


 GREMIUM  
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER  
 Amt für Stadtplanung  
 Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

 öffentlich
  nicht öffentlich
 **BERATUNGSUNTERLAGE**

BETREFF

**Bebauungsplan Nr. V 348/1 - Furth-Mitte, Further Straße / Venloer Straße  
 (Lebensmittelmarkt) -**

- **Auslegungsbeschluss**

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)	ABSTIMMUNGSERGEBNIS
20.05.2015	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung mehrheitlich zugestimmt
19.06.2015	Rat der Stadt Neuss verwiesen
23.09.2015	Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung
25.09.2015	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)

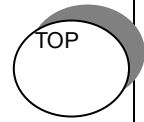
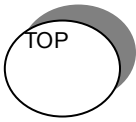
### **BESCHLUSSEMPFEHLUNG**

Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 348/1 - Furth-Mitte, Further Straße / Venloer Straße (Lebensmittelmarkt) - wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 i. V. m. § 12 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Die Plangebietsfläche des Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk 18 (Furth-Mitte) und wird begrenzt durch die Further Straße / Venloer Straße, die Peter-Loer-Straße und das Turnhallengrundstück des Marie-Curie-Gymnasiums. Die genaue Plangebietsabgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **SACHVERHALTSDARSTELLUNG**

Ziel des Vorhabens ist die angemessene Weiterentwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Furth-Mitte durch die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters mit integriertem Backshop auf insgesamt max. 1.450 qm Verkaufsfläche. Zusätzlich werden im Rahmen eines städtebaulich sinnvollen Baulückenschlusses straßenbegleitend in den Obergeschossen Büro- und Praxenräume sowie 16 Wohnungen entstehen. Die notwendigen Stellplätze werden ebenerdig im Erdgeschoss, teilweise unter dem aufgeständerten Gebäude, errichtet. Im rückwärtigen Bereich soll ein Wohnhaus (Doppelhaus) errichtet werden. Die ökologischen Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden teilweise auf dem



Grundstück selbst, auf dem benachbarten Schulgrundstück und auf einer Ökokontofläche am Nehringskamp durchgeführt.

Im Rahmen des aktuell weiterentwickelten Einzelhandelskonzeptes der Stadt Neuss wird die Ergänzung des zentralen Versorgungsbereichs Furth-Mitte durch den geplanten Lebensmittelmarkt bereits entsprechend berücksichtigt. Der Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplans stellt für das Vorhabengrundstück bereits ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt dar.

Der Bebauungsplan umfasst das Vorhabengrundstück sowie drei Ergänzungsbereiche mit bestehenden Wohngebäuden und einem Teil der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Further Straße, der Venloer Straße und der Peter-Loer-Straße.

### **Verlauf des Bebauungsplanverfahrens:**

#### Einleitungsbeschluss und Frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung:

Der Einleitungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. V 348/1 – Furth Mitte, Further Straße / Venloer Straße (Lebensmittelmarkt) - erfolgte im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 03.07.2013 und im Rat am 12.07.2013. Anschließend erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) mit den Unterlagen aus dem Einleitungsbeschluss, d.h. Plankonzept 06/2013: Lebensmittelmarkt straßenseitig und Stellplatzanlage rückwärtig.

Nach der frühzeitigen Behörden- und Trägerbeteiligung und entsprechend dem Planungsfortlauf wurde das ursprüngliche Plankonzept vom Vorhabenträger weiterentwickelt (Plankonzept 06/2014). Insbesondere aus Gründen des Schallschutzes für die Umgebungsbebauung wurde der Lebensmittelmarkt in den rückwärtigen Bereich und die Stellplätze in den vorderen Grundstücksbereich verlegt. Darüber hinaus wurde die Einfahrt verkehrstechnisch optimiert, die Verkehrssicherheit durch die Planung eines Mittenflexibilitätsstreifens erhöht, die Stellplätze wurden durch Bäume eingegrünt und die Fassadengestaltung wurde weiterentwickelt.

#### Bürgerinformationsveranstaltung und frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit:

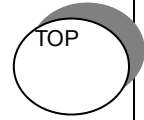
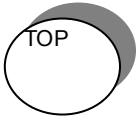
Am 25.06.2014 wurden ca. 40 Bürgerinnen und Bürger durch die Verwaltung und den Vorhabenträger auf einem Informationsabend in der Aula des Marie-Curie-Gymnasiums in Furth-Mitte informiert. In einer Präsentation wurden hier die allgemeinen Planungsziele, das Plankonzept 06/2013, das weiterentwickelte Plankonzept 06/2014 sowie die weiteren Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens vorgestellt.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand im Rathaus der Stadt Neuss in der Zeit vom 26.06. bis 09.07.2014 statt. Schwerpunkte der Anregungen waren insbesondere die Themen Bedarf für weiteren Einzelhandel, Verkehrsbelastung und -sicherheit, Stellplatzbedarf, Anlieferung, Schallschutz und Immobilienwerterhalt.

Die Anregungen der Bürger und die Antworten der Verwaltung wurden bereits ausführlich im APS am 23.09.2014 und im Rat am 24.10.2014 dargestellt (vgl. APS 37-2014).

#### Vorbereitung des Auslegungsbeschlusses:

Das Plankonzept 06/2014 wurde inzwischen vom Vorhabenträger, unter Berücksichtigung der Anregungen der Bürger, weiterentwickelt. Die Fassadengestaltung wurde verfeinert und die Eingrünung wurde konkretisiert. Ebenso wurde die verkehrstechnische Untersuchung vertieft, eine detaillierte schalltechnische Untersuchung und ein ausführlicher Umweltbericht, inkl. Eingriffs- und Ausgleichsberechnung, erstellt.



Durch eine Verlegung der bisher geplanten Zufahrt für das rückwärtig geplante Doppelhaus neben das Grundstück Peter-Loer-Straße 20 können an der Stichstraße Peter-Loer-Straße in der Nähe des Wendehammers 3 zusätzliche öffentliche Stellplätze, d.h. nunmehr insgesamt 12 öffentliche Stellplätze, geschaffen werden.

Spätestens fünf Jahre nach Inbetriebnahme des Lebensmittelmarktes wird überprüft, ob sich der Mittenflexibilitätsstreifen bewährt hat (Monitoring). Dies wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Die Roteiche in der Wendeanlage soll erhalten bleiben. Um dies zu erreichen, wird der Vorhabenträger die Höhe des heranrückenden Lebensmittelmarktes im Kronenbereich der Roteiche reduzieren und auf einen Eingriff in den Wurzelraum verzichten. Um den Zustand des Baumes regelmäßig zu überprüfen wird im Durchführungsvertrag ein Monitoring vertraglich geregelt. Sollte die Roteiche am Standort in Gebäudenähe trotz der o.g. Vorsorgemaßnahmen eingehen, so ist dieser für die Raumwirkung städtebaulich wichtige Großbaum in der vorhandenen Grünfläche an der Wendeanlage, aber mit mehr Abstand zum Lebensmittelmarkt, durch einen adäquaten großkronigen Baum mit einer starken Pflanzqualität zu ersetzen. Hierzu gibt es Regelungen im Bebauungsplan und im Durchführungsvertrag.

Die Gutachten (Verkehr, Schallschutz, Artenschutz, Eingriff und Ausgleich im Rahmen des Umweltberichtes, Boden) werden im Rahmen der Auslegung im Rathaus formell offengelegt und als einen zusätzlichen informellen Service im Internet veröffentlicht.

### **FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die Grundstücke im Vorhabenbereich befinden sich größtenteils bereits im Eigentum des Vorhabenträgers, ein kleinerer Bereich befindet sich noch im Eigentum der Stadt Neuss. Zur Übertragung eines Teils des Grundstücks an den Vorhabenträger liegt ein Optionsvertrag vor. Das Grundstück soll vor dem Satzungsbeschluss an den Vorhabenträger übertragen werden. Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Erarbeitung der Pläne übernahm für den Vorhabenträger ein beauftragtes Planungsbüro. Der Vorhabenträger übernahm und übernimmt weiterhin alle Kosten für Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen, Erschließungsplanung, Grunderwerb für die Anpassung der Erschließungsanlagen und die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen. Hierüber ist vor Satzungsbeschluss bzw. der Erteilung einer Genehmigung gem. § 33 BauGB ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

ANLAGENUMMER	BEZEICHNUNG
APS 26-2015 - 1	Stadtkartenausschnitt
APS 26-2015 - 2	Auslegungsbegründung
APS 26-2015 - 3	Textliche Festsetzungen
APS 26-2015 - 4	Vorhaben- und Erschließungsplan
APS 26-2015 - 5	Bebauungsplan
APS 26-2015 - 6	Entwurf des Durchführungsvertrages (nicht öffentlich)