



61/063/2020

Dringlichkeitsentscheidung Nr. 304

Dienststelle 61 - Amt für Stadtplanung

Berichterstatter/-in Herr Bürgermeister Breuer

Betreff: Dringlichkeitsentscheidung Nr. 304 - Bebauungsplan Nr. 499 – Barbaraviertel, Bockholtstraße/Leuschstraße (Gewerbe- und Industriegebiet) - Aufstellungsbeschluss

Dringlichkeitsentscheidung

Eine ordnungsgemäße Einberufung von Rat und Hauptausschuss ist in absehbarer Zeit - auch bei verkürzter Ladungsfrist - nicht möglich, da aufgrund der derzeitigen Lage im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Coronavirus der Schutz der Mitglieder der Gremien und der Vertreter der Verwaltung nicht gesichert ist. Mithin können die Gremien nicht beschlussfähig zusammenkommen und Entscheidungen treffen. Auf die Erlasslage des Landes NRW sowie die allgemeinen Verfügungen der Stadt Neuss wird verwiesen.

Zur Verhinderung erheblicher Nachteile oder Gefahren für die Stadt Neuss und zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit von Rat und Verwaltung trifft daher der Bürgermeister zusammen mit nachfolgenden Mitgliedern des Stadtrates gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW die folgende Dringlichkeitsentscheidung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 499 - Barbaraviertel, Bockholtstraße/Gladbacher Straße (Gewerbe- und Industriegebiet) - in der Fassung vom 19.02.2020 wird gem. § 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich im Stadtgebiet im Stadtbezirk 22 (Barbaraviertel). Nördlich des Plangebietes liegt die Stadtgrenze zu Düsseldorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Neuss, Flur 58 / 59 und umfasst eine Fläche von ca. 109.692 m². Das Plangebiet liegt zwischen der Leuschstraße im Westen, der Bockholtstraße im Süden, der Eisenbahnstrecke entlang des Römersees im Osten und der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 161 im Norden. Die Plangebietsabgrenzung kann dem Lageplan entnommen werden.

Sobald eine ordnungsgemäße Einberufung der Gremien wieder möglich ist, wird die Dringlichkeitsentscheidung in der nächsten möglichen Sitzung des Rates von diesem nachträglich genehmigt.

Sachverhaltsdarstellung

Siehe hierzu die als Anlage beigefügte Beratungsunterlage.

Begründung für die Dringlichkeit in der Sache

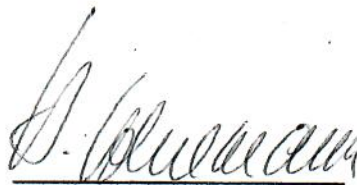
Mit dem Aufstellungsbeschluss Nr. 500 (61/023/2020) wird die zukünftige Verfügbarkeit des Grundstücks für andere Nutzungen kommuniziert. Die Dringlichkeit ergibt sich aus der Notwendigkeit des Zugriffs auf die Sicherungsinstrumente der Bauleitplanung (wie z.B. die Möglichkeit, eine Veränderungssperre und Zurückstellungen von Bauanträgen einzuleiten) auf dem Hintergrund der Sicherung der Flächen für gewerbliche Nutzungen.

Anlagen

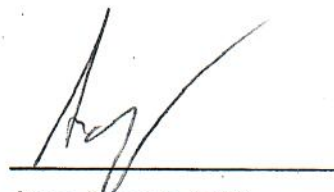
Beratungsunterlage 61/022/2020



Reiner Breuer
Bürgermeister



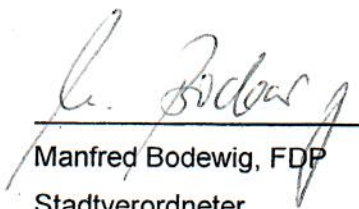
Helga Koenemann, CDU
Stadtverordnete



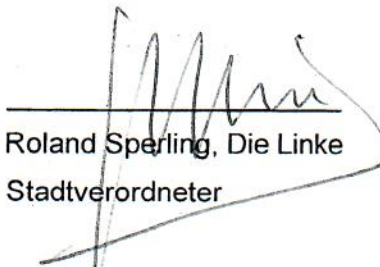
Arno Jansen, SPD
Stadtverordneter



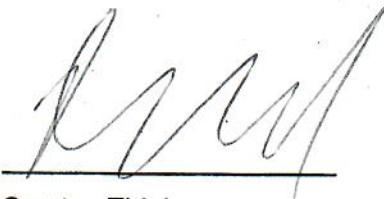
Michael Klinkicht,
Bündnis 90/DIE GRÜNEN
Stadtverordneter



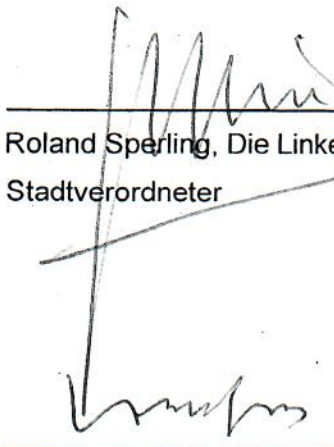
Manfred Bodewig, FDP
Stadtverordneter



Roland Sperling, Die Linke
Stadtverordneter



Carsten Thiel,
Ratsfraktion UWG/Freie Wähler Neuss - GO-Neuss
Stadtverordneter



Dirk Kranefuß, AfD
Stadtverordneter



61/022/2020

Beratungsunterlage

Dienststelle **61 - Amt für Stadtplanung**
Berichtersteller/-in **Herr Beigeordneter Hölters**

Art der Beratung **öffentlich**
Betreff **Bebauungsplan Nr. 499 – Barbaraviertel,
Bockholtstraße/Leuschstraße (Gewerbe- und
Industriegebiet) - Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	19.03.2020	
Rat der Stadt Neuss	20.03.2020	

Beschlussempfehlung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 499 - Barbaraviertel, Bockholtstraße/Gladbacher Straße (Gewerbe- und Industriegebiet) - in der Fassung vom 19.02.2020 wird gem. § 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt nördlich im Stadtgebiet im Stadtbezirk 22 (Barbaraviertel). Nördlich des Plangebietes liegt die Stadtgrenze zu Düsseldorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Neuss, Flur 58 / 59 und umfasst eine Fläche von ca. 109.692 m². Das Plangebiet liegt zwischen der Leuschstraße im Westen, der Bockholtstraße im Süden, der Eisenbahnstrecke entlang des Römersees im Osten und der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 161 im Norden. Die Plangebietsabgrenzung kann dem Lageplan entnommen werden.

Sachverhaltsdarstellung

Innerhalb des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans befindet sich zurzeit das Werksareal der Pierburg GmbH, ein zur Rheinmetall Automotiv AG gehörender Automobilzulieferer. Auf dem Areal ist die Hauptverwaltung für den Standort Neuss und die Entwicklungs- und Forschungsabteilung untergebracht.

Anlass des Planverfahrens ist, dass die Pierburg GmbH seine aktuelle Standortstruktur in Neuss prüft und erwägt, vorbehaltlich der Zustimmung seiner Gremien, die Nutzungen zu verlagern und für diese an einem anderen Standort, eventuell im Hammfeld im Neusser Osten, mehrere Bürogebäude und Forschungseinrichtungen zu errichten, die den heutigen Anforderungen an eine moderne Arbeits- und Forschungsumgebung mehr entsprechen.

Dadurch könnte auf die stetig wachsenden technologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen, der sich die Automobilindustrie stellen muss, adäquat und nachhaltig reagieren werden. Zugleich könnte dadurch das stadtentwicklungspolitische Ziel zur Entwicklung des Hammfelds umgesetzt werden (siehe BU Nr. 61/023/2020)

Bei Umsetzung dieser Planung würde ein großes Areal im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig brachfallen. Es stellt sich somit die Frage, wie dieses nachgenutzt werden könnte. Bei der hohen Wohnraumnachfrage in Neuss und in der Region, in

Verbindung mit der hohen Renditechancen bei Neubauwohnmobilien, liegt der Schluss nahe, dass das Areal in den Fokus von Wohnraumprojektentwicklern rücken könnte. Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben zurzeit ausschließlich nach § 34 BauGB bemisst, könnten potenzielle Wohngebäudevorhaben auf dem Areal nach jetzigem Planungsrecht nicht verhindert werden, da in der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB bereits heute vereinzelt Wohngebäude vorkommen oder durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße - , der angrenzend ein gemischt genutztes Quartier ermöglichen soll, in Zukunft entstehen werden.

Für die Beibehaltung und Sicherung des Gewerbestandorts und damit gegen eine sukzessive Umwandlung der bestehenden Gewerbeflächen in Wohnbauflächen am Standort spricht, dass in Neuss eine hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien besteht. Die dafür unmittelbar zur Verfügung stehenden Flächen (also Flächen mit Baurecht durch Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB und ohne gravierende immissionsschutzrechtliche Einschränkungen) sind so gut wie „verbraucht“. Dieser Standort ist mehr als geeignet, auch in Zukunft für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stehen. Dafür spricht nicht nur die sehr verkehrsgünstig gelegene Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie die gute Verkehrsanbindung in die Region und über den Düsseldorfer Flughafen in den Rest der Welt. Insbesondere die Tatsache, dass der Standort an drei Seiten bereits heute von gewerblichen Flächen umgeben ist und, im Gegensatz zur unmittelbaren Umgebung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße -, dort so gut wie keine Wohnbebauung vorkommt, prädestiniert ihn aufgrund des geringen Konfliktpotenzials unter anderem beim Themenfeld Emissionen auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung.

Die zukünftige Schnittstelle zum gemischt genutzten Neubauquartier an der östlichen Flanke des Geltungsbereichs, welches durch den Bebauungsplan Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße - planungsrechtlich umgesetzt werden wird, steht dabei nicht im Widerspruch. Zum einen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 an signifikante Wohnbebauung an der Düsseldorfer Straße an, weshalb sich dort die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartieres anbietet. Zum anderen kann durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder durch Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO adäquat auf das durch die räumliche Nähe von Wohn- und Gewerbeflächen entstehende Konfliktpotenzial reagiert werden und dem Trennungsgebot des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprochen werden.

Planerisches Ziel ist es folglich die bestehende Art der Nutzung (Gewerbeflächen) am Standort planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan ist geeignet dieses Ziel umzusetzen, durch den Einsatz möglicher plansichernde Instrumente (z.B. Veränderungssperre gem. § 14 BauGB) auch bereits während der Aufstellungsphase des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan kann aus dem Regionalplan entwickelt werden. Dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB ist somit genüge getan. Auch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Im nächsten Planungsschritt werden die konkreten Planinhalte ermittelt. Erst danach erfolgt eine frühzeitige Bürger- sowie die Behörden- und Trägerbeteiligung. Innerhalb des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans befindet sich zurzeit das Werksareal der Pierburg GmbH (zur Rheinmetall Automotiv AG gehörend), ein der Automobilindustrie zuzuordnender Zulieferer. Auf dem Areal ist die Hauptverwaltung für den Standort Neuss und die Entwicklungs- und Forschungsabteilung untergebracht.

Anlass des Planverfahrens ist, dass die Pierburg GmbH erwägt, die Nutzungen zu verlagern und für diese an einem anderen Standort, voraussichtlich im Hammfeld im Neusser Osten, mehrere Bürogebäude und Forschungseinrichtungen zu errichten, die den heutigen Anforderungen an eine moderne Arbeits- und Forschungsumgebung mehr entsprechen. Dadurch soll auf die stetig wachsenden technologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen, der

sich die Automobilindustrie stellen muss, adäquat und nachhaltig reagieren werden können. Zugleich kann dadurch das stadtentwicklungspolitische Ziel zur Entwicklung des Hammfelds umgesetzt werden (siehe BU Nr. 61/023/2020)

Bei Umsetzung dieser Planung wird ein großes Areal im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig brachfallen. Es stellt sich somit die Frage, wie dieses nachgenutzt werden wird. Bei der hohen Wohnraumnachfrage in Neuss und in der Region, in Verbindung mit der hohen Renditechancen bei Neubauwohnimmobilien, liegt der Schluss nahe, dass das Areal in den Fokus von Wohnraumprojektentwicklern rückt.

Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben zurzeit ausschließlich nach § 34 BauGB bemisst, können potenzielle Wohngebäudevorhaben auf dem Areal nach jetzigem Planungsrecht nicht verhindert werden, da in der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB bereits heute vereinzelt Wohngebäude vorkommen oder durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße -, der angrenzend ein gemischt genutztes Quartier ermöglichen sollermöglichst, in Zukunft entstehen werden.

Für die Beibehaltung und Sicherung des Gewerbestandorts und damit gegen eine sukzessive Umwandlung der bestehenden Gewerbeflächen in Wohnbauflächen am Standort spricht, dass in Neuss eine hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien besteht. Die dafür unmittelbar zur Verfügung stehenden Flächen (also Flächen mit Baurecht durch Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB und ohne gravierende immissionsschutzrechtliche Einschränkungen) sind so gut wie „verbraucht“. Dieser Standort ist mehr als geeignet, auch in Zukunft für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stehen. Dafür spricht nicht nur die sehr verkehrsgünstig gelegene Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie die gute Verkehrsanbindung in die Region und über den Düsseldorfer Flughafen in den Rest der Welt. Insbesondere die Tatsache, dass der Standort an drei Seiten bereits heute von gewerblichen Flächen umgeben ist und, im Gegensatz zur unmittelbaren Umgebung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße -, dort so gut wie keine Wohnbebauung vorkommt, prädestiniert ihn aufgrund des geringen Konfliktpotenzials unter anderem beim Themenfeld Emissionen auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung.

Die zukünftige Schnittstelle zum gemischt genutzten Neubauquartier an der östlichen Flanke des Geltungsbereichs, welches durch den Bebauungsplan Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße - planungsrechtlich umgesetzt werden wird, steht dabei nicht im Widerspruch. Zum einen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 487 an signifikante Wohnbebauung an der Düsseldorfer Straße an, weshalb sich dort die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartieres anbietet. Zum anderen kann durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder durch Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO adäquat auf das durch die räumliche Nähe von Wohn- und Gewerbeflächen entstehende Konfliktpotenzial reagiert werden und dem Trennungsgebot des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprochen werden.

Planerisches Ziel ist es folglich die bestehende Art der Nutzung (Gewerbeflächen) am Standort planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan ist geeignet dieses Ziel umzusetzen, durch den Einsatz möglicher plansichernde Instrumente (z.B. Veränderungssperre gem. § 14 BauGB) auch bereits während der Aufstellungsphase des Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan kann aus dem Regionalplan entwickelt werden. Dem Anpassungsgebot des § 1 Abs. 4 BauGB ist somit genüge getan. Auch das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ist beachtet, da der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Im nächsten Planungsschritt werden die konkreten Planinhalte ermittelt. Erst danach erfolgt eine frühzeitige Bürger- sowie die Behörden- und Trägerbeteiligung.

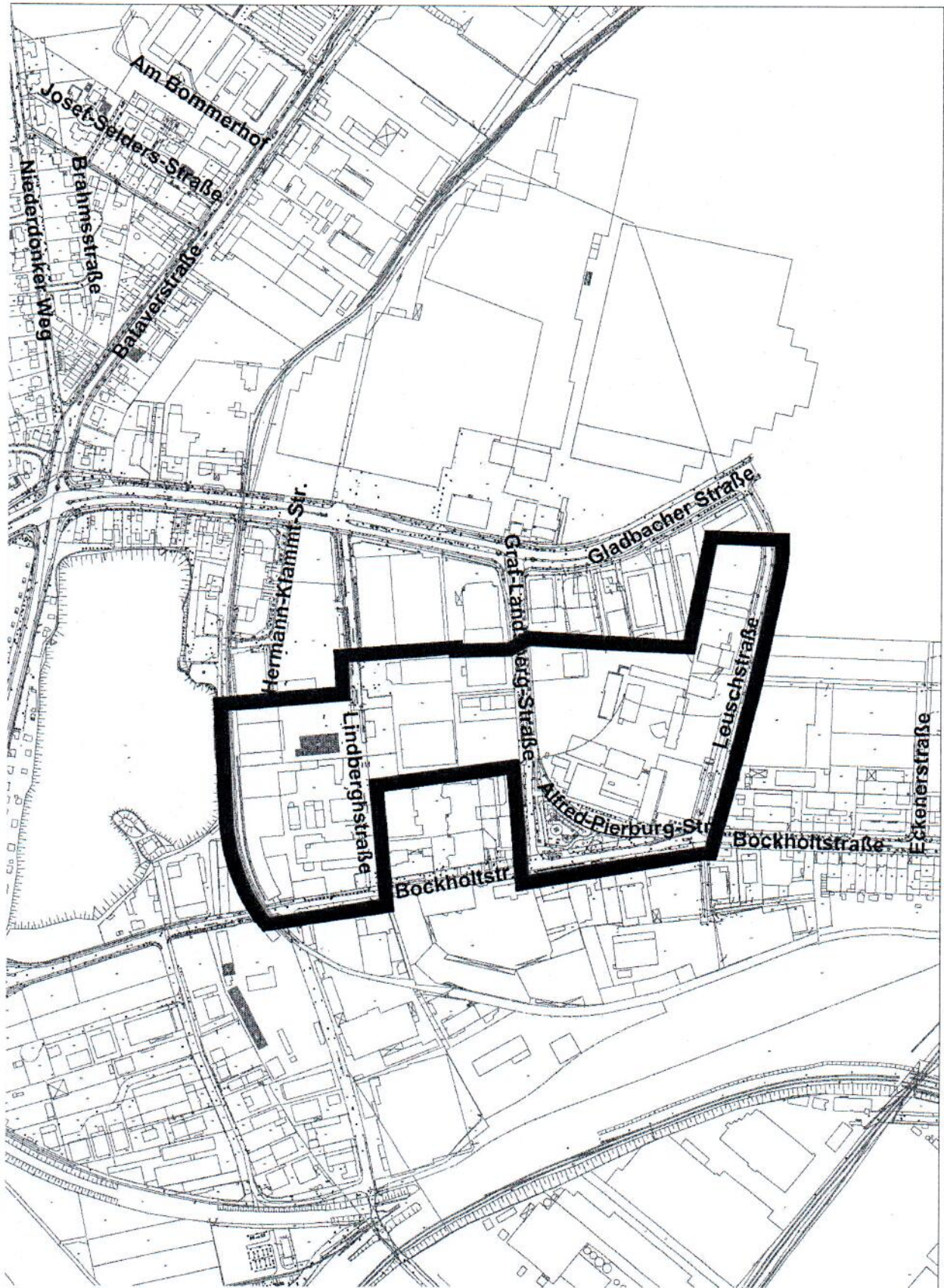
Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf

Der Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Beauftragung von Gutachten sowie für die Bekanntmachungen im Rahmen des Verfahrens.

Anlagen

61-022-2020 - 1 - Lageplan

61-022-2020 - 2 - Begründung zur Aufstellung



Stadt Neuss

Bebauungsplan Nr. 499

- Barbaraviertel, Bockholtstraße / Leuschstraße (Gewerbe- und Industriegebiet) -

Begründung

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

zur Aufstellung

Stand: 19.02.2020

Inhaltsverzeichnis

- 1 Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung3
- 2 Vorgaben und Bindungen.....4
 - 2.1 Lage des Plangebiets4
 - 2.2 Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes4
 - 2.3 Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung4
 - 2.4 Verkehrliche Anbindung.....5
 - 2.5 Übergeordnete Planung.....5
 - 2.5.1 Regionalplan5
 - 2.5.2 Landschaftsplan5
 - 2.5.3 Flächennutzungsplan.....5
 - 2.6 Bestehendes Bebauungsplanrecht.....5
- 3 Verfahren6
- 4 Städtebaulicher Entwurf / Festsetzung des Bebauungsplanes6
- 5 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange6
- 6 Bodenordnung6
- 7 Kosten.....6
- 8 Gutachten6
- 9 Flächenbilanz.....6

1 Ziel und Zweck und Erforderlichkeit der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans befindet sich zurzeit das Werksareal der Pierburg GmbH ein zur Rheinmetall Automotiv AG gehörender Automobilzulieferer. Auf dem Areal ist die Hauptverwaltung für den Standort Neuss und die Entwicklungs- und Forschungsabteilung untergebracht.

Anlass des Planverfahrens ist, dass die Pierburg GmbH erwägt vorbehaltlich der Zustimmung ihrer Gremien, die Nutzungen zu verlagern und für diese an einem anderen Standort, eventuell im Hammfeld im Neusser Osten, mehrere Bürogebäude und Forschungseinrichtungen zu errichten, die den heutigen Anforderungen an eine moderne Arbeits- und Forschungsumgebung mehr entsprechen. Dadurch könnte auf die stetig wachsenden technologischen und wirtschaftlichen Herausforderungen, der sich die Automobilindustrie stellen muss, adäquat und nachhaltig reagieren werden.

Bei Umsetzung dieser Planung würde ein großes Areal im vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes zukünftig brachfallen. Es stellt sich somit die Frage, wie dieses nachgenutzt werden würde. Bei der hohen Wohnraumnachfrage in Neuss und in der Region, in Verbindung mit der hohen Renditeerwartung bei Neubauwohnimmobilien, liegt der Schluss nahe, dass das Areal in den Fokus von Wohnraumprojektentwicklern rücken könnte.

Da sich die Zulässigkeit von Vorhaben zurzeit ausschließlich nach § 34 BauGB bemisst, können potenzielle Wohngebäudevorhaben auf dem Areal nach jetzigem Planungsrecht nicht verhindert werden, da in der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB bereits heute vereinzelt Wohngebäude vorkommen oder durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße - , der angrenzend ein gemischt genutztes Quartier ermöglicht, in Zukunft entstehen werden.

Gegen die sukzessive Umwandlung der bestehenden Gewerbeflächen in Wohnbauflächen am Standort spricht, dass in Neuss eine hohe Nachfrage nach Gewerbeimmobilien besteht. Die dafür unmittelbar zur Verfügung stehenden Flächen (also Flächen mit Baurecht durch Bebauungsplan oder nach § 34 BauGB und ohne gravierende immissionsschutzrechtliche Einschränkungen) sind so gut wie „verbraucht“. Dieser Standort ist mehr als geeignet, auch in Zukunft für eine gewerbliche Nutzung zur Verfügung zu stehen. Dafür spricht nicht nur die sehr verkehrsgünstig gelegene Lage innerhalb des Stadtgebietes sowie die gute Verkehrsanbindung in die Region und über den Düsseldorfer Flughafen in den Rest der Welt. Insbesondere die Tatsache, dass der Standort an drei Seiten bereits heute von gewerblichen Flächen umgeben ist und im Gegensatz zur unmittelbaren Umgebung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße - dort so gut wie keine Wohnbebauung vorkommt, prädestiniert ihn aufgrund des geringen Konfliktpotenzials unter anderem beim Themenfeld Emissionen auch weiterhin für eine gewerbliche Nutzung.

Die zukünftige Schnittstelle zum gemischt genutzten Neubauquartier an der östlichen Flanke des Geltungsbereichs, welches durch den Bebauungsplan Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße - planungsrechtlich umgesetzt werden wird, steht dabei nicht im Widerspruch. Zum einen grenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 487 an signifikante Wohnbebauung an der Düsseldorfer Straße an, weshalb sich dort die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartieres anbietet. Zum anderen kann durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans durch Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB oder durch Gliederung der Baugebiete nach der Art der zulässigen Nutzung oder nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO adäquat auf das durch die räumliche Nähe von Wohn- und Gewerbeflächen entstehende Konfliktpotenzial reagiert werden und dem Trennungsgebot des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) entsprochen werden.

Planerisches Ziel ist es folglich die bestehende Art der Nutzung (Gewerbeflächen) am Standort planungsrechtlich zu sichern. Der Bebauungsplan ist geeignet dieses Ziel umzusetzen, durch den Einsatz möglicher plansichernde Instrumente (z.B. Veränderungssperre gem. § 14 BauGB) auch bereits während der Aufstellungsphase des Bebauungsplanes.

2 Vorgaben und Bindungen

2.1 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt nördlich im Stadtgebiet - ca. 2 km nördlich des Neusser Hauptbahnhofs - im Stadtbezirk 22 (Barbaraviertel). Nördlich des Plangebietes liegt die Stadtgrenze zu Düsseldorf.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der Gemarkung Neuss, Flur 58 / 59 und umfasst eine Fläche von ca. 109692 m². Das Plangebiet liegt zwischen der Leuschstraße im Westen, der Bockholtstraße im Süden, der Eisenbahnstrecke entlang des Römersees im Osten und der Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 161 im Norden. Die Plangebietsabgrenzung kann dem Lageplan entnommen werden.

2.2 Baustruktur und Nutzungen des Plangebietes

Innerhalb des Geltungsbereichs des zukünftigen Bebauungsplans befindet sich das Werksareal der Pierburg GmbH ein zur Rheinmetall Automotiv AG gehörender Automobilzulieferer. Auf dem Areal ist die Hauptverwaltung für den Standort Neuss und die Entwicklungs- und Forschungsabteilung untergebracht. Entsprechend der Nutzungen existieren bis zu fünfgeschossige Verwaltungsbürogebäude neben eingeschossigen Gewerbehallen auf dem Areal. Die Pierburg GmbH erwägt vorbehaltlich der Zustimmung seiner Gremien, den Standort in nächster Zeit auf zugegeben.

An das Pierburgareal grenzt, in der Mitte des Plangebietes gelegen, eine öffentliche Grünfläche an.

Der Osten des Plangebietes ist dagegen eher von kleinteiligem, produzierendem Gewerbe mit deutlich niedrigeren Gebäuden geprägt. Reine Verwaltungsgebäude kommen hier kaum vor. Es dominieren eher ein- bis zweigeschossige Gewerbehallen.

2.3 Baustruktur und Nutzungen in der Umgebung

Im Osten grenzt das Plangebiet an den Römersee mit der dahinterliegenden Kleingartenanlage zwischen Gladbacher Straße und Bataverstraße.

Das Plangebiet grenzt im Norden an Gewerbegebiete an, die einem Speditions- und Logistikunternehmen, einem Lebensmittelhändler, einem Auto Service, einer Spielhalle, einer Waschanlage und einem Fahrzeugzubehörverkauf Platz bieten. Die Flächen nördlich des Plangebietes liegen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 161 und Nr. 427. Planungsrechtlich sind dort Gewerbe- und Industriegebiete gesichert, weswegen eine Aufnahme in den vorliegenden Geltungsbereich nicht notwendig ist.

Im Osten, auf der gegenüberliegenden Seite der Leuschstraße grenzt das Plangebiet an den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße. Zurzeit wird dort ein gemischt genutztes Quartier mit Gewerbe und Wohnen geplant. Im zukünftigen Bebauungsplan sollen deswegen Mischgebiete festgesetzt werden.

Im Süden befindet sich an der Bockholtstraße ein Cluster von Anlagen, die dem Gemeinbedarf dienen, weswegen dieses Areal nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wurde. Zu finden sind hier eine private Schule, eine Kindertagesstätte und eine Moschee. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bockholtstraße befinden sich Gewerbegebiete.

2.4 Verkehrliche Anbindung

Die Haupteinschließung des Plangebietes erfolgt im Süden über die Bockholtstraße, wodurch die Anbindung an die Innenstadt von Neuss gesichert ist und im Norden über die Gladbacher Straße (L390). Durch die L390 besteht ein Anschluss an die Autobahn 52 über die Anschlussstelle Büberich, wodurch der internationale Flughafen Düsseldorf schnell erreichbar ist. Über die L 390 besteht auch ein Anschluss an die Autobahn 57 über die Anschlussstelle Holzbüttgen. Die überregionale Anbindung des Plangebietes ist folglich als sehr gut einzustufen.

Die Vorteile, die mit der guten verkehrlichen Anbindung besonders für die Gewerbenutzung verbunden sind, sprechen dafür den Standort als Gewerbefläche zu erhalten, weiterzuentwickeln und planungsrechtlich zu sichern.

2.5 Übergeordnete Planung

2.5.1 Regionalplan

Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (RPD) legt für das Plangebiet einen Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) fest. Das Vorhaben entspricht somit den Vorgaben der Regionalplanung.

2.5.2 Landschaftsplan

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

2.5.3 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss stellt das Plangebiet als Gewerbegebiet im Sinne des §1(2) Nr.9 BauNVO dar. Im Süden an der Bockholtstraße ist zudem ein untergeordneter Teilbereich als öffentliche Grünfläche im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit dem Symbol Spielplatz dargestellt.

Das Plangebiet liegt teilweise im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf. Im Nordosten des Plangebietes tangiert eine Hauptversorgungsleitung mit Gas das Plangebiet. In der Bockholtstraße wird eine Abwasserleitung dargestellt.

Derzeit wird der Flächennutzungsplan der Stadt Neuss neu aufgestellt. Der Planentwurf zur Offenlage (Beschluss im Dezember) 2017 stellt die Plangebietsfläche größtenteils mit den gleichen Darstellungen dar. Lediglich die Grünfläche und die Abwasserleitung in der Bockholtstraße werden nicht mehr abgebildet.

Der Bebauungsplan kann somit aus dem wirksamen und dem in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

2.6 Bestehendes Bebauungsplanrecht

Der Planbereich liegt größtenteils nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Lediglich ein untergeordneter Teilbereich im Westen des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 371 (Rechtskraft: 18.01.1995). Dieser umfasst lediglich die Flächen der Lindberghstraße und setzt ausschließlich Straßenverkehrsflächen fest.

Die Zulässigkeit bemisst sich somit im Hinblick auf die Art und das Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche von Vorhaben ausschließlich nach § 34 BauGB. Da in der näheren Umgebung im Sinne des § 34 BauGB bereits heute vereinzelt Wohngebäude vorkommen oder durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße - in Zukunft entstehen werden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft die Absicht von Investoren besteht auf den Flächen Wohnbauvorhaben zu

realisieren. Das Ziel des vorliegenden Bauleitplanverfahrens – die bestehenden Gewerbeflächen am Standort zu sichern – kann somit durch das geltende Baurecht nicht erreicht werden. Dies ist nur durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans der Fall.

3 Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 499 - Barbaraviertel, Bockholtstraße / Leuschstraße (Gewerbe- und Industriegebiet) - wird im Normalverfahren gem. § 2 BauGB aufgestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

4 Städtebaulicher Entwurf / Festsetzung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan zielt darauf ab, die Art der Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu sichern. Dementsprechend werden die bestehenden Gewerbeflächen als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Die vorhandene öffentliche Grünfläche wird als solche im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 15 mit der Zweckbestimmung Spielplatz festgesetzt.

Weitere Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zur überbaubaren Grundstücksfläche werden im weiteren Verfahren getroffen.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

5 Auswirkungen der Planung / Umweltbelange

Die Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sollen im Laufe der Planung untersucht und in der Planung berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung erfolgt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren im noch zu erstellenden Umweltbericht dargestellt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6 Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung sind nicht erforderlich.

7 Kosten

Der Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan Kosten für die Beauftragung von Gutachten sowie für die Bekanntmachungen im Rahmen des Verfahrens.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

8 Gutachten

Im weiteren Verfahren werden ein Umweltbericht, ein verkehrstechnischer Fachbeitrag, eine Schalltechnische Untersuchung ein Gutachten zur Ermittlung der Geruchsimmissionssituation und eine Luftschadstoffuntersuchung durchgeführt.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 109692 m².

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.