

**Titel der BU:****Bebauungsplan Nr. 43/12 - Furth-Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße -****▪ Aufstellungsbeschluss****BU-Nr.: APS 93-2016****Beratungsfolge**

APS: 16.11.2016

Rat: 18.11.2016

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	AUSGABEN IN EURO			EINNAHMEN IN EURO		
	GESAMTAUSGABEN	VERANSCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTEINNAHMEN	VERANSCHLAGT	DIFFERENZ
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG) 0,00						
ZUSCHUSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG) 0,00						

**BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43/12 - Furth-Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße - in der Fassung vom 24.10.2016 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13a BauGB in der derzeitigen gültigen Fassung mit der Begründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Furth, nördlich der Innenstadt von Neuss, im Stadtbezirk 18 (Furth-Mitte), Gemarkung Neuss (3359), Flur 49. Es umfasst die Flurstücke 2136, 2137, 2138 und 2139 mit einer Fläche von insgesamt ca. 8.325 m<sup>2</sup>. Räumlich gefasst wird es im Norden und Osten durch die angrenzenden Grundstücke der Bebauung entlang der Jostenallee und der Peter-Loer-Straße. Die südöstliche Grenze bildet ein Verbindungsweg zwischen der Salierstraße und der Peter-Loer-Straße. Im Südwesten und Westen wird das Areal durch das Schulgelände des angrenzenden Marie-Curie-Gymnasiums abgeschlossen. Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Ausschnitt der Stadtgrundkarte zu entnehmen.

**SACHVERHALTSDARSTELLUNG**

Mit dem zu entwickelnden Bebauungsplan Nr. 43/12 - Furth-Mitte, Freiheitstraße / Salierstraße - soll innerstädtischer Wohnraum in Form von 42 Wohneinheiten mit einem Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen von 50 % in Furth-Mitte geschaffen werden. Die Festsetzung des Areals als Berufsschülerweiterungsfläche im momentan gültigen Bebauungsplan Nr. 43/2 (Rechtskraft am 13.11.1962) lässt eine solche Nutzung nicht zu.

Daneben verfolgt das Bauleitplanverfahren den Zweck das Planrecht für eine im Bau befindliche Kindertageseinrichtung (Kita) zu aktualisieren. Die Kita war bereits zuvor als Einrichtung des Gemeinbedarfs über eine Befreiung gem. 31 Abs. 2 BauGB von den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans planungsrechtlich genehmigungsfähig.

Zusätzlich wird die bereits auf dem Plangebiet gebaute Erschließungsstraße in das Bauleitplanverfahren miteinbezogen, um öffentlich rechtlich gesichert bzw. öffentlich gewidmet werden zu können.

In Neuss besteht eine beträchtliche Nachfrage nach neuem Wohnraum, so werden laut der letzten Bedarfsberechnung bis zum Jahr 2030 rund 6.750 Wohnungen in der Stadt benötigt. Ergänzend zu dieser quantitativen Zielformulierung, sieht das Gutachten zum „Bezahlbaren Wohnraum in Neuss 2030“ (INWIS 2014) einen Handlungsbedarf im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Der Rat der Stadt Neuss beauftragte daher im März 2015 die Verwaltung einen Handlungsrahmen zu entwickeln, der unter anderem eine flexible Quote von 25 % bis 35 % an öffentlich geförderten Wohnungen in neuen Bauleitplänen mit einer Kapazität gleich oder größer 40 Wohnungen vorsieht.

Da 42 Wohneinheiten entstehen sollen, ist diese Vorgabe für den Bebauungsplan Nr. 43/12 einschlägig.

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss (GWG) plant als Interessent zur Umsetzung des angedachten Wohnungsbauvorhabens einen Wohnungsmix aus frei vermietbaren und öffentlich geförderten Wohnungen. In Anbetracht eines Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen von 50% ist der vorliegende Bebauungsplanentwurf in besonderem Maße geeignet der Zielsetzung des Ratsbeschlusses zu folgen.

Das Grundstück am Standort Freiheitstraße ist verkehrlich gut erschlossen (ÖPNV, MIV, zu Fuß und mit dem Rad), liegt zentral in Furth in integrierter Lage und wird als Schulerweiterungsfläche nicht mehr benötigt. Anstelle von möglichen Schulgebäuden können so 42 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern mit je drei Vollgeschossen und Flachdach und mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 3000 m<sup>2</sup> entstehen. Zwei Gebäude, unter denen eine Tiefgarage errichtet wird, werden mit Innenhöfen realisiert, um eine ausreichende Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten, während der dritte, kleiner dimensionierte Baukörper ein Staffelgeschoss erhält. Die Atrien-Häuser werden ohne ein solches gebaut und bleiben hinter der Höhenentwicklung der umgebenden Gebäude zurück. Durch ihre niedrigere Höhe fügen sie sich trotz ihrer Baumasse in die Umgebung ein und dominieren sie nicht. Die nachbarschaftlichen Belange bleiben so gewahrt. Weitergehende Angaben zum Bauvorhaben können der Begründung (Anlage 2) und dem städtebaulichen Entwurf (Anlage 3 - 4) entnommen werden.

Auf dem Plangebiet befinden sich keine Bäume, die durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen und des zu erwartenden Artenspektrums nicht notwendig.

Die Realisierung des Bauvorhabens folgt dem wichtigen städtebaulichen Ziel, gut versorgte und durchgrünte Wohnquartiere mit hoher Wohnumfeldqualität zu schaffen, wie es in § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 2 Baugesetzbuch (BauGB) zum Ausdruck kommt. Zudem folgt die Planung dem Grundsatz der Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB, sparsam mit dem Boden umzugehen, da hier eine Innenentwicklung vor einer Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen angestrebt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 43/12 wird als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt, da das Vorhaben eine „Maßnahme der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB ist und eine zulässige Grundfläche von 2 ha nicht überschritten wird. Er kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt werden, da durch den Bebauungsplan kein Vorhaben realisiert werden soll, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Schutzgüter im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB beeinträchtigt werden.

Gem. der Erleichterung des beschleunigten Verfahrens wird von der 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 abgesehen.

Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, wird nach dem Aufstellungsbeschluss eine frühzeitige Beteiligung der Träger der öffentlichen Belange und der Öffentlichkeit in Verbindung mit einer Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 43/12 widerspricht den Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplans, so dass der FNP nach Abschluss des Verfahrens gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt wird.

Mit dem Satzungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 43/12 wird der entsprechende Bereich des bestehenden Bebauungsplans überlagert.

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Das Plangebiet befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Neuss. Es ist vorgesehen, dass die GWG im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens das Wohnbaugrundstück von der Stadt Neuss erwerben wird.

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan Einnahmen durch die Veräußerung von Flächen an die GWG sowie Kosten für das Verfahren (Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen etc.). Der zu erwartende Kostenumfang wird im weiteren Bebauungsplanverfahren ermittelt.

## **Anlagen**

APS 93-2016-1 Stadtgrundkarte

APS 93-2016-2 Aufstellungsbegründung

APS 93-2016-3 Städtebaulicher Entwurf: Lageplan

APS 93-2016-4 Städtebaulicher Entwurf: Schemaschnitte

APS 93-2016-5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 43/2