

GREMIUM
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER
Amt für Stadtplanung
Hr. Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

Öffentlich

BERATUNGSUNTERLAGE

BETREFF

Räumliches Strukturkonzept – Diskussion der Ergebnisse
(APS 59-2011.doc)

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)	NEUE BE	ABSTIMMUNGSERGEBNIS	WIE VORSCHLAG
08.11.11 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	<input type="checkbox"/>		
16.12.11 Rat	<input type="checkbox"/>		
	<input type="checkbox"/>		

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALT) KEINE	AUFWENDUNGEN / AUSZAHLUNGEN IN EURO			ERTRÄGE / EINZAHLUNGEN IN EURO		
	GESAMTAUFWENDUNGEN / -AUSZAHLUNGEN	VERANSCHLAGT	DIFFERENZ	GESAMTERTRÄGE / -EINZAHLUNGEN	VERANSCHLAGT	DIFFERENZ

FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)
KEINE

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)
KEINE

BESCHLUSSEMPFEHLUNG

- Der Rat der Stadt Neuss stimmt den Ergebnissen des Räumlichen Strukturkonzeptes zu. Die Verwaltung wird beauftragt, die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage des Räumlichen Strukturkonzeptes vorzubereiten. Folgende Leitlinien sind hierbei zu beachten:
 - Neuss ist als attraktiver Wohnstandort zu stärken!
 - Lebensqualität, Funktionsfähigkeit und Identität der Ortsteile sind zu bewahren!
 - Die Potenziale des Wirtschaftsstandortes Neuss sind bestmöglich auszunutzen!
 - Individuelle Mobilität ist zu ermöglichen!
 - Ein qualitätvolles Sport-, Bildungs- und Freizeitangebot ist nachfragerecht bereitzustellen!
 - Grün- und Freiräume sind zu stärken!
- Insbesondere folgt der Rat der Stadt Neuss dem im Räumlichen Strukturkonzept formulierten Grundsatz der „Nachhaltigkeit und Zukunftsfähigkeit“ für die Neusser Stadtentwicklung. Daher ist der unbebaute Freiraum mit seinen naturräumlichen Funktionen zu schützen und zu entwickeln. Zugleich ist die bauliche Innenentwicklung zu stärken und die ungenutzten Baulandreserven vorrangig zu nutzen und auf den gutachterlich festgestellten Bedarf anzurechnen.
- Der Rat der Stadt Neuss erkennt den Bedarf an Wohnbauflächen von 140 ha (davon 60 ha als Neuausweisung) bis zum Jahr 2025 an, der im Rahmen des Räumlichen Strukturkonzeptes und des Handlungskonzeptes Wohnen festgestellt wurde. Damit werden die Ziele verfolgt, die Einwohnerzahl der Stadt Neuss über einen möglichst langen Zeitraum konstant und auch im Jahr 2025 noch über 150.000 Einwohner zu halten, der fortschreitenden Verkleinerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße zu entsprechen und dem regionalen Wohnungsbedarf Rechnung zu tragen.

4. Der Rat beschließt, dass folgende Flächen als Ergebnis des Räumlichen Strukturkonzeptes Eingang in das Neuaufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan finden:
 - Allerheiligen, Kuckhof-Ost
 - Allerheiligen, Kuckhof-West
 - Grefrath, Lanzerather Straße
 - Grimlinghausen Süd-Ost
 - Hoisten, westlicher Ortsrand
 - Uedesheim, Kreuzfeld
5. Der Rat der Stadt Neuss unterstützt das mit der Erarbeitung des Räumlichen Strukturkonzeptes begonnene Modell der „Bürgerorientierten Stadtentwicklung“. Er beauftragt die Verwaltung konzeptionelle Vorschläge zu entwickeln, wie eine permanente Mitwirkung von Neusser Bürgerinnen und Bürger bei der Erarbeitung des neuen Flächennutzungsplanes zu gegebener Zeit gestaltet werden kann.

SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Inhalt

1. Diskussionsstand des Räumlichen Strukturkonzeptes
2. Einwohnerentwicklung als bestimmende Determinante der Stadtentwicklung
3. Strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung auf 150.000 Einwohner
4. Gesamtstädtische Ergebnisse und Leitlinien des Räumlichen Strukturkonzeptes in den zentralen Handlungsfeldern
 - 4.1 Wohnen / Neue Wohnbauflächen im Räumlichen Strukturkonzept
 - 4.2 Wirtschaftstandort / Neue Gewerbeflächen im Räumlichen Strukturkonzept
 - 4.3 Ortsteile und Ortszentren
 - 4.4 Mobilität
 - 4.5 Bildung, Kultur, soziale Infrastruktur
 - 4.6 Freiraum
5. Berücksichtigung von Wind- und Solarenergienutzung im Flächennutzungsplan
6. Stellungnahme zur Eingabe des Forums Stadtentwicklung der Agenda 21
7. Weiteres Verfahren

1. Diskussionsstand des Räumlichen Strukturkonzeptes

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung (APS) beschloss am 07.09.2011, eine Sondersitzung zum Räumlichen Strukturkonzept durchzuführen, um dieses ausführlich zu erörtern. Vorangegangen waren mehrere Mitteilungen der Verwaltung zum Thema und dem jeweiligen Bearbeitungsstand, wobei das bearbeitende Büro scheuvens + wachten die Ergebnisse des Räumlichen Strukturkonzeptes (RSK) am 04.05.2011 im APS abschließend präsentierte. Nunmehr liegt auch der Abschlussbericht vor. Mit der Fertigstellung des Berichtes endete die Arbeit des Büros.

Das RSK (Plan und Bericht gemeinsam) ist das gutachterlich erstellte Produkt des Büros scheuvens + wachten. Es basiert zum Teil auf anderen Gutachten und fachlichen Unterlagen wie z.B.:

- Aktueller Flächennutzungsplan
- Stadtentwicklungskonzept Perspektive Neuss 2020+
- Verkehrsentwicklungsplan (VEP Neuss)
- Landschaftsplan für den Rhein Kreis Neuss

- Radwegeplan
- Einzelhandelskonzept
- Gewerbeflächen und –standortgutachten
- Handlungskonzept Wohnen
- Baulandanalyse
- Biotopverbundkarte

Nicht zuletzt engagierten sich rund 350 Bürgerinnen und Bürger in sog. „Stadtteilwerkstätten“ mit ihren Ideen und Vorschlägen, die in das Räumliche Strukturkonzept eingeflossen sind. Am 30.05.2011 fand die öffentliche Abschlussveranstaltung statt, die dazu diente, allen Interessierten die Ergebnisse des Prozesses zu präsentieren.

Das RSK bildet die Vorstufe für das Verfahren zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes. Es formuliert dabei Ziele, Leitlinien und Handlungsempfehlungen der zukünftigen Stadtentwicklung und ist gleichzeitig Grundlage sowohl für weitere fachliche Stellungnahmen und Fachbeiträge (z.B. Windenergieerzeugung, Umweltbericht/Artenschutz) als auch für Abstimmungen mit der Bezirksregierung.

Der APS diskutierte das Handlungskonzept Wohnen, das dem Räumlichen Strukturkonzept zugrunde liegt, in seinen Sitzungen am 04.11.2010 und am 01.12.2010. Die Baulandanalyse, die im Rahmen des Räumlichen Strukturkonzeptes erstellt wurde, wurde ebenfalls in der Sitzung des APS am 01.12.2010 vorgestellt und besprochen und war zudem im APS am 27.01.2011 Gegenstand weiterer Diskussionen. Zu diesen Sitzungen wurden sowohl die Baulandanalyse als auch das Handlungskonzept Wohnen allen Mitgliedern der Gremien zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus sind die Gutachten unter www.stadtentwicklung.neuss.de abrufbar.

Zur Sitzung am 08.11.2011 sind die Büros scheuven + wachten und GEWOS hinzugeladen worden, um Erläuterungen zum Räumlichen Strukturkonzept und Handlungskonzept Wohnen zu geben und Fragen zu beantworten.

2. Einwohnerentwicklung als bestimmende Determinante der Stadtentwicklung

Eine der wichtigsten Determinanten der Stadtentwicklung ist die erwartete Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung. Hierbei sind vor allem zwei Einflussfaktoren maßgeblich: demografische Veränderungen und interkommunale Wanderungen. Während demografischen Entwicklungen in den letzten Jahren hinreichend Aufmerksamkeit entgegengebracht wurde und Strategien für den gesellschaftlichen Umgang mit einer alternden und schrumpfenden Bevölkerung beinahe ubiquitär sind, können nur wenige begünstigte Regionen und Kommunen von den positiven Auswirkungen durch Wanderungsbewegungen profitieren. Eine differenziertere Betrachtung der letzten Jahre zeigt, dass - regional betrachtet - ein Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum der Bevölkerung festzustellen ist. Zu den „Bevölkerungsgewinnern“ der letzten Jahre zählt u.a. die Stadt Neuss, die in den letzten 15 Jahren um rund 4.500 neue Einwohner/-innen wuchs. Maßgeblich gefördert wurde diese positive Entwicklung in Neuss durch folgende Rahmenbedingungen:

- Lage an zentralen Verkehrsachsen zwischen mehreren agilen Großstädten mit sehr hoher Zentralität
- Gute infrastrukturelle Ausstattung vor Ort für Privathaushalte, verbunden mit guter Erreichbarkeit ergänzender Infrastrukturangebote in den Nachbarstädten
- Prosperierende und wandlungsfähige Wirtschaftsstruktur mit großem Arbeitsplatzangebot
- Vielfältiges Bauland- und Wohnungsangebot zu angemessenen Preisen

Zusammenfassend können diese Rahmenbedingungen als diejenigen charakterisiert werden, die dazu geeignet sind, neue Bevölkerung anzuziehen (Pull-Faktoren). Die Bauland- und Wohnungsknappheit der umliegenden Großstädte bedeutet regionalbedingten Zuwanderungsdruck (Push-Faktor).

Die interregionalen Wanderungen bedingen einen weiterhin zunehmenden Wettbewerb der Städte und Regionen um Einwohner. Es gilt für jede Stadt genau zu analysieren, welche Folgen aus diesem Wettbewerb erwachsen werden. Dabei ist für die Stadt Neuss eine Umkehrung der vorgenannten Rahmenbedingungen ins Negative nicht anzunehmen, wenn es gelingt diese Rahmenbedingungen immerzu an die aktuellen Erfordernisse anzupassen und mit konkreten Projekten zu belegen.

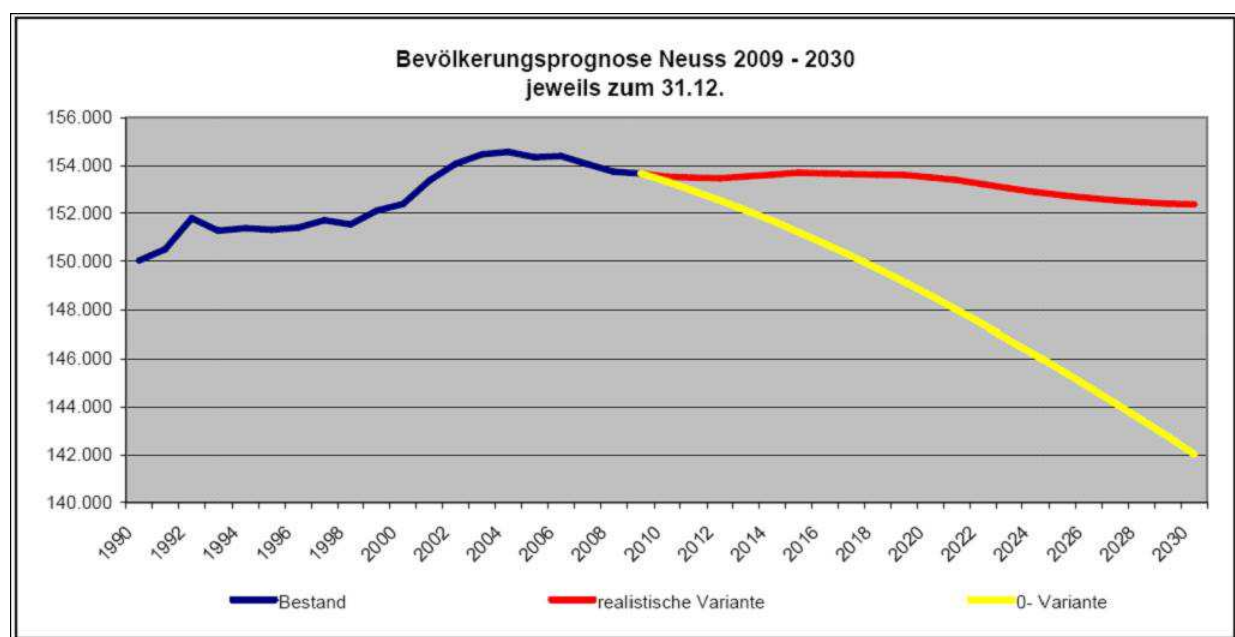
3. Strategische Ausrichtung der Stadtentwicklung auf 150.000 Einwohner

Wenn die Stadt Neuss nicht entsprechend handelt und Vorsorge dafür trifft, dass die Bevölkerung stabil bei ca. 150.000 Einwohnern bleibt, wird sie von den Folgen des demografischen Wandels mit voller Härte getroffen:

- Schulen und andere soziale Einrichtungen müssten bei entsprechend reduzierten Nutzerzahlen geschlossen werden,
- der öffentliche Nahverkehr würde bei entsprechend reduzierten Fahrgastzahlen eingeschränkt,
- gleichbleibende Infrastrukturkosten müssten auf weniger Anwohner umgelegt werden,
- bestimmte Leistungen, wie die der Freiwilligen Feuerwehr oder von Sportvereinen, können bei geringerer Bevölkerungsdichte nicht mehr oder nur in reduziertem Umfang erbracht werden,
- im Extremfall könnten die Neusser bei einem ausgedünnten Infrastrukturangebot dorthin ziehen, wo sie bedarfsgerechte Jobs und Schulen finden und wo die Freizeiteinrichtungen für ihre Kinder besser sind.

Die Stadt Neuss hat allerdings gute Chancen, die Herausforderungen ohne spürbare Leistungseinbußen für ihre Bürger zu bewältigen, sofern sie die Ziele des Räumlichen Strukturkonzeptes umsetzt. Die dem RSK und den Gutachten zum Wohnbau- und Gewerbeflächenbedarf zugrundeliegende Bevölkerungsprognose berücksichtigt die unter Punkt 2 genannten Rahmenbedingungen und den anhaltenden Zuwanderungsdruck aus der Region. Die Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass die durch Zuwanderungen gewonnenen Einwohner die Bevölkerungsverluste aus der demografischen Entwicklung noch bis zum Jahr 2020 kompensieren können. Dadurch kommt es im Betrachtungszeitraum des RSK (2025) lediglich zu einer marginalen Bevölkerungsabnahme um 0,8% auf etwa 152.760 Einwohner.

Die Bevölkerungsprognose enthält ebenfalls eine sog. 0-Variante. Diese Entwicklung träte ein, wenn es nur Geburten und Sterbefälle und keine Zuwanderung gäbe. Hierbei nähme die Bevölkerung deutlich ab auf rund 142.000 Personen (-7,6%, RSK-Endbericht, S. 20).



Mag die 0-Variante auf den ersten Blick unrealistisch erscheinen, so verdeutlicht sie doch das Handlungserfordernis im Wettbewerb um Einwohner. Sollte eine der vorgenannten Rahmenbedingungen (Lagevorteile, gute Infrastruktur, prosperierende Wirtschaft, vielfältiges Bauland- und Wohnungsangebot) ihre Wirkung verlieren, würde die Zuwanderung abnehmen und die Einwohnerzahl sinken. Die sozialen und finanziellen Folgen für die Stadt Neuss wären gravierend.

Die Infrastruktur von Neuss ist auf rund 150.000 Einwohner ausgelegt. Vor allem die soziale Infrastruktur befindet sich auf einem auf diese Einwohnerzahl ausgelegtem Niveau. Es gilt deshalb, diese hohe Quantität und Qualität zu halten. Eine Bevölkerung, die sich verringert, wird langfristige Auswirkungen insbesondere auf Kindergärten, Schulen, Jugendeinrichtungen, Senioreneinrichtungen etc. haben. Um diese Infrastruktur vor allem in den Ortsteilen halten können, ist auch künftig eine Einwohnerzahl in der heutigen Größenordnung erforderlich.

Außerdem würde eine Verringerung der Einwohnerzahlen insbesondere die technischen Infrastrukturen (z.B. Abwassersysteme oder ÖPNV) für jeden Einzelnen zu erheblichen Kostensteigerungen z.B. bei Abgaben und Gebühren führen, denn Infrastrukturkosten bestehen zu einem hohen Anteil aus Fixkosten, die sich nicht reduzieren lassen.

Der Einzelhandel mit seiner Leitfunktion für die Ortszentren würde ebenfalls stark an Bevölkerungsverlusten leiden. Weniger Einwohner bedeuten weniger Käufer und weniger Kaufkraft. Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen, wie Erhalt und Stärkung der Neben- und Nahversorgungszentren oder Sicherung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung, ist es erforderlich, künftig die Mantelbevölkerung, die für ein gewisses Mindestmaß an Einzelhandeleinrichtungen erforderlich ist, zu stärken. Die Stadt Neuss ist somit gefordert ihre Gestaltungsmöglichkeiten zu nutzen, um die vorgenannten Rahmenbedingungen weiterhin als attraktive Pull-Faktoren wirksam zu halten. Dies kann aufgrund der guten Ausgangslage gelingen und unterscheidet die Stadt Neuss von zahlreichen anderen Städten.

Doch warum werden überhaupt neue Wohnbauflächen benötigt, wenn doch Ziel ist, die Bevölkerung auf dem Level von rund 150.000 Einwohnern zu halten?

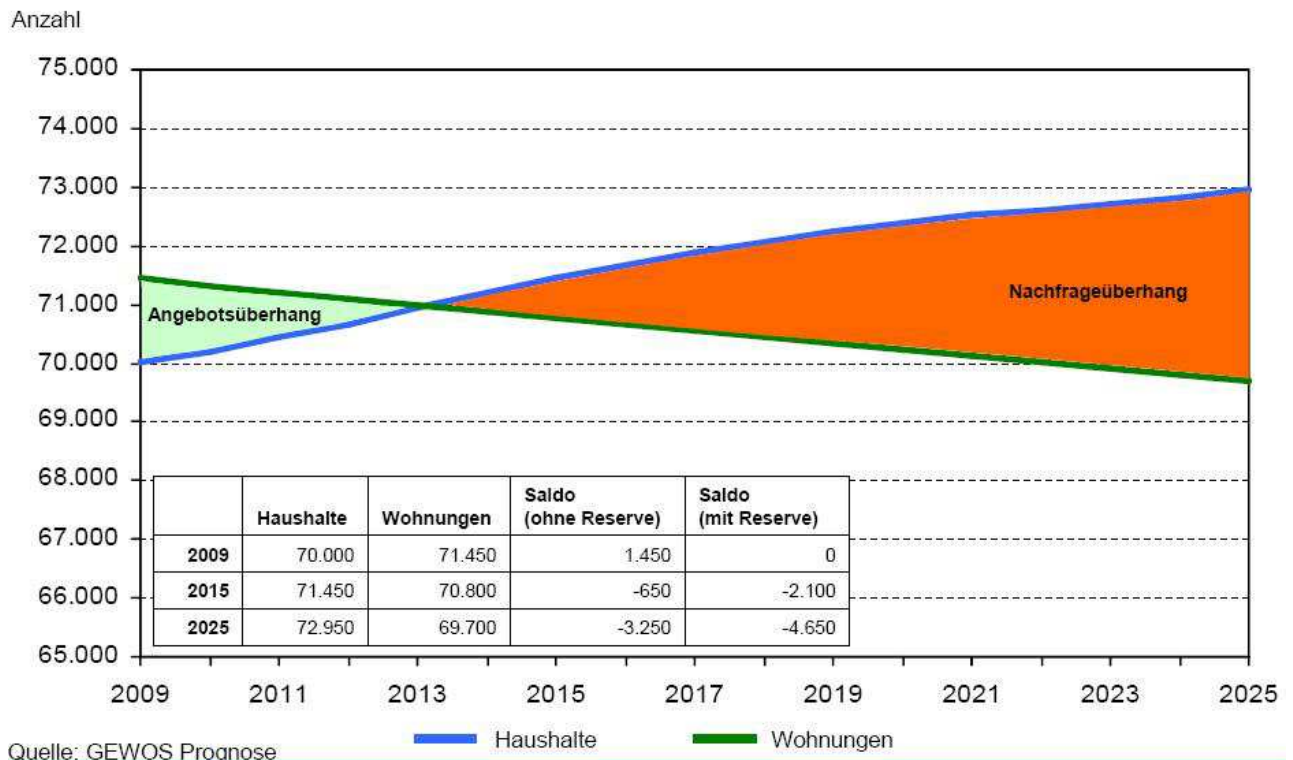
Indem entsprechend nachfragegerechte Wohnflächen zu akzeptablen Preisen zur Verfügung gestellt werden, wird die Bevölkerung in Neuss gehalten und neue Bürger gewonnen. Insofern ist die Bereitstellung von Wohnbauland Daueraufgabe der Neusser Stadtentwicklung. Die Bereitstellung von Bauland ist deshalb auch künftig erforderlich.

Für die zukünftige Wohnungsmarktentwicklung von Neuss sind insbesondere die Einpendler interessant. Denn Personen, die beruflich an die Stadt Neuss gebunden sind, aktuell ihren Wohnsitz aber in einer anderen Kommune haben, kommen als potenzielle Zuzügler für Neuss in Betracht.

Als weitere Konsequenz eines verknappten Baulandangebotes sind steigende Miet- und Immobilienpreise, die potenzielle Neubürger abschrecken mit der Konsequenz, dass diese weiter ins Umland ziehen würden, wo nachwievor Bauland ausgewiesen wird. Dem im Baugesetzbuch im § 1 Abs. 6 Nr. formulierte Grundsatz „die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung“ zu berücksichtigen, kann bei erheblicher Baulandverknappung nicht mehr Rechnung getragen werden.

Letztlich stellt aber nicht die reine Bevölkerung sondern die Haushalte die relevante Größe der Wohnungsnachfrage dar. Die Zahl der Haushalte ist in der Vergangenheit kontinuierlich gestiegen und wird auch künftig weiter steigen. Gleichzeitig verkleinern sich die Haushaltsgrößen (Stichwort: Singlehaushalte, insbesondere durch immer mehr alte Menschen). Zur Zeit leben durchschnittlich ca. 2,2 Menschen in jedem Neusser Haushalt. Als Effekt steigt die Wohnfläche pro Person auch in den nächsten Jahren von heute ca. 40 qm pro Person auf ca. 43,2 qm (2025) an.

Auch Ersatz von zusammengelegten Wohnungen und Umwandlungen in gewerblich genutzte Flächen löst einen Neubaubedarf an Wohnungen aus.



4. Gesamtstädtische Ergebnisse und Leitlinien des Räumlichen Strukturkonzeptes in den zentralen Handlungsfeldern

Das RSK trifft Aussagen zu zentralen Handlungsfeldern der Stadtentwicklung, die siedlungsstrukturelle Auswirkungen haben und somit für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes von Belang sind. Für diese Handlungsfelder formuliert das Gutachterbüro Ziele und Empfehlungen zur weiteren Stadtentwicklung. Im weiteren Prozess der Neuaufstellung werden die relevanten Handlungsfelder, wie z.B. Freiraum, durch Fachgutachten noch vertiefend betrachtet (z.B. Generalrumpplan).

Dem arbeitsmethodischen Ansatz der „Bürgerorientierten Stadtentwicklung“ folgend, dokumentiert das RSK auch die Ergebnisse der Stadtteilwerkstätten, die wiederum in gutachterlichen Handlungsempfehlungen für die Stadtteile münden.

Da die Handlungsempfehlungen für die Stadtteile nicht durchgängig siedlungsstrukturelle Auswirkungen haben und den Zielen und Empfehlungen zu den zentralen Handlungsfeldern nicht widersprechen, beschränkt sich die Kurzdarstellung der Ergebnisse und Leitlinien des RSK auf die zentralen Handlungsfelder. In den Handlungsfeldern Wohnen und Wirtschaftstandort wird zusätzlich dargestellt, wo neue Wohn- bzw. Gewerbegebiete im neuen Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen.

4.1 Handlungsfeld Wohnen

4.1.1 Leitlinien für die Gesamtstadt

Neuss als attraktiven Wohnstandort stärken!

Neuss besitzt eine hohe Attraktivität als Wohnstandort. Geschätzt wird die enge Verbindung von Stadt und Landschaft und die direkte Einbindung in die Metropolregion Rhein-Ruhr. All dies gilt es bei der künftigen Entwicklung zu berücksichtigen. Prognosen gehen davon aus, dass es trotz eines erwarteten geringfügigen Rückgangs der Bevölkerung von 0,8 % einen Bedarf an neuen Wohnbauflächen von 140 ha bis zum Jahr 2025 geben wird. Dieser Bedarf ist im Wesentlichen zurückzuführen auf die Verringerung der Haushaltsgrößen, den weiterhin steigenden Wohnflächenbedarf pro Kopf, sowie den Zuzug aus der Region.

Ein Großteil des Bedarfs von 140 ha neuer Wohnbaufläche ist bereits im aktuellen Flächennutzungsplan, sowie in konkreten Bebauungsplänen gesichert/vorhanden. Ebenfalls ist das Potenzial in Baulücken für die Ermittlung des neu auszuweisenden Wohnbauflächenbedarfes heranzuziehen. Es wird davon ausgegangen, dass in den kommenden 15 Jahren jede zweite Baulücke bebaut wird. Im Ergebnis sind lediglich 60 ha über die Neuausweisung von Wohnbauflächen planungsrechtlich im neuen Flächennutzungsplan zu sichern. Um die städtebauliche, soziale und technische Integration in die Stadtstruktur zu erleichtern, sollte der Neuausweisungsbedarf auf mehrere Standorte/Flächen verteilt werden.

Die Suche nach diesen Flächen war ein höchst komplexer Prozess, bei dem unterschiedliche fachliche Anforderungen (u.a. ökologische Bedingungen, Flächenverfügbarkeit...) wie auch die in den Planungswerkstätten zum Ausdruck gebrachten Erwartungen der Bevölkerung berücksichtigt wurden. Überdies wurde in den Planungswerkstätten betont, wie wichtig die stete Erneuerung der Bestände für eine nachhaltige Stadtentwicklung ist. Auch dieser Gedanke ist im RSK verankert. Das RSK benennt potenzielle neue Wohnbauflächen. Hierbei handelt es sich um gutachterliche Empfehlungen, die selbstverständlich im Rahmen des anstehenden Flächennutzungsplanprozesses weiter zu debattieren und zu bewerten sind.

RSK Zielaussagen und Empfehlungen:

- > *Neue attraktive Angebote sind zu entwickeln. Dabei ist auf die unterschiedlichen Lebensstile bei der Bereitstellung von Wohnraum Rücksicht zu nehmen (Wohnen im Alter, Wohnen für Familien).*
- > *Es gilt den Fokus auf die Innenentwicklung zu legen.*
- > *Der Bestand muss (energetisch) saniert und das Wohnumfeld aufgewertet werden.*
- > *Bei der Neuausweisung von Wohnbauland gilt es bestehende Siedlungsränder zu respektieren und einen größtmöglichen Schutz von Natur und Freiraum zu sichern.*
- > *Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung soll ermöglicht werden, durch ein abgestimmtes Angebot an Wohnraum in allen Preissegmenten.*
- > *Qualitätsoffensive: Qualitätvolle Architektur und hochwertiges Wohnumfeld gezielt fördern.*
- > *Weiterentwicklung urbaner Lebensqualität insb. in gemischt genutzten Quartieren.*
- > *Die Stadt Neuss muss beim Flächenmanagement und der Bereitstellung von Bauland eine aktive Rolle spielen.*
- > *Eine dauerhafte Zielgröße der Bevölkerung von 150.000 Einwohnern soll gehalten werden.*

4.1.2 Neue Wohnbauflächen im Räumlichen Strukturkonzept

Die Ermittlung des zukünftig notwendigen Wohnbaulandbedarfes war Arbeitsgegenstand des Büros scheuens + wachen – hier als Beitrag (Baulandanalyse) zum RSK – und des Büros GEWOS – hier als Grundlage für wohnungspolitische Handlungsempfehlungen. Trotz unterschiedlicher methodischer Ansätze kommen sowohl die Baulandanalyse als auch das Handlungskonzept Wohnen zu ähnlichen Ergebnissen. Das in der Baulandanalyse bis zum Jahr 2025 festgestellte Wohnbauflächendefizit von 140 ha wurde mit dem Handlungskonzept Wohnen (dort 147,5 ha) quasi bestätigt. Zu beachten ist allerdings, dass es sich bei den hier festgestellten Flächendefiziten noch nicht um den Neuausweisungsbedarf im Flächennutzungsplan handelt - es müssen am Ende noch die vorhandenen Reserveflächen gegengerechnet werden. Hier steht der Stadt Neuss, aufgrund sehr weit-sichtiger Baulandpolitik der vergangenen Jahre, bereits ein großer Flächenpool zur Verfügung. Es wird daher empfohlen, in erster Linie auf die vorhandenen Wohnbauflächenreserven zurückzugreifen, bevor man Flächen im Außenbereich in Betracht zieht, um dem stadtentwicklungspolitischen Leitziel „Stärkung der Innenentwicklung“ nachzukommen. Aus demselben Grund, soll im weiteren Verfahren zur Erarbeitung eines neuen Flächennutzungsplanes, der niedrigere der ermittelten Baulandbedarfe zugrunde gelegt werden (140 ha, anstatt 147,5 ha).

Der Baulandanalyse zufolge ergibt sich aus der Berücksichtigung von vorhandenen Flächenreserven ein Neuausweisungsbedarf von 43,1 ha. Wie bereits bei der Beschlussfassung zum Baulückenkataster (APS 04.05.2011) dargelegt, wird davon ausgegangen, dass 50% der aktuell ermittelten

Baulücken im Prognosezeitraum bebaut werden können. Insofern werden tatsächlich ca. 52 ha an neuer Wohnbaufläche bis 2025 benötigt.

Weitere Zuschläge sind erforderlich, da sich nicht alle Flächen im Laufe von mind. 15 Jahren entwickeln lassen (Flexibilitätszuschlag) und die „Lebensdauer“ des FNP im Regelfall 15 Jahre überschreitet (Langfristigkeitzuschlag).

Ermittelter Baulandbedarf bis 2025		140 ha
Abzüglich Flächenreserven:		
	in rechtskräftigen B-Plänen	24,8 ha
	in B-Plan-Verfahren	33,0 ha
	in Baulücken (50% von 15,2 ha)	7,6 ha
	im Flächennutzungsplan	22,6 ha
Errechneter Ausweisungsbedarf bis 2025		52,0 ha
Flexibilitäts- und Langfristigkeitzuschlag (rund 15%)		7,8 ha
Erforderlicher Ausweisungsbedarf im neuen FNP (gerundet)		60 ha

Da kleinere brachgefallene Flächen immer mal wieder dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können und diese ebenfalls zur Deckung des errechneten Bedarfs herangezogen werden können, ist es möglich, dass die im künftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen bis zum Ende des Planungshorizonts nicht mehr vollständig abgerufen werden müssen. Allerdings lassen sich für diese „Potenziale“ keine Quantitäten prognostizieren. Außerdem unterliegen die genannten Zahlen aufgrund fortschreitender Planungs- und Bautätigkeit der Dynamik und werden zum Zeitpunkt des Beschlusses über den Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes fortgeschrieben.

Im seit 1983 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes sind einschließlich der seitdem in Kraft getretenen Änderungen 1.707,4 ha Wohnbauflächen dargestellt. Der erforderliche Neuausweisungsbedarf von ca. 60 zusätzlichen Hektar sind nur 3,5% der gesamten Wohnbaufläche.

Die neuen Wohnbauflächen/-standorte werden im Räumlichen Strukturkonzept in eine zukunftsgerichtete Gesamtstrategie eingeordnet. Dabei müssen neben den quantitativen Aspekten auch die qualitativen berücksichtigt werden. Indem ein möglichst differenziertes Angebot an Wohnbauflächen mit unterschiedlichen Qualitäten bereitgestellt wird, wird dem demografischen Wandel und der zunehmend diversifizierten Nachfrage Rechnung getragen. Denn die Zukunft des „Wohnstandortes Neuss“ hängt nicht alleine von der Quantität der Wohnbauflächen ab. Hinweise zu qualitativen Aspekten gibt das Handlungskonzept Wohnen.

Dabei muss es ein stadtentwicklungspolitisches Ziel der Stadt Neuss sein, den Neuausweisungsbedarf vollständig mit den insgesamt ca. 60 ha umfassenden Flächen, die das Räumliche Strukturkonzept darstellt - also den am besten geeigneten Flächen - zu bestreiten:

Flächen-Nr. und Bezeichnung - gemäß Baulandanalyse -	Flächengröße
1. Allerheiligen, Kuckhof-Ost	5,2 ha
2. Allerheiligen, Kuckhof-West	7,5 ha
5. Grefrath, Lanzerather Straße	5,1 ha
9 a./b. Grimlinghausen, Süd-Ost	27,3 ha
10 a./b. Hoisten, westlicher Ortsrand *	9,1 ha
18. Uedesheim, Kreuzfeld	5,8 ha

* Der Rat hat am 17.12.2010 im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 473 – Hoisten, Schluchenhausstraße – u.a. folgenden Beschluss gefasst: „Der Rat stimmt der vorgesehenen Bebauung in Hoisten entlang der Schluchenhausstraße grundsätzlich zu. Einer weiteren schrittweisen Entwicklung des westlichen Ortsrandes von Hoisten wird **nicht** zugestimmt.“ Bei Darstellung im Flächennutzungsplan wäre die Fläche 10 b in Hoisten noch nicht entwickelt - die konkrete Entwicklung von Flächen durch einen Bebauungsplan unterliegt jeweils dem politischen Beschluss.

Durch Aufgabe der Flächen in Rosellen („Am schwarzen Graben“) und in Norf (Restfläche an der Nievenheimer Straße) entstehen bei der Neuausweisung im künftigen Flächennutzungsplan zusätzliche Spielräume für kleinere Arrondierungen in einzelnen Ortsteilen. Die 60 ha umfassenden Neuausweisungsflächen werden durch diese räumliche Verschiebung allerdings nicht überschritten.

4.2 Handlungsfeld Wirtschaftsstandort/Gewerbeflächen

4.2.1 Leitlinien für die Gesamtstadt

Potenziale des Wirtschaftsstandortes Neuss bestmöglich entwickeln!

Neuss ist ein attraktiver Wirtschafts- und Unternehmensstandort. Neben der Hafenwirtschaft, Unternehmen im Logistikbereich, den Aluminiumwerken und der Dienstleistungswirtschaft im Hammfeld sind es vor allem zahlreiche mittelständische Betriebe, die eine solide Basis der Wirtschaftsstruktur darstellen. Die Entwicklung der Stadt muss die Potenziale des Wirtschaftsstandortes Neuss in den Fokus rücken. Bestehende Strukturen in den Gewerbe- und Industriegebieten sind zu sichern und entsprechende Flächen für künftige Entwicklungen bereitzustellen. Auch hier gilt, dass sich diese Flächen in den Kontext der Stadt einzufügen haben. Im RSK werden 78,2 ha an neuen Gewerbeflächen dargestellt, im Wesentlichen über Erweiterung vorhandener Standorte (Kruppstraße, Kreitzweg, Kuckhofer Str.).

RSK Zielaussagen und Empfehlungen:

- > *Erfolgreiche Wirtschafts- und Unternehmensstruktur sichern!*
- > *Entwicklung und Sicherstellung eines attraktiven Gewerbeflächenangebotes!*
- > *Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bereitstellung um der Nachfrage bestmöglich zu entsprechen.*
- > *Unternehmen stärker in regionale Netzwerke einbinden (Kultur, Schulen) um eine stärkere Standortbindung zu ermöglichen.*
- > *Stärkung der weichen Standortfaktoren.*
- > *Größtmöglichen Freiraumschutz ermöglichen.*

4.2.2 Neue Gewerbeflächen im Räumlichen Strukturkonzept

Das Gutachten zu Gewerbeflächen in Neuss stellt mittels drei Analysemethoden einen Bedarf von rund 70 ha bis zum Jahr 2025 fest. Unter Berücksichtigung derzeit noch ungenutzter Gewerbeflächenreserven, wird von einem Gewerbeflächendefizit von 30 ha neudarzustellender Gewerbefläche ausgegangen, sofern die Stadt Neuss nicht entsprechend handelt (Gewerbeflächengutachten Neuss, 2010, S. 115): „... Die Untersuchung lässt erkennen, dass ... es, unter Berücksichtigung der verfügbaren Flächenreserven, ein Flächendefizit von ca. 25 bis 30 ha bis zum Jahr 2025 gibt. Zur Deckung dieses Defizits ergab die Standortsuche drei Standorte mit einer hohen Standorteignung.“ Diese drei Standorte sind ins RSK übernommen worden: Holzheim-Kreitzweg (28,4 ha), Allerheiligen, Kuckhofer Str.-Ost (27,9 ha) und Norf-Derikum (21,9 ha). Das RSK folgt damit einer weiteren Empfehlung des Gutachters, mit mehreren Standortalternativen für mögliche Gewerbeflächen - quasi „Suchräumen“ - in den weiteren Prozess zur Flächennutzungsplanaufstellung zu gehen.

Aufgrund der langen Vorlaufzeiten, bei der Entwicklung neuer Gewerbestandorte, aber auch, um bislang ungenutzte Gewerbeflächenreserven sinnvoll zu verwerten, beschloss der Rat der Stadt Neuss am 17.12.2010:

- „1. Der Rat der Stadt Neuss nimmt die Vorschläge des Gewerbeflächengutachtens zu neuen Gewerbestandorten im Stadtgebiet zustimmend zur Kenntnis. Die vom Fachgutachten identifizierten neuen Gewerbestandorte:
 - Erweiterung GE-Gebiet Kreitzweg (Holzheim)
 - Erweiterung Kruppstraße / Mainstraße (Norf-Derikum)
 - Kuckhofer Straße – Ost (Allerheiligen)

werden unter Berücksichtigung von Tauschflächen Bestandteil des Räumlichen Strukturkonzepts als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes.

2. Die Verwaltung wird beauftragt:

a) zu prüfen, inwieweit eine bevorzugte (d.h. beschleunigte) Entwicklung eines der identifizierten Gewerbestandorte vor Abschluss des Verfahrens zur Erarbeitung des Räumlichen Strukturkonzeptes möglich ist und

b) insoweit ggf. eine (Vor-) Abstimmung mit der Bezirksregierung durchzuführen. ...“

Der vorgenannte Prüfauftrag wurde im September 2011 abgeschlossen und der Standort Holzheim-Kreitzweg als derjenige identifiziert, der vorrangig entwickelt werden sollte. Der APS hat am 07.09.2011 den Grundsatzbeschluss gefasst, ungenutzte Gewerbeflächen an der Bataverstraße und nördlich der Rampenstraße aufzugeben und am Standort Holzheim-Kreitzweg neu darzustellen. Ebenfalls beschlossen wurde, die hierzu erforderlichen Änderungsverfahren für den Regionalplan (GEP 99) und den Flächennutzungsplan anzugehen.

Im nachfolgenden Prozess des Flächennutzungsplan-Entwurfes sind die Vorgaben des RSK und der politischen Beschlussfassung zu beachten. Der neue Gewerbestandort Holzheim-Kreitzweg wird auf diese Weise in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Er wird unter Anrechnung vorhandener Gewerbeflächenreserven entwickelt werden und steht daher nicht zur Lokalisierung des gutachterlich festgestellten Gewerbeflächendefizites von 30 ha zur Verfügung.

Das im Jahre 2025 erwartete Gewerbeflächendefizit kann daher nur auf den möglichen Gewerbestandorten Norf-Derikum und Kuckhofer Str.-Ost platziert werden. Andere mögliche Gewerbestandorte, so ein weiteres Ergebnis des Gewerbeflächengutachtens, verfügen nicht über eine vergleichbare Standortqualität: „Im Such- bzw. Auswahlprozess wurde auch deutlich, dass für Gewerbe- und Industrieansiedlungen günstige Standorte im Neusser Stadtgebiet nur noch in begrenztem Umfang vorhanden sind. Vielfach besteht ein Nutzungswettbewerb zwischen Naturraum/Wohnen und Gewerbe.“ (Gewerbeflächengutachten Neuss, 2010, S. 115).

Vor diesem Hintergrund sollen die zwei bestgeeigneten möglichen Gewerbestandorte Norf-Derikum und Kuckhofer Str.-Ost weiter bearbeitet werden, um an Einem oder Beiden (dann jedoch teilweise), auf das erwartete Gewerbeflächendefizit reagieren zu können. Das Ergebnis der weiteren diesbezüglichen Prüfungen kann zurzeit nicht vorweggenommen werden. Beispielsweise gilt es am möglichen Standort Norf-Derikum die verkehrliche Erschließung zu ertüchtigen und am Standort Kuckhofer Str.-Ost die immissionsrechtlichen Restriktionen aus der Nachbarschaft zur Industrie in Neuss-Uedesheim und zur Wohnbebauung in Allerheiligen weitergehend zu bewerten. Üblicherweise kann erst nach derartigen Untersuchungen, der Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeitsbeteiligung die fachlich und sachlich beste Darstellung in den Flächennutzungsplanentwurf übernommen werden.

4.3 Handlungsfeld Ortsteile und Ortsteilzentren

Lebensqualität, Funktionsfähigkeit und Identität der Ortsteile bewahren!

Neuss ist eine Stadt vielfältiger, lebendiger und attraktiver Ortsteile. Das Strukturkonzept erklärt die Wahrung der Funktionsfähigkeit, Funktionsvielfalt und Identität zu einem zentralen Grundprinzip einer verantwortungsvollen Stadtentwicklung. So wird es darauf ankommen, die Ablesbarkeit der Orte zu wahren, vorhandene Einzelhandelsstrukturen zu sichern und Aufenthalts- wie Begegnungsqualitäten im öffentlichen Raum der Ortsteile zu sichern bzw. zu entwickeln; So beispielsweise im Umfeld des Lessingplatzes in Norf oder das Einkaufszentrum um den Artur-Platz Weg in Gnadental und der Berliner Platz in der Furth. Besondere Konsequenzen hat dies auch auf die Ausweisung neuer Siedlungsflächen. Grundsätzlich besteht hier der Anspruch einer Integration in den Kontext des Ortsteils, der Landschaft und vor allem in die sozialen Nachbarschaften. Ein Bürger der Stadtteilwerkstatt in Uedesheim brachte dies sehr plakativ zum Ausdruck: „Es gilt den Maßstab des Ortsteils zu halten“.

RSK Zielaussagen und Empfehlungen:

> *Charakter der Ortsteile (-Zentren) bewahren und behutsam weiter entwickeln.*

- > *Ortsteilzentren haben wichtige Funktion für Identifikation.*
- > *Sicherstellung einer guten, wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.*
- > *Siedlungsränder ausbilden bzw. respektieren.*

4.4 Handlungsfeld Mobilität

Individuelle Mobilität ermöglichen!

Neuss verfügt über ein gut ausgebautes Straßennetz. Dieses gilt es zu erhalten und weiterentwickeln. Auch kommt in einer alternden Gesellschaft der Anbindung der Wohngebiete an das Hauptzentrum Innenstadt, eine steigende Bedeutung zu. Daher ist ein zentraler Handlungsbereich im Strukturkonzept die gestalterische und funktionale Aufwertung der Hauptverkehrsstraßen, die in die Innenstadt und durch die Ortsteile führen. Die Bergheimer Straße, die Jülicher Straße, die Bonner Straße und Further / Venloer Str. sind hier beispielsweise zu nennen.

Eine gute Anbindung der Wohn- und Gewerbegebiete an das Netz des öffentlichen Verkehrs (Bus, Straßenbahn, S-Bahn) ist in weiten Teilen der Stadt gewährleistet. Dennoch gibt es hierbei Verbesserungsbedarfe, die vor allem die TeilnehmerInnen der Planungswerkstätten in den südlichen Ortsteilen zum Ausdruck brachten. Gefordert wurde unter anderem eine verbesserte Anbindung und Taktung der Busverbindungen in den Ortsteilen Helpenstein, Speck und Wehl. In Norf/ Derikum und Allerheiligen wurde eine bessere Fahrplanabstimmung auf den Bahnverkehr gefordert. Auch muss der öffentliche Verkehr, dem demographischen Wandel folgend, die barrierefreie Gestaltung der Bus- und Straßenbahnhaltestellen forcieren.

Selbstverständlich wird dem Ausbau des Radwegenetzes zentrale Aufmerksamkeit zukommen. Wege vom Auto auf das Rad zu verlagern wird zur Herausforderungen einer an nachhaltigen Grundsätzen orientierten Stadtentwicklung. Hier besitzt Neuss ein enormes Potenzial, dass es entsprechend zu fördern gilt.

RSK Zielaussagen und Empfehlungen:

- > *Leistungsfähiges Straßenverkehrsnetz erhalten und weiterentwickeln.*
- > *ÖPNV-Netz muss optimiert werden.*
- > *Netzlücken im Radwegenetz müssen geschlossen werden.*
- > *Konzentration von Siedlungsflächen an den Achsen des öffentlichen Verkehrs.*
- > *Planungen sollen durch Anreize („Pull-Faktoren“) zur Verbesserung- mindestens aber zur Beibehaltung des Status quo - der Verteilung der Verkehrsleistung, dem sogenannten Modal-Split, zugunsten des Umweltverbundes (Fußgänger, Radfahrer, Öffentlicher Personennahverkehr) beitragen.*
- > *Im Bereich der Innenstadt sind sichere und attraktive Radwegeverbindungen für die Nord-/Süd-Verkehre herzustellen.*

4.5 Handlungsfeld Bildung, Kultur und soziale Infrastruktur

Kulturelle Vielfalt sichern und entwickeln!

Das kulturelle Profil von Neuss bestimmt maßgeblich die Wahrnehmung und Wahrnehmbarkeit der Stadt nach Innen wie nach Außen. Rheinisches Landestheater, Museen und nicht zuletzt das Museum Insel Hombroich und die ehemalige Raketenstation stehen für dieses Profil. Daneben sind gerade die Ortsteile von vielfältigen soziokulturellen Einrichtungen und Angeboten geprägt. Die Kultur der Vereine ist eine solche. Die Stadtentwicklung muss sich dieser Strukturen annehmen, sie fördern und weiter entwickeln. Und sie muss Orte für weitere Angebote bereitstellen. Beispielsweise über die Umgestaltungen am Hafenbecken 1 und im neuen Zentrum Allerheiligen.

RSK Zielaussagen und Empfehlungen:

- > *Erhalt und Ausbau der bisherigen Bildungslandschaft: Zukunftsgerichtete Anpassung!*
- > *Vielfältiges soziales Dienstleistungsangebot muss vernetzt, bedarfsgerecht angepasst und gebündelt werden.*

- > *Neusser Kultur als „Marke“ von herausragender Qualität national als auch international weiter etablieren und sich mit einem ergänzenden Angebot gegenüber Düsseldorf positionieren (bspw. Raum-OrtLabor).*
- > *Förderung der Kultur in der Bildung.*
- > *Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung mit Sportstätten (auch kommerziell).*
- > *Verknüpfung der Akteure aus den Bereichen Kultur und Bildung*
- > *Impulse für Stadtentwicklung durch Kultur*

4.6 Handlungsfeld Freiraum

Grün- und Freiräume stärken!

Neuss ist eine Gartenstadt. Es sind die großen, offenen Landschaftsräume und Schutzgebiete aber auch die vielfältigen Auenbereiche und Uferlandschaften am Rhein, die das Bild und die Qualität der Stadt maßgeblich mitbestimmen. Die Sicherung dieser Landschafts- und Erholungsräume, die Stärkung und der Ausbau der ökologischen Funktionen sind erklärtes Ziel des RSK, auch im Sinne eines ökologischen Potenzials für die nachfolgenden Generationen. Beispielsweise sind hierbei zu nennen: die Rekultivierung der Abfalldeponie in Grefrath, Weiterentwicklung des Westfelds unter landschaftsökologischen Gesichtspunkten, und Waldaufforstung. Daneben gilt es auch den steigenden Freizeitanforderungen zu entsprechen, die Erreichbarkeit und den Erlebniswert der Landschaft für Fußgänger und Radfahrer auszubauen.

RSK Zielaussagen und Empfehlungen:

- > *Entwicklung und Weiterentwicklung von Grün- und Erholungsräumen*
- > *Erhalt des Freiraums durch Nutzung von Innenpotenzialen*
- > *Sicherung und Aufwertung von ökologisch bedeutsamen Strukturen im Innen- und Außenbereich, insbesondere in den Auenbereichen*
- > *Wald schützen und ausbauen*
- > *Hochwasserschutz gewährleisten*
- > *Zugänglichkeit des Rheins erhöhen*

5. Berücksichtigung von Wind- und Solarenergienutzung im Flächennutzungsplan

Klimaschutz und die Sicherung einer nachhaltigen, umweltverträglichen Energieerzeugung werden zunehmend auch als eine stadtentwicklungspolitische und städtebauliche Aufgabe wahrgenommen. Der Gesetzgeber hat zur Förderung dieser Entwicklung kürzlich das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ beschlossen. Darin wird u.a. der Darstellungsumfang des Flächennutzungsplanes erweitert und im § 5 Baugesetzbuch - Inhalt des Flächennutzungsplans – neu eingefügt: „... Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden: ... die Ausstattung des Gemeindegebiets mit Anlagen, Einrichtungen und sonstigen Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, insbesondere zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, ...“.

Vor diesem Hintergrund wurden zwei Gutachten in Auftrag gegeben, die untersuchen sollen, ob es Flächen im Stadtgebiet gibt, die für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Windkraft, oder mittels Photovoltaik geeignet und zudem städtebaulich verträglich wären. Die Maßstabebene des Flächennutzungsplanes zielt auf die Darstellung von großflächigen Anlagen ab, im Sinne von sog. „Windenergieparks“ oder „Solarkraftwerken“. Die Gutachten werden keine Aussagen zu Windkraftnutzung im privaten Bereich oder Photovoltaikanlagen auf Dächern erbringen (als untergeordnete Nebenanlagen), weil derartige Energieversorgungskonzepte nicht Gegenstand der flächenmäßigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind. Mit Vorlage dieser Gutachten ist zum Jahresbeginn 2012 zu rechnen. Die Empfehlungen der Gutachten gehen in den weiteren Prozess der Flächennutzungsplanaufstellung ein und werden mit konkurrierenden Nutzungen abgewogen.

6. Stellungnahme zur Eingabe des Forums Stadtentwicklung der Agenda 21

Grundsätzlich sind die Ausführungen des Forums Stadtentwicklung der Neuss-Agenda 21 (siehe Anlage) als Stellungnahme zu werten, die in die Abwägung des weiteren Prozesses zur Neuauflistung des Flächennutzungsplanes einzustellen ist. Die Stellungnahme wird vom Forum Stadtentwicklung selbst bereits als „ein Beitrag für die anstehende Diskussion zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes“ verstanden.

Gleichwohl werden die Ausführungen des Forums Stadtentwicklung (*hier kursiv abgedruckt*; Original-Stellungnahme im Anhang E) zum jetzigen Zeitpunkt eingeordnet und bewertet, da auf diese Weise auch zu einzelnen Wohnbauflächen, die im Räumlichen Strukturkonzept enthalten sind, eingegangen werden kann.

Allgemeine Stellungnahme:

Nr. 1: Das Forum Stadtentwicklung lehnt große Neubaugebiete im Außenbereich auch im Interesse einer Stabilisierung bestehender Stadtteile und einer Verringerung des Freiflächenverbrauchs ab. Nach einer über viele Jahrzehnte erfolgten Expansion der Siedlungs- und Gewerbeflächen ist der Freiflächenverbrauch in der Stadt Neuss an seine Grenzen gestoßen. Durch eine klare Festlegung der Stadtkante müssen die restlichen Freiflächen dauerhaft geschützt werden. Anzumerken ist auch, das lt. GEWOS-Gutachten, Seiten 40+41, der heutige Wohnungsmarkt vollständig ausgeglichen ist.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 1: Die Feststellung, dass der „Freiflächenverbrauch der Stadt Neuss an seine Grenzen gestoßen“ sei, wird nicht weiter belegt. In der Verwaltung sind keine wissenschaftlichen, fachlichen Analysen bekannt, die diese These belegen würden. Selbst der kürzlich fertig gestellte Biotopverbundplan, der die dauerhafte Sicherung der Artenvielfalt zum Ziel hat, klammert zahlreiche Bereiche des Stadtgebietes aus. Anders gesagt: Der Biotopverbundplan räumt diesen Bereichen keine besondere Eignung als Vorrangräume ein. In diesen Bereichen kann kein gravierender Konflikt zwischen landschaftsökologischen Kriterien und Siedlungsentwicklung vermutet werden.

Die Feststellung, wonach der heutige Neusser Wohnungsmarkt ausgeglichen ist, ist richtig, kommt jedoch nicht von ungefähr. Wie das Forum Stadtentwicklung selbst wenige Zeilen zuvor feststellt, kann der ausgeglichene Wohnungsmarkt nur deshalb diagnostiziert werden, weil in den Jahrzehnten zuvor, eine enorme Wohnungsbauleistung stattgefunden hat. Wie würde es wohl ohne diese heute aussehen? Für die zukünftige Entwicklung des Siedlungsgebietes wird verkannt, dass das Räumliche Strukturkonzept bei der Siedlungsentwicklung einen Paradigmenwechsel vollzogen hat. So setzt es keinesfalls eindimensional auf „große Neubaugebiete im Außenbereich“, sondern zieht Baulandpotenziale in nicht ausgeschöpften FNP-Reserven, in Baulücken und im Verfahren befindlichen Bebauungsplänen in die Bedarfsbestimmung ein, um den Ausweisungsbedarf im neuen FNP gering zu halten. Zudem wurden bei der Auswahl potentieller neuer Wohngebiete Kriterien angewendet, die geeignet sind, die vom Forum Stadtentwicklung befürchteten negativen Folgen für Natur und Landschaft, aber auch für vorhandene Siedlungen und deren Bewohner, weitestgehend zu mindern.

Das Forum Stadtentwicklung wünscht die Festlegung einer „klaren Stadtkante“, um den Siedlungsraum vom Freiraum dauerhaft abzugrenzen. Dies widerspricht den allgemeinen Grundsätzen der Stadtentwicklungsplanung, wonach Zielaussagen für einen überschaubaren Prognose- und Realisierungszeitraum zu treffen sind, in der Regel 10 bis 15 Jahre. Alle längerfristigen Festlegungen sind, als nicht flexibel gegenüber der Zukunft, abzulehnen. Die vom Forum Stadtentwicklung gewünschte Abgrenzung zum Freiraum hin, wird der neue Flächennutzungsplan leisten und zwar in dem gesetzlich vorgegebenen und sachlich gerechtfertigten Zeitrahmen.

Nr. 2: Das Forum Stadtentwicklung begrüßt, dass sich die Empfehlungen der Gutachter für potentielle Wohnbauflächen verstärkt auf die Innenentwicklung fokussieren. Hier hat das Forum Stadtentwicklung bereits vor Jahren exemplarische Vorschläge, wie z.B. „Entwicklung der südlichen Furth“ oder „Bebauung des Cremer-Tosetti-Areals an der Neustraße“, in die politische Diskussion eingebracht. Auch positiv wird von uns die Tatsache bewertet, dass Baulücken erfasst und mit in die Be-

trachtung einbezogen worden sind. Zusätzlich müssen nach unserer Meinung entgegen den Aussagen von Scheuven & Wachten (S. 10) aber auch kleinere Flächen unter 2 ha, die sich für eine Wohnbebauung eignen und stadtteilnah vorhanden sind, untersucht und mit in die Flächenbedarfsanalyse einbezogen werden, wenn sie den planerischen Anforderungen entsprechen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 2: Neue Standorte wurden vom Büro Scheuven+Wachten nur im Außenbereich untersucht, wobei die Mindestgröße jeder Flächen nicht unter 2,0 ha Gesamtgröße lag. Bei kleineren Flächen im Außenbereich würden die Erschließungskosten zu hoch ausfallen. Diese Begründung ist nachvollziehbar.

Das Forum Stadtentwicklung zielt jedoch in seiner Kritik auf sog. „Umstrukturierungsbereiche“ und andere brachfallende Flächen ab, die als Maßnahmen der Innenentwicklung ein gewisses Baulandpotenzial darstellen können. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist jedoch nicht prognostizierbar. Sowohl externe Gutachter, als auch die Stadtplanung können nicht zuverlässig vorhersagen, wann die aktuelle Nutzung aufgegeben wird und die Flächenpotenziale tatsächlich zur Überplanung anstehen. Und wenn es dann so weit ist, dann erschweren zahlreiche sich überlagernde Problemlagen (z.B. Bodenbelastungen, Eigentumsverhältnisse, Erschließung) die Baureifmachung. Nicht von ungefähr hat der Gesetzgeber in den §§ 13 – Vereinfachtes Verfahren - und 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung - Erleichterungen für die Überplanung derartiger Flächen vorgesehen.

Wie das Forum Stadtentwicklung zutreffend darstellt, wurden und werden in Neuss zahlreiche Maßnahmen der Innenentwicklung aktiv unterstützt und umgesetzt. Sei es der Dachgeschossausbau mittels Stellplatzrabattierung, als auch die Überplanung von ehemaligen Flächen der Bahn, des Busbahnhofs, des Finanzamtes, der Musikschule etc.

Zusammenfassend betrachtet, teilt die Stadtplanung die Auffassung, dass Flächenpotenziale unter 2,0 ha nicht im Rahmen der Baulandanalyse erfasst und berücksichtigt werden können. Ungeachtet dessen bleibt das Ziel der Stadtplanung in Neuss, die Innenentwicklung weiter zu forcieren, bestehen. Für die Ausweisung neuer Wohnungsbauflächen kann dies unbestritten nur positive Effekte haben, jede neue Wohnung im Innenbereich (konkret: auf einer ehemaligen Brachfläche) macht eine Wohnung im Außenbereich obsolet. Aus Gründen der Vorsorge gegenüber zukünftigen - heute nicht absehbaren - Entwicklungen, bleibt die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen jedoch unerlässlich.

Nr. 3: Der prognostizierte Bedarf von circa 140 ha für 2025, wird von uns als zu hoch gegriffen angesehen. So wurde z. B. neben einer Fluktuationsreserve von 2,0 Prozent eine Quote für Wohnungsabgänge von 2,4 Prozent (1.750 Wohnungen) angenommen. Diese willkürlich angenommene Zahl ist doppelt so hoch wie die Zahlen der letzten 10 Jahre, die in der städtischen Statistikbroschüre Nr. 66 ausgewiesen sind. Die Prognosedaten insgesamt speisen sich aus Zahlen aus verschiedenen Jahren, was aus unserer Sicht wenig Klarheit schafft und unterschiedliche Deutungen zulässt. Wir sind der Meinung, dass alle statistischen Zahlen auf Ende des Jahres 2010 basieren müssen. Der Berechnung zu Grunde gelegt ist außerdem ein relativ hoher Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern, was zwangsläufig zu einer höheren Flächenausweitung führt. Wir sind der Meinung, dass dieser Bedarf zukünftig verstärkt durch einen Wechsel im Bestand herbei geführt werden sollte (siehe Punkt 13). Unter Punkt 4 haben wir auf die Notwendigkeit der Schaffung von preiswertem Mietwohnungsbau hingewiesen.

Angesichts der Unsicherheiten bei den Prognosedaten lehnen wir eine Flächenplanung, die sich am ausgewiesenen Maximalbedarf von 4.650 Wohnungen orientiert, ab.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 3: Das Gutachterbüro GEWOS geht von einer Quote an Wohnungsabgängen von 2,4 % des Wohnungsbestandes zwischen 2010 und 2025 aus. Diese Quote wird vom Forum Stadtentwicklung als „willkürlich“ dargestellt. Diese Einschätzung wird zurückgewiesen, denn es handelt sich nicht um einen willkürlichen Wert, sondern um eine gutachterliche Aussage, die im üblichen Rahmen dessen liegt, was für andere Städte prognostiziert wird. Beispielsweise hat das PESTEL Institut, Hannover, für das Land NRW eine Abgangsquote von 0,26% zwischen den Jahren 2005 bis 2025 ermittelt. Umgerechnet auf den Betrachtungszeitraum in Neuss (2010 bis 2025) wären das 3,9%, also ein viel höherer Wert als von GEWOS angenommen!

Das Forum Stadtentwicklung bezieht sich bei der Beurteilung der Wohnungsabgänge auf die Veröffentlichung „Nachrichten zur Stadtentwicklung und Statistik Nr. 66“. Offenbar handelt es sich hierbei

um eine Verwechslung, denn die genannte Veröffentlichung macht keinerlei Aussagen zur Wohnungsabgangsquote.

Die Forderung des Forums Stadtentwicklung, die statistischen Grundlagen auf das Ende des Jahres 2010 zu harmonisieren, wurde bereits mit Schreiben an das Forum vom 20.04.2011 als nicht sinnvoll und praktikabel erachtet.

Die vom Forum Stadtentwicklung vorgetragenen „Unsicherheiten bei den Prognosedaten“ werden hier nicht gesehen. Im Gegenteil wird der Bedarf von rund 140 ha neuem Wohnbauland (Brutto, ohne Verrechnung mit den vorhandenen Reserven und Baulücken) der fast übereinstimmend von zwei unabhängig arbeitenden Gutachterbüros ermittelt wurde, als ein Beleg für die realistische Annahme dieses Wertes angesehen. Ebenso ist der Wohnbauflächenbedarf für 4.650 Wohnungen rechnerisch schlüssig nachgewiesen, unter anderem unter Verwendung von Daten des unabhängig arbeitenden Gutachterausschusses für Grundstückswerte. Im übrigen ist ein Maximalbedarf nirgends postuliert, es handelt sich lediglich um den prognostizierten Wohnungsbedarf inklusive einer sog. Fluktuationsreserve, die Umzugsketten überhaupt erst möglich macht.

Nr. 4: Auch die prognostizierte Verringerung der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,19 auf 2,09 (GEWOS, S. 40) Personen bis 2025 ist eine Planungsgrundlage, die nach unserer Meinung auf unsicheren Füßen steht, da sie nur eine Fortschreibung der gegenwärtigen Entwicklung ist. Es wurden unter Anderem soziale Aspekte, wie z.B. sinkende Einkommen bei einem Teil der Bevölkerung (z.B. durch erhöhte Arbeitslosigkeit der über 50ig-jährigen, hohe Zahl an Hartz IV- Empfängern) und der daraus resultierende Wohnungsbedarf (preiswerte Wohnungen mit kleinerer Fläche), nicht ansatzweise mit in Betracht gezogen. Auch die Auswirkungen einer immer älter werdenden Bevölkerung und die daraus resultierenden Wohnformen sind in die Überlegungen nicht eingeflossen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 4: Für den vergleichsweise kurzen Prognosezeitraum, wird die Haushaltsentwicklung auf der Basis aktueller Trends als die einzig sinnvolle und verlässliche Planungsgrundlage erachtet. Es sind bei der Verwaltung keine Informationen bekannt, die gegen die aktuellen Trends bei der Geburtenrate, Zuwanderung und Alterung sprechen.

Es kann nicht nachvollzogen werden, wie eine evtl. Zunahme von arbeitslosen Menschen über 50 Jahre zu einer Veränderung der durchschnittlichen Haushaltsgrößen führen könnte. Im Gegenteil, es wird als sehr wahrscheinlich erachtet, dass diese Menschen in ihren Haushaltsstrukturen trotz – oder gerade wegen- der Arbeitslosigkeit „verhaftet“ bleiben. Sollten die arbeitslosen Menschen doch noch die Familien verlassen und eigene Haushalte gründen, so entstünden mehr Haushalte, was einen größeren Wohnungsbedarf bedeuten würde.

Nr. 5: Die Angaben der Wohnbauflächen (Scheuven & Wachten, S. 68/ 69), die sich in einem Bebauungsplanverfahren befinden, sind nach unserer Meinung nicht vollständig und müssen aktualisiert werden. Auch die Flächen, von denen bekannt ist, dass sie kurz- bis mittelfristig bebaut werden könnten; müssen mit in die Flächenberechnung aufgenommen werden. Beispiele: Maastrichter Straße, Ubiestraße, Finanzamt Schillerstraße, Münsterschule, Norfer Rathaus und Stiebergasse, Musikschule Lützowsraße, ehemal. Novesiagelände, Cremer- Tosetti- Areal, Bataver Straße (ehemals Seiders), Rheydter Straße usw. Dadurch steigen die vorhandenen Wohnbauflächenreserven weiter an.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 5: Ziel der Baulandanalyse des Büros scheuven+wachten ist, potenzielle Bauflächen für die Nutzung Wohnen, die noch nicht im FNP als Baufläche ausgewiesen sind, auf ihre Eignung hin zu prüfen. Für die Darstellung der vorhandenen Wohnbauflächenreserven war der Stichtag im Oktober 2010, d.h. es wurden alle laufenden Bebauungsplanverfahren mit mindestens 10 Wohneinheiten in die Flächenbilanzierung eingerechnet. Die in den Ausführungen des Forums Stadtentwicklung als fehlend genannten Beispiele waren entweder zum damaligen Zeitpunkt noch nicht im Bauleitplanverfahren (z.B. Finanzamt Schillerstraße, Musikschule Lützowstraße) oder hatten zum dem Zeitpunkt weniger als 10 WE, so dass sie für das gesamte Wohnungsbaugeschehen bzw. für die Flächenbilanzierung eine untergeordnete Rolle spielen (z.B. Ubiestraße, Maastrichter Straße, Selders). Alle genannten Beispiele fallen nicht unter die Untersuchungsmethodik der Baulandanalyse. Sie werden aber im Plan zum Räumlichen Strukturkonzept als Siedlungsfläche bzw. als Umstrukturierungsfläche dargestellt. Grundsätzlich ist anzumerken, dass kleinere brachgefallene Flächen immer mal wieder dem Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können, das

heißt das diese dann ebenfalls zur Deckung des errechneten Bedarfs dienen können. Die im künftigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohnbauflächen brauchen dann bis zum Ende des Planungshorizonts nicht mehr vollständig abgerufen zu werden.

Nr. 6: Bereits mit Baulücken, Flächen mit Bebauungsplänen im Verfahren und rechtskräftigen Bebauungsplänen können 74,3 ha Wohnbauflächen abgedeckt werden. Die Wohnbaupotenziale im Flächennutzungsplan belaufen sich auf 22,6 ha. In Summe betragen die Wohnbauflächenreserven der Stadt Neuss bereits jetzt cirka 96,9 ha (Scheuven & Wachten, S. 73). Wenn man die Flächen, die unter Punkt 5 beschrieben wurden, hinzu nimmt und berücksichtigt, dass der ausgewiesene Wohnungsbedarf von 4.650 Wohnungen, wie unter den Punkten 2, 3, 4 beschrieben, zu hoch angesetzt wurde, ergibt sich eine relativ geringe neu festzulegende Fläche für den Flächennutzungsplan.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 6: Bei dieser Aussage wird nicht klar, was das Forum Stadtentwicklung zum Ausdruck bringen möchte. Wie oben dargestellt ist der Wohnungsbedarf keinesfalls zu hoch angesetzt. Ob im Verfahren zu Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes weitere Flächen in die Gesamtbilanzierung einfließen, die möglicherweise die neu auszuweisenden Flächen verringern, ist zum gegebenen Zeitpunkt zu entscheiden.

Nr. 7: Die hochwertigen Ackerflächen in Neuss haben hohen Erhaltungswert, der unserer Meinung nach zukünftig wieder stärker ins Blickfeld gerückt werden muss. Nach Prognosen von Klimaforschern werden zukünftig z.B. in Südeuropa große Ackerflächen, auf denen heute noch Produkte für unsere Ernährung erzeugt werden, durch große Trockenheit deutlich schrumpfen. Die bestehenden Ackerflächen in Neuss werden deshalb zur Sicherstellung der Nahversorgung, zur Energiegewinnung, zum Erhalt der Artenvielfalt für Flora und Fauna, als Frischluftkorridore und als Freizeitnutzung für die Bevölkerung benötigt.

Stellungnahme zu Nr. 7: Dass die Böden in Neuss sehr ertragreich sind und hohe Bodenwertzahlen aufweisen, ist bekannt. Dies gilt allerdings für das gesamte Stadtgebiet. Dass neben den Ansprüchen für Wohnen und Gewerbe weitere Nutzungen in den Freiräumen drängen, kann aber nicht dazu führen, die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum einzuschränken. Letztendlich ist es eine Frage der bauleitplanerischen Abwägung, welchem Belang im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Vorzug gegeben wird. Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung haben dabei immer ein hohes Gewicht.

Die angesprochene künftige Trockenheit auf den Anbauflächen in Südeuropa ist Spekulation. Spanische Gurken, die in deutschen Supermärkten verkauft werden, werden heute schon bewässert aufgezogen. Es können bei Prognosen, Zielprojektionen und Bedarfsberechnungen nur solche Annahmen getroffen werden, die aus heutiger Sicht realistisch sind.

Nr. 8: Die anderen schützenswerten Freiflächen sind im neu aufgestellten Biotopverbundplan festgelegt und in ihrer Wertigkeit beschrieben worden. Sie sollten auch deshalb dauerhaft zur Stabilisierung und zum Ausbau der Artenvielfalt, als Frischluftkorridore und als Freizeitnutzung für die Bevölkerung erhalten werden.

Das Forum Stadtentwicklung ist aber der Meinung, dass die vorgeschlagenen Gewerbe- und Wohnbauflächen, die jetzt nicht als solche in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden, als zusätzliche Naturräume mit in den Biotopverbundplan aufgenommen werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 8: Der Biotopverbundplan der Stadt Neuss ist ein Fachplan, der Vorrangräume aus Artenschutzsicht darstellt. Die inhaltlichen Aussagen des Planes beruhen auf Untersuchungen bzw. Artenschutzgutachten. Flächen, die fachlich nicht qualifiziert sind, finden keinen Eingang in den Biotopverbundplan. Insofern macht es keinen Sinn, Flächen, die nicht bei der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt werden, in den Biotopverbundplan aufzunehmen.

Nr. 9: Vor dem Hintergrund der noch zur Verfügung stehenden freien Flächen für den Wohnungsbau ist die Neuausweisung von weiteren Flächen äußerst restriktiv zu handhaben, auch deshalb, weil überhaupt nur noch wenige Flächen in Neuss für eine Bebauung geeignet sind (z.B. Lärmbelastung oder andere Nutzungskonflikte). Hinzu kommt, dass Rechenmodelle zur Berechnung der Infrastrukturkosten ergeben, dass für die Kommunen gerade die Schaffung neuer Wohngebiete auf

Dauer ein Minusgeschäft sind. (Refina-Berichte des Deutschen Instituts für Urbanistik). Die Nutzung vorhandener Infrastruktur rechnet sich!

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 9: Die Standortsuche nach neuem Bauland erfolgt in Neuss mit der Zielvorgabe, den Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft zu gewährleisten und die Stadtstruktur zu bewahren. Entsprechende Ziele werden auch im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) formuliert. Die in der Baulandanalyse resp. Räumlichen Strukturkonzept vorgeschlagenen Flächen wurden durch einen engen Suchraum um die bestehenden Siedlungsbereiche ausgewählt, um die Freiflächen zu schonen. Die dabei identifizierten Flächen sind dann nach städtebaulichen und landschaftsökologischen Kriterien bewertet worden. Diese Methodik entspricht von Vorneherein einer restriktiven Herangehensweise bei der Flächenauswahl. Alle Flächen, die der Gutachter in der „Ampelkarte“ als grün deklariert, sind nach diesen strengen Auswahlkriterien grundsätzlich für eine wohnbauliche Entwicklung geeignet. Lärmbelastungen und Nutzungskonflikte sind hier minimiert. Die von der Agenda-Gruppe angeführten Refina-Berichte sind differenzierter zu betrachten. Pauschale Aussagen, dass jede neue Siedlung ein „Minusgeschäft“ ist, sind so nicht zulässig. Die durch Siedlungstätigkeit entstehenden Kosten sind dichteabhängig. Im Übrigen wird durch die Auswahl der Flächen die vorhandene Infrastruktur soweit wie möglich genutzt, und Ortsteile sollen insbesondere mit Ziel, dortige Infrastrukturen zu erhalten, weiterentwickelt werden.

Nr. 10: *Die meisten vorgeschlagenen Wohngebiete entsprechen nicht oder nur teilweise den Ansprüchen nach Ruhe. Schon ab einem Lärmpegel von 55 Dezibel am Tag und 45 Dezibel bei Nacht besteht die Gefahr auf ein erhöhtes Risiko für Bluthochdruck. Ab 60 Dezibel tags und 55 Dezibel nachts drohen Herz- und Kreislauferkrankungen (Quelle: Angaben des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie).*

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 10: Bei der Beurteilung der einzelnen Flächen hinsichtlich Lärmbelastungen ist der Schallimmissionsplan (SIP) der Stadt Neuss als Instrument der Lärmminimierungsplanung herangezogen worden. Für die Beurteilung auf der Ebene der Baulandanalyse ist das völlig ausreichend. Bei der konkreten Ausgestaltung der Flächen kann dieser allerdings ein schalltechnisches Gutachten nicht ersetzen. Grundlage bei der städtebaulichen Planung sind immer die lärmtechnischen Regelwerke wie DIN 18005 oder die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Die Orientierungswerte der einschlägigen Regelwerke sind so ausgelegt, dass gesundheitliche Folgen bei deren Überschreitung bereits berücksichtigt sind.

Nr. 11: *Potentielle neue Wohngebiete sollten nach unserer Ansicht eine hohe Wohnqualität und hohe energetische Standards aufweisen. Das beinhaltet die Einhaltung der in den letzten Jahren verschärften Lärmschutzauflagen, Schaffung von barrierefreien Wohnungen für Familien mit Kindern und älteren Menschen und eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrssystem.*

Stellungnahme der Verwaltung zu Nr. 11: Richtig! Die Forderungen sind selbstverständlich und werden den gesetzlichen Anforderungen entsprechend angewendet und umgesetzt.

Nr. 12: *Die Nutzung potentieller innerstädtischer Flächen und der begonnene Stadtumbau, wie z.B. in Erfttal und Weckhoven, muss konsequent weiter geführt werden. Die Bebauung der ehemaligen Werhahn- und Alexianer-Flächen bieten zukünftig größere Potenziale für die Entwicklung von Wohnungen aller Art.*

Stellungnahme zu Nr. 12: Die Feststellung ist richtig!

Nr. 13: *Außerdem muss durch geeignete Maßnahmen seitens der Stadt und der Wohnungswirtschaft verstärkt der in den älteren Wohngebieten einsetzende Wechsel im Ein- und Zweifamilienhausbestand (z.B. Wohnungstauschbörse, Wechselberatung usw.) beschleunigt werden. Dazu gehört auch die bedarfsgerechte Planung und Erstellung von altersgerechten Wohnungen in den jeweiligen Stadtteilen, um den älteren Bewohnern den Wohnungswechsel zu erleichtern. Solche Maßnahmen würden ein Stück den Druck auf neue Wohnbauflächen nehmen, Infrastrukturkosten sparen und die älteren Wohnquartiere beleben.*

Stellungnahme zu Nr. 13: Das Forum Stadtentwicklung fordert mehr Engagement der Stadt bei der Förderung des Wohnungswechsels von älteren Bürgerinnen und Bürgern. Ebenso wird die bedarfsgerechte Planung und Erstellung von Altenwohnungen gefordert. Beide Themen werden im Handlungskonzept Wohnen als strategische Ziele für den Wohnungsmarkt genannt: „Nachfragegerechte Bestandsentwicklung“ und „Schaffung zusätzlicher Wohnungsangebote“ (GEWOS, S.69 bis 77).

Einzelne Wohnbauflächen:

Vorbemerkung: Das Büro Scheuven + Wachten hat in seinem Gutachten "Baulandanalyse für die Stadt Neuss" potenzielle Flächen untersucht und bewertet. Obwohl das Büro Scheuven + Wachten bereits durch strenge Auswahlkriterien nur noch wenige Flächen für Wohnbebauung als uneingeschränkt geeignet einstuft (Priorität 1), sind einige Vorschläge immer noch viel zu weitgehend. Was nach unserer Ansicht bei der Beurteilung der potentiellen Wohnbauflächen zu kurz gekommen ist, sind neben der Würdigung der Konflikte mit den schützenswerten Freiflächen, die Auswirkungen auf den innerstädtischen Verkehr und die Würdigung der dargestellten Schallimmissionen auf die Gesundheit der dort anzusiedelnden Menschen. Im Einzelnen nehmen wir zu den untersuchten Neubauflächen wie folgt Stellung:

Stellungnahme der Verwaltung zur Vorbemerkung: Grundsätzlich ist anzumerken, dass die endgültige Auswahl der Flächen, die im neuen Flächennutzungsplan dargestellt werden sollen, politischen Entscheidungen unterliegt. Der Gutachter kann diese Entscheidung nicht vorwegnehmen, sondern es ist seine Aufgabe diese in Zusammenarbeit mit der Verwaltung vorzubereiten. Das Räumliche Strukturkonzept als Grundlage für den neuen Flächennutzungsplan stellt eine Sammlung von Möglichkeiten dar, wie und wo die Stadt Neuss in den nächsten Jahren sinnvoll agieren kann. Es ist unter stadtplanerischen Gesichtspunkten entwickelt worden und dadurch fachlich nachvollziehbar. In die Gesamtabwägung des Räumlichen Strukturkonzeptes sind die priorisierten Flächen der Baulandanalyse eingeflossen. Die in der Agenda-Stellungnahme aufgeführten Kriterien wie Schallimmissionen oder weitgehender Freiflächenschutz sind in der Baulandanalyse entsprechend gewürdigt worden (s. Baulandanalyse S. 14ff). Die Auswirkungen auf den „innerstädtischen Verkehr“ lassen sich auf dieser Ebene noch nicht konkret beurteilen. Die verkehrliche Erschließung ist aber als wichtiges Kriterium in die Beurteilung eingeflossen, d.h. Flächen, die sich nicht erschließen lassen, führen zur Ungeeignetheit.

Flächen 1 und 2 in Allerheiligen: Die Fläche 1 „Allerheiligen Kuckhof-Ost“ ist grundsätzlich für den Wohnungsbau geeignet. Mit der Fläche 2 „Allerheiligen Kuckhof-West“ würde eine Wohnbebauung entstehen, die sehr nahe an eine Entwicklungsachse im Biotopverbundplan angrenzt. Eine zusätzliche Wohnbebauung in Allerheiligen belastet außerdem die Verkehrswege zur Innenstadt, z.B. in Gnadenthal und Norf.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Flächen 1 und 2 in Allerheiligen: Bei der Fläche 2 „Kuckhof-West“ liegt kein Konflikt mit dem Biotopverbundplan vor. Alle Flächen sind mit diesem Plan abgestimmt worden (s.o.). Um die (zusätzliche) Verkehrsbelastung in Allerheiligen selbst und den angrenzenden Stadtteilen möglichst gering zu halten, ist die Umgehungsstraße in Allerheiligen gebaut worden, außerdem ist die ÖPNV-Anbindung durch Einrichtung eines S-Bahn-Haltespunktes und der Schaffung der Bustrasse erheblich verbessert worden. In Allerheiligen sind gerade durch diese Infrastrukturmaßnahmen ideale Voraussetzungen für die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen geschaffen worden. Bereits im Jahre 1992 hat der Rat der Stadt Neuss das Entwicklungskonzept „Rahmenplan Allerheiligen“, auf dem alle weiteren Entscheidungen, Planungen und Umsetzungen beruhen, zustimmend zur Kenntnis genommen. In diesem Rahmenplan waren beide heute positiv beurteilten Flächen enthalten, so dass es vor allem vor dem Hintergrund der in den letzten Jahren geschaffenen und entsprechend dimensionierten Infrastrukturen Sinn macht, diese im Zeithorizont des neuen Flächennutzungsplanes zu entwickeln.

Flächen 3, 4, 5, 6 und 7 in Grefrath: Positiv zu bewerten ist, dass die Gutachter die Flächen 4 „Am Lanzerather Busch“ und 7 „Grefrath Nord-Ost“ als wenig geeignet einstufen. Ein Wohnungsbau auf diesen Flächen würde in das Westfeld eingreifen und dort anzutreffende geschützte Feldvogelarten gefährden. Darüber hinaus liegt die Fläche 7 „Grefrath, Nord-Ost“ im Bereich einer Frischluftschnei-

se für die Belüftung der Innenstadt. Die Stadtteilwerkstatt für Grefrath hat sich am 08.07.2010 für den Erhalt der Kulturlandschaft Westfeld ausgesprochen. Das Forum für Stadtentwicklung setzt sich seit langem für einen umfassenden Schutz des Westfeldes u. a. als Offenland für geschützte Vogelarten ein. Die Flächen 3 „Grefrath westlicher Ortsrand“ und Fläche 6 „Grefrath Nord-West“ sollten im neuen FNP ebenfalls nicht als Flächen für den Wohnungsbau ausgewiesen werden. Die Fläche 3 liegt in einer Trinkwasserschutzzone, ist durch hochwertige Böden gekennzeichnet und wird im Landschaftsplan als Schutzgebiet mit dem Ziel „Anreicherung“ ausgewiesen. Eine maßvolle Bebauung der Fläche 5 „Lanzerather Straße“ wurde von der Stadtteilwerkstatt Grefrath befürwortet und sollte geprüft werden.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Flächen 3, 4, 5, 6 und 7 in Grefrath: Nach dem nun vorliegenden Plan zum Räumlichen Strukturkonzept wird nur die Fläche 5 „Lanzerather Straße“ zur Aufnahme in den neuen Flächennutzungsplan vorgeschlagen, diese Fläche ist bereits im Rahmen der Baulandanalyse geprüft worden. Die Fläche 3 „Westlicher Ortsrand“ ist als Mobilisierungsfläche im Räumlichen Strukturkonzept dargestellt. Das bedeutet, dass eine mögliche bauliche Nutzung dieser Fläche als langfristige Entwicklungsoption, die über den Planungshorizont des neuen Flächennutzungsplan hinausgeht, anzusehen ist. Im neuen Flächennutzungsplan soll diese Fläche nicht als Wohnbaufläche dargestellt werden. Im Landschaftsplan ist hier keine Schutzkategorie festgesetzt, hochwertige Böden finden sich im gesamten Stadtgebiet (s.o.) und die Vereinbarkeit mit der Trinkwasserschutzzone IIIB ist grundsätzlich herzustellen.

Flächen 8 und 9 a + b in Grimlinghausen: Das Büro Scheuven + Wachten schlägt in seiner Baulandanalyse 32 ha Flächen für den Wohnungsbau in Grimlinghausen Süd-Ost vor. Diese Flächen 9a + 9b werden als grundsätzlich geeignet qualifiziert. Damit wird entgegen allen Ankündigungen wieder ein großes Baugebiet im freien Außenbereich vorgeschlagen, das in seinen Dimensionen etwa dem Neubaugebiet Allerheiligen B entspricht. Die Bauflächen stellen einen massiven Eingriff in die freie Landschaft dar und führen zu einer überflüssigen Flächenversiegelung im Außenbereich. Der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss stellt diese Flächen unter Schutz und sieht eine Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen vor.

Das Büro Scheuven und Wachten verstrickt sich in Widersprüche, da es einerseits die Schutzwürdigkeit der Fläche als hoch bis sehr hoch einstuft, andererseits aber eine grundsätzliche Eignung für eine wohnbauliche Nutzung feststellt. Die Menschen, die hier wohnen sollen, werden den Freizeitdruck auf das FFH-Gebiet „Uedesheimer Rheinbogen“ weiter erhöhen. Die Wohnbebauung bildet einen Riegel vor dem FFH-Gebiet (Flora-Fauna-Habitat). Austauschbeziehungen mit anderen Freiflächen werden eingeschränkt. Auf der stark belasteten Bonner Straße werden die Verkehrsbelastungen weiter zunehmen. Die Flächen müssen Bestandteil des Biotopverbundplans bleiben bzw. werden. Auf die Nachteile für die Landwirtschaft und die Nahversorgung wird bereits an anderer Stelle hingewiesen.

Das Forum Stadtentwicklung lehnt aus den vorgenannten Gründen die Bebauung der Flächen 9 a + b grundsätzlich ab.

In der Stadtteilwerkstatt Grimlinghausen am 13.07.2010 wurde lt. Ergebnisprotokoll gefordert, dass kleinteilige Bau- und Nutzungsstrukturen erhalten werden sollten. Das Forum für Stadtentwicklung schließt sich der negativen Bewertung der Fläche 8 „Grimlinghausen Friedhof“ des Büros Scheuven & Wachten an. Im Biotopverbundplan wird für dieses Gebiet eine hohe Schutzwürdigkeit festgestellt.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Flächen 8 und 9 a+b in Grimlinghausen: Die Fläche 9 ist bereits seit 1999 im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP99) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, eine planerische Vorprägung ist seitdem also gegeben. Da die Fläche durch die Untersuchung insgesamt als geeignet eingestuft worden ist, ist es sinnvoll diese auch in den neuen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche aufzunehmen. Entgegen der Behauptung steht die Fläche nicht unter Landschaftsschutz, von der Biotopverbundkarte ist sie nicht erfasst und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung wird auf Ebene der Bauleitplanverfahren durchgeführt. Außerdem bleibt die Darstellung der Fläche im Räumlichen Strukturkonzept gegenüber der Baulandanalyse zurück. Aufgrund der Größe der Fläche wird eine zeitlich gestaffelte Entwicklung angestrebt.

Flächen 10 a-c in Hoisten: Die Fläche 10 a „Hoisten, westlicher Ortsrand“ führt zu einer Bebauung der nördlichen Seite der Schluchenhausstraße. Die bereits beschlossene Planung einer Teilfläche davon schafft ein begrenztes Angebot für den lokalen Bedarf und rundet damit den Stadtteil Hoisten dauerhaft ab. Die Flächen 10 b + c „Hoisten, westlicher Ortsrand“ stellen größere Freiflächen dar und sollten nach unserer Meinung für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben. Sie wurden bereits vom Rat für Wohnungsbau als nicht geeignet verworfen.

Die Bürger und Bürgerinnen haben am 12.07.2010 in der Stadtteilwerkstatt für Hoisten gegen größere Neubaugebiete votiert, da sie Leerstand im Ortszentrum befürchteten. Der Wunsch nach Erhaltung des dörflichen Charakters von Hoisten wurde unterstrichen.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Flächen 10a-c Hoisten: Für einen Teil der Fläche 10a liegt bereits ein Aufstellungsbeschluss vor. Zunächst gilt die gutachterliche Einschätzung, dass sich die Flächen 10 a und b für eine wohnbauliche Entwicklung gut eignen. Diese Bewertung ist aus fachlicher Sicht nicht in Zweifel zu ziehen. Grundsätzlich gilt auch für Hoisten, dass dauerhaft die Mantelbevölkerung gestärkt werden muss, um die Einrichtungen wie Schule, Kindergarten oder Nahversorgungsmöglichkeiten künftig erhalten zu können. Es ist richtig, dass im Rahmen der Stadtteilwerkstatt größere Neubaugebiete abgelehnt wurden. Auch für Hoisten gilt: In welchem Ausmaß und in welcher Geschwindigkeit neue Flächen ausgewiesen und baulich umgesetzt werden, bleibt der Entscheidung der Politik vorbehalten.

Die Fläche 10 c wird als langfristige Entwicklungsoption eingestuft und ist deshalb nicht für die Darstellung im neuen Flächennutzungsplan vorgesehen.

Flächen 11, 12 und 13 in Holzheim: Die Fläche 11 „Holzheim, östlicher Ortsrand“ würde dazu führen, dass Holzheim und Reuschenberg fast zusammenrücken und die Stadtteile ihre Eigenständigkeit verlieren. Die Fläche 12 „Löveling-Nord“ lehnt das Forum für Stadtentwicklung ab, da die Schutzwürdigkeit der Fläche als hoch bis sehr hoch eingestuft wird und an ein schutzwürdiges Biotop grenzt. Die Fläche 13 „Kreitzweg Süd-West“ ist als mögliche Gewerbegebietstauschfläche für nicht nutzbare Flächen an der Bataverstraße vorgesehen. Mit der eingeleiteten Entwicklung des Baugebietes „Blausteinsweg“ wird in Holzheim bereits ein größeres Wohngebiet für Ein- und Zweifamilienhäusern in Angriff genommen, so dass nach Meinung des Forums Stadtentwicklung damit die Entwicklung von Holzheim abgeschlossen werden sollte.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Flächen 11-13 Holzheim: Die Fläche 12 „Löveling-Nord“ ist im Räumlichen Strukturkonzept als Mobilisierungsfläche und somit als langfristige Entwicklungsoption eingestuft. Gemäß Biotopverbundplan grenzt diese Fläche nicht an ein schutzwürdiges Biotop. Fläche 13 „Kreitzweg Süd-West“ ist in der Tat als Gewerbefläche vorgesehen.

Da aus heutiger Sicht kaum abzuschätzen ist, wann die bauliche Entwicklung Holzheims abgeschlossen ist, macht es vor dem Hintergrund einer langfristigen Entwicklungsperspektive Sinn, bereits heute potenziell geeignete Flächen in die Betrachtung einzubeziehen.

Flächen 14, 15 und 16 in Norf: Die Flächen 14 „Norf, südlich vom Friedhof“ und Fläche 15 „Norf, Nievenheimer Straße Ost“ könnten zukünftig als Wohnbauflächen entwickelt werden, stoßen aber zur Zeit bei der Bevölkerung auf Ablehnung, da es sich um ortsnahe Frei- und Erholungsflächen handelt. Eine Straßenrand-bebauung entlang der Nievenheimer Straße erscheint aus unserer Sicht aber denkbar. Eine Bebauung der Fläche 16 „Norf, südlicher Ortsrand“ in der Nähe des Norfbaches ist aus unserer Sicht abzulehnen, da es sich um eine Entwicklung in den Freiraum handelt. Der Landschaftsplan des Rhein-Kreises Neuss sieht hier einen Erhalt dieser Fläche vor.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Flächen 14-16 Norf: Die Fläche 14 „Südlich Friedhof“ ist im Räumlichen Strukturkonzept als Mobilisierungsfläche und somit als langfristige Entwicklungsoption eingestuft. Die Fläche 15 auf der Ostseite der Nievenheimer Straße ist die Restfläche der heute schon im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche, von der ca. 5 ha im Rahmen der 122. Flächennutzungsplanänderung für die wohnbauliche Entwicklung nördlich des Friedhofs getauscht wird. Als nur 2 ha umfassende Restfläche könnte diese für andere Flächen als Tauschfläche eingesetzt werden. Eine reine Straßerandbebauung macht aufgrund des hohen Aufwandes für Lärmschutz Einrichtungen an dieser Stelle keinen Sinn. Die Fläche 16 „Südlicher Ortsrand“ wird nicht weiterverfolgt.

Flächen 17 a + b in Rosellen: Die Flächen 17 a + b „Rosellen, Am Schwarzen Graben“ dürfen nicht vollständig als Wohnbauland genutzt werden und sind auch zu recht nur als bedingt geeignet eingestuft worden. Mit einer Bebauung der Fläche 17a wird in die Erhaltungsfläche des Landschaftsplans eingegriffen. Gegen eine volle Nutzung der Flächen spricht auch die Nähe zum Biotop „Schwarzer Graben“.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Flächen 17a + b Rosellen: Beide Flächen werden durch die Baulandanalyse als Tauschflächen bewertet, um an anderer Stelle im Stadtgebiet Wohnbauland entwickeln zu können. Die Nähe zum Biotop „Schwarzer Graben“ und zur Bezirkssportanlage stellen hier Entwicklungshemmnisse dar.

Flächen 18, 19, 20, 21 a + b in Uedesheim: Für Uedesheim zeichnet sich mit der Fläche 20 „Uedesheim, Kreuzfeld“ ein mögliches Neubaugebiet ab, das den Stadtteil nach Schließung von Baulücken abrunden könnte. Unter ökologischen Gesichtspunkten sind die dargestellten Flächen 21 a + b „Uedesheim, Macherscheider Str. West“ für eine Wohnbebauung nicht geeignet. Der Landschaftsplan des Rhein-Kreises-Neuss sieht eine Erhaltung und eine Anreicherung mit gliedernden und belebenden Elementen vor. Eine Bebauung dieser Fläche widerspricht dem Landschaftsschutz und zerstört den ohnehin nicht mehr großen Freiraum südlich von Uedesheim an der Grenze zu Dormagen. Eine Bebauung der Friedhofsreservefläche (Fläche 19) würde zu einem Eingriff in das Rheinvorland führen und ist deshalb auch zurecht als „weniger geeignet“ eingestuft.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Flächen 18-21b Uedesheim: Im Räumlichen Strukturkonzept wird der Fläche 20 „Kreuzfeld“ eine Entwicklungspriorität eingeräumt. Die Flächen 21 a+b sowie die Fläche 19 werden aufgrund von Restriktionen nicht weiterverfolgt. Die Fläche 18 „Südlich der Rheinfahrstraße“ ist als langfristige Entwicklungsoption anzusehen. Dass das Areal Kreuzfeld bevorzugt werden soll, ist unbestritten.

Die Fläche 18 „Uedesheim, südlich der Rheinfahrstraße“ liegt teilweise im Überschwemmungsbereich und die Böden besitzen eine hohe Schutzwürdigkeit. Sie ist nach unserer Meinung von einer Bebauung frei zu halten, zumal Uedesheim auch durch die angrenzenden Gewerbegebiete bereits stark versiegelt ist.

Bei der Stadtteilwerkstatt für Uedesheim haben sich die Bürger am 13.07.2010 für eine maßvolle Siedlungsflächenentwicklung ausgesprochen. Uedesheim soll seinen dörflichen Charakter bewahren. Dabei wurde einem möglichen Neubaugebiet „Im Kreuzfeld“ der Vorzug vor allen anderen Arealen gegeben.

Flächen 22, 23, 24 a-c in der Nordstadt: Weitere Wohnbauflächen in der Nordstadt (Flächen 22, 23 und 24 a-c) sind aus der Sicht des Forums Stadtentwicklung grundsätzlich abzulehnen. Die bereits dicht bebaute nördliche Stadthälfte sollte nicht weiter ausgedehnt werden. Hier ist die Stadtkante erreicht. Die noch verbliebenen landwirtschaftlichen Betriebe brauchen dauerhaft eine Sicherung ihrer Existenz durch genügend Flächen. Außerdem weisen alle Wohnungsflächenvorschläge einen erhöhten Lärmpegel auf und sind schon von daher für eine Wohnbebauung ungeeignet. Die vorhandenen Freiräume, über bestehende Wasser- und Landschaftsschutzgebiete hinaus, gutes langfristig im Biotopverbundplan zu sichern. Die Stadtteil Werkstatt Nordstadt am 23.09.2010 stellt fest: Die Teilnehmer und Teilnehmerinnen schätzen den Wohnungsbedarf in der Nordstadt als gedeckt ein.

Stellungnahme der Verwaltung zu den Flächen 22-24c Nordstadt: Keine der Nordstadt-Flächen wird vom Räumlichen Strukturkonzept zur Darstellung als Wohnbaufläche im neuen Flächennutzungsplan vorgeschlagen. In der Baulandanalyse wurden sie als bedingt oder wenig geeignet eingestuft. Als langfristige Reserve, die über den Planungshorizont des Flächennutzungsplanes hinausgeht, werden die 24a-c und 22 vorgeschlagen. Die Darstellung im Räumlichen Strukturkonzept als Mobilisierungsreserven bedeutet, dass sie durch den neuen Flächennutzungsplan nicht durch andere (bauliche) Nutzungen überplant werden sollen.

Im Biotopverbundplan können nur Flächen gesichert werden, die fachlich qualifiziert sind. Insofern macht die Forderung der Agenda keinen Sinn, Flächen, die nicht bei der Neuaufstellung des FNP berücksichtigt werden, in den Biotopverbundplan aufzunehmen.

7. Weiteres Verfahren

Mit Abschluss des Räumlichen Strukturkonzeptes beginnen die Vorentwurfsarbeiten zum neuen Flächennutzungsplan. Um den hohen inhaltlichen und planungsrechtlichen Anforderungen eines Flächennutzungsplanes als Steuerungsinstrument für die räumliche Gesamtentwicklung der Stadt Neuss gerecht werden zu können, sind weitere Gutachten und Fachbeiträge erforderlich (z.B. zu Wind- und Solarenergienutzung; siehe Punkt 5). Ebenso wird der erforderliche Umweltbericht erarbeitet, der u.a. eine überschlägige Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs für die im FNP dargestellten Bauflächen enthalten wird. Im Rahmen der Vorentwurfsarbeiten sind umfangreiche Abstimmungsgespräche mit der Bezirksregierung Düsseldorf zu führen, um zu klären, inwieweit die im Räumlichen Strukturkonzept formulierten Ziele für die Stadt Neuss mit der Regional- und Landesplanung in Einklang gebracht werden können.

Die abschließende Beratung und Beschlussfassung über den Vorentwurf des neuen Flächennutzungsplanes obliegt dem Rat der Stadt Neuss, und bildet somit den Auftakt für das im Baugesetzbuch vorgeschriebene frühzeitige Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange. Mit der Einleitung dieses Verfahrensschrittes ist gegen Ende des Jahres 2012 zu rechnen. Die öffentliche Auslegung des Plans kann dann im Jahr 2013 erfolgen. Ende 2014 bzw. Anfang 2015 soll der neue Flächennutzungsplan in Kraft treten.

Die einzelnen Verfahrensschritte können dem Schaubild auf der folgenden Seite entnommen werden. Das Schaubild ist zudem als Anlage D vorhanden.

ANLAGEN		
ART	NUMMER	BEZEICHNUNG
E	APS 59-2011 A	Anzeige zur Abschlussveranstaltung im Mai 2011
E	APS 59-2011 B	Steckbriefe der ausgewählten Flächen
E	APS 59-2011 C	Tabelle Wohnbauflächenpotenziale aus der Baulandanalyse
E	APS 59-2011 D	Schaubild Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes
E	APS 59-2011 E	Eingabe des Forums Stadtentwicklung der Agenda 21