


 GREMIUM
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER
 Amt für Stadtplanung
 Herr Kolbecher

ART DER BERATUNG

 öffentlich
 nicht öffentlich
 BERATUNGSUNTERLAGE

BETREFF

**Beschluss des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)
 Bahnhofsumfeld Neuss**

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)	ABSTIMMUNGSERGEBNIS
26.09.2019 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	
27.09.2019 Rat der Stadt Neuss	

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALT)	AUFWAND / AUSZAHLUNGEN IN EURO			ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO		
	GESAMTAUFWAND / -AUSZAHLUNGEN	IM HH VERANSCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTERTRÄGE / -EINZAHLUNGEN	IM HH VERANSCHLAGT	DIFFERENZ
	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €

 FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)
 0,00 €

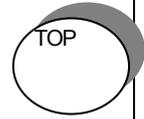
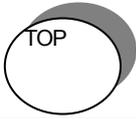
ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

BESCHLUSSEMPFEHLUNG

1. Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept für das Bahnhofsumfeld (Stand September 2019) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.
2. Das Bahnhofsumfeld wird als Maßnahmegebiet – entsprechend der in Anlage 3 dargestellten Abgrenzung - zur Beantragung von Städtebauförderungsmitteln beschlossen.
3. Es wird beschlossen, dass das ISEK Bahnhofsumfeld bis zum 30.09.2019 fristgerecht bei der Bezirksregierung Düsseldorf eingereicht wird, um in das Städtebauförderungsprogramm 2020 aufgenommen werden zu können.
4. Es wird beschlossen, dass bei erfolgreicher Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm 2020 mit der Umsetzung der in der Sachverhaltsdarstellung genannten Startmaßnahmen begonnen werden soll.

SACHVERHALTSDARSTELLUNG
Ausgangssituation und Chronologie des Prozesses

Am 03.02.2017 hat der Rat der Stadt einen Grundsatzbeschluss (APS 2-2017) über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Bahnhofsumfeld und die Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB gefasst.



Mit der Durchführung der VU und der gleichzeitigen Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Bahnhofsumfeld wurde das Büro SSR – Schulten Stadt- und Raumentwicklung im Sommer 2017 beauftragt. Die Durchführung der VU und Erarbeitung des ISEK Bahnhofsumfeld fanden in einem offenen und transparenten Beteiligungsprozess statt. Die interessierte Öffentlichkeit und Betroffenen eines potentiellen Sanierungsgebietes wurden in mehreren Veranstaltungen über den Fortschritt des Projektes informiert und hatten die Möglichkeiten genutzt, sich aktiv in den Prozess einzubringen.

Übersicht aller Veranstaltungen und Beteiligungsmöglichkeiten:

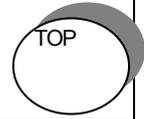
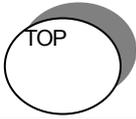
02.05.2017	Auftaktveranstaltung mit zentralen Akteuren aus dem Bahnhofsumfeld im Job-Center
12.10.2017- 30.11.2017	Internetbeteiligung über die Wikimap
18.10.2017	Auftaktforum im Gare du Neuss mit Rundgängen durch das Bahnhofsumfeld und über das Bauer & Schaurte-Gelände
03.11.2017	Aktionstag – Gespräche mit Planern im südlichen Plangebiet am Marienkirchplatz
04.11.2017	Aktionstag – Gespräche mit Planern im nördlichen Plangebiet am Nordausgang des Bahnhofes und anschließendem Stadtpaziergang durch das Bahnhofsumfeld
02.01.2018- 09.02.2018	Schriftliche Eigentümerbefragung gem. § 141 BauGB
27.02.2018	Workshop mit den Trägern öffentlicher Belange
05.06.2018	Jugendbeteiligung durch das Jugendamt der Stadt Neuss
12.06.2018	Expertenhearing und Zwischenpräsentation im Gare du Neuss
20.06.2018	Zwischenpräsentation im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung durch Schulten Stadt- und Raumentwicklung
30.10.2018	Fokusrunden mit betroffenen Akteuren und Trägern öffentlicher Belange
06.02.2019	Zwischenpräsentation im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung durch Schulten Stadt- und Raumentwicklung

Die Ergebnisse der VU und das ISEK Bahnhofsumfeld liegen seit Februar/März 2019 als Entwürfe vor. Nach interner Prüfung durch das Amt für Stadtplanung wurde mit beiden Berichten in der Zeit vom 21.03.2019 bis 26.04.2019 eine schriftliche Beteiligung der Ämter und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Auswertung der Stellungnahmen der externen Träger öffentlicher Belange können der Anlage APS 78-2019-4 entnommen werden.

Beschluss des Sanierungsgebietes Bahnhofsumfeld gem. § 142 BauGB

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Bahnhofsumfeld Neuss haben gezeigt, dass sich die wesentlichen städtebaulichen Missstände auf einen Kernbereich des Untersuchungsgebietes konzentrieren und nur wenige Missstände sich über den gesamten Untersuchungsraum verteilen. Dadurch ist zwar ein flächiger Interventionsbedarf gegeben, jedoch in unterschiedlichen Intensitätsstufen.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse hat das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung eine zweigeteilte Vorgehensweise vorgeschlagen. Zur Initiierung von



Erneuerungsmaßnahmen, zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und zur langfristigen Stabilisierung soll ein Maßnahmengebiet der Städtebauförderung zusammen mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept ISEK Bahnhofsumfeld Neuss beschlossen werden.

Zusätzlich wurde, zur Absicherung der Sanierungsziele und Behebung der festgestellten Substanz- und Funktionsmängel, die Festsetzung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB für einen Kernbereich des Maßnahmengebietes ISEK Bahnhofsumfeld empfohlen.

Am 05.07.2019 wurde auf Basis der Ergebnisse der VU das Sanierungsgebiet Bahnhofsumfeld als Satzung gem. § 142 BauGB vom Rat der Stadt beschlossen (APS 52-2019). Die Sanierungssatzung ist am 27.07.2019 mit ihrer Bekanntmachung in Kraft getreten und gilt zunächst für zehn Jahre. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes kann der Anlage APS 78-2019-5 entnommen werden.

Der Vorteil eines Sanierungsgebietes gegenüber einem reinen Maßnahmengebiet der Städtebauförderung sind die zusätzlichen Anwendungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechts. Damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bahnhofsumfeld im Sinne der Stadt Neuss gelenkt und abgesichert werden kann, werden die sanierungsrechtlichen Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB innerhalb des Sanierungsgebietes angewendet. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen wie z.B. durch Vorhaben und sonstige Maßnahmen, Veräußerungen oder Teilungen von Grundstücken und andere Rechtsvorgänge, die nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, abzusichern und der Stadt einen angemessenen Zeitraum für die Realisierung ihrer Ziele und der Maßnahmen einzuräumen.

Beschluss des ISEK Bahnhofsumfeld

Um in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen werden zu können und somit Fördermittel für die Umsetzung einzelner Maßnahmen beantragen zu können, ist der Beschluss des ISEK Bahnhofsumfeld als städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB erforderlich.

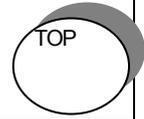
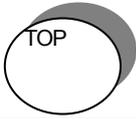
Am 06.09.2019 fand ein Gespräch über das ISEK Bahnhofsumfeld mit der Bezirksregierung Düsseldorf und dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen mit anschließender Ortsbesichtigung statt. Ergebnisse des Gespräches werden mündlich in der Sitzung vorgetragen.

Beschluss des Maßnahmengebietes Bahnhofsumfeld

Da sich das rechtskräftige Sanierungsgebiet nur auf den zentralen Kernbereich des Bahnhofsumfeldes konzentriert (s. APS 78-2019-5), das ISEK Bahnhofsumfeld aber auch Maßnahmen vorschlägt, die außerhalb dieser Abgrenzung liegen, ist zusätzlich der Beschluss eines Maßnahmengebietes (Fördergebietes) für das Bahnhofsumfeld erforderlich (Anlage APS 78-2019-3). Für die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln ist der Beschluss einer eindeutigen Gebietskulisse zwingend erforderlich.

Antragstellung und Startmaßnahmen

Die Bekanntmachung der im Jahr 2020 vorgesehenen Programme der Städtebauförderung und Verteilung der kommunalen Fördersätze erfolgte am 09.07.2019 durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen. Demnach erhält die Stadt Neuss einen Fördersatz von 60%. Neben dem Bund-Länder-Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ gibt es die folgenden Bund-Länder-Programme:



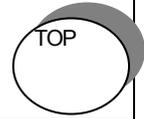
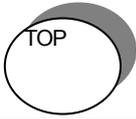
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
- Stadtumbau West
- Soziale Stadt
- Städtebaulicher Denkmalschutz
- Zukunft Stadtgrün
- Kleinere Städte und Gemeinden

Da einer der Schwerpunkte des ISEK Bahnhofsumfeld vor allem bei der Schaffung und Vernetzung von Frei- und Grünräumen liegt, soll das ISEK Bahnhofsumfeld für das Programm „Zukunft Stadtgrün“ angemeldet werden. Die Fördermittel aus diesem Programm sollen dazu beitragen, durch Steigerung der Lebens- und Wohnqualität, der gesellschaftlichen Teilhabe, die Verbesserung des Stadtklimas und der Umweltgerechtigkeit Quartiere als lebenswerte und gesunde Orte zu schaffen, eine gerechte Verteilung qualitativ hochwertigen Stadtgrüns zu erreichen sowie dem Erhalt der biologischen Vielfalt zu dienen.

Die Zuordnung zu einem der Programme wird aber letztendlich vom Fördergeber entschieden. Um in das Städtebauförderungsprogramm 2020 aufgenommen werden zu können, ist der Antrag bei der zuständigen Bezirksregierung bis zum **30.09.2019** einzureichen.

Mit dem jetzt zu stellenden Antrag wird das ISEK Bahnhofsumfeld erstmalig als Gesamtmaßnahme eingereicht. Die Bezirksregierung prüft das ISEK Bahnhofsumfeld mit allen Maßnahmen und der vorgesehen zeitlichen Priorisierung (s. Anlage APS 78-2019-2). Zusätzlich sollen bereits folgende Einzelmaßnahmen als Startmaßnahmen beantragt werden:

- Freiraumkonzept zur Schaffung und Vernetzung von Freiräumen (Nr. 1.1.1)
Die Erstellung des Freiraumkonzeptes ist die zentrale Maßnahme des Leitprojektes „Freiräume – Schaffen und Vernetzen“. Da das Freiraumkonzept auch die Grundlage für die bauliche Umsetzung der Maßnahmen 1.1.2, 1.1.3, 1.1.4, 1.1.5, 1.2, 1.3 und somit einen wichtigen Beitrag zur Klimaanpassung und der Reduktion von Wärmeinseln bildet, muss mit dieser Maßnahme begonnen werden.
- Street-Workout-Anlage (Nr. 1.4)
Für die bauliche Realisierung der Street-Workout-Anlage liegen seitens des Neusser Bauvereins bereits konkrete Planungen und Kostenschätzungen vor. Die Maßnahme ist umsetzungsreif und kann somit zur Förderung angemeldet werden.
- Machbarkeitsstudie "Theodor-Heuss-Platz" (Nr. 2.1.1)
Wie beim Leitprojekt „Freiräume – Schaffen und Vernetzen“, stellt die Machbarkeitsstudie "Straßenbahn- und Bushaltestellen Theodor-Heuss-Platz" die zentrale Maßnahme des Leitprojektes Theodor-Heuss-Platz dar. Bevor der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb zur Neugestaltung des Theodor-Heuss-Platzes ausgelobt werden kann, müssen in der Machbarkeitsstudie die Rahmenbedingungen geklärt werden. Da die Neugestaltung des Theodor-Heuss-Platzes als die komplexeste Maßnahme im Handlungsfeld Städtebau und Öffentlicher Raum angesehen werden kann, sollte mit der Erarbeitung der Planungsgrundlagen so schnell wie möglich begonnen werden.
- Studie zur Nachnutzung industrieller Relikte als Kulturstätte und sozialer Treffpunkt (Nr. 5.2)
Der Erhalt industrieller Relikte auf dem Bauer & Schaurte-Gelände und die Erlebarmachung für die Öffentlichkeit ist eine Forderung, die den Prozess zur



Neuentwicklung des Areals von Anfang an begleitet hat. Die Chancen zur Umsetzung einer öffentlichen Nutzung in erhaltenswerten Gebäuden/Gebäudeteilen ist so schnell wie möglich zu klären, so dass die Förderung des Baus einer solchen Einrichtung in der Fortschreibung des ISEK berücksichtigt werden kann.

- Projektmanagement, Monitoring und Evaluation (Nr. 6.1)
Ein externes Projektmanagement, das die Verwaltung bei der Umsetzung des ISEK von Beginn an begleitet, wird als erforderlich angesehen und soll als förderfähige Maßnahme direkt mit Beginn der Umsetzungsphase beantragt werden.
- Öffentlichkeitsarbeit (Nr. 6.2)
Das ISEK wurde im Rahmen eines öffentlichen Beteiligungsprozesses erarbeitet. Der damit begonnene offene Dialog soll auch bei der Umsetzung von Beginn an fortgeführt werden.
- Vorbereitende Untersuchungen sowie Erstellung und Fortschreibung des ISEK Bahnhofsumfeld (Nr. 6.3)
Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und die Erstellung des ISEK sind als vorbereitenden Maßnahmen förderfähig. Die Kosten wurden durch die Stadt vorfinanziert und können mit erfolgreicher Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zur Förderung angemeldet werden.

Startmaßnahme ohne Städtebauförderung

- Erneuerung der Beleuchtung am Marienkirchplatz (Nr. 6.3)
Die Erneuerung der Beleuchtung am Marienkirchplatz ist eine bauliche Maßnahme des Handlungsfeldes Städtebau und öffentlicher Raum, die im Rahmen des ISEK Bahnhofsumfeld umgesetzt wird. Aufgrund des dringlichen Bedarfes, die Lampen sind defekt und müssen zeitnah ausgetauscht werden, wird die Maßnahme aus dem Innenstadtstärkungsprogramm bezahlt und nicht als Städtebauförderungsmaßnahme angemeldet (s. auch APS 77-2019).

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die finanziellen Auswirkungen sind in der Kosten-, Zeit- und Finanzierungsübersicht (s. APS 78-2019-2) dargestellt. Detailliertere Kosten werden in den Beratungsunterlagen zu den jeweiligen Einzelmaßnahmen vorgelegt und beraten. Die Gesamtfinanzierung der Maßnahmen ist im Haushaltsplan bzw. in den Wirtschaftsplänen der städtischen Beteiligungen sicherzustellen.

ANLAGENUMMER	BEZEICHNUNG
APS 78-2019 - 1	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Neuss Stand: September 2019
APS 78-2019 - 2	KuF Übersicht
APS 78-2019 - 3	Lageplan zur Abgrenzung des Maßnahmengbietes „Bahnhofsumfeld“
APS 78-2019 - 4	Auswertung der Stellungnahmen zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum ISEK Bahnhofsumfeld
APS 78-2019 - 5	Lageplan zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“