



61/062/2020

Dringlichkeitsentscheidung Nr. 313

Dienststelle 61 - Amt für Stadtplanung

Berichterstatter/-in Herr Bürgermeister Breuer

Betreff: Dringlichkeitsentscheidung Nr. 313 - 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 37 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße (ehemaliges Pierburgareal)

Dringlichkeitsentscheidung

Eine ordnungsgemäße Einberufung von Rat und Hauptausschuss ist in absehbarer Zeit - auch bei verkürzter Ladungsfrist - nicht möglich, da aufgrund der derzeitigen Lage im Zusammenhang mit der Ausbreitung des Coronavirus der Schutz der Mitglieder der Gremien und der Vertreter der Verwaltung nicht gesichert ist. Mithin können die Gremien nicht beschlussfähig zusammenkommen und Entscheidungen treffen. Auf die Erlasslage des Landes NRW sowie die allgemeinen Verfügungen der Stadt Neuss wird verwiesen.

Zur Verhinderung erheblicher Nachteile oder Gefahren für die Stadt Neuss und zur Aufrechterhaltung der Handlungsfähigkeit von Rat und Verwaltung trifft daher der Bürgermeister zusammen mit nachfolgenden Mitgliedern des Stadtrates gemäß § 60 Abs. 1 GO NRW die folgende Dringlichkeitsentscheidung:

Die als **Anlage 1** beigefügte Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 37 der Stadt Neuss für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße - wird beschlossen.

Der Abbruch der Sheddachhalle wird als Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 S.1 BauGB unter der Bedingung zugelassen, dass stattdessen eine Kita errichtet sowie das vorhandene Bürogebäude (durch Revitalisierung oder gleichwertigen Neubau) gewerblich nachgenutzt wird und die Hallenkante als identitätsstiftendes Zitat und optische Abgrenzung erhalten bleibt.

Sobald eine ordnungsgemäße Einberufung der Gremien wieder möglich ist, wird die Dringlichkeitsentscheidung in der nächsten möglichen Sitzung des Rates von diesem nachträglich genehmigt.

Sachverhaltsdarstellung

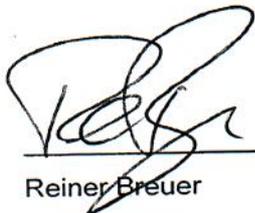
Siehe hierzu die als Anlage beigefügte Beratungsunterlage.

Begründung für die Dringlichkeit in der Sache

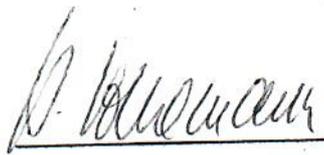
Die Beschlussfassung ist aus rechtlichen Gründen dringlich, da die Veränderungssperre ansonsten mit Ablauf des 26.03.2020 auslaufen würde und seine Wirksamkeit verliert. Ohne Veränderungssperre können die Inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans einem Bauantrag nicht entgegengehalten werden. Es wäre dann denkbar, dass Bauanträge genehmigt werden müssten, die auch die geplante Erschließung überbauen würden oder nicht erwünschte Nutzungen wie z. B. Vergnügungsstätten etc. enthalten. Das Wettbewerbsergebnis wäre dann nichtmehr Richtschnur der Entwicklung.

Anlagen

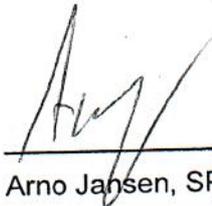
61_052_2020_Beratungsunterlage



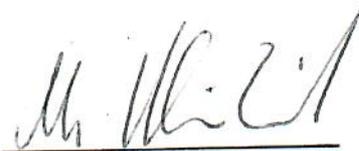
Reiner Breuer
Bürgermeister



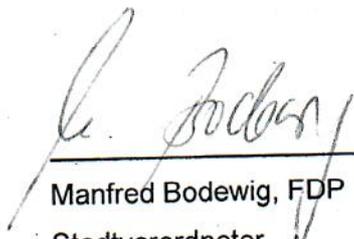
Helga Koenemann, CDU
Stadtverordnete



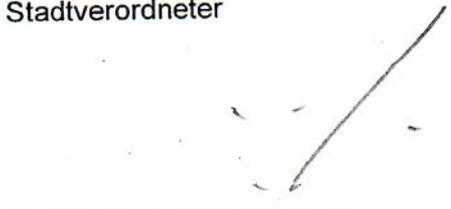
Arno Jansen, SPD
Stadtverordneter



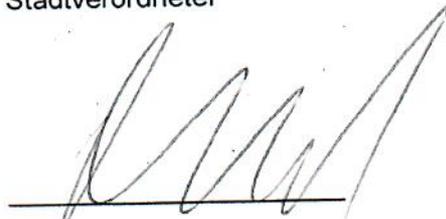
Michael Klinkicht,
Bündnis 90/DIE GRÜNEN
Stadtverordneter



Manfred Bodewig, FDP
Stadtverordneter



Roland Sperling, Die Linke
Stadtverordneter



Carsten Thiel,
Ratsfraktion UWG/Freie Wähler Neuss - GO-Neuss
Stadtverordneter



Dirk Kranefuß, AfD
Stadtverordneter



61/052/2020

Beratungsunterlage

Dienststelle 61 - Amt für Stadtplanung
Berichterstatter/-in

Art der Beratung öffentlich
Betreff 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 37 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße (ehemaliges Pierburgareal)

Beratungsfolge

Gremium	Datum	Abstimmungsergebnis
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	19.03.2020	
Rat der Stadt Neuss	20.03.2020	

Beschlussempfehlung

Die als **Anlage 1** beigefügte Satzung über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 37 der Stadt Neuss für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 - Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße - wird beschlossen.
Der Abbruch der Sheddachhalle wird als Ausnahme von der Veränderungssperre gemäß § 14 Abs. 1 S.1 BauGB unter der Bedingung zugelassen, dass stattdessen eine Kita errichtet sowie das vorhandene Bürogebäude (durch Revitalisierung oder gleichwertigen Neubau) gewerblich nachgenutzt wird und die Hallenkante als identitätsstiftendes Zitat und optische Abgrenzung erhalten bleibt.

Sachverhaltsdarstellung

Der Rat hat am 09.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 487 (Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße) beschlossen (APS 31-2014).

Bauleitplanverfahren/ Einigungsprozess mit der Industrie- und Handelskammer (IHK)

Zur Weiterverfolgung der von der Stadt Neuss beabsichtigten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 487 sind weiterhin landesplanerische Anpassungen erforderlich (vgl. hierzu ausführlich APS 38-2019-1) Im Verfahren zur ersten Änderung des Regionalplans ist die Fläche nicht enthalten. Nach Aussage der Bezirksregierung Düsseldorf kann ein Änderungsverfahren mit Aussicht auf Erfolg eingeleitet werden, wenn eine Einigung mit der IHK Düsseldorf, der IHK Mittlerer Niederrhein sowie der Stadt Düsseldorf erzielt wird. Die IHK hat als Voraussetzung für eine solche Einigung zuletzt wiederholt den Wunsch nach einer Abstimmung der textlichen Festsetzungen zu einem vergleichsweise frühen Zeitpunkt im Verfahren geäußert. Um diesem Begehren zu entsprechen, hat die Verwaltung der Kammer einen ersten Entwurf der Festsetzungen zukommen lassen. Eine Reaktion der Industrie- und Handelskammer

Mittlerer Niederrhein ist bis zum Zeitpunkt der Drucklegung dieser Vorlage angekündigt, jedoch noch nicht eingegangen.

Städtebaulicher Vertrag mit der BEMA

Die BEMA und die Stadt Neuss haben sich auf einen städtebaulichen Vertrag verständigt. Der Vertrag enthält detaillierte Vorgaben dazu, wie die einzelnen Baufelder in dem sogenannten „ersten Bauabschnitt“ genutzt werden sollen. Durch diese Regelungen, welche weitere gewerbliche Nutzungen neben dem bereits realisierten Hotel und dem konkret geplanten und zur Errichtung noch in 2020 vorgesehenen Bürogebäude, vorschreiben, wird dann auch die Genehmigung erster Wohnungsbauvorhaben möglich. Der Vertrag stellt mit den Vorgaben zur Nutzungsmischung und mit ergänzenden Regelungen zur architektonischen Selbsthilfe (insb. durch Verzicht auf offenbare Fenster) sicher, dass die umliegenden Betriebe durch die Umsetzung der Planungen der BEMA keinen Beschränkungen ausgesetzt werden, die über das heute geforderte Maß an Rücksichtnahme hinausgehen. Wegen der Einzelheiten wird auf den Vertragsentwurf in der Anlage 2 und die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.

Sheddachhalle

Die BEMA beabsichtigt an dem Erhalt der Sheddachhalle (Vorgabe aus dem Wettbewerb) aus statischen und wirtschaftlichen Gründen nicht mehr festzuhalten. Ein entsprechender Abbruchantrag der BEMA gab seinerzeit den Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre.

Zwischenzeitlich wurde die Möglichkeit der Unterschutzstellung der Resthalle als Baudenkmal geprüft. Die bereits teilabgebrochene Betonschalen-Sheddachkonstruktion genügt den Anforderungen an ein Baudenkmal nach § 2 DSchG NRW nicht.

In den Vertragsverhandlungen mit der BEMA konnte man sich nunmehr auf einen Abbruch der Hallen und die Errichtung einer Kindertagesstätte als Ersatzbau verständigen. Dabei soll die Hallenkante als identitätsstiftendes Zitat und optische Abgrenzung erhalten bleiben. Die im städtebaulichen Vertrag festgeschriebene Nutzungsmischung erfordert die Nachnutzung des gewerblichen Büroriegels in unmittelbarer Nachbarschaft der Hallenreste (durch Revitalisierung oder gleichwertigen Neubau) und zusätzlich eine Kita zu errichten. Unter diesen Bedingungen ist es daher möglich und nach Auffassung der Verwaltung sachgerecht, die von der Beschlussempfehlung vorgesehene Ausnahme von der Veränderungssperre zuzulassen.

Verlängerung der Veränderungssperre

Am 22.03.18 wurde die Veränderungssperre Nr. 37 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487 (Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße) per Dringlichkeitsentscheidung beschlossen. Der Rat hat diese Entscheidung in seiner Sitzung vom 20.04.2018 genehmigt. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.03.2018.

Gemäß § 17 Abs. 1 S. 1 BauGB bzw. § 3 der Satzung tritt die Veränderungssperre spätestens mit Ablauf von zwei Jahren außer Kraft, vorliegend also mit Ablauf des 26.03.2020.

Nach § 17 Abs. 1 S. 3 BauGB kann die Gemeinde die Frist um ein Jahr verlängern. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB begründet keine erschwerten Voraussetzungen einer ersten Fristverlängerung, vielmehr müssen die Voraussetzungen für den Erlass einer Veränderungssperre „lediglich“ weiterhin vorliegen. Die Veränderungssperre muss insbesondere weiterhin zur Sicherung der Planung erforderlich sein.

Im Rahmen der Dringlichkeitsentscheidung wurden für die Veränderungssperre in 2018 folgende Zwecke bzw. zu sichernde Planungsziele aufgeführt:

- Wahrung des Mischungsverhältnisses von Wohnen und Gewerbe insbesondere auch im Hinblick auf eine vorgezogene Entwicklung von Einzelbaufeldern nach § 34 BauGB / Weiterentwicklung der bestehenden Gemengelage zu einem geordneten gemischten

Quartier ohne negative Auswirkungen auf den Hafen und die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe

- Umsetzung der städtebaulichen Struktur in Gänze
- Teilweiser Erhalt der gebietsprägenden Bestandshalle
- Zeit für einen angestrebten Ausgleich der Interessen mit der IHK sowie der Stadt Düsseldorf als Faktor für das Flächennutzungsplanverfahren und die landesplanerische Anpassung

Heute, also im März 2020 beabsichtigt die Verwaltung, den Abbruch der Reste der Sheddachhalle zuzulassen (s.o. zum Stichwort „Sheddachhalle“). Dieses Planungsziel besteht also nicht fort. Damit wäre es heute nicht möglich/ sinnvoll, eine Veränderungssperre mit dem Ziel des Erhalts der Halle zu begründen. Demgegenüber bestehen alle weiteren die Veränderungssperre tragenden Planungsziele indes fort:

- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 478 wird weiterhin (!) das planerische Ziel verfolgt, das Gebiet als gemischt genutztes Quartier weiter zu entwickeln. Die Weiterentwicklung der bestehenden Gemengelage zu einem geordneten gemischten Quartier ohne negative Auswirkungen auf den Hafen und die umliegenden Gewerbe- und Industriebetriebe ist unverändert beabsichtigt. Durch die Verlängerung der Veränderungssperre kann sichergestellt werden, dass der Mischgebietscharakter unter Wahrung der angestrebten Mischungsverhältnisse von Wohnen und Gewerbe realisiert wird, eine Gebietsverschiebung in Richtung faktisch allgemeines Wohngebiet verhindert wird und auch zukünftig negative Auswirkungen auf die umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete unterbleiben.
- Auch die Umsetzung der städtebaulichen Struktur in Gänze besteht als Planungsziel fort.
- Wie oben (Stichwort: Bauleitplanverfahren/ Einigungsprozess ...) ausgeführt, ist der Interessenausgleich mit der IHK und der Stadt Düsseldorf zwar bislang nicht gelungen, aber auch nicht abschließend gescheitert. Damit besteht auch dieses Ziel fort und rechtfertigt die Verlängerung der Veränderungssperre.
- Zudem liegen (gegenüber 2018) weitere Bauanträge und Bauvoranfragen vor. Die Veränderungssperre ermöglicht es weiterhin, eingereichte Bauanträge bzw. Bauvoranfragen für Einzelbaufelder abzulehnen, die mit den beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. – im ersten Bauabschnitt – mit den Regelungen des städtebaulichen Vertrages nicht vereinbar wären.

Damit ist es möglich und zugleich auch sinnvoll, die Verlängerung der Veränderungssperre zu beschließen. Damit die Verlängerung der Veränderungssperre rechtzeitig bekanntgemacht werden kann, wird nunmehr ein Beschluss in den politischen Gremien benötigt. Der von der Verwaltung vorgeschlagenen Verlängerung steht im Übrigen nicht entgegen, dass im Rahmen der Vertragsverhandlungen mit der BEMA eine Vorabentwicklung des ersten Bauabschnitts nach § 34 BauGB beabsichtigt ist. Der Einigungsprozess mit der IHK zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 487 kann parallel weiterverfolgt werden. Ausnahmen von der Veränderungssperre können weiterhin unter den Voraussetzungen des § 14 Abs. 2 S. 1 BauGB zugelassen werden. Bezüglich der zur Genehmigung gestellten gewerblichen Vorhaben hat die Verwaltung dies bereits in der Vergangenheit (Genehmigung Hotel, Genehmigung Bauvoranfrage Bürogebäude) getan. Die Erteilung eine Ausnahme für den Abbruch der Reste der Sheddachhallen ist Gegenstand der heutigen Beschlussfassung

des Ausschusses. Auf der Grundlage der mit der BEMA nunmehr erzielten vertraglichen Verständigung wird die Verwaltung künftig auch Wohnungsbauvorhaben bzw. „gemischte Vorhaben“, soweit sie den vertraglichen Absprachen entsprechen im Wege einer Ausnahme von der Veränderungssperre zulassen können.

Anlagen

61-052-2020 - 1 - Satzung über die 1. Verlängerung der Veränderungssperre

61-052-2020 - 2 - städtebaulicher Vertrag mit der BEMA (NICHT ÖFFENTLICH)

Satzung der Stadt Neuss

über die erste Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 37

für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 487

- Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße -

Auf Grund der §§ 14, 16, 17 Abs. 1 Satz 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), i. V. m. den §§ 7 und 41 Abs. 1 Satz 2 lit. F der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202) hat der Rat der Stadt Neuss am 20.03.2020 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Die Geltungsdauer der am 26.03.2018 in Kraft getretenen Veränderungssperre Nr. 37 der Stadt Neuss zur Sicherung der Planung für den Bebauungsplan Nr. 487 – Barbaraviertel, Düsseldorfer Straße / Bockholtstraße / Leuschstraße – wird um ein Jahr verlängert.

§ 2

Die Satzung tritt am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt außer Kraft, sobald für ihren Geltungsbereich ein Bebauungsplan rechtsverbindlich wird, spätestens jedoch nach Ablauf eines Jahres.

Neuss, den _____

Breuer

Bürgermeister