


 GREMIUM
 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung

 DIENSTSTELLE, BERICHTERSTATTER
 Amt für Stadtplanung
 Herr Beigeordneter Hölters

ART DER BERATUNG

 öffentlich
 nicht öffentlich
 BERATUNGSUNTERLAGE

BETREFF

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Bahnhofsumfeld / ISEK
- Beschluss der Sanierungssatzung

BERATUNGSFOLGE (DATUM, GREMIUM)	ABSTIMMUNGSERGEBNIS
04.07.2019 Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	
05.07.2019 Rat der Stadt Neuss	

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

 FOLGEKOSTEN (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)
 0,00 €

ZUSCHÜSSE (DETAILS SIEHE SACHVERHALTSDARSTELLUNG)

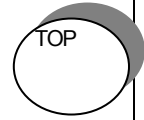
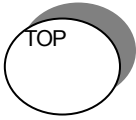
BESCHLUSSEMPFEHLUNG

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, wird die als Anlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Bahnhofsumfeld“ beschlossen.

SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Am 03.02.2017 hat der Rat der Stadt einen Grundsatzbeschluss (APS 2-2017) über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Bahnhofsumfeld und die Einleitung vorbereitender Untersuchungen (VU) gem. § 141 Baugesetzbuch gefasst. Mit der Durchführung der VU und der parallelen Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Bahnhofsumfeld wurde ein externes Büro beauftragt. Die Erarbeitung sowohl der VU als auch des ISEK fanden in einem offenen und transparenten Beteiligungsprozess statt. Die interessierte Öffentlichkeit und die Betroffenen des möglichen Sanierungsgebietes wurden in mehreren Veranstaltungen über den Fortschritt des Projektes informiert und hatten die Möglichkeiten genutzt, sich aktiv in den Prozess einzubringen. Ergänzend zu den öffentlichen Veranstaltungen wurde eine Internet-Beteiligung mit einer interaktiven Karte (Wikimap) angeboten und es fand eine schriftliche Eigentümerbefragung gem. § 141 BauGB statt.

Die Ergebnisse der VU und das ISEK Bahnhofsumfeld liegen seit Februar 2019 als Entwürfe vor (s. Anlage APS 52-2019-3 und APS 52-2019-4). Nach interner Prüfung wurde mit beiden Berichten in der Zeit vom 21.03.2019 bis 26.04.2019 eine schriftliche Beteiligung der Ämter und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen können der Anlage APS 52-2019-6 entnommen werden. Die Entwürfe der VU und der Kosten-, Zeit- und Finanzierungsübersicht (s. Anlage APS 52-2019-5) wurden durch das Amt



für Stadtplanung überarbeitet; der Bericht zum ISEK Bahnhofsumfeld wird gegenwärtig überarbeitet.

Während das ISEK Bahnhofsumfeld als Fördergrundlage noch mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt werden muss und dadurch erst nach der Sommerpause in die politische Beratung eingebracht werden kann, soll auf der Grundlage der VU eine Sanierungssatzung für das Bahnhofsumfeld beschlossen werden.

Begründung der Sanierungssatzung – Vorliegen städtebaulicher Missstände

Voraussetzung für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsraum. Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Dabei werden Substanzschwächen und Funktionsschwächen unterschieden.

Auf Grundlage der städtebaulichen und räumlichen Analysen sowie der Aussagen aus den verschiedenen Beteiligungsschritten lassen sich Substanzschwächen der vorhandenen Bebauung im Untersuchungsraum, insbesondere im Bereich des ehem. Bauer & Schaurte-Geländes, feststellen. Die Flächen liegen aktuell brach, die alten maroden Hallenstrukturen stehen leer, die Flächen sind nicht ausreichend erschlossen und somit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Weitere Substanzschwächen befinden sich entlang der Further Straße – insbesondere auf der Südseite – in Form von mehreren Leerständen in den Erdgeschosszonen und mindergenutzten Grundstücken. Auch im Umfeld des Wolberokreisels und angrenzend an die Probebühne befinden sich Grundstücke und Gebäude, die mindergenutzt und teilweise unzureichend erschlossen und geordnet sind.

Die unzureichende Anzahl und Qualität der vorhandenen Frei- und Grünräume ist gerade vor dem Hintergrund der starken Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung als deutliche Schwäche herauszuheben, insbesondere aufgrund der dadurch bedingten Hitzeinseln.

Durch seine innerstädtische Lage und Bedeutung als Verflechtungsbereich zwischen Innenstadt und Furth-Süd, kommt dem Untersuchungsraum Bahnhofsumfeld eine hohe funktionale Bedeutung zu. Besonders starke Funktionsschwächen, die die Situation beim fließenden und ruhenden Verkehr betreffen, liegen im Untersuchungsraum am Theodor-Heuss-Platz vor. Auch die Bahnunterführungen an der Further Straße sowie der Salzstraße weisen Konflikte zwischen dem motorisierten Verkehr und schwächeren Verkehrsteilnehmenden, wie Radfahrern und Fußgängern auf. Des Weiteren bestehen im gesamten Untersuchungsraum punktuelle Mängel hinsichtlich der funktionalen Abwicklung der unterschiedlichen Verkehre, der sicheren und barrierefreien Wegeverbindungen sowie der Stellplatzverfügbarkeit für den ruhenden Verkehr.

Die unzureichende Anzahl und Qualität der vorhandenen Frei- und Grünräume, sozialen Treffpunkte und Sportangebote in Wohnortnähe deuten darüber hinaus auf Funktionsschwächen im Bereich der infrastrukturellen Erschließung mit Anlagen des Gemeinbedarfs hin.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass sich Substanz- und Funktionsschwächen in einem Kernbereich des Untersuchungsraumes konzentrieren, der zwischen der Ripuarierstraße, Karl-Arnold-Straße, Salzstraße, Düsseldorfer Straße, Collingstraße, Rheintorstraße, Königstraße, Elisenstraße, Marienkirchplatz, Krefelder Straße, Further Straße, Katharina-Braeckeler-Straße, Marienstraße, Wolberostraße, Keltenstraße und Römerstraße liegt. Insbesondere das Zusammenwirken unterschiedlicher Missstände lässt in diesem Bereich ein negatives Gesamtbild entstehen und wirkt sich nachteilig auf die Funktionalität dieses wichtigen innerstädtischen Raumes aus.

Sanierungsziele und Maßnahmen

Nach § 140 Nr. 3 BauGB umfasst die Vorbereitung der Sanierung die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Diese wurden im Rahmen der Erstellung des ISEK Bahnhofsumfeld, zusammen mit den Betroffenen und der interessierten Öffentlichkeit, erarbeitet und werden für das Sanierungsverfahren übernommen:

- Das Bahnhofsumfeld mit hohem Anspruch an Städtebau und Freiraumgestaltung als attraktiven Baustein im Stadtgefüge aufwerten
- Grün- und Freiraumstrukturen als Erholungsräume weiterdenken und vernetzen
- Den Hauptbahnhof Neuss als Drehscheibe für eine zukunftsfähige Mobilität ausbauen
- Mit sicheren Wegeverbindungen Nahmobilität und Bewegung fördern
- Durch vielfältige innerstädtische Wohnangebote eine sozial gemischte Bewohnerstruktur erhalten
- Durch vielfältige Angebote die soziale Mischung im Quartier sicherstellen
- Durch Nutzungsmischung in Neubau und Bestand ein stadtverträgliches Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten im Quartier fördern
- Mit allen Maßnahmen und baulichen Veränderungen einen hohen Beitrag zur Stärkung der Quartiersidentität und einer lebendigen Nachbarschaft leisten
- Mit allen Maßnahmen einen Beitrag zum Ressourcen- und Klimaschutz leisten
- Durch stetigen Dialog und Begleitung die Umsetzung aller Maßnahmen gewährleisten

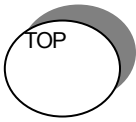
Auf Grundlage der festgestellten Defizite und Handlungsbedarfe sowie der Zielsetzungen, werden im ISEK Bahnhofsumfeld Neuss verschiedene städtebauliche und funktionale Maßnahmen, geordnet nach thematischen Handlungsfeldern, benannt. Diese sollen einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des gesamten Bahnhofsumfeldes leisten:

Handlungsfeld 1 – Freiraum und Umwelt

- Freiraumkonzept zur Schaffung und Vernetzung von Freiräumen
- Qualifizierung von Haupt- und Nebenrouten der Freiraumvernetzung
- Neugestaltung von repräsentativen Stadtplätzen und Ankunftsorten
- Um- und Neugestaltung von Quartiersplätzen
- Freiraumentwicklung auf dem ehem. Bauer & Schaurte-Gelände
- Umgestaltung des Marienkirchplatzes
- Umgestaltung des Spielplatzes Jägerstraße
- Streetworkout-Anlage

Handlungsfeld 2 – Städtebau und öffentlicher Raum

- Machbarkeitsstudie „Straßenbahn- und Bushaltestellen am Theodor-Heuss-Platz“
- Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb „Neugestaltung des Theodor-Heuss-Platzes“
- Umsetzung „Neugestaltung des Theodor-Heuss-Platzes“
- Aufwertung der Unterführungen Further Straße und Salzstraße für alle Verkehrsteilnehmenden
- Erweiterung des Beleuchtungskonzeptes auf das Bahnhofsumfeld Neuss
- Konzept zur städtebaulichen Kriminalprävention und Stärkung des Sicherheitsempfindens
- Konzept für ein Leitsystem zur besseren Orientierung im Bahnhofsumfeld und in die Nachbarquartiere



Handlungsfeld 3 – Verkehr und Mobilität

- Strategiekonzept „Bahnhof Neuss“ zur Ausweitung und Qualifizierung der Mobilitätsangebote
- Umsetzung einheitlicher Service- und Informationsangebote
- Konzept „Ruhender Verkehr“
- Machbarkeitsstudie und Einrichtung eines Micro-Hubs

Handlungsfeld 4 – Arbeiten und Wohnen

- Städtebaulich-freiraumplanerisches Qualifizierungsverfahren zur Umgestaltung des Straßenraums Further Straße
- Umsetzung „Umgestaltung des Straßenraums Further Straße“
- Zukunftsperspektive für das Wohnen im Bahnhofsumfeld
- Strategie „Kreative Further Straße“ zur Umnutzung leerstehender Ladenlokale und Wohnungen & Machbarkeitsstudie „Urbane Produktion“ und „Coworking Spaces“
- Einrichtung einer Heimatwerkstatt für die Nordstadt
- Ideenwettbewerb für das RWE-Gelände

Handlungsfeld 5 – Soziales und Kultur

- Leitlinien und Potenzialstudie „Kunst im öffentlichen Raum“
- Studie zur Nachnutzung industrieller Relikte als Kulturstätte und sozialer Treffpunkt
- Bürgerhaus / Stadtteiltreff / Nachbarschaftszentrum in den historisch erhaltenswerten Gebäudeteilen

Flankierende Maßnahmen

- Projektmanagement, Monitoring und Evaluation
- Öffentlichkeitsarbeit

Wahl des Verfahrens, Gebietsabgrenzung und rechtliche Auswirkungen der Sanierungssatzung

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches sieht verschiedene Rechtsinstrumente zur Vorbereitung, Steuerung und Durchsetzung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen vor, zu deren Umsetzung wiederum Mittel der Städtebauförderung durch Bund und Länder bereitgestellt werden.

Nicht jedes Rechtsinstrument ist dabei für jede Erneuerungsaufgabe vorgesehen, und die Fördervoraussetzungen variieren ebenfalls. Für den Untersuchungsraum Bahnhofsumfeld Neuss konnten im Rahmen der Erstellung des ISEK sowie der vorbereitenden Untersuchung städtebauliche Missstände im Sinne von Substanz- und Funktionsschwächen festgestellt werden.

Von zentraler Bedeutung für den Untersuchungsraum ist darüber hinaus die Zukunft des ehemaligen Betriebsgeländes von Bauer & Schaurte. Der städtebauliche Funktionsverlust dieses etwa 6,5 ha großen Gebietes, unmittelbar angrenzend an den Hauptbahnhof und die Stadtmitte, belastet den Untersuchungsraum erheblich. Zugleich bietet die Fläche eine große

Chance für die Qualifizierung des Untersuchungsraums, wenn eine nachhaltige Neunutzung umgesetzt werden kann und die Schwächen des Bahnhofsumfeldes durch die Entwicklung des ehemaligen Betriebsgeländes von Bauer & Schaurte minimiert werden können. (vgl. ISEK Kapitel 1, 2 und 3)

Die vorbereitenden Untersuchungen für das Bahnhofsumfeld Neuss zeigen im Ergebnis, dass sich wenige Missstände über den gesamten Untersuchungsraum verteilen. Die wesentlichen städtebaulichen Missstände konzentrieren sich auf einen Kernbereich des Untersuchungsgebietes, sodass zwar ein flächiger Interventionsbedarf gegeben ist, jedoch in unterschiedlichen Intensitätsstufen.

Für die Initiierung von Erneuerungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und zur langfristigen Stabilisierung, soll ein Maßnahmengebiet der Städtebauförderung zusammen mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept „ISEK Bahnhofsumfeld Neuss“ beschlossen werden. Aufgrund der noch erforderlichen Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf wird dies erst nach der Sommerpause erfolgen.

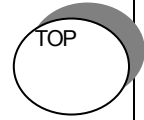
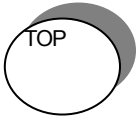
Weiterhin wird, zur Absicherung der Sanierungsziele und Behebung der festgestellten Substanz- und Funktionsmängel, die Festsetzung eines Sanierungsgebietes für einen Kernbereich des Maßnahmengebietes ISEK Bahnhofsumfeld nach § 142 BauGB vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Verfahrensart muss festgelegt werden, ob die Sanierung in einem umfassenden oder in einem vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll. Im umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung. Durch die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen sowie Preisprüfung sichert die Gemeinde im umfassenden Verfahren die Finanzierung und Durchführung der Sanierung. Hingegen werden im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens die Vorschriften des Dritten Abschnitts zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung und ggf. die Genehmigungstatbestände des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB ausgeschlossen. Dies setzt nach § 142 Abs. 4 BauGB voraus, dass die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Verfahrenswahl hängt daher maßgeblich von den zu erwartenden Bodenwertentwicklungen im Sanierungsgebiet ab.

Eine weitere Anforderung an eine Sanierungsmaßnahme ist ihre zügige Durchführbarkeit, die gem. § 136 Abs. 1 BauGB gewährleistet werden muss. Im vereinfachten Sanierungsverfahren muss die Sanierung auch ohne die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB zügig durchführbar sein. Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet zu erwarten, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Regel erforderlich,

- um mit Ausgleichsbeträgen die Finanzierung der Sanierung zu sichern,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert zu erwerben oder
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerung zu verhindern.

Für den Kernbereich des Maßnahmengebietes Bahnhofsumfeld, der als Sanierungsgebiet festgesetzt werden soll, wird die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung als derart geringfügig eingeschätzt, dass die Anwendung der §§ 152-156a BauGB nicht notwendig ist. Aufgrund des hohen Bodenrichtwertes für ein Industriegebiet ist trotz der angedachten



städtebaulichen Entwicklung auf dem Bauer und Schaurte-Gelände nur mit einer geringen Bodenwertsteigerung von 10-20 % zu rechnen. Im weiteren Umfeld wird die Wertsteigerung auf höchstens 5 % geschätzt. Eine interne Stellungnahme der Liegenschaften und Vermessung Neuss (LVN) vom 28.05.2018 liegt vor.

Eine erschwerte Durchführung der Sanierung aufgrund von dieser geringfügigen Bodenwerterhöhungen ist nicht zu erwarten. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die festgestellten Sanierungsziele auch im vereinfachten Verfahren erreicht und die Sanierung zügig im Sinne des § 136 BauGB durchgeführt werden kann. Daher wird vorgeschlagen, die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen und ein vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen soll über die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln gesichert werden. Hierzu wird das ISEK Bahnhofsumfeld aktuell mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt und soll nach der Sommerpause beschlossen werden. Üblicherweise werden die Maßnahmen in Neuss mit 50% gefördert. Die Eigenanteile der Stadt Neuss wurden im Frühjahr 2019 für das Haushaltsjahr 2020 angemeldet.

Damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Bahnhofsumfeld im Sinne der Stadt Neuss gelenkt und abgesichert werden kann, sollen die sanierungsrechtlichen Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB innerhalb des Sanierungsgebietes angewendet werden. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen wie z.B. durch Vorhaben und sonstige Maßnahmen, Veräußerungen oder Teilungen von Grundstücken und andere Rechtsvorgänge, die nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden können, abzusichern und der Stadt einen angemessenen Zeitraum für die Realisierung ihrer Ziele und der Maßnahmen einzuräumen. Die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 macht die Eintragung eines Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes erforderlich.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt nach § 136 Abs. 1 BauGB voraus, dass die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist. Daher ist gem. § 142 Abs. 3 BauGB durch Beschluss festzulegen, innerhalb welcher Frist die Sanierung durchzuführen ist. Die Frist darf maximal 15 Jahre betragen.

Da mit der Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen im Bahnhofsumfeld erst noch begonnen wird, erscheint eine Frist von 10 Jahren als angemessen. Können die noch ausstehenden Maßnahmen nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist nach § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Rates verlängert werden.

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Die finanziellen Auswirkungen sind in der Kosten-, Zeit- und Finanzierungsübersicht (s. APS 52-2019-5) dargestellt. Detailliertere Kosten werden in den Beratungsunterlagen zu den jeweiligen Einzelmaßnahmen vorgelegt und beraten.

ANLAGENUMMER	BEZEICHNUNG
APS 52-2019 - 1	Satzung
APS 52-2019 - 2	Lageplan Abgrenzung Sanierungsgebiet
APS 52-2019 - 3	Überarbeitung Kurzbericht
APS 52-2019 - 4	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Neuss (ENTWURF – Stand: 02/2019)
APS 52-2019 - 5	ISEK Maßnahmentabelle
APS 52-2019 - 6	Auswertung der Stellungnahmen zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum ISEK Bahnhofsumfeld