

**Titel der BU:****Städtebauliches Gutachterverfahren Ehemaliges Pierburg Gelände,  
Düsseldorfer Straße**

- **Beschluss zur weiteren Vorgehensweise**
- **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 487 – Barbaraviertel,  
Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße –**

**BU-Nr.: APS 31-2014****Beratungsfolge**

APS: 30.04.2014

Rat: 09.05.2014

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

**BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Die Verwaltung wird beauftragt die Entwicklung des Gebietes als gemischt genutztes Quartier vorzubereiten. Hierzu soll der im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens einvernehmlich ausgewählte Entwurf weiter qualifiziert werden und als Grundlage für das weitere Bauleitplanverfahren dienen (s. Anlage 2).

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 487 – Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße – wird mit der als Anlage beigefügten Entwurfsbegründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 22 (Barbaraviertel) und umfasst eine Fläche von ca. 5,3 ha. Es wird durch die Leuschstraße im Westen, die Stadtgebietsgrenze zu Düsseldorf im Norden, die Düsseldorfer Straße im Osten und die Bebauung an der Bockholtstraße im Süden begrenzt. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

**SACHVERHALTSDARSTELLUNG**

In seiner Sitzung vom 31.01.2014 (TOP 10, APS 73-2013) hat der Rat der Stadt Neuss der Standortentwicklung des ehemaligen Pierburg-Geländes entsprechend den städtebaulichen Zielen im Grundsatz zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die erforderlichen Schritte für die Entwicklung des Gebietes als gemischt genutztes Quartier einzuleiten.

Im Rahmen eines städtebaulichen Gutachterverfahrens sollte die Eignung des Grundstücks für ein gemischt genutztes Quartier untersucht und die bestmögliche städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption für das Grundstück gefunden werden. Dieses Verfahren wurde Anfang Februar 2014 von der Eigentümerin des Geländes, der Axiom Asset 1 GmbH & Co. KG, Hamburg, ausgelobt. In Absprache mit der Stadt Neuss wurden fünf Stadtplanungs- und Architekturbüros zur Teilnahme eingeladen. Die teilnehmenden Büros sollten für das Grundstück

innovative und tragfähige Lösungsvorschläge für ein gemischt genutztes Quartier mit Geschosswohnungsbau entwickeln. Dabei mussten die Konzepte sowohl die Lage des Grundstücks und die möglichen Anbindungen an die Umgebung, die Immissionsthematiken, die Nutzungsmischung sowie den Bedarf an Grün- und Freiflächen berücksichtigen.

Nach Ablauf der Abgabefrist und der Vorprüfung wurden die fünf eingereichten Beiträge am 08.04.2014 von einem Auswahlgremium diskutiert und bewertet. Das Gremium war besetzt mit externen Fachleuten, Vertretern der Grundstückseigentümerin, Vertretern der Stadt Neuss sowie Vertretern der politischen Fraktionen. Den Vorsitz übernahm Prof. Kunibert Wachten (Aachen/Dortmund).

Das Auswahlgremium wählte einstimmig den Entwurf von Konrath & Wennemar Architekten, Düsseldorf, in Zusammenarbeit mit FSWLA Landschaftsarchitektur, Köln, als 1. Preisträger aus (s. Anlage 2).

### **Beurteilung des Entwurfes**

Der Entwurf von Konrath & Wennemar / FSWLA sieht als Reaktion auf den umgebenden Verkehrs- und Gewerbelärm zur Düsseldorfer Straße als auch zur Leuschstraße eine geschlossene Blockrandbebauung vor. Diese Blockrandbebauung wird im Inneren des Plangebietes aufgelöst und variiert, bleibt jedoch als robuste städtebauliche Grundstruktur bestehen. An zentraler Stelle im Gebiet ist eine großzügige öffentliche Grünfläche geplant. Diese wird mit den Innenbereichen der umgebenden Blöcke vernetzt. So entsteht ein quartiersübergreifendes Geflecht aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiraumangeboten.

Das Auswahlgremium bewertet den Beitrag von Konrath & Wennemar / FSWLA als klares und stimmiges Konzept. Der Entwurf weist überzeugende Städtebau- und Freiraumqualitäten, eine funktionierende Erschließungslösung sowie einen sinnvollen Immissionsschutz auf.

Auch aus immobilienwirtschaftlicher Sicht ist der Entwurf aufgrund der Möglichkeit der abschnittswisen Realisierung und Vermarktung besonders geeignet.

Das Auswahlgremium gibt die Empfehlung, insbesondere den östlichen Bereich an der Düsseldorfer Straße als „Eingangssituation“ ins Gebiet zu überarbeiten und die in diesem Bereich bestehende, gebietsprägende Scheddachhalle ins Konzept zu integrieren. So kann hier der vorgesehene Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes untergebracht werden. Die Größe der geplanten öffentlichen Grünflächen ist zu Gunsten von großzügigeren (privaten) Blockinnenbereichen anzupassen.

Bei der weiteren Entwurfskonkretisierung sind u.a. auch nähere Aussagen zur Mischnutzung und zu den Anteilen öffentlich geförderter und frei finanzierter Wohnungsbau zu treffen.

Die weitere Ausarbeitung wird lediglich für das ehemalige Pierburg Grundstück auf dem Neusser Stadtgebiet erfolgen. Der dargestellte Entwurfsteil auf Düsseldorfer Stadtgebiet wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens lediglich als Ideenteil mitgedacht. Es liegt keine Zielsetzung der Stadt Düsseldorf vor, hier eine andere als die bisherige gewerbliche Nutzung zu initiieren. Entscheidend ist, dass das ausgewählte Konzept auch funktioniert, wenn auf Düsseldorfer Seite die gewerbliche Nutzung bleibt.

### **Weiteres Vorgehen**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Fläche müssen im Rahmen von Bauleitplanverfahren im Nachgang zum Gutachterverfahren geschaffen werden. Auf die Einleitung des Flächennutzungsplanverfahrens mit der geplanten Darstellung Mischgebiet wird hiermit verwiesen (APS 7-2014).

Der gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf aus dem Jahr 1999 stellt für das Plangebiet Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dar. Die Verwaltung wird parallel zum formellen Beteiligungsverfahren im Rahmen des Flächennutzungsplanverfahrens insbesondere zu diesem Projekt mit der Stadt Düsseldorf und der Bezirksregierung Düsseldorf das Gespräch weiter führen.

Der ausgewählte Entwurf ist zunächst eingehend zu prüfen und vertiefend städtebaulich und hochbaulich auszuarbeiten. Aufbauend darauf wird das weitere bauleitplanerische Vorgehen vorzubereiten und abzustimmen sein.

Grundzug der Planung und Voraussetzung für die Entwicklung der Fläche ist es, dass durch die Weiterentwicklung der bestehenden Gemengelage hin zu einem geordneten gemischten Quartier keine negativen Auswirkungen auf den Hafen und die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe entstehen können. Dies ist im weiteren Verfahren fachgutachterlich zu belegen.

### **Aufstellungsbeschluss**

Zur Stärkung und Sicherung der o.g. und in der Anlage 3 ausgeführten Planungsziele wird für das Plangebiet ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst.

## **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Beschluss keine Kosten. Die weitergehende Vertiefung und etwaige Gutachten sind vom Eigentümer/Grundstücksentwickler zu tragen.

## **ANLAGEN**

APS 31-2014 - 1	Stadtkartenausschnitt
APS 31-2014 - 2	Beitrag 1. Preisträger
APS 31-2014 - 3	Aufstellungsbegründung