

Titel der BU:**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 41/1 - Furth-Süd, Weißenberger Weg -****▪ Aufstellungs- und Einleitungsbeschluss****BU-Nr.: APS 31-2018****Beratungsfolge**

APS: 20.06.2018

Rat: 29.06.2018

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 und Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 41/1 - Furth-Süd, Weißenberger Weg - in der Fassung vom 18.05.2018 wird gem. § 2 i. V. m. §§ 12 und 13a BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB für einen sog. Bebauungsplan der Innentwicklung durchgeführt.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet im Stadtbezirk 17 (Furth-Süd) nördlich des Neusser Hauptbahnhofs. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst in der Gemarkung Neuss, Flur 9, die Flurstücke 155 (tlw.), 1952 (tlw.) und 1953 mit einer Fläche von ca. 1.400 m². Um die Erschließung der Bebauung in zweiter Reihe zu sichern, wird das außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans liegende Flurstück 1952 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einbezogen. Außerdem wird das nördlich angrenzende Grundstück (Hausnummer 25) mit einer Bestandsbebauung am Weißenberger Weg mit in den Geltungsbereich einbezogen, da sich dieses Grundstück ebenfalls im Eigentum des Vorhabenträgers befindet und sich das Vorhaben aufgrund der geplanten Zufahrt auch auf dieses Grundstück auswirkt. Der Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans umfasst somit eine Fläche von rund 1.990 m². Im Norden wird das Areal durch die innen liegende Bebauung zwischen der Ripuarierstraße und dem Weißenberger Weg, im Süden durch das Grundstück eines Anhängerverleihs und durch Wohnbebauung der Josefstraße begrenzt. Westlich grenzt das Grundstück an die Gärten der Wohnbebauung an der Josefstraße und der Römerstraße.

SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Mit dem zu entwickelnden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 41/1 - Furth-Süd, Weißenberger Weg - soll die Schaffung von Wohnraum auf einem bisher als Garagenhof genutzten Grundstück im Blockinnenbereich in zentraler und gut erschlossener Lage ermöglicht werden.

Insgesamt schafft der Bebauungsplan im Stadtteil Furth-Süd Planrecht für die Realisierung von 11 Wohneinheiten und erneuert das Planrecht für weitere 10 Wohneinheiten, die momentan bereits im vorderen Grundstücksbereich in einem viergeschossigen Gebäude errichtet werden und nach dem bisherigen Planungsrecht zulässig waren. Bei letzteren entstehen 100% der Wohnungen im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes NRW. Dem Ratsbeschluss aus dem März 2015 (APS 50-2014), auch bei Projekten mit einer Größe von weniger als 40 Wohneinheiten preiswerten Wohnungsbau zu ermöglichen, ist damit bereits mehr als entsprochen. Dennoch hat sich der Vorhabenträger dazu entschlossen auch im hinteren Bereich alle 11 Wohneinheiten öffentlich gefördert zu errichten. Darüber hinaus ist der Vorhabenträger eine Kooperation mit der Lebenshilfe

Neuss e.V eingegangen, indem die geplanten Wohnflächen überwiegend in enger Abstimmung mit dem gemeinnützigen Verein entwickelt wurden, der an dem Standort die Unterbringung von ca. 12 Menschen mit Unterstützungsbedarf beabsichtigt. Ziel ist es, Menschen mit geistiger Behinderung ein selbstbestimmtes Wohnen und Leben zu ermöglichen.

Die Lebenshilfe gibt für 8 Appartements (Häuser 3, 4 und 5) und die zweigeschossige Wohneinheit (Haus 1) eine 20-jährige Mietgarantie. Weitere 2 Appartements (Haus 2) werden unmittelbar durch den Vorhabenträger vermietet. Die zweigeschossige Wohneinheit dient der Unterbringung einer Familie oder einer Wohngruppe mit 4 Personen. Bei den übrigen Wohneinheiten handelt es sich um Appartements zur Unterbringung von Einzelpersonen. Diese Häuser werden barrierefrei geplant. Insgesamt werden rd. 600 m² Wohnfläche durch die Lebenshilfe genutzt. Weitere 120 m² werden durch den Vorhabenträger direkt vermietet.

Auf das geplante Nutzungskonzept wird im Hinblick auf den Städtebau in der Weise reagiert, dass im hinteren Grundstücksbereich vier der insgesamt 5 jeweils zwei Geschosse umfassenden Baukörper so positioniert werden, dass sie einen Hof bilden. Dieser nimmt nicht nur die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Spielflächen für Kleinkinder auf, sondern dient der gesamten Bewohnerschaft als Kontakthof, in dem man sich begegnen, austauschen und gegenseitig unterstützen kann. Im ersten Obergeschoss sind alle vier Baukörper durch außen liegende Verbindungsgänge miteinander verbunden, wodurch nicht nur alle vier Gebäude ressourcenschonend durch nur eine Aufzugsanlage barrierefrei zu erreichen sind, sondern auch die Einheit des Gebäudeensembles von außen wahrnehmbar wird.

Durch den Aufzug ist auch die unter den Gebäuden positionierte Tiefgarage zu erreichen. In ihr können zukünftig 24 Fahrzeuge abgestellt werden. Der Mindestanforderung an einen Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz für eine Wohneinheit wird somit mehr als entsprochen. Die Tiefgarage deckt den kompletten Stellplatzbedarf der zukünftigen Wohngebäude. Die drei zusätzlichen Stellplätze dienen zunächst dazu einen eventuell höher ausfallenden Bedarf der Bewohnerschaft zu decken. Letzterer wird auch dadurch in der eigenen Tiefgarage kompensiert werden können, da aufgrund der zu erwartenden Nutzerstruktur zudem davon auszugehen ist, dass nicht jeder der zukünftigen Bewohner über einen eigenen PKW verfügt und die somit frei werdenden Stellplätze an die restlichen Bewohner vermietet werden können. Parkplätze im öffentlichen Raum werden somit durch das Bauvorhaben aller Voraussicht nach nicht in Anspruch genommen. Sollte kein erhöhter Bedarf durch die Bewohnerschaft bestehen, ist angedacht, die freien Stellplätze an externe Nutzer zu vermieten. Dies ist umso mehr sinnvoll, da für das Projekt ein momentan auf dem Grundstück vorhandener Garagenhof weichen muss. Zurzeit sind noch 37 Garagen in Betrieb, von denen allerdings nur 15 für die Unterbringung eines Autos genutzt werden. Dies liegt wohl vor allem daran, dass die Garagen nicht mehr heutigen Nutzeransprüchen genügen. Lediglich 11 von jenen Nutzern leben in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes. Die restlichen Garagen dienen zur Unterbringung von Oldtimern (3), Motorrädern (6) und vor allem als Lager (12). Eine Garage steht leer. Die Stellplatzverfügbarkeit im Quartier wird sich nach der Realisierung des Bauvorhabens also nicht wesentlich verändern.

Die Umgebung des Plangebietes unterliegt derzeit einem Wandel. Das Gelände der ehemaligen Schraubenfabrik Bauer & Schaurte, das sich in der unmittelbaren Nähe des jetzt vorliegenden Plangebietes befindet, soll sich zukünftig zu einem gemischten Stadtquartier für Wohn- und gewerbliche Nutzungen entwickeln. Es wird erwartet, dass die Umgebung hierdurch einen positiven städtebaulichen Impuls erfährt und dass in Zukunft die Wohnnutzung im Umfeld verstärkt wird. Eine Bebauung bzw. städtebauliche Nachverdichtung des Grundstücks am Weißenberger Weg wird vor dem Hintergrund dieser aktuellen Entwicklungen somit als sinnvoll angesehen.

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtgebiet, ca. 300 m nördlich des Neusser Hauptbahnhofs im Stadtteil Furth-Süd. Es ist verkehrlich gut erschlossen (ÖPNV, MIV, zu Fuß und mit dem Rad) und verfügt über eine gute Infrastruktur in der Umgebung. Das Plangebiet liegt somit in integrierter Lage, so dass auch aus diesem Grund eine städtebauliche Nachverdichtung sinnvoll erscheint.

Derzeit wird Wohnraum, insbesondere in Form kleinerer Wohneinheiten in dem Stadtteil stark nachgefragt. Die Realisierung des Bauvorhabens folgt dem städtebaulichen Ziel, bisher untergenutzte Flächen in städtischer Lage einer Wohnnutzung zuzuführen und somit der starken Nachfrage nach Wohnraum Rechnung zu tragen, 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.

Durch die Kooperation mit der Lebenshilfe Neuss wird zusätzlich ein wichtiger Beitrag zur Stärkung der sozialen Infrastruktur in der Nordstadt geleistet. Durch den innovativen Ansatz von Einbindung anstatt Ausgrenzung von Menschen mit Behinderung in die Stadtgesellschaft kann das Projekt eine Vorbildfunktion für die Gesamtstadt einnehmen.

Das Plangebiet ist zurzeit vollständig versiegelt. Durch das Vorhaben wird somit kein Baum in Mitleidenschaft gezogen. Vielmehr kommt es durch die geplante Bebauung zumindest in Teilen des Areals zu einer Entsiegelung, wodurch der Eingriff in die Natur und Landschaft als sehr gering einzuschätzen ist. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist aufgrund der vorliegenden Habitatstrukturen und des zu erwartenden Artenspektrums nicht notwendig. Zur Verbesserung des Lokalklimas und zur Zurückhaltung des Niederschlagswassers werden die Tiefgarage und die Dachflächen der fünf Baukörper soweit wie möglich begrünt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 41/1 - Furth-Süd, Weißenberger Weg - wird als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB i.V.m § 12 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. Auch die Regelungen zum Eingriff und Ausgleich in Natur und Landschaft kommen beim beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht zur Anwendung. Ein Antrag auf Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren gem. § 12 BauGB ist durch den Vorhabenträger gestellt worden.

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.

Mit dem späteren Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. V 41/1 wird der entsprechende Bereich des bestehenden Bebauungsplans überlagert.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Der Vorhabenträger übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen sowie Bau und Anpassung der Erschließungsanlagen. Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Anlagen

APS 31-2018 - 1 Lageplan

APS 31-2018 - 2 Begründung zur Aufstellung

APS 31-2018 - 3 Städtebaulicher Entwurf / Lageplan

APS 31-2018 - 4 Städtebaulicher Entwurf / Schnitt und Ansichten

APS 31-2018 - 5 Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 41 (Ausschnitt)