 Feststellung der ordnungsgemäß erfolgten Einladung und der Beschlussfähigkeit

Es wurde festgestellt, dass zu der Sitzung form- und fristgerecht eingeladen wurde und dass der Ausschuss beschlussfähig ist.

TOP 2 Genehmigung der Tagesordnung

Nach Hinweis des Ausschussvorsitzenden auf die Tischvorlage (Ergänzung zur Begründung zu TOP 3) sowie auf gemeinsame Beratungen zu TOP 4 und 5 bei getrennter Beschlussfassung wurde die Tagesordnung genehmigt.

BESCHLUSSEMPFEHLUNGEN AN DEN RAT
Rat am 10.11.2013

TOP 3 Bebauungsplan Nr. 483 - Hammfeld II Ost (Möbelhaus) -
- **Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- **Auslegungsbeschluss**

APS 47-2013

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 483 - Hammfeld II Ost (Möbelhaus) - wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit der als Anlage beigefügten Begründung beschlossen.

Das Plangebiet wird durch die Hammer Landstraße im Norden, den Willy-Brandt-Ring im Osten, die Stresemannallee im Süden und zurzeit landwirtschaftlich genutzte Freiflächen am Derendorfweg im Westen umschlossen. Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 04 (Hammfeld) Gemarkung Neuss, Flur 4 286, 287, 375, 376, 478 (teilweise), 479 (teilweise), 480, 482 (teilweise), 483, 484, 485, 486, 487, 488 (teilweise), 799, 800 (teilweise), 801 (teilweise), 802, 490 (teilweise), 804 und Flur 5 402 (teilweise), 403 (teilweise), 397 (teilweise), 404 (teilweise), 512, 513, 514, 519, 520 (teilweise), 521, 522, 538 (teilweise),577, 578, 579 (teilweise), 580, 581, 582 und Flur 6 623 (teilweise), 655 (teilweise), 656 mit einer Gesamtfläche von ca. 108.500 m². Es handelt sich um einen Teilbereich des Geltungsbereiches des 2005 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 431 Hammfeld Ost II. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

<u>Abstimmungsergebnis</u>
12 JA (10 CDU, 2 FDP)
10 NEIN (6 SPD, 3 Bündnis90 / Die Grünen, 1 UWG Neuss)

<u>Anmerkungen zur Beschlussfassung</u>
Ein von der Fraktion Bündnis90 / Die Grünen gestellter Antrag auf Vertagung in den Rat am 11.10.2013 wurde zurückgezogen. Der Antrag dieser Fraktion auf Erstellung eines neuen Klimagutachtens wurde mehrheitlich abgelehnt.

Anmerkungen zur Diskussion
Zu Beginn der Diskussion stellte Frau Stv. Arndt fest, dass sich ihr der Eindruck aufdränge, dass sich die Einschätzung und Abwägung der kritischen Themen dem Zeitplan und dem Willen zur Umsetzung unterordnen mussten.
Sie wünsche bis zum Rat die in der Begründung aufgeführten Gutachten sowie die Kopien aller Stellungnahmen für ihre Fraktion zur Verfügung gestellt zu bekommen. Herr Hölters sagte die Aushändigung der Stellungnahmen sowie der offenlagereifen Gutachten zu.

Auch Herr sB Giesen kritisierte, dass statt einer Abwägung in vielen Belangen ein „Beiseiteschieben" erfolgt wäre. Dies insbesondere bei der Neusser Liste, die nun auf die Bedürfnisse des Möbelhauses und evtl. schon weiterer, geplanter Entwicklungen abgestimmt worden sei. Zudem seien die Anmerkungen des Gestaltungsbeirates zum Pylon nicht ausreichend berücksichtigt worden. Mit der geplanten Höhe werde eine „porta krieger" entstehen. Mit den hinzukommenden Verkehren sei ein Kollaps zu befürchten und die Aussage, dass sich mit dem Möbelhaus keine Synergien mit dem Rheinparkcenter ergäben, sei schlichtweg nicht glaubhaft. Er schlage für dieses Gebiet die Ausarbeitung eines Masterplanes vor, welcher insbesondere Wohnen, Sport, Gastronomie und Freizeit vorsehe.

Herr Stv. Kehl bezeichnet die Vorlage im Wortsinne als ausreichend. Z. B. sei die Auswirkung des künftig größeren IKEA nicht mit in die Untersuchungen einbezogen worden. Die Tatsache, dass für dieses Verfahren keine Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werde, vereinfache die Ansiedlung, da einige gesetzliche Vorgaben so nicht eingehalten werden müssten und auch die Beteiligung der Bezirksregierung wegfalle.

Herr Stv. Ott stellte für seine Fraktion fest, dass dieses Möbelhaus an diesem Standort und in dieser Größe abgelehnt werde.

Frau Stv. Schäfer stellte sich den o. g. Vorwürfen energisch entgegen. Fakt sei, dass die Entscheidung für dieses für Neuss wichtige Projekt von CDU und FDP getragen werde. Sie wies die Darstellung, dass hier eine Planung unkritisch durchgepeitscht werde, energisch zurück. Die Zentrenrelevanz der Sortimente werde im Rat am 11.10.2013 beraten. Ansonsten seien Grundsatzdiskussionen zum jetzigen Stand des Verfahrens nicht mehr zielführend.

Frau Stv. Kriete fragte, ob die ZIN tatsächlich mit in die Beratungen zur Änderung der Neusser Liste mit einbezogen worden sei. Die Verwaltung stellte fest, dass sowohl die IHK, der Einzelhandelsverband und die ZIN einbezogen worden seien, es allerdings nicht zu einer einvernehmlichen Lösung gekommen sei.

TOP 4 Flächennutzungsplanänderung Nr. 129 - Augustinusviertel, ehem. St. -Alexius-Krankenhaus
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

APS 45-2013

Die Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung Nr. 129 – Augustinusviertel, ehem. St. Alexius-Krankenhaus - gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548 (Nr. 29)) wird beschlossen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der 129. Flächennutzungsplanänderung eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorzunehmen und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Abstimmungsergebnis
einstimmig zugestimmt

s. Diskussion zu TOP 5

TOP 5 Bebauungsplan Nr. 484 - Augustinusviertel, ehem. St.-Alexius-Krankenhaus -

- **Entwurfsbeschluss**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

APS 46-2013

Dem vorgestellten städtebaulichen Entwurf des Bebauungsplans Nr.484 - Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus - in der Fassung vom 01.08.2013 wird zugestimmt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans des Bebauungsplans Nr.484 - Augustinusviertel, Ehemaliges St.-Alexius-Krankenhaus - wird mit der als Anlage beigefügten Entwurfsbegründung beschlossen.

Das ca. 14,2 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk 05 (Augstinusviertel), Gemarkung Neuss, Flur 7. Es wird nördlich durch die Südseite der Nordkanallee mit Ausnahme der Bebauung Nordkanalallee Nrn. 98-102 östlich durch die Ostseite der Bebauung Berghäuschensweg Nrn. 1-25, südlich durch die Nordgrenze des Bebauungsplan V372 Augustinusviertel, Meertal und westlich durch die Obererft, bzw. die östlichen Grundstückgrenzen der Bebauung Selikumer Weg begrenzt.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorzunehmen und eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit eine Bürgerinformation durchzuführen.

Abstimmungsergebnis
einstimmig zugestimmt

Anmerkungen zur Beschlussfassung
Frau Stv. Schäfer merkte zum Entwurf an, dass entgegen des Siegerentwurfes nur noch westlich des Klostergartens Punkthäuser geplant seien, so dass die nunmehr vorgesehenen Reihenhäuser die Sichtachse einschränken würden. Insofern sollten auch Punkthäuser geplant werden.
Weiterhin sollte es im unteren Teil des Plangebietes möglich sein, auf z. B. zwei Grundstücken nur ein Gebäude zu errichten, um besonders dem Bedarf an Grundstücken für großzügigen Einfamilienhausbau gerecht zu werden.
Schließlich soll auch sozialer, barrierefreier Wohnungsbau geplant werden.

Herr Stv. Ott kritisierte die Erhöhung der Wohneinheiten von ursprünglich 400 auf 450. In Anlehnung an Punkt 4.6 des Handlungskonzeptes Wohnen soll für das neue Plangebiet mindestens 30 % bezahlbarer und preiswerter Wohnraum festgelegt werden.

Bezüglich der Erhöhung der Wohneinheitenanzahl erläuterte Herr Beigeordneter Hölters, dass durch mehr Geschosswohnungsbau zusammenhängende Frei- und Gartenflächen ermöglicht worden seien, so dass die Wohnqualität dadurch eher gewonnen habe. Dabei sei u.a. im Bestand nördlich des Klostergartens sowie am Berghäuschensweg nachverdichtet worden (lt. Empfehlung des Preisgerichtes:

„behutsame, weitere Verdichtung“).
Zu der geforderten Festlegung auf 30 % geförderte Wohnungsbaus sicherte er eine qualitative Aufnahme in die weiteren Planungen zu. Allerdings sei diesbezüglich erst mit einem Investor eine verbindliche Konkretisierung möglich.

Herr sB Giesen konnte sich der Auffassung erhöhter Wohnqualität nicht anschließen. Das Büro Wick & Partner habe gerade wegen der großzügigeren und vor allem sehr grünen Planung den Zuschlag erhalten. Diese sehe er in diesem Entwurf nicht mehr verwirklicht. Er wünsche sich bei der Konkretisierung der Planung zudem eine Einbindung energetischer Konzepte sowie Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen (z. B. Blockheizkraftwerke, Solarpanele etc.).
Gerade solche Grundsätze für die Planung müssten vor dem Eintritt in Verhandlungen mit evtl. Investoren bereits als Bedingungen feststehen.
Herr Stv. Kehl stütze diese Ansicht, schließlich solle nicht der Investor die Qualität vorschreiben. Er wies zudem dringend darauf hin, dass, trotz geänderter, verdichteter Planung, die Erhaltung eines möglichst großen Baumbestandes (s. Baumkataster für das Areal) angestrebt werden muss.

Frau Stv. Schäfer gab bezüglich des geförderten Wohnungsbaus zu bedenken, dass dieser nur noch für 10 Jahre bezuschusst werde. Daher werde häufig hochwertig gebaut, so dass der Wohnraum nach Wegfall der Bindung wesentlich teurer werde. Daher solle der Schwerpunkt auf *bezahlbaren* Wohnraum gelegt werden.

Auf gesonderte Nachfrage, ob Landschaftsschutz beeinträchtigt werde und ob die privaten Gärten erhalten blieben, antwortete Herr Beigeordneter Hölters, dass der Landschaftsschutz unangetastet bliebe und die Entwicklung der privaten Gärten lediglich ein Angebot an die Eigentümer war. Soweit dies nicht gewünscht werde, blieben auch diese garantiert unangetastet.

TOP 6 Bebauungsplan Nr.169/17 – Grimlinghausen, Kita Volmerswerther Straße

- **Bericht über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- **Auslegungsbeschluss**

APS 49-2013

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplan Nr.169/17 – Grimlinghausen, Kita Volmerswerther Straße - wird gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit der als Anlage beigefügten Begründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 7 (Grimlinghausen), Gemarkung Grimlinghausen, Flur 7, Flurstück 282. Es wird durch die Volmerswerther Straße, den Parkplatz des Friedhofs Grimlinghausen und das Grundstück Volmerswerther Straße Nr. 101 begrenzt.

<u>Abstimmungsergebnis</u>
einstimmig zugestimmt

<u>Anmerkungen zur Diskussion</u>
Zwei Nachfragen, ob es sich um eine 4-gruppige Einrichtung handele und ob ein Hochbauentwurf bereits vorläge, konnte die Verwaltung bejahen.

TOP 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 59/3 - Dreikönigenviertel, Eichendorffstraße / Weberstraße (Kindergarten und Wohnungsbau) –

- **Bericht über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- **Auslegungsbeschluss**

APS 29-2013

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 59/3 - Dreikönigenviertel, Eichendorffstraße / Weberstraße (Kindergarten und Wohnungsbau) – gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 13a BauGB in der derzeit gültigen Fassung wird mit der als Anlage beigefügten Begründung beschlossen.

Die Plangebietsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk im Stadtbezirk 02 (Dreikönigenviertel), Gemarkung Neuss, Flur 19, Flurstücke 350, 351 und 542. Ziel des Vorhabens ist die Errichtung eines zweigeschossigen Kindergartens für vier Gruppen und eines drei- bzw. viergeschossigen Mehrfamilienhauses mit 22 Wohneinheiten.
Der bestehende eingeschossige Kindergarten für vier Gruppen wird abgebrochen und durch den o.g. Kindergarten ersetzt.

<u>Abstimmungsergebnis</u>
19 JA (10 CDU, 6 SPD, 2 FDP, 1 UWG Neuss)
2 NEIN (Bündnis90 / Die Grünen)
1 Enthaltung (Bündnis90 / Die Grünen)

<u>Anmerkungen zur Diskussion</u>
Der Ausschussvorsitzende gibt die Stellungnahme eines Bürgers zu Protokoll. (Diese ist der Niederschrift als nicht-öffentliche Anlage beigefügt.)

Schwerpunkt der Diskussion war die Frage, ob mit der geplanten Bebauung eine nicht hinzunehmende Dichte erfolge, die den Charakter einer Siedlung mit Konzept der 50er-Jahre zerstöre, oder ob die Lösung ein gangbarer Kompromiss sei, der das grundsätzliche Ziel „Innenverdichtung vor Aussenrandbebauung“ respektiere.

Insbesondere Frau Stv. Arndt sowie Herr sB Giesen vertraten die erste Meinung. Frau Stv. Arndt bemängelte zudem, dass bei Umsetzung der Bebauung auch die Bäume, die erhalten bleiben sollten, Schaden nehmen würden. Sie regte an, auf den Kindergarten an dieser Stelle ganz zu verzichten, um so die Gebäude weiter zurücknehmen zu können.

Dem entgegnete Frau Stv. Wellens, dass der Kindergarten an dieser Stelle unverzichtbar sei. Die Versorgung mit Kindergartenplätzen sei sonst für das Viertel nicht sicher gestellt. Das Dreikönigenviertel und die Weberstraße seien von jeher ein dicht besiedeltes Quartier, so dass die geplante Bebauung keine Verschlechterung darstelle.

Frau Stv. Schäfer bat um Prüfung einer offenen Versickerung im Plangebiet.

TOP 8 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Östlicher Innenstadtrand
- **Beschluss über die Sanierungssatzung**

APS 44-2013

Gemäß § 142 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S.1548 (Nr. 29)) wird folgende Sanierungssatzung beschlossen:

Satzung

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Östlicher Innenstadtrand“

Aufgrund des § 142 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548 (Nr. 29)) hat der Rat der Stadt Neuss in seiner Sitzung am 11.10.2013 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert oder umgestaltet werden. Hiermit wird das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Östlicher Innenstadtrand“.

Das Satzungsgebiet besteht aus zwei Teilgebieten. Es umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in den Lageplänen durch jeweils eine mit unterbrochener, schwarzer Linie gekennzeichnete Fläche. Die Lagepläne sind Bestandteil dieser Satzung und als Anlagen beigefügt.
Teilgebiet 1 wird begrenzt durch das Gebäude des Kino- und Freizeitzentrums im Norden, das Hafenbecken 1 im Osten, den Wendersplatz bzw. das Kreishaus/Rheinisches Landestheater im Süden und die Bebauung entlang des ehemaligen Busbahnhofs (Hymgasse), der Quirinusstraße bzw. Stadtmauer an der Batteriestraße im Westen.
Der Bahnhofsvorplatz als Teilgebiet 2 umfasst den aufgeweiteten Eingangsbereich mit Vordach und Hinweisstele, den Übergang Richtung Innenstadt und eine Fläche zwischen der Bebauung Theodor-Heuss-Platz 11/ Marienkirchplatz 7 und der Verlängerung der Westseite der Marienkirche.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahmen werden gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird insgesamt ausgeschlossen. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB finden kein Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird beschlossen, die Sanierung innerhalb einer Frist von 5 Jahren ab Inkrafttreten der Sanierungssatzung durchzuführen.

Abstimmungsergebnis
21 JA (10 CDU, 6 SPD, 2 FDP, 2 Bündnis90 / Die Grünen, 1 UWG Neuss)
1 Enthaltung (Bündnis90 / Die Grünen)

TOP 9 Bebauungsplan Nr. 216/2 - Stadionviertel, Glehner Weg -
- **Beschluss über die Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

APS 52-2013

Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 216/2 – Stadionviertel, Glehner Weg - vorgebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit dem dargestellten Ergebnis geprüft.
Der redaktionell geänderte und ergänzte Bebauungsplan Nr. 216/2 - Stadionviertel, Glehner Weg - mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 und § 41 Abs. 1 Satz 2 lit. f GO NRW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.
Der im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahme 216/2 – 003 vom 28.05.2013 wird in den folgenden Punkten nicht gefolgt: Die Zulassung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück des Einwenders ist mit dem Grundsatz, dass ausschließlich Einfamilienhäuser im Geltungsbereich des Bebauungsplans entstehen sollen, nicht vereinbar. Die Zulassung eines Mehrfamilienhauses auf dem Grundstück der Einwender würde eine Vorbildfunktion für das gesamte Gebiet haben und hätte eine Verdichtung der Bebauung in diesem Bereich zur Folge. Diese wäre insbesondere mit der Zielsetzung der weitgehenden Wahrung des Charakters der vorhandenen rückwärtigen Außenwohnbereiche der Bebauung am Glehner Weg nicht vereinbar. Anhaltspunkte dafür, dass die Beschaffenheit des Grundstücks des Einwenders eine höhere Verdichtung rechtfertigt, als diese für die Nachbargrundstücke innerhalb des Plangebiets vorgesehen ist, bestehen nicht. Vielmehr handelt es sich um ein Grundstück in "Randlage" des Gebiets, dessen seitlicher "Bauwich" über keine direkte Anbindung an die geplanten öffentlichen Verkehrsflächen verfügt und der daher in den zeichnerischen Festsetzungen nicht als "Ga-Fläche" ausgewiesen ist.
Die Plangebietsfläche liegt im Stadtbezirk 14 (Stadionviertel) und hat eine Größe von ca. 2.500 m². Es umfasst Flächen am Glehner Weg, die bisher als private Gartenflächen genutzt werden. Die genaue Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.

<u>Abstimmungsergebnis</u>
einstimmig zugestimmt

TOP 10 **Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. V 442 - Stadionviertel, Kamillianergelände -**
- **Beschluss über die Stellungnahmen**
- **Satzungsbeschluss**

APS 53-2013

Die im Rahmen der gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführten öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. V 442 – Stadionviertel, Kamillianergelände - vorgebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit dem dargestellten Ergebnis geprüft.
Der redaktionell geänderte und ergänzte Bebauungsplan Nr. V 442 - Stadionviertel, Kamillianergelände - mit textlichen Festsetzungen und Begründung wird gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 und § 41 Abs. 1 Satz 2 lit. f GO NRW in der derzeit gültigen Fassung als Satzung beschlossen.

Als ökologische Ausgleichsfläche wird eine Fläche von 3.673 m² im Bereich Uedesheim, Himmelsberg zugeordnet.
Die Plangebietsfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk 14 (Stadionviertel) und wird begrenzt durch die Straße Konrad-Adenauer-Ring im Südwesten, den für Wohnzwecke genutzten Grundstücken am Glehner Weg im Nordwesten, dem St. Kamillushaus im Nordosten, sowie den Sportanlagen im Bereich des Jahnstadions und der städtischen Görres-Grundschule im Südosten. Es handelt sich großteils um eine ehemals vom benachbarten St. Kamillus-Haus genutzten privaten Grün-

fläche. Weitere untergeordnete Teile des Plangebietes (Erweiterungsbereiche) liegen im Bereich von öffentlichen Grünflächen und öffentlichen Sportplatzflächen. Die genaue Plangebietsabgrenzung des Bebauungsplans kann der Planzeichnung entnommen werden.

Abstimmungsergebnis
18 JA (10 CDU, 6 SPD, 2 FDP)
2 NEIN (Bündnis90 / Die Grünen)
1 Enthaltung (UWG Neuss)

Anmerkungen zur Beschlussfassung
Herr Stv. Kehl befand sich zur Abstimmung nicht im Sitzungsraum.

TOP 11 B-Plan 118/5 - Weckhoven, Wohnquartier Hülchrather Straße -

- **Entwurfsvorlage**
- **Aufstellungsbeschluss**
- **Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
- **Vorgaben für den städtebaulichen Vertrag**

APS 50-2013

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 118/5 - Weckhoven, Wohnquartier Hülchrather Straße - wird mit der als Anlage beigefügten Entwurfsbegründung gem. § 2 BauGB beschlossen.
Das Verfahren soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vorzunehmen sowie eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit eine Bürgerinformation durchzuführen.
Für das weitere Verfahren ist ein städtebaulicher Vertrag mit der Vorhabenträgerin, der Neusser Bauverein AG, mit Regelungen bezüglich der Erarbeitung des Bebauungsplans sowie der Übernahme von den Kosten für die Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, den Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen, sowie die Unterhaltskosten für die dem Vorhaben zuzurechnenden Maßnahmen zur Aufwertung der Grünfläche an der Grevenbroicher Straße etc. abzuschließen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 09 (Weckhoven) und umfasst eine Fläche von ca. 50.680 qm. Es wird durch die Hülchrather Straße im Westen und Süden, die Flurstücke 1779, 1778, 847 und 1655 im Norden und die Grevenbroicher Straße im Nordosten und Osten begrenzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Abstimmungsergebnis
einstimmig zugestimmt

Anmerkungen zur Diskussion
Auf Nachfrage von Herrn sB Giesen bezüglich der Platzgestaltung erläuterte Herr Beigeordneter Hölters, dass es definitiv einen Platz, wie im Wettbewerbsentwurf dargestellt, geben solle. Es sei jedoch noch nicht entschieden, ob dieser innen- oder außenliegend realisiert werde. Hierzu müsse noch die Erschließung des Familienzentrums (Stichweg oder Umfahrt) geklärt werden.

TOP 12 Bahnhofsentwicklungskonzept
- **Planänderungen zur Umgestaltung Bahnhofsvorplatz Th.-Heuss-Platz**
- **Übergang zur Innenstadt**
- **Erneuerung der Türanlage**

APS 54-2013

BESCHLUSSEMPFEHLUNG (*ÄNDRUNGEN KURSIV)*

1. Dem geänderten Vorentwurf zur Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes - Th.-Heuss-Platz mit Übergang zur Innenstadt und Platzgestaltung - vom 02.09.2013 wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausführungsplanung zu erstellen.
2. *Sollte es nach erneuter, schriftlicher Abstimmung mit der Deutschen Bahn weiterhin nicht gelingen, den Ratsbeschluss vom 14.09.2012 (APS 38-2012) zur behindertengerechten Erneuerung der Türanlage Bahnhof Th.-Heuss-Platz umzusetzten, soll die bestehende Türanlage renoviert werden.*
3. .Die Verwaltung wird beauftragt, den geänderten Vorentwurf mit den Anliegern abzustimmen.

Abstimmungsergebnis
einstimmig zugestimmt

Anmerkungen zur Beschlussfassung

Die Änderung des Beschlusses erfolgte auf Vorschlag von Herrn Stv. Kehl.

Anmerkungen zur Diskussion
Generelle Einigkeit bestand darin, dass die Türanlage automatisch und behindertengerecht sein müsse. Im Rahmen der Aufwertung des Platzes wurde angeregt, auch die Fahrradständer rechts des Eingangs sowie die Mäuerchen an der Straßenbahnhaltestelle zu erneuern bzw. zu entfernen. Hier teilte die Verwaltung jedoch mit, dass diese Maßnahmen nicht im Förderpaket erhalten seien und diesbezügliche Veränderungen nicht vorgesehen seien.

Zu der, als notwendig erachteten, Türanlage wies die Verwaltung hin, dass deren Wartung und Pflege durch die Stadt nicht übernommen werden könnten.

ANTRÄGE

TOP 12.a Verkehrssicherheit für Radfahrer im Bereich Rheydter Straße
- **Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 12.09.2013**

APS 57-2013

Der Antrag wird in die Sitzung des Unterausschusses Radverkehr am 16.10.2013 verwiesen.

Abstimmungsergebnis
einstimmig

Anmerkungen zur Beschlussfassung
Die Verweisung erfolgte auf Vorschlag von Herrn sB Karbowiak.

ART DER SITZUNG	NR. DER SITZUNG, GREMIUM	Sitzungsdatum
öffentlich	Sitzung 28/15, Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	Sitzungsdatum 25.09.2013

MITTEILUNGEN DER VERWALTUNG

TOP 13 Aufstellung des neuen Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)
APS 51-2013

(Die Mitteilung hat den Mitgliedern des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vorgelegen.)

TOP 14 Plangebiet Norf, Nievenheimer Straße
APS 56-2013

Die Verwaltung wird beauftragt, im Rat am 11.10.2013 fächerübergreifend zum Sachverhalt Plangebiet Norf, Nievenheimer Straße zu berichten, sowie einen Vorschlag zum weiteren Verfahren zu entwickeln.

Abstimmungsergebnis
einstimmig zugestimmt

Anmerkungen zur Beschlussfassung
Der Beschluss erfolgte auf Vorschlag von Herrn Stv. Klinkicht.

Anmerkungen zur Diskussion
Herr Beigeordneter Hölters erläuterte zunächst, dass die Fertigung einer schriftlichen Vorlage nicht erfolgt sei, da seit der Sitzung des Ausschusses für Wirtschafts- und Liegenschaftsangelegenheiten die Zeit zur Erstellung einer aussagekräftigen Mitteilung nicht ausreichte.

Es müsse zunächst eine gesellschafts- und sozialpolitische Entscheidung getroffen werden, ob in Norf an dieser Stelle ein Seniorenwohnheim und soziale Einrichtungen auf kleinerer Fläche oder ein funktional gemischtes integriertes größeres Quartier i.S.d. Bielefelder Modells gewünscht sei.
Für jeden dieser beiden Entwürfe würden im Anschluss städtebauliche Rahmenbedingungen noch zu prüfen und zu definieren sein. Hier insbesondere die Schallemissionen der Bahnstrecke.

Herr Stv. Klinkicht ergriff - stellvertretend für Herrn Stv. Kehl - das Wort.
Der Vorsitzende des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung Herr Baum stellte für den Zeitraum des Berichtes von Herrn Klinkicht die Nichtöffentlichkeit her.
Herr Stv. Klinkicht berichtete über die Akteneinsicht bei der LVN, die er gemeinsam mit Herrn Stv.Kehl vorgenommen hatte. Er kritisierte beim angedachten Verkauf der Grundstücksfläche an der Nievenheimer Straße in Norf für ein Seniorenzentrum, fehlende Transparenz und fehlenden Wettbewerb bzw. ungleiche Bedingungen für mögliche Interessenten beim Angebot des Grundstückes. Die Anwesenden der Verwaltung konnten hierzu keine Stellungnahme abgeben, da es sich nicht um Vorgänge/Akten aus dem Amt für Stadtplanung handelt.

Ausschussvorsitzender	**Ausschussmitglied**	**Schriftführerin**
Karl Heinz Baum	Frau Arndt	Frau Gondorf