
 GREMIUM  
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER  
 Amt für Stadtplanung  
 Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

 öffentlich
  nicht öffentlich
**BERATUNGSUNTERLAGE**

BETREFF

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 113/2 - Gnadental, Sophienstraße / Kölner Straße -**

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

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)

22.06.2016 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

ABSTIMMUNGSERGEBNIS

einstimmig zugestimmt

01.07.2016 Rat der Stadt Neuss

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN  (DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	AUFWAND / AUSZAHLUNGEN IN EURO			ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO		
	GESAMTAUF- WAND/ -AUSZAHLUNGEN	IM HH VERAN- SCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTERTRÄGE / -EINZAHLUNGEN	IM HH VERAN- SCHLAGT	DIFFERENZ
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

0,00 €

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

### **BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplan Nr. V 113/2 - Gnadental, Sophienstraße / Kölner Straße – in der Fassung vom 01.06.2016 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 06 (Gnadental). Die Grundstücke Gemarkung Neuss, Flur 21, Flurstücksnummern 3533, 3536, 3537 tlw. und 2194 tlw. bilden dabei das Plangebiet. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 5.815 m<sup>2</sup>. Es handelt sich um einen Teilbereich des Geltungsbereiches des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 113.

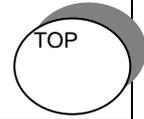
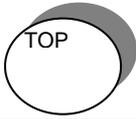
Das Plangebiet wird im Norden durch die Kölner Straße und im Osten durch eine bestehende Wohnbebauung begrenzt. Südlich und westlich bildet das Grundstück der Grundschule St.-Konrad-Schule die Grenze des Plangebiets.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **SACHVERHALTSDARSTELLUNG**

Errichtung eines Wohnheimes planungsrechtlich gesichert werden.

Die Lebenshilfe Neuss e.V. möchte im Plangebiet ein Wohnheim für Menschen mit Beeinträchtigungen zwischen der Kölner Straße und der Sophienstraße errichten, um an diesem



Standort das nicht mehr zeitgemäße Gebäude an der Theresienstraße 18 in 41466 Neuss zu ersetzen.

Bei dem Teil des Plangebiets, der für die Bebauung vorgesehen ist, handelt es sich um eine junge, mit Wiese bewachsene, Brachfläche (ehemaliger Tennenplatz). Diese ca. 2.113 m<sup>2</sup> große Fläche ist im Norden, Osten und Süden mit einem Gehölzstreifen am Rand bewachsen. Besonders in Richtung der Kölner Straße (nördliches Plangebiet) befindet sich ein Großbaumbestand. Nach Nordwesten hin geht das Plangebiet in die Gemeinbedarfsfläche der dreizügigen Grundschule St.-Konrad-Schule über. Hier befinden sich mehrere Spielangebote sowie ein Ballspielplatz.

Das geplante Haus soll 24 Menschen mit einer primär geistigen Behinderung einen Wohnraum bieten und als freistehendes Gebäude geplant werden. In dem Haus werden erwachsene Menschen unterschiedlichen Alters leben. Das Gebäude wird nicht unterkellert und erhält eine bodendenkmalverträgliche Bodenplatte als Fundament.

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Sackgasse Sophienstraße. Die Straße bleibt weiterhin als Sackgasse erhalten, es erfolgt keine fahrtechnische Anbindung zur Kölner Straße. Im Plangebiet selbst werden die notwendigen Stellplätze ebenerdig vorgesehen. Insgesamt sind zehn Stellplätze für drei bis vier Angestellte sowie für 6 - 7 Besucher vorgesehen. Eine verkehrliche Belastung des Wohnstichs ist nicht zu erwarten, da die zukünftigen Bewohner selbst keine Autos besitzen. Die Stellplätze und die Zufahrt werden eingegrünt. Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsplan getroffen.

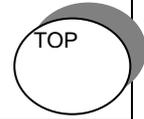
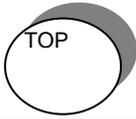
Der westliche Bereich des Vorhabengebietes ist heute als Spielplatz auf der eigentlichen Schulhoffläche der St. Konrad-Schule ausgebaut. Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 113 ist die Fläche jedoch als Sportplatz festgesetzt. Die derzeitige Ausweisung der Fläche als Sportplatz ermöglicht theoretisch einen späteren Umbau der Fläche zu einer Sportanlage. Eine Sportanlage wird an dieser Stelle jedoch nicht benötigt. Der vorhandene Spielplatz soll erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Aus diesem Grund wird die Festsetzung „Sportplatz“ durch die Festsetzung „Spielplatz“ ersetzt (Nutzung durch Kinder bis 14 Jahre). Durch diese Festsetzung werden die Belange der Grundschule sowie der OGS nicht berührt. Die Spielfläche bleibt erhalten und weiterhin öffentlich nutzbar. Trotz der Altersbeschränkung für die öffentliche Nutzung ist dennoch gewährleistet, dass eine Altersbeschränkung für die schulische Nutzung der gesamten Schulfläche nicht besteht. Die Spielfläche kann auch weiterführenden Schulen zur Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Zu diesem Sachverhalt wurde bereits eine Abstimmung mit dem Schulverwaltungsamt, der St. Konrad-Schule und dem Gebäudemanagement Neuss durchgeführt. Zudem befindet sich in unmittelbarer Umgebung des Vorhabengebietes, am Scheibendamm, ein planungsrechtlich festgesetzter Bolzplatz (Nutzung ohne Altersbeschränkung). Unter planungsrechtlichen und immissionschutzrechtlichen Gesichtspunkten wirkt sich die neue Festsetzung „Spielplatz“ positiv auf die vorliegende Planung aus.

### Bisheriger Verlauf des Verfahrens

Der Aufstellungsbeschluss sowie der städtebauliche Entwurf mit Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan Nr. V 113/2 wurde am 20.03.2015 durch den Rat der Stadt Neuss gefasst, nach Vorberatung und einer Beschlussempfehlung am 18.03.2015 durch den Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rathaus in der Zeit vom 20.05.2015 bis zum 03.06.2015 statt. Um die Planung der Öffentlichkeit vorzustellen, wurde zudem am 20.05.2015 eine Bürgerinformationsveranstaltung in der St.Konrad-Schule durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht.



Die im Rahmen der Bürgerinformationsveranstaltung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) vorgebrachten Fragen sind in Anlage 5 aufgeführt. Die Fragen bezogen sich insbesondere auf die Verkehrssituation und dabei insbesondere die Lage der Zufahrt der Stellplatzanlage sowie den Baustellenverkehr. Es konnten folgende Lösungen gefunden bzw. Antworten gegeben werden:

Die Erschließung erfolgt über die bestehende Sackgasse Sophienstraße. Die Straße bleibt weiterhin als Sackgasse erhalten. Es erfolgt, aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und um Schleichverkehre zu vermeiden, keine fahrtechnische Anbindung zur Kölner Straße. Eine verkehrliche Belastung des Wohnstichs ist nicht zu erwarten, da die zukünftigen Bewohner selbst keine Autos besitzen. Im Plangebiet selbst werden die notwendigen Stellplätze ebenerdig vorgesehen. Insgesamt sind zehn Stellplätze für drei bis vier Angestellte sowie für 6 - 7 Besucher vorgesehen.

Zum Thema Baustellenverkehr wird es Regelungen im Durchführungsvertrag und der Baugenehmigung geben, mit dem Ziel die bestehende Nachbarschaft möglichst wenig durch die Bauphase zu belasten.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 03.06.2015 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Inhalt der Stellungnahmen waren insbesondere die Themen Bodendenkmalpflege, vorsorgliche Hinweise zu möglichen Kampfmitteln im Boden, Artenschutz, Schallschutz und die Beseitigung von Niederschlagswasser sowie eine vorhandene Gashochdruckleitung. Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen sind in die Planung mit eingeflossen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch den Vorhabenträger ein Gutachten im Bereich Schall und durch die Stadt ein Gutachten im Bereich Artenschutz erstellt. Für die Themen Bodendenkmäler und Altablagerungen lagen bereits Gutachten und Erkenntnisse vor, die in die Planung einbezogen wurden. Das Bodengutachten wurde durch den Vorhabenträger erweitert.

Über die Erschließung sowie weitere Planungsdetails wird zwischen der Stadt Neuss und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag geschlossen. Es werden insbesondere folgende Punkte geregelt: Ersatz für nach Baumschutzsatzung geschützte Bäume (Ökokonto), Freiraumgestaltung, insbesondere Eingrünung der Stellplätze zur Kölner Straße und Gestaltung des Grünstreifens zur Wohnnachbarschaft, Umgang mit dem Thema Altablagerungen im Boden des Grundstücks, Erschließung, Überbauung des Regenwasserkanals der St. Konrad-Schule, Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück und Baustellenverkehr.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind vollumfänglich erfüllt, da das Verfahren der Nachverdichtung innerhalb eines bereits besiedelten Stadtgebiets dient und die Grundfläche des geplanten Gebäudes sich voraussichtlich auf weniger als 1.000 m<sup>2</sup> beläuft. Durch die Planung sind keine Gebiete des Umweltverbunds "Natura 2000" (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) betroffen. Durch den Bebauungsplan soll ebenfalls nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Neuss in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.01.1995 stellt den Planbereich wie das umgebene Schulgrundstück als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dar. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a BauGB wird der Flächennutzungsplan gemäß § 13a Abs. 2. Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

### Weitere Vorgehensweise

Aufgrund der Lage der Ratssitzung am 01.07.2016 kann die Bekanntmachung der Auslegung frühestens in der ersten Juliwoche 2016 erfolgen. Wegen der gesetzlich vorgegebenen Wochenfrist des § 3 Abs.2 BauGB kann die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von einem Monat erst nach dem 11.07.2016 beginnen und läge damit vollständig in den Sommerferien in NRW vom 11.07.2016 – 23.08.2016.

Um Kritik von Bürgern die die Sommerferien vollständig ausschöpfen vorzubeugen, wird die Auslegung so terminiert werden, dass diese bis Ende August 2016 läuft und somit eine Woche außerhalb der Sommerferien liegen wird. Es ist beabsichtigt mit dem Satzungsbeschluss den APS am 14.09.2016 und den Rat am 23.09.2016 zu erreichen. Dies ist notwendig damit die Lebenshilfe Neuss e.V. noch in 2016 den Förderbescheid des Landschaftsverbandes Rheinland erhalten kann.

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen sowie Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen. Hierüber ist vor dem Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag mit der Lebenshilfe Neuss e.V. abzuschließen.

ANLAGENUMMER	BEZEICHNUNG
APS 40-2016 - 1	Stadtkartenausschnitt
APS 40-2016 - 2	Auslegungsbegründung
APS 40-2016 - 3	Textliche Festsetzungen
APS 40-2016 - 4	Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Ansichten
APS 40-2016 - 5	Vorblatt zu Anlage 5
APS 40-2016 - 6	Bericht über die Beteiligung