



61/636/2023

## **Beratungsunterlage**

---

<b>Dienststelle</b>	<b>61 - Amt für Stadtplanung</b>
<b>Beteiligte Bereiche:</b>	<b>12 - Amt für Wirtschaftsförderung 6P - Projektkoordination</b>
<b>Berichterstatter/-in</b>	<b>Herr Beigeordneter Hölters</b>
<b>Art der Beratung Betreff</b>	<b>öffentlich vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 492 - Hammfeld II (West), Zweiradfachmarkt - (erneuter) Einleitungsbeschluss und Auslegungsbeschluss</b>

### **Beratungsfolge**

<b>Gremium</b>	<b>Datum</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>
Ausschuss für Planung, Stadtentwicklung und Mobilität	07.09.2023	
Rat der Stadt Neuss	22.09.2023	

### **Beschlussempfehlung**

Die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 492 – Hammfeld II (West), Zweiradfachmarkt in der Fassung vom 07.08.2023 wird gem. § 2 i. V. m. § 12 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Die Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 492 - Hammfeld II (West), Zweiradfachmarkt- in der Fassung vom 07.08.2023 wird gem. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung mit Begründung beschlossen.

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk 04 – Hammfeld. Das Plangebiet wird im Norden durch den (zukünftigen) Verlauf des Derendorfwegs, im Osten durch die Schanzenstraße, im Süden durch die Stresemannallee bzw. die Langemarckstraße und im Westen durch den angrenzenden Wald begrenzt. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan zu entnehmen.

Die Verwaltung wird beauftragt, vor Durchführung der weiteren Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB die in dieser Vorlage und in der Begründung zum Bebauungsplan beschriebenen Planungsziele in einem mit der Vorhabenträgerin abgestimmten Entwurf des Durchführungsvertrages zu vereinbaren.

### **Sachverhaltsdarstellung**

Auf einer Fläche von ca. 17.500m<sup>2</sup> zwischen Schanzenstraße, Derendorfweg und Langemarckstraße, in unmittelbarer Nähe zum Radschnellweg, möchte die Fa. Stadler einen großflächigen Zweiradfachmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 5.500 m<sup>2</sup> errichten. Vorhabenträgerin ist die von der Fa. Stadler für ihr Engagement in Neuss gegründete Projektgesellschaft, die Real Estate Neuss GmbH, die auch den Grundstückskaufvertrag geschlossen

hat. Die Gesellschaft gehört zu 100 % der Familie Stadler. Die Real Estate Neuss GmbH hat einen Antrag gemäß § 12 Abs. 2 BauGB auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung eines Zweiradfachmarktes gestellt.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 492 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung des Zweiradmarktes zu schaffen und die darin im Einzelnen zulässigen Nutzungen i. S. einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und unter Berücksichtigung übergeordneter Vorgaben sowie weiterer städtebaulicher Planungen der Stadt Neuss, darunter insbesondere des Einzelhandelskonzepts, zu steuern. Aufgrund der vorgesehenen großflächigen Einzelhandelsnutzung und zur Steuerung der zulässigen Verkaufsflächen im Plangebiet soll hier ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Ansiedlung des Zweiradfachmarktes wurde in die Vorgaben aus dem vorlaufenden Entwicklungsprozess im Bereich Hammfeld II (Ausbau Dendendorfweg, Radschnellweg, Freiraumstrukturen) eingebunden.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 18.360 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet umfasst die Flächen der Gemarkung Neuss, Flur 6, Flurstücke 1663 (tlw.) und 1665 (tlw.). Ca. 17.500 m<sup>2</sup> entfallen auf den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Die weitere Teilfläche in einer Größenordnung von ca. 865 m<sup>2</sup>, welche außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegt, wird gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Die Einbeziehung der Fläche wird notwendig, um einerseits die Erschließung des Plangebietes über die Schanzenstraße zu sichern und andererseits im Bereich der Schanzenstraße eine Fläche für eine ggf. in diesem Bereich zu führende Stadtbahntrasse zu sichern.

Südlich des Geltungsbereiches entlang der Stresemannallee soll zukünftig ein Radschnellweg entstehen. Die Sicherung der notwendigen Flächen erfolgte außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens in einem separaten Bauleitplanverfahren für den Radschnellweg (Bebauungsplan Nr. 505). Die Planung des Radschnellweges wurde aber davon unabhängig bei der Entwicklung des Grundstücks berücksichtigt (siehe auch Schnittzeichnungen im Vorhaben- und Erschließungsplan).

### Konzept/Städtebau

Der geplante Zweiradfachmarkt soll eine Verkaufsfläche von mindestens 5.000 und maximal 5.500 m<sup>2</sup> mit einer höchstzulässigen Fläche für zentrenrelevante Randsortimente von 10 % der realisierten Verkaufsfläche aufweisen.

Als Gebäudekörper ist eine klassische hochwärmegeämmte Industriehallenkonstruktion mit einer Gesamtfläche von ca. 9.000 m<sup>2</sup> vorgesehen, in der der Verkaufsbereich inkl. Werkstattbereich und einer innenliegenden Teststrecke, Lagerflächen und Büroflächen untergebracht werden. Insgesamt sollen hier ungefähr 100 Arbeitsplätze geschaffen werden, von denen ca. 60 % täglich im Einsatz sind.

Das Gebäude wird mit einer Höhe von 11,0 m (inklusive Technik) geplant. Zum Teil wird dieses im Bereich der geplanten Büros zweigeschossig, ansonsten eingeschossig. Der etwa 117 m lange und knapp 77 m breite Baukörper verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung. Seine Schauseite ist zur Schanzenstraße hin ausgerichtet. Als Besonderheit soll dabei über 60 % der Fassade mit einer Fassadenbegrünung versehen werden. Zusätzlich soll eine extensive Dachbegrünung installiert werden.

Innerhalb des etwa 30 m breiten Freiraums, der zwischen Gebäude und Schanzenstraße entsteht, ist die Unterbringung von Pkw-Stellplätzen (34) und Fahrradstellplätzen (82) sowie von Pflanz- und Regenwasserversickerungsflächen vorgesehen.

An der Südseite des Grundstücks wird, als Teil des Projektes Zweiradfachmarkt, auf einer etwa 1.800 m<sup>2</sup> großen Teilfläche ein Bikepark (BMX-Parcours), mit Café-Getränke-Container für den Verkauf von Getränken, Kaffee und kleinen Snacks in unmittelbarer Nähe zum Radschnellweg entstehen. Das Planverfahren regelt lediglich das Baurecht für diese Anlage. Die

Sicherstellung des Betriebs erfolgt über den Durchführungsvertrag. Der BMX-Parcours soll im Rahmen der Öffnungszeiten des Zweirad-Centers öffentlich zugänglich sein. Die Entwässerung der befestigten Flächen der Freianlagen, sowie der Dachflächen erfolgt auf dem eigenen Grundstück. Der bei Regenereignissen anfallende Wasserabfluss wird in verschiedenen Mulden- und Rigolenabschnitten zurückgehalten und anschließend verzögert in den Boden zur Versickerung abgegeben.

### Sortimentskonzept Zweiradfachmarkt

Der Schwerpunkt des Firmengeschäftes des „Zweirad-Center Stadler“ bezieht sich auf Fahrräder mit dem entsprechenden Zubehör. Aufgrund eines ggf. zukünftig veränderten Mobilitätsverhalten sowie technischer Neuentwicklungen ist eine Verschiebung der Nachfrage in Richtung nicht mit Muskelkraft betriebener Zweiräder denkbar. Dieser Aspekt soll bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt werden. Aktuell werden in drei von 22 Häusern (in Deutschland oder Österreich) der Firma Stadler auch Motorräder angeboten. Das Sortimentskonzept wurde daher im Laufe des Verfahrens weiter konkretisiert und ausdifferenziert. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen nun, dass innerhalb des Fachmarktes sowohl Fahrräder wie auch motorisierte Zweiräder (beispielsweise E-Roller, Motorräder) verkauft werden dürfen. Der Schwerpunkt soll hier jedoch auf den Fahrrädern liegen, so dass auf mindestens 50 % der Gesamtverkaufsfläche Fahrräder inklusive E-Bikes und Pedelecs und technisches Zubehör angeboten werden müssen. Mit Blick auf den Klimawandel sowie urbane Mobilität soll den Zweirädern mit Verbrennungsmotor allenfalls eine begrenzte Bedeutung zukommen, sodass diese auf 15 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt werden. Insofern stehen, in heutigen Kategorien bezeichnet, E-Roller sowie E-Motorräder im Vordergrund der Optionen; darüber hinaus können künftige technische Neuentwicklungen weitere Mobilitätsformen in diesem Bereich erbringen.

Der Fachmarkt hat sich damit von der ursprünglichen Bezeichnung und Konzeptionierung des Fahrradfachmarktes weiterentwickelt hin zu einem Zweiradfachmarkt. Die Verträglichkeitsuntersuchung legte als Hauptsortiment „Fahrräder“ zugrunde. Motorisierte Zweiräder wurden in einer ergänzenden Stellungnahme zusätzlich betrachtet.

### Erschließung

Die Zufahrt zum Zweirad-Center erfolgt von der Schanzenstraße. Zwei weitere Erschließungen sind für Fahrradfahrer und Fußgänger vorgesehen. Eine erfolgt von Süden von der Kreuzung Stresemannallee/Schanzenstraße zum Haupteingang, aus Richtung Norden bzw. vom westlich gelegenen Möbelhaus Höffner, am Kreisverkehr Schanzenstraße/ Derendorfweg, führt ein weiterer Fußweg von den Straßenquerungen in Richtung Parkplatz und Eingang.

Die Anlieferung erfolgt über den Derendorfweg an der Nordwestseite des Gebäudes und dient zugleich als Feuerwehrezufahrt.

Der Ausbau des Derendorfwegs war bereits Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Nr. 500 - Hammfeld II, Hammer Landstraße, Derendorfweg.

### Beteiligung Gestaltungsbeirat

Aufgrund der städtebaulich repräsentativen Lage im Hammfeld II sowie am Radschnellweg ist eine sorgfältige Einbindung des Projektes/Erscheinungsbildes in die Umgebung sowie der Übergang zwischen privatem und öffentlichem Raum erforderlich. Daher erfolgte ein Qualifizierungsverfahren durch die Einbindung des Gestaltungsbeirates.

Eine Erstvorstellung der grundlegenden Konzeptidee erfolgte bereits zum Zeitpunkt der gemeinsamen Betrachtung der Projekte Möbelfachmarkt Sconto und Zweirad-Center Stadler im

Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 490 - Hammfeld II, Fachmärkte – in der Gestaltungsbeiratssitzung am 16.05.2017.

Das überarbeitete Konzept wurde in der Gestaltungsbeiratssitzung am 23.09.2021 bezüglich der Gebäudegestaltung und Freiraumorganisation erneut vorgestellt und beraten. Der Gestaltungsbeirat begrüßt das Projekt insgesamt und rät insbesondere zur weiteren Umsetzung der Fahrradstrecke und des Cafés als überzeugende Aspekte des Projektes. Im Detail wurden folgende Anregungen/ Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung an die Vorhabenträgerin ausgesprochen:

#### Sicherung der Qualität des Eingangsbereichs

- Überprüfung einer Reduzierung der Anzahl der Stellplätze
- Reduzierung der versiegelten Flächen im Bereich des Parkplatzes
- Schaffung einer stärkeren Begrünung des Parkplatzes als positives Entree
- Sicherung der Qualität des vorgelagerten (gelben) Containers aufgrund der großen Präsenz (Empfehlung qualifiziertes Verfahren z.B. Studentenwettbewerb)
- Vermeidung von Werbeanlagen außerhalb der Fassade, da das Projekt an sich schon für sich selbst wirkt

#### Outdoorstrecke

- Überprüfung einer qualitätsvollen Einfriedung als Rückfallebene zur Sicherung der privaten Anlage
- Überprüfung eines abgestuften Konzeptes (offener Bereich zu Öffnungszeiten des Fahrradmarktes, verschließbarer Bereich/ Schließdienst)

Das Konzept wurde daraufhin überarbeitet und zum Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anlage 7) als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weiterentwickelt und konkretisiert. U.a. wurde die Versiegelung im Bereich der Stellplatzanlage durch Einrichtung von 34 Stellplätzen für Pkws reduziert, die Fahrradabstellanlagen konkretisiert und die Freiraumgestaltung, insbesondere am Vorplatz/Entree und BMX-Parcours mit Begrünungsmaßnahmen und -elementen sowie Aussagen zur Materialität ausdifferenziert. Eine durchlaufende klassische Einfriedung in Form eines Stabgitterzaunes und/oder einer durchgehenden Hecke erfolgt (aus Sicherheitsgründen) nur in Richtung Wald sowie im Bereich der Anlieferung am Derendorfweg. Ansonsten wird bewusst ein offenes Konzept verfolgt und einzelne Bereiche u.a. der BMX-Parcours beispielweise durch Bäume und Heckenelemente strukturiert. Die Werbeanlagen außerhalb der Fassaden wurden reduziert (Wegfall der Fahnen, reduzierte Anzahl der Werbestelen). Zudem soll für die Gestaltung des Cafébereichs (Container und „Vorplatz“) ein von der Stadt Neuss begleiteter (Studierenden-) Wettbewerb durchgeführt werden, entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### Klima/Mobilität/Energie

Die Vorhabenträgerin forciert auf diesem Grundstück ein vom Nachhaltigkeitsbegriff geprägtes Projekt. Mit Ratsbeschluss vom 27.09.2019 der Stadt Neuss soll Neuss bis 2035 klimaneutral sein. Bereits auf Ebene des Bebauungsplanes wurden daher folgende Festsetzungen getroffen, welche dem Klimawandel entgegenwirken sollen:

- Stellung des geplanten Gebäudes in gleicher Nord-Südausrichtung wie das angrenzende Möbelhaus Höffner und Rheinpark-Center; Erhalt und Förderung einer guten Durchlüftung insbesondere entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Hauptverkehrsstraßen durch ausreichende Abstände zwischen Baukörpern
- Begrünung der Stellplatzanlagen sowie der sonstigen Freibereiche des Fahrradfachmarktes mit hochstämmigen Bäumen und Hecken

- Verringerung des Versiegelungsgrades durch Anlage unbefestigter Grünflächen im Bereich der Nutzungsart „Zweiradfachmarkt“ (GRZ 0,6) sowie die Festsetzung einer nachgeschalteten Versickerung auf den Restflächen
- Anlage einer Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachfläche. Diese wirkt zusätzlich als Verminderung des entstehenden Wärmeinseleffektes und des baubedingten Verlustes klimawirksamer Freiflächen
- Anlage einer Fassadenbegrünung auf mindestens 60 % der Außenwandflächen
- Errichtung der Stellplätze und Feuerwehrumfahrten mit wasserdurchlässigen oder wasserrückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit Breutfugen oder wassergebunden Decken.

Die Errichtung einer großflächigen Photovoltaikanlage auf dem Dach ist beabsichtigt. An 10 Stellplätzen sind Versorgungssäulen für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Zudem entstehen Lademöglichkeiten für Pedelecs und Elektrofahrräder. Aufgrund des Verkaufsangebotes und der besonderen Lage des Bauvorhabens (gute Anbindung an den ÖPNV sowie das Radwegenetz) wird sowohl bei den Kunden als auch bei den Angestellten von einer besonderen Affinität zum Radverkehr ausgegangen. Um eine größtmögliche Fahrrad- und ÖPNV-Nutzung zu unterstützen, ist geplant, flankierende Maßnahmen im Bereich eines betrieblichen Mobilitätskonzeptes umzusetzen. Das Konzept ist zum Bauantrag einzureichen. Zudem soll ein nachhaltiges Energiekonzept für den Betrieb der Anlagen zum Bauantrag erarbeitet werden. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

#### Eingriff/Ausgleich

Im Rahmen der Konzeptentwicklung konnte der Eingriff in Natur und Landschaft sowie Wald im Vergleich zur damaligen Strukturplanung (Stand von 2017 zur frühzeitigen Beteiligung) deutlich reduziert werden und gleichzeitig zahlreiche Begrünungsmaßnahmen realisiert werden (siehe Anlage 7 Vorhaben- und Erschließungsplan). Das verbleibende Defizit in Höhe von 58.224 ökologischen Wertpunkten für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) und von 3.220 ökologischen Wertpunkten für die übrigen Flächen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Fläche entlang der Schanzenstraße) werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die hierfür zugeordnete Fläche ist im Besitz und im vollständigen Zugriff der Stadt Neuss, liegt im Rhein-Kreis Neuss, im Stadtgebiet der Stadt Dormagen (Gemarkung Nievenheim, Flur 4, Flurstück 236, Fläche 25.000 m<sup>2</sup>, Lagebezeichnung Ückerrather Broich). Die gegenwärtig als Ackerfläche genutzte Fläche liegt ca. 100 m östlich des FFH-/ NSG Gebiet "Knechtstedener Wald mit Chorbusch", in der Norfbachaue (LSG 4806-0009). Der Norfbach selbst verläuft angrenzend unmittelbar entlang der Westflanke der Ackerfläche. Für die externe Ausgleichsfläche ist im Kontext der mosaikartigen Bestandsstrukturen im Ückerrather Broich und dem angrenzenden Waldkomplex des Knechtstedener Waldes eine Aufforstung mit bodenständigen Gehölzen und abgestuftem Waldrand geplant. Über den Durchführungsvertrag erfolgt die Sicherung/Finanzierung dieser Maßnahme.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. V 492 ergibt unter Einbeziehung der externen Ausgleichsmaßnahme einen ökologischen Überschuss von 38.556 ÖWP. Der ermittelte Überschuss wird in das städtische „Öko-Konto“ eingestellt.

#### Wald/Baumschutzsatzung

In Summe führt die Planung zu einer Inanspruchnahme von Waldflächen (im Bereich des VEP) von insgesamt 3.934 m<sup>2</sup> und einem Ausgleichsbedarf von 7.868 m<sup>2</sup> Waldfläche (Ersatz im Verhältnis 1:2). Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Kreises-Neuss kann die benannte externe Kompensationsfläche für den Bebauungsplan Nr. V 492 als multifunktionaler Ausgleich (d. h. kombinierter Ausgleich der naturschutzrechtlichen als auch der forstrechtlichen Eingriffe auf der gleichen Fläche) auch für die in Anspruch

genommenen Waldflächen angerechnet werden, da es sich hierbei um eine Aufforstungsmaßnahme handelt. Über den Durchführungsvertrag erfolgt die Sicherung/Finanzierung dieser Maßnahme.

Auch der erforderliche Ersatz für die Fällung der drei Bäume im Plangebiet, die unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen und eine Ersatzpflanzung von insgesamt sechs Bäumen ergeben, ist durch die umfangreiche externe Aufforstungsmaßnahme abgedeckt.

#### Artenschutz (CEF-Maßnahme)

Durch die Fällung der Weide im Norden des Geltungsbereiches des Bebauungsplans gehen vier 2016 festgestellte Brutplätze des Stars verloren. Als Ersatz (CEF-Maßnahme) sind vier artspezifische Nistkästen in der Rheinaue im Bereich der drei inselartigen Pappel-Weiden-Bestände innerhalb der Flurstücke 169 und 184, Flur 4 und des Flurstücks 19, Flur 5 der Gemarkung Neuss zu installieren. Über den Durchführungsvertrag erfolgt die Sicherung/Finanzierung dieser Maßnahme.

#### Bisheriger Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Neuss beschloss in seiner Sitzung am 17.03.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans 490 - Hammfeld II, Fachmärkte -. Der Aufstellungsbeschluss umfasste dabei die Flächen für die Ansiedlung des Möbelmarktes „Sconto“ sowie für den Fahrradmarkt „Stadler“. Ursprünglich war vorgesehen, beide Ansiedlungsflächen gemeinsam im Bebauungsplan Nr. 490 zu entwickeln. Das Verfahren wurde inkl. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der frühzeitigen Beteiligung der Bürger für beide Projekte gemeinsam durchgeführt. Aufgrund unterschiedlicher Geschwindigkeiten in der weiteren Projektentwicklung wurden die Verfahren schließlich getrennt, sobald der notwendige gemeinsame Rahmen (Straßen/Freiflächen etc.) erstellt war. Der am 29.06.2019 Rechtskraft erlangte Bebauungsplan Nr. 490 beinhaltet mit einem angepassten Geltungsbereich nur noch die Umsetzung des Möbelfachmarktes.

Das Planungsrecht für das Projekt der Firma Stadler zur Errichtung eines Zweiradcenters wird nun mit dem (eigenständigen) Bebauungsplanverfahren Nr. V 492 geschaffen. Das Verfahren wird auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgestellt. Aufgrund des zwischenzeitlich weiter ausdifferenzierten Sortimentskonzeptes wird die Bezeichnung von Fahrradfachmarkt in Zweiradfachmarkt geändert. Der Aufstellung-/Einleitungsbeschluss wird für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 492 - Hammfeld II (West) – Zweiradfachmarkt - neu gefasst.

Auf eine erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitige Beteiligung der TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet, da diese bereits im Verfahren unter der alten Bezeichnung Bebauungsplan 490 - Hammfeld II, Fachmärkte – erfolgt sind und der inhaltliche Kern des Projektes gleichgeblieben ist.

Der Bebauungsplan Nr. V 492 – Hammfeld II West – Zweiradfachmarkt - wird als Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB bzw. für die Anwendung des § 13 a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) liegen nicht vor, so dass das Verfahren in dem normalen, zweistufigen Beteiligungsverfahren durchgeführt wird.

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 11.10.2017 bis einschließlich 18.10.2017 per Aushang im Amt für Stadtplanung der Stadt Neuss für den Gesamtstandort (Bebauungsplan 490 - Hammfeld II, Fachmärkte -) statt. Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung ging eine Stellungnahme von der Interessengemeinschaft Hammfeld II ein, welche einen initiativen Zusammenschluss von elf Fahrradeinzelhändlern aus der Stadt Neuss und der näheren Umgebung umfasst. In der Stellungnahme wird der Standort im

Hammfeld II für die beabsichtigte Ansiedlung eines großflächigen Fahrrad Einzelhandels als nicht geeignet eingestuft und die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf die Ziele der Stadt Neuss sowie die landesplanerischen Vorgaben und die Wettbewerbsverträglichkeit des Vorhabens bezweifelt.

Um frühzeitig die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange abzufragen, konnten in der Zeit vom 09.10.2017 bis einschließlich 03.11.2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange schriftliche Stellungnahmen ins Verfahren einreichen. Insgesamt reichten 44 Träger öffentlicher Belange eine Stellungnahme ins Verfahren ein.

In den Schreiben wurden insbesondere durch die angrenzenden Städte und Gemeinden sowie weitere Verbände darauf hingewiesen, dass Aussagen zur Betroffenheit erst erfolgen können, wenn die Wirkungsanalysen zu den Vorhaben vorliegen. Des Weiteren wurden insbesondere Hinweise bzw. Anregungen zu bestehenden Leitungen und Kampfmittel gegeben und Anforderungen (Lärmschutz, Boden, Altlasten, Wald, Naturschutz- und Landschaftspflege) an die Erstellung von Gutachten angemerkt.

Die im Rahmen der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen sind in die Planung eingeflossen. Es wurden Gutachten zu den Themen Immissionsschutz, Artenschutz, Versickerung, Einzelhandel sowie ein Umweltbericht mit Eingriff-/ Ausgleichsbilanzierung erstellt.

Zudem wurde am 19.05.2021 ein Fachgespräch als Video-Konferenz mit der Industrie- und Handelskammer, dem Einzelhandelsverband und der Werbegemeinschaft Zukunftsinitiative Neuss (ZIN e.V.) geführt.

### Flächennutzungsplanänderung

Der seit dem 31.07.2021 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Neuss stellt für den Geltungsbereich überwiegend eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sowie für den westlichen Bereich eine gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird in einem Parallelverfahren (1. Änderung des Flächennutzungsplanes - Hammfeld II (West), Fahrradfachmarkt -) geändert.

Der Rat der Stadt Neuss hatte bereits für die 1. Änderung des FNP am 23.09.2022 die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen. Aufgrund der sich nach diesem Beschluss abzeichnenden geringfügigen Anpassungen des Sortimentskonzeptes wurde dieser Verfahrensschritt noch nicht durchgeführt. Der Beschluss über den Planentwurf wurde mit der Bezeichnung Fahrradfachmarkt gefasst. Aufgrund der Aktualisierung bekommt die 1. Änderung nunmehr wie der Bebauungsplan die Bezeichnung „Zweiradfachmarkt“. Nach dieser Umstellung wird die Planänderung einschließlich seiner Nebenflächen (Parkplätze) gemäß den umgrenzenden Darstellungen für die Einzelhandelsbetriebe als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 2 BauNVO (SO) mit der Zweckbestimmung „Z-Markt“ (Zweiradfachmarkt) dargestellt. Die zulässige maximale Verkaufsfläche wird wie zuvor mit 5.500 qm dargestellt. Dies ist ohne erneuerten Beschluss möglich, da der inhaltliche Kern des Projektes gleichgeblieben ist. Außerdem finden sich im FNP nicht so dezidierte Regelungen wie im Bebauungsplan, so dass es sich hier um redaktionelle Änderungen handelt. Änderungen in der Begründung und dem Umweltbericht zur 1. Änderungen des FNP sind ebenfalls redaktioneller Art.

Die öffentliche Auslegung und die Beteiligung der Behörden der 1. Änderung werden mit aktualisierten Planunterlagen parallel zum identischen Verfahrensschritt des Bebauungsplanes Nr. V 492 – Hammfeld II (West), Zweiradfachmarkt durchgeführt.

### Weitere Vorgehensweise

Als nächster Verfahrensschritt steht nun die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zusammen mit der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an.

Die Sicherung der Umsetzung des Projektes (insbesondere des Entwurfs, der Freianlagenplanung, der artenschutz- und landschaftsplanerischen Vorgaben, der Beteiligung des Gestaltungsbeirates / Durchführung des Wettbewerbs, des Energie- und betriebliches Mobilitätskonzeptes sowie Anpassungsmaßnahme der Erschließung) erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem damit verbundenen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag).

Für die Durchführung des Vorhabens ist wie oben erwähnt ein naturschutzrechtlicher Ausgleich und ein Waldausgleich erforderlich. Die Stadt hat der Fa. Stadler angeboten, diesen Ausgleich auf einer im Eigentum der Stadt stehenden Fläche durchzuführen, im Gegenzug wäre die Fa. Stadler verpflichtet, der Stadt dafür eine Ablösesumme zu zahlen. Die Fa. Stadler möchte diese Fläche erwerben und dort entweder a) durch die Stadt die Ausgleichsmaßnahme durchführen lassen oder ggf. b) selbst durchzuführen. Dies ist dann möglich, wenn zusätzliche Regelungen getroffen werden, insb. was die Absicherung der Maßnahme und dinglich-gesicherte Betretungsrechte angeht. Bei Vorliegen einer Entscheidung zu diesem Thema werden die entsprechend notwendigen Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen.

Die konkreten Inhalte des städtebaulichen Vertrages werden aktuell zwischen der Vorhabenträgerin und der Verwaltung verhandelt. Eine Verständigung über die Inhalte soll vor Auslegung des Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen und durch Paraphierung aller Vertragsparteien gesichert werden. Die Paraphierung des Vertrages ist Bedingung zur Durchführung der weiteren Verfahrensschritte gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB.

### **Bürgerbeteiligung**

Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit fand bereits 2017 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 490 - Hammfeld II, Fachmärkte per Aushang statt. Zudem wurde 2021 ein Fachgespräch als Video-Konferenz mit der Industrie- und Handelskammer, dem Einzelhandelsverband und der Werbegemeinschaft Zukunftsinitiative Neuss (ZIN e.V.) durchgeführt.

Die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt mit der Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Die Planungen und der Umweltbericht sind dann auf dem Planungs- und Beteiligungsserver der Stadt Neuss digital abrufbar. Zusätzlich liegen die Planunterlagen im Amt für Stadtplanung öffentlich zur Einsicht bereit.

### **Auswirkungen auf Finanzen, Personal und Raumbedarf**

Mit Kaufvertrag vom 26.02.2021 erwarb die Vorhabenträgerin, die Real Estate Neuss GmbH, von der Stadt Neuss eine ca. 17.500m<sup>2</sup> große Fläche im Plangebiet, die nach Vorliegen des rechtskräftigen Bebauungsplanes verbindlich vermessen wird. Der Kaufpreis wird mit dem Satzungsbeschluss fällig. Das Eigentum geht mit Zahlung des Kaufpreises auf die Vorhabenträgerin über.

Die Vorhabenträgerin übernimmt alle Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans, Gutachten, Bekanntmachungen, Planausfertigungen sowie Anpassung an Erschließungsanlagen.

Die Stadt Neuss trägt die Kosten für die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen der durch den VBP festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche östlich des VEP-Geltungsbereichs an der Schanzenstraße. Durch die Festsetzung soll u.a. die Möglichkeit geschaffen werden,

künftig ggf. eine Stadtbahntrasse entlang der Schanzenstraße zu führen. Diese liegt in einem Bereich, der bislang als öffentliche Grünfläche und speziell als Fläche für Straßenbegleitgrün planungsrechtlich gesichert war. Die vorhandene, straßenbegleitende Grünfläche samt der dortigen Baumreihe bleibt zwar zunächst erhalten, steht dadurch jedoch langfristig einer Entwicklung der Verkehrsfläche zur Verfügung.

Für die Stadt Neuss entstehen durch den Bebauungsplan keine weiteren Kosten.

### **Anlagen**

Anlage 1 Lageplan

Anlage 2 Begründung Teil A

Anlage 3 Begründung Teil B (Umweltbericht)

Anlage 4 Textliche Festsetzungen

Anlage 5 Planzeichnung Blatt 1

Anlage 6 Planzeichnung Blatt 2

Anlage 7 Planzeichnung Blatt 3 VEP

Anlage 8 Bericht über die Beteiligung

Anlage 9 Zuordnung der Stellungnahmen