



Amtliche Bekanntmachung der Stadt Neuss

Erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 495 – Furth-Süd, Further Straße/ Josefstraße –

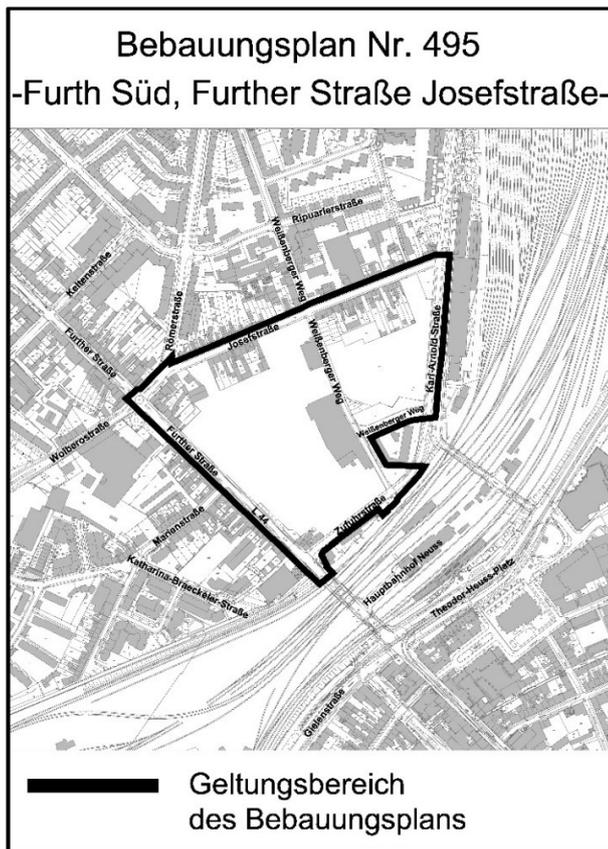
Der Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität hat in seiner Sitzung am 31.05.2023 die erneute Aufstellung und öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 495 – Furth-Süd, Further Straße/ Josefstraße – in der Fassung vom 25.04.2023 gem. § 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 495 – Furth-Süd, Further Straße/ Josefstraße – in der redaktionell überarbeiteten Fassung vom 08.05.2024 wurde gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung ausgelegt.

Rechtsgrundlage: § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394).

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk 17 (Furth Süd) und wird begrenzt durch die Further Straße, die Josefstraße, die Karl-Arnold-Straße und die Zufuhrstraße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 10,5 ha. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen folgende Flurstücke: Gemarkung Neuss, Flur 9, Flurstücke 85, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 109, 110, 112, 113, 115, 116, 117, 118, 119, 134, 135, 137, 203, 227, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 238, 239, 240, 549, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 562, 573, 574, 658, 659, 663, 669, 670, 761, 772, 778, 781, 782, 878, 879, 1007, 1008, 1049 (tlw.), 1079, 1085, 1086, 1105, 1117, 1118, 1119, 1120 (tlw.), 1121 (tlw.), 1122 (tlw.), 1123, 1943 sowie Gemarkung Neuss, Flur 50, Flurstücke 397, 3256 (tlw.)

Die genaue Abgrenzung des Plangebiets ist dem Lageplan zu entnehmen.



Nach der Auslegung des Bebauungsplanentwurfs im Zeitraum vom 21.05.2024 bis einschließlich 24.06.2024 wurden aufgrund der im Rahmen der Offenlage vorgebrachten Anregungen folgende Änderungen vorgenommen:

- Im Bereich der Bestandsgrundstücke an der Josefstraße Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung für die rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen (MU 1.12 und MU 1.16)
- Im Bereich der Bestandsgrundstücke an der Josefstraße und Further Straße Anpassung der überbaubaren Flächen (MU 1.7 und MU 1.10)

Zeichnerische Änderungen zu der Version des Planentwurfs aus der ersten Auslegung sind in der Planzeichnung in der Farbe Cyan dargestellt. Textliche Änderungen zu der Version der Begründung aus der ersten Auslegung sind in roter kursiver Schrift dargestellt.

Es liegen Informationen zu umweltrelevanten Aspekten in folgenden Planungsunterlagen vor, wie in nachfolgender tabellarischer Übersicht im Detail dargestellt wird:

- Begründung (Teil A) einschließlich Umweltbericht (Teil B),
- im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte umweltbezogene Fachgutachten,
- im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eingegangene Stellungnahmen der beteiligten Behörden (SN TOEB)
- Fachplanungen, sonstige Fachgutachten und Fachbeiträge.

Im Detail sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar:

Schutzgut: Mensch, Gesundheit und Bevölkerung		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Freizeit, Erholung	Begründung – Teil B Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Auswirkungen der Planung auf vorhandene und geplante Freizeit- und Erholungsnutzung
Lärm	SN Bez.-Reg. Düsseldorf, Dez. 53 vom 13.01.2020 SN Rhein-Kreis-Neuss vom 20.01.2020	Darstellung und Beurteilung von Gewerbe- und Verkehrslärm

	Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 495 – Furth Süd, Further Straße/ Josefstraße – in Neuss (Druckdatum vom 26.04.2023; Peutz Consult, Düsseldorf) sowie Ergänzung zur schalltechnischen Untersuchung vom 06.05.2024 (Peutz Consult, Düsseldorf) Begründung – Teil A, Teil B	lärm, planbedingter Auswirkungen und passiven Schallschutzmaßnahmen
Gerüche	SN Rhein-Kreis-Neuss vom 20.01.2020 Bericht zu Geruchsstoff-immissionsmessungen durch Begehung im Rahmen des Bebauungsplanverfahren Nr. 495, Inbusviertel in Neuss (in der Fassung vom 27.01.2023; Aneco, Mönchengladbach) Begründung – Teil B	Darstellung und Beurteilung der Geruchsimmissions-situation
Störfallvorsorge	Begründung – Teil B	Das Plangebiet liegt außerhalb von störfallrechtlich relevanten Achtungs-abständen zu umliegenden Betriebsbereichen
Licht	Begründung – Teil B	Beschreibung und Bewertung von Lichtimmissionen
Erschütterungen	Erschütterungstechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 495 – Furth Süd, Further Straße, Josefstraße – in Neuss (in der Fassung vom 26.04.2023; Peutz Consult, Düsseldorf) Begründung – Teil A, Teil B	Darstellung und Beurteilung von bahnbedingten Erschütterungen und Schutzmaßnahmen
elektromagnetische Strahlung	Begründung – Teil B Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Das Plangebiet ist nicht durch elektromagnetische Strahlung vorbelastet
Besonnung	Besonnungsstudie zur Quartiersentwicklung B-Plan 495 – Furth Süd, Further Straße/ Josefstraße (in der Fassung vom 25.04.2023, Peutz Consult, Dortmund) Begründung – Teil B	Beschreibung der Verschattungssituation der Kita-Außenflächen
Verkehr	Verkehrsuntersuchung für das Bauungsplangebiet Nr. 495 – Furth Süd, Further Straße, Josefstraße – in Neuss (in der Fassung vom 25.04.2023; Leinfelder Ingenieure, Haan) Mobilitätskonzept zum Bebauungsplan Nr. 495 – Furth Süd, Further Straße, Josefstraße – (in der Fassung vom 21.04.2023, Berlin) Begründung – Teil A	Beschreibung und Bewertung der Verkehrssituation und Prognose der Verkehrsentwicklung unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes, Darstellung und Bewertung von Maßnahmen zur Reduzierung des KFZ-Verkehrs

Kampfmittel	SN Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22, vom 19.12.2019 Begründung – Teil B	Hinweise auf vermehrte Boden-kampfhandlungen und Bombenabwürfe
Sachgerechter Umgang mit Abfällen	Begründung – Teil B	Beschreibung der Pflichten zur Entsorgung baubedingter Abfälle

Schutzgut: Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Pflanzen/ Biologische Vielfalt	Begründung – Teil B Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Auswirkung der Planung auf Biotoptypen und Pflanzen, Betroffenheit von geschützten und nicht geschützten Bäumen
Tiere/ Artenschutz	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (in der Fassung von Juni 2021; Büro für angewandte Ökologie, Artenschutz und Biotopmanagement, Mettmann) Begründung – Teil A, Teil B	Beeinträchtigung von planungsrelevanten Tierarten (insb. Fledermäuse), Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgut: Boden/ Fläche		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Boden/ Fläche/ Altlasten	Bericht über Sanierungsarbeiten, Teilfläche West (in der Fassung vom 18.12.2020; Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss) Zwischenbericht über Sanierungsarbeiten, Teilfläche Ost (in der Fassung vom 21.04.2023; Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss) Gutachten über Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Teilfläche Ost (in der Fassung vom 13.06.2016; Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss) Gutachten über umwelt-technische Untersuchungen, Teilfläche West (in der Fassung vom 22.09.2016, Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss) Begründung – Teil B SN Rhein-Kreis-Neuss vom 20.01.2020	Planbedingte Veränderung der Versiegelung und Bodenfunktionen, Beprobung und Beurteilung des vorhandenen Bodens, Darstellung und Beurteilung von Bodenverunreinigungen, Beschreibung von Sanierungsmaßnahmen

Schutzgut: Wasser		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Wasser	Bericht über Sanierungsarbeiten, Teilfläche West (in der Fassung vom 18.12.2020; Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss) Zwischenbericht über Sanierungsarbeiten, Teilfläche Ost (in der Fassung vom 21.04.2023; Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss) Gutachten über Boden- und Bodenluftuntersuchungen, Teilfläche	Plangebiet liegt nicht im überschwemmungsgefährdeten Gebiet, Aussagen zu Starkregengefahr, planbedingte Veränderung der Grundwassersituation, Darstellung und Beurteilung von Grundwasserverunreinigungen und Sicherungsmaßnahmen

	<p>Ost (in der Fassung vom 13.06.2016; Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss) Gutachten über umwelt-technische Untersuchungen, Teilfläche West (in der Fassung vom 22.09.2016, Terra Umwelt Consulting GmbH, Neuss) SN Rhein-Kreis-Neuss vom 20.01.2020 Begründung – Teil B</p>	
--	--	--

Schutzgut: Klima und Luft		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Luft	<p>Stellungnahme bzgl. Grenzwerte der 39. BImSchV (21.02.2023, Amt für Stadtgrün, Umwelt und Klima) Begründung – Teil B</p>	Beschreibung und Bewertung der Luftqualität im Plangebiet und planbedingter Auswirkungen
Klima	<p>Klimagutachten zum Bebauungsgebiet Nr. 495 „Furth Süd/ Further Straße, Josefstraße“ (in der Fassung vom 21.04.2023; Burghardt und Partner, Ingenieure, Kassel) Energiekonzept für die Energieversorgung des Baugebiets „Further Straße“ in Neuss (Endbericht 2021; Energielenker projects GmbH, Greven) Begründung – Teil A, Teil B</p>	Beschreibung und Bewertung der klimatischen Situation, planbedingte Auswirkungen, Darstellung und Bewertung von Konzepten zur klimaneutralen Energieversorgung

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information
Kultur- und Sachgüter	<p>SN Bez.-Reg. Düsseldorf, Dez. 53, vom 13.01.2020 SN LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 19.12.2019 Abschlussbericht: Abriss-begleitung, Sachverhalts-ermittlung, Grabung OV 2020/1047 (in der Fassung vom 23.06.2022, Archäologie Team Troll, Weilerswist) SN LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland vom 09.08.2017 Begründung – Teil A, Teil B</p>	Auswirkung der Planung auf Kultur- und Sachgüter, Darstellung der archäologischen Untersuchungen, Verhalten bei einem Auftreten von Bodendenkmälern bzw. archäologischen Funden, Aussagen zum Denkmalwert der historischen Bausubstanz

Schutzgut: Orts- und Landschaftsbild		
Thema	Informationsquelle	umweltbezogene Information

Orts- und Landschaftsbild	Begründung – Teil B Landschaftspflegerischer Fachbeitrag	Planbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
---------------------------	---	---

Die geänderten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 495 – Furth-Süd, Further Straße/ Josefstraße – einschließlich der Begründung sowie die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Fachgutachten werden im Internet veröffentlicht. Die Unterlagen können, verkürzt, während der Dauer der Veröffentlichung

in der Zeit vom 22.07.2024 bis einschließlich 12.08.2024

auf der Homepage der Stadt Neuss (www.neuss.de; Startseite > Leben in Neuss > Planen, Bauen, Verkehr > Bauleitplanung > Interaktive Bauleitplanübersicht > Aktuelle Bürgerbeteiligungen) eingesehen werden.

Zusätzlich liegen die Unterlagen für die Dauer der Veröffentlichung im Rathaus der Stadt Neuss, 3. Etage, Zimmer 3.802, zu erreichen über den Eingang 5 (Michaelstraße 50) oder den Eingang 4 (barrierearmer Zugang, Oberstraße/ Quirinuspassage), während folgender Zeiten zu jedermanns Einsicht öffentlich aus:

Montag bis Mittwoch	von 8.30 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag	von 8.30 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag	von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr

Während dieser Zeit können Stellungnahmen abgegeben werden. Stellungnahmen sollen online über den Beteiligungsserver der Stadt Neuss (<https://www.neuss.de/leben/stadtplanung/bauleitplanung/interaktive-bauleitplanuebersicht/aktuelle-buergerbeteiligungen>) oder per E-Mail an stadtplanung@stadt.neuss.de übermittelt werden. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch auf anderem Wege, z. B. schriftlich oder mündlich zur Niederschrift, abgegeben werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplans nicht von Bedeutung ist.

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs abgegeben werden können.

Die Bekanntmachung wird hiermit angeordnet.

Neuss, den 17.07.2024

Breuer
Bürgermeister