

**Titel der BU:****Bebauungsplan Nr. 131/6/1 – Stresemannallee, Hammfelddamm –**

Auslegungsbeschluss im ersten vereinfachten Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 131/6 – Stresemannallee, Hammfelddamm –

**BU-Nr.: APS 32-2018****Beratungsfolge:**

APS: 20.06.2018

Rat: 29.06.2018

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN	AUSGABEN IN EURO			EINNAHMEN IN EURO		
	GESAMTAUSGABEN	VERANSCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTEINNAHMEN	VERANSCHLAGT	DIFFERENZ
(DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	€	€	€	€	€	€
FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)						
ZUSCHUSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)						

**BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Die Auslegung des Bebauungsplans Nr. 131/6/1 – Stresemannallee, Hammfelddamm – in der Fassung vom 01.06.2018 wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 13 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 04 (Hammfeld), Gemarkung Neuss (3359), Flur 6, Flurstücke 622, 625, 626, 1640, 1641, 1642, 1643, 1636 (teilweise) und 1656 (teilweise). Es umfasst eine Fläche von ca. 19.841m<sup>2</sup>. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Stresemannallee und im Nordosten durch den Hammfelddamm begrenzt. Im Südwesten verläuft die Grenze entlang der Flurstücksgrenze des Flurstücks 426. Im Südosten wird die Grenze durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 499 gebildet. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem Ausschnitt der Stadtgrundkarte zu entnehmen.

**SACHVERHALTSDARSTELLUNG****Allgemeine Projektbeschreibung**

Zur langfristigen Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebots der Stadt Neuss war es bereits Mitte der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts erforderlich, das Flächenangebot für die Ansiedlung von Dienstleistungs- und Handelsbetrieben zu verbessern. Geeignete Flächen waren aufgrund der speziellen Anforderungen an den Standort nur begrenzt vorhanden.

Der Bereich des Hammfelddamms hatte sich aufgrund der Standortgunst zu einem solchen Zentrum von nationaler und internationaler Bedeutung für hochwertige Dienstleistungen entwickelt. Zur Markierung dieses Gebietes war am Schnittpunkt Stresemannallee/Hammfelddamm ein gewerblich genutztes Punkthochhaus vorgesehen, das zwischen Rheinlandschaft und Altstadt ein markantes Signal setzen und die umgebende heterogene Bebauung visuell zusammenfassen sollte. Mit dem Bebauungsplan Nr. 131/6 - Stresemannallee, Hammfelddamm - sollte daher die Rechtsgrundlage für eine höhere Ausnutzung und Geschoßzahl des Eckgrundstücks Stresemannallee/Hammfelddamm geschaffen werden.

Nach der Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 131/6 am 25.11.1994 verwirklichte der damalige Investor seinen städtebaulichen Entwurf und sein Nutzungskonzept für das Hochhaus aber nicht. Seitdem ist es nicht gelungen das Grundstück - Stresemannallee, Hammfelddamm - einer Bebauung unter Verwirklichung der im projektbezogenen Angebotsplan für den Standort angedachten städtebaulichen Ordnung zuzuführen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanverfahrens Nr. 131/6/1 – Stresemannallee, Hammfelddamm – ist es daher die bisherigen rechtverbindlichen Festsetzungen soweit zu ändern bzw. zu ergänzen, dass die potenziellen Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes leicht flexibilisiert werden und eine aktuelle Architektur ermöglicht wird. Erreicht werden soll dies vor allem durch die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksfläche in den Sockelgeschossen, indem neue Baugrenzen für die unteren 7 Geschosse festgelegt werden. Unter Wahrung der Grundzüge der Ursprungsplanung, soll so die ursprünglich angedachte städtebauliche Ordnung durch einen Angebotsplan weiterhin sichergestellt werden. Der Standort liegt in integrierter, zentraler und gleichzeitig exponierter Lage im Hammfeld I und ist verkehrlich sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV gut zu erreichen. Die Fläche ist zurzeit nicht bebaut und liegt brach. Ein Baumbestand ist auf dem eigentlichen Baugrundstück nicht vorhanden.

Während dem bisherigen Konzept der Baulinien ein konkreter Hochbauentwurf zu Grunde lag, wird die Bebaubarkeit nun flexibilisiert. Das städtebauliche Konzept sieht vor, durch Festsetzung von neuen Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche für die unteren sieben Geschosse zu erweitern, so dass für das rein nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten weiterhin mögliche Punkthochhaus die Errichtung eines Sockelbereiches und dadurch eine Vielzahl neuer Nutzungsoptionen für den Gebäudekomplex möglich wird.

Durch diese Änderung wird auch eine Büroflächenentwicklung in Anlehnung an die bestehende Struktur im Hammfeld ermöglicht (siehe auch APS 25-2017 Grundsatzbeschluss), da Vermarktungsanfragen der letzten Zeit an die Stadt als Grundstückseigentümerin den Schluss nahe legen, dass eine Hochhausbebauung an diesem Standort nicht mehr gefragt ist und daher die Realisierung des Hochhauses faktisch ausgeschlossen ist. Stattdessen wird eine Bebauung in der Dimensionierung der Nachbargrundstücke angefragt. Es besteht daher – wie auch schon in der Ursprungsplanung – keine Verpflichtung zum Bau des Turms.

Die flächenhafte Ausweisung und Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen ist städtebaulich vertretbar, da sich die maximale Ausnutzbarkeit des Grundstücks durch unveränderte Werte der GRZ und GFZ im Vergleich zur Ursprungsplanung nicht ändert. Die städtebauliche Dichte bleibt somit gleich hoch.

Die maximale Gebäudehöhe im Sockelbereich wird dabei auf 65 m über NHN begrenzt, was maximal sieben Geschossen entspricht. Daneben wird auch die maximal zulässige Höhe des Geländes heraufgesetzt. So ist sichergestellt, dass sich der Sockelbereich in die Höhenentwicklung der südlich angrenzenden Bürokomplexe (sieben bis neun Geschosse) einfügt bzw. sogar hinter diesen zurückbleibt. Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksfläche bewirkt zusätzlich, dass die Bestandsbebauung entlang des Hammfelddamms und der Stresemannallee in den unteren Geschossen aufgegriffen werden kann.

### **Bisheriger Verfahrensablauf**

Der Bebauungsplan Nr. 131/6 wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert, da durch den geänderten Bebauungsplan kein Vorhaben realisiert werden soll, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden. Des Weiteren werden die Grundzüge der Ursprungsplanung durch die Ausweisung neuer Baugrenzen, die Festsetzung einer maximalen Höhe für den Sockelbereich, die Anhebung der maximal zulässigen Geländehöhe und die Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung nicht berührt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB entfällt im vereinfachten Verfahren die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, zur Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB und zur Erstellung einer zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung hat am 31.05.2017 und der Rat am 09.06.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 131/6/1 - Stresemannallee, Hammfelddamm - im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.

Im vereinfachten Verfahren besteht gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB die Möglichkeit von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB abzusehen. Von dieser Möglichkeit wurde seitens der Stadt Neuss kein Gebrauch gemacht. Stattdessen wurde, um auf mögliche Bedenken frühzeitig eingehen zu können, ein frühzeitiges Beteiligungsverfahren durchgeführt.

Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, lagen die Unterlagen im Amt für Stadtplanung in der Zeit vom 27.06.2017 bis einschließlich 11.07.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen abgegeben worden.

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Juni/Juli/August 2017 durchgeführt. Hierzu wurden die Planunterlagen mit Schreiben vom 20.06.2017 an die Träger öffentlicher Belange versandt und es wurde einen Monat Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Aufgrund der dabei eingegangenen Stellungnahme der Bundesnetzagentur wurden mit Schreiben vom 13.07.2017 drei weitere Telekommunikationsunternehmen beteiligt.

Insgesamt reichten fünfzehn Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein. Größtenteils bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplans oder es wurden nur Hinweise gegeben. Stellungnahmen gingen zum Artenschutz, der Wasserwirtschaft, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, den Anlagenschutzbereichen des Flughafens Düsseldorf und der Lage von bestehenden Leitungen ein. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind in die Planung mit eingeflossen.

Als nächster Schritt steht nun der Offenlagebeschluss sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB an.

## **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Flurstücke 622, 625, 626, 1641, 1643, 1636 und 1656 befinden sich im Eigentum der Stadt Neuss. Über die Flurstück 1640 (185 qm) und 1642 (13514 qm) wurde am 12.12.2017 ein Kaufvertrag zwischen einem privaten Investor als Käufer und der Stadt Neuss als Verkäufer unterzeichnet. Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan geringfügige Kosten für Bekanntmachungen, Planausfertigungen und die Artenschutzprüfung Stufe 1.

## **ANLAGEN**

APS 32-2018 - 1	Lageplan
APS 32-2018 - 2	Begründung zur Auslegung
APS 32-2018 - 3	Textliche Festsetzungen
APS 32-2018 - 4	Bebauungsplanentwurf Nr. 131/6/1
APS 32-2018 - 5	Bestehender Bebauungsplan Nr. 131/6
APS 32-2018 - 6	Bericht über die Beteiligung

