

Überarbeitung
des Kurzberichtes der
vorbereitenden Untersuchungen für das
Bahnhofsumfeld Neuss

Stand: Juni 2019

HINWEIS:

Der erste Entwurf des Kurzberichtes vom März 2019 stammt vom Planungsbüro SSR
Schulten Stadt- und Raumentwicklung aus Dortmund.

Inhaltliche Änderungen und Ergänzungen des Textes durch das Amt für Stadtplanung
sind in roter Farbe kenntlich gemacht!

1	Einleitung	3
2	Abgrenzung des Untersuchungsraums.....	4
3	Städtebauliche Missstände.....	5
3.1	Substanzschwächen	6
3.2	Funktionsschwächen.....	6
3.3	Zusammenwirken der Missstände	7
4	Sanierungsziele und Maßnahmen	9
4.1	Sanierungsziele.....	9
4.2	Städtebauliche und funktionale Maßnahmen.....	9
5	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen	11
5.1	Bürgerbeteiligung	11
5.2	Beteiligung der Eigentümer	11
5.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	12
6	Vorschlag zur Verfahrensart und für die Gebietsabgrenzung	13
6.1	Wahl des Sanierungsverfahrens.....	13
6.2	Gebietsabgrenzung.....	15
7	Verzeichnisse	17
8	Quellenverzeichnis	17

1 Einleitung

Die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen ist Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach §142 BauGB (Sanierungssatzung). Inhalt und Aufgaben der vorbereitenden Untersuchungen werden in § 141 Abs. 1 BauGB geregelt. Mit den vorbereitenden Untersuchungen werden die Beurteilungsunterlagen gewonnen, um entscheiden zu können, ob und in welchem Verfahren eine Sanierung durchgeführt werden soll. Dabei ist zu prüfen, ob städtebauliche und funktionale Missstände vorliegen, deren Beseitigung im öffentlichen Interesse liegt, und ausreichend begründet ist, dass für diese Beseitigung sanierungsrechtliche Instrumente erforderlich sind.

In den Bestimmungen des Baugesetzbuches sind mit dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren zwei Verfahrensmöglichkeiten geregelt. Bei der Anwendung des vereinfachten Verfahrens werden die umfangreichen besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB, ~~wie z.B. Sanierungsvermerke im Grundbuch,~~ nicht angewendet.

Der Rat der Stadt Neuss hat in seiner Sitzung am 03.02.2017 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen für das Bahnhofsumfeld beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen worden. Der § 140 BauGB definiert die Aufgaben für die Vorbereitung der Sanierung. Die Ziele der Sanierung sind im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu ermitteln.

Die Stadt Neuss hat ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für den Untersuchungsraum (siehe Abb. 1) erarbeiten lassen (ISEK Bahnhofsumfeld Neuss). In den Erarbeitungsprozess wurden eine integrierte städtebauliche und funktionale Bestandsanalyse (vgl. ISEK Kapitel 2 und 3), eine schriftliche Eigentümerbefragung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (vgl. ISEK Kapitel 1.2) eingebettet. Darauf aufbauend dokumentiert das ISEK Bahnhofsumfeld Neuss die Entwicklungsziele und Entwicklungsleitlinien (vgl. ISEK Kapitel 4.2), ein Maßnahmenprogramm (vgl. ISEK Kapitel 5) sowie eine Maßnahmen-, Zeit- und Finanzierungsübersicht (vgl. ISEK Anhang).

Die Stadt Neuss hat Schulden Stadt- und Raumentwicklung mit der Bearbeitung eines Kurzberichts im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung für das Bahnhofsumfeld Neuss beauftragt. Hierbei wurde auf die Beauftragung einer detaillierten, grundstücks- und gebäudescharfen Untersuchung verzichtet. Die Erkenntnisse aus den beauftragten Leistungen werden in diesem Kurzbericht dargestellt, der inhaltlich auf den Erkenntnissen aus dem ISEK-Prozess aufbaut. Die Aussagen verweisen in wesentlichen Teilen auf die Ausarbeitungen im Ergebnisbericht zum ISEK Bahnhofsumfeld Neuss (ISEK).

2 Abgrenzung des Untersuchungsraums

Der mit Beschluss vom 03.02.2017 festgesetzte Untersuchungsraum (siehe Abb. 1) für die vorbereitenden Untersuchungen Bahnhofsumfeld Neuss wird begrenzt

- im Norden durch die Fesserstraße,
- im Osten durch die Düsseldorfer Straße und Rheintorstraße,
- im Süden durch die Hafen-, Salz- und Elisenstraße, den Marienkirchplatz, die Kapitel und Stephanstraße,
- im Westen durch die Buschstraße, Wolberostraße und Römerstraße.

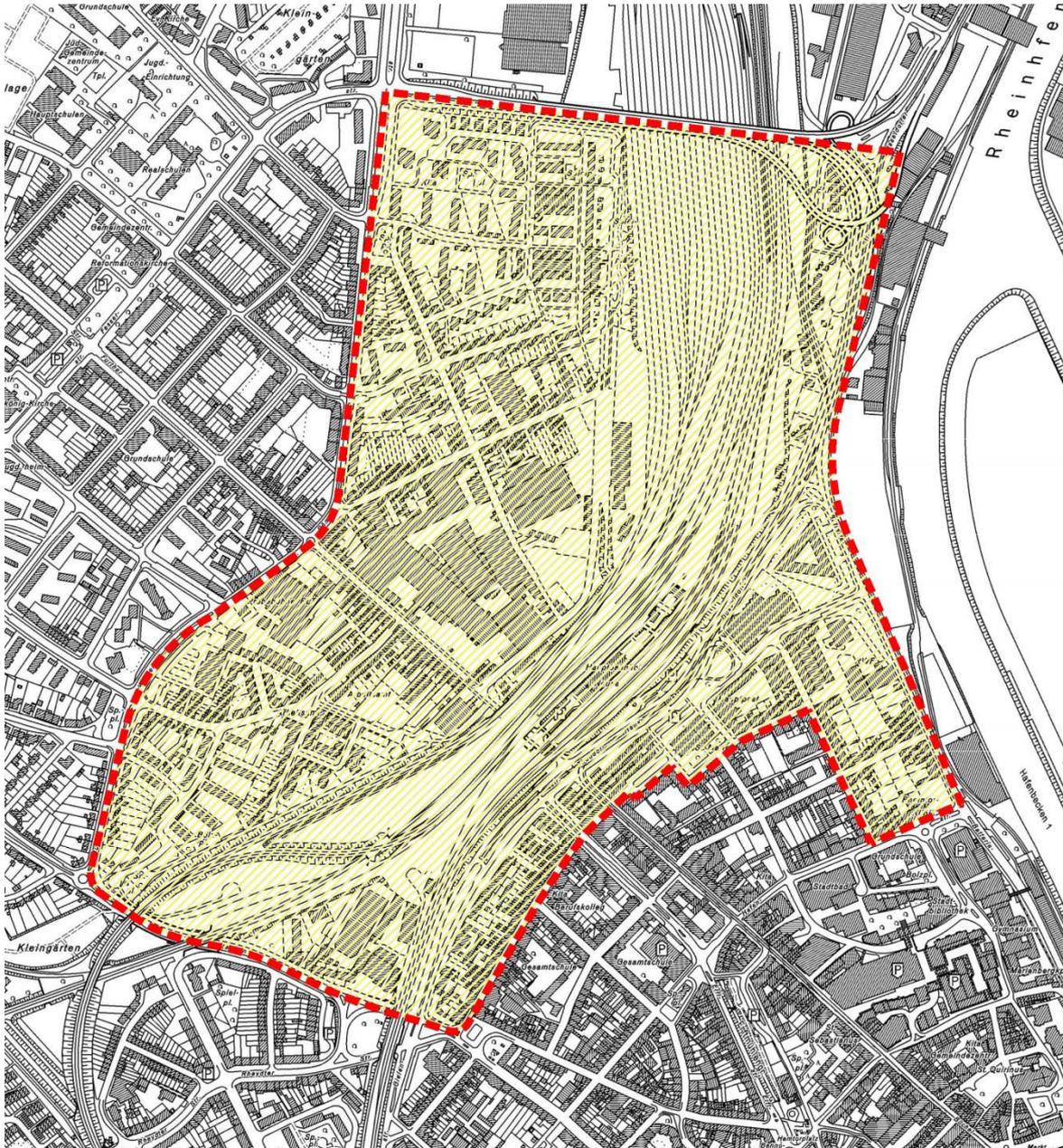


Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsraums

Quelle: Stadt Neuss 2017 (die Grafik des Büros SSR wurde ausgetauscht)

3 Städtebauliche Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen 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.

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Zu berücksichtigende Kriterien sind gemäß § 136 Abs. 3 Nr. 1:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist. In § 136 Abs. 3 Nr. 2 werden Bewertungskriterien beispielhaft aufgezählt:

- die Situation beim fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

3.1 Substanzschwächen

Auf Grundlage der städtebaulichen und räumlichen Analysen und Bewertungen (vgl. ISEK Kapitel 2 und 3) sowie der Aussagen aus den verschiedenen Beteiligungsschritten (vgl. ISEK Kapitel 1.2), die im ISEK Bahnhofsumfeld Neuss ausführlich dokumentiert sind, 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 für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und auch nicht ausreichend erschlossen.

Weitere Substanzschwächen befinden sich entlang der Further Straße (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. (vgl. ISEK Kapitel 3.2)

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.

Zudem befinden sich über den Untersuchungsraum verteilt augenscheinlich einzelne Gebäude mit baulichen Mängeln an den Fassaden (vgl. 3.2 sowie ISEK Kapitel 1.2).

3.2 Funktionsschwächen

Auf Grund seiner innerstädtischen Lage und Bedeutung als Verflechtungsbereich zwischen Innenstadt und Furth-Süd kommt dem Untersuchungsraum eine hohe funktionale Bedeutung zu (vgl. ISEK Kapitel 1.3). Besonders starke Funktionsschwächen, die die Situation beim fließenden und ruhenden Verkehr betreffen, liegen im Untersuchungsraum am Theodor-Heuss-Platz vor (vgl. ISEK Kapitel 5.3 Leitprojekt „Theodor-Heuss-Platz“). 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. (vgl. ISEK Kapitel 3)

Die unzureichende Anzahl und Qualität der vorhandenen Frei- und Grünräume (vgl. ISEK Kapitel 5.2 Leitprojekt „Freiräume – Schaffen und Vernetzen“), sozialen Treffpunkte und Sportangebote in Wohnortnähe deuten darüber hinaus auf Funktionsschwächen im Bereich der infrastrukturellen Erschließung mit Anlagen des Gemeinbedarfs hin. (vgl. ISEK Kapitel 2 und 3)

3.3 Zusammenwirken der Missstände

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 Römer Straße 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.

Die wesentlichen städtebaulichen Defizite sind hier noch einmal zusammenführend aufgelistet und in Abb. 2 verortet (teilweise kommt es zu Überschneidungen):

1) Ehemaliges Bauer & Schaurte-Gelände

Die Flächen liegen aktuell brach, die alten maroden Hallenstrukturen stehen leer, die Fläche ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich und auch nicht ausreichend erschlossen.

2) Umfeld Probebühne

Angrenzend an die Probebühne gibt es mehrere Grundstücke, die mindergenutzt erscheinen und unzureichend erschlossen und geordnet sind.

3) Teilabschnitt Further Straße

Entlang der Further Straße (Südseite) gibt es insbesondere in den Erdgeschosszonen Leerstände sowie mindergenutzte Grundstücke.

4) Umfeld Wolberokreisel

Im Umfeld des Wolberokreisels gibt es einige Grundstücke und Gebäude, die mindergenutzt sind.

5) Theodor-Heuss-Platz

Am Theodor-Heuss-Platz ist die Situation beim fließenden und ruhenden Verkehr als Funktionsschwäche zu bemängeln, die sich negativ (als ein Teilaspekt neben der mangelhaften Gestaltung) auf den gesamten Platz auswirkt.

6) Bahnunterführungen Further Straße und Salzstraße

Auch hier ist die Situation des fließenden Verkehrs zu bemängeln, der insbesondere die schwächeren Verkehrsteilnehmenden (Radfahrer) benachteiligt. **Immer wieder kommt es zu Konflikten zwischen Fußgängern, Radfahrern und den ÖPNV-Nutzern im Bereich der Haltestellen.**

7) Teilabschnitte Josefstraße und Ripuarierstraße

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen verursachen in diesen Bereichen teilweise Konflikte (insbesondere in Hinblick auf Lärm-Immissionen) mit der sensiblen Wohnnutzung der angrenzenden Wohnbebauungen. **Ein weiterer wesentlicher Konflikt ist der behinderte Verkehrsfluss durch den ruhenden Verkehr.**

8) RWE-Gelände

Auch in diesem Bereich bestehen Missstände in Form von Nutzungskonflikten. Zudem erscheint die Fläche momentan untergenutzt.

Allgemein bestehen im Untersuchungsraum Bahnhofsumfeld Neuss zudem folgende städtebauliche Defizite:

- Das Bahnhofsumfeld Neuss ist nicht ausreichend mit qualitativen und quantitativen Frei- und Grünräumen sowie Sportangeboten ausgestattet.
- Der Mangel an Frei- und Grünräumen erhöht die Gefahr von Hitzeinseln. Der Untersuchungsraum wird den Anforderungen an die notwendige Klimafolgenanpassung nicht gerecht.
- Der gesamte Bereich entlang der Bahntrasse ist vom Schienenlärm beeinträchtigt.
- Es sind nicht ausreichend soziale Treffpunkte in den einzelnen Quartieren vorhanden (in Wohnortnähe).
- Über den Untersuchungsraum verstreut gibt es bauliche Mängel an den Fassaden.
- Die Situation des fließenden und ruhenden Verkehrs ist neben dem Theodor-Heuss-Platz in vielen weiteren Bereichen zu bemängeln.

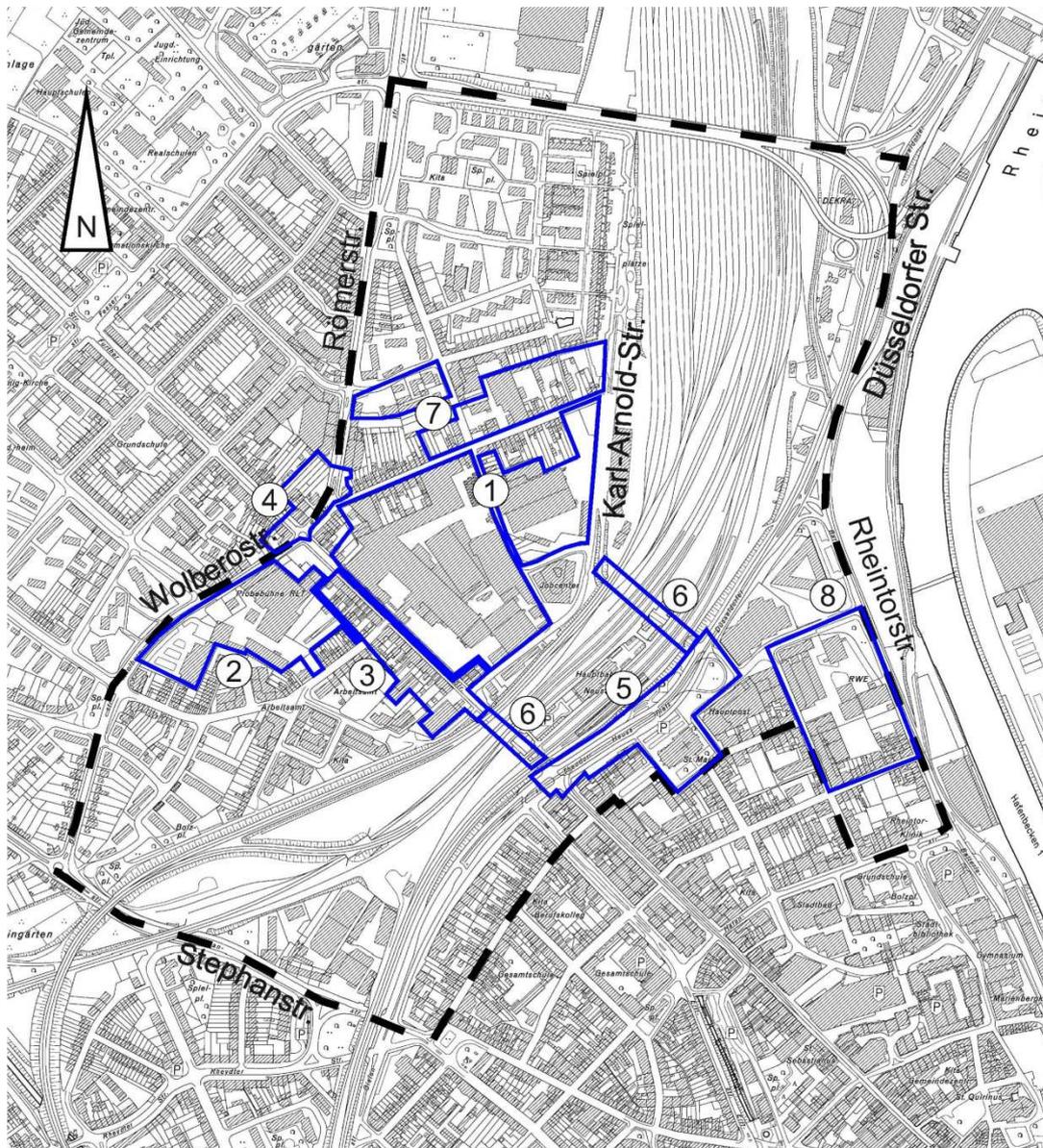


Abb. 2: Übersicht der wesentlichen städtebaulichen Defizite

Quelle: Stadt Neuss 2019 (die ursprüngliche Grafik des Büros SSR wurde überarbeitet)

4 Sanierungsziele und Maßnahmen

4.1 Sanierungsziele

Nach § 140 Nr. 3 BauGB umfasst die Vorbereitung der Sanierung die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Im ISEK Bahnhofsumfeld Neuss wurden in Kapitel 4 folgende städtebauliche Zielsetzungen für den Untersuchungsraum Bahnhofsumfeld Neuss erarbeitet, die als Ziele für die Sanierung übernommen werden:

- 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!

Darüber hinaus werden in Kapitel 5 des ISEK Bahnhofsumfeld Neuss in der Darstellung der Leitprojekte sowie der einzelnen Maßnahmensteckbriefe weitere, themenspezifische städtebauliche Zielsetzungen aufgeführt.

4.2 Städtebauliche und funktionale Maßnahmen

Auf Grundlage der festgestellten Defizite und Handlungsbedarfe (vgl. ISEK Kapitel 2 und 3) sowie der Zielsetzungen (vgl. ISEK Kapitel 4) wurden im Rahmen des ISEK Bahnhofsumfeld Neuss verschiedene städtebauliche und funktionale Maßnahmen (vgl. ISEK Kapitel 5), geordnet nach thematischen Handlungsfeldern, benannt. Diese sollen einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung des Bahnhofsumfeldes Neuss leisten und werden im Folgenden aufgeführt:

Handlungsfeld 1 – Freiraum und Umwelt (vgl. ISEK Kapitel 5.2)

- 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
- ~~Urban Gardening auf der Bahnfläche an der Stephanstraße~~
(Die Maßnahme entfällt; im Rahmen der Trägerbeteiligung hat die DB darauf hingewiesen, dass die Fläche nicht für Rettungsfahrzeuge zugänglich ist.)

Handlungsfeld 2 – Städtebau und öffentlicher Raum (vgl. ISEK Kapitel 5.3)

- 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 (vgl. ISEK Kapitel 5.4)

- 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 (vgl. ISEK Kapitel 5.5)

- 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 (vgl. ISEK Kapitel 5.6)

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

Flankierende Maßnahmen (vgl. ISEK Kapitel 5.7)

- Projektmanagement, Monitoring und Evaluation
- Öffentlichkeitsarbeit

5 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Nach § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. „Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.“ (§ 137 BauGB)

5.1 Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Erstellung des ISEK Bahnhofsumfeld Neuss wurden in der Zeit von Oktober 2017 bis Februar 2019 folgende Beteiligungsveranstaltungen zur Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in den Prozess durchgeführt:

- Rundgänge
- Auftaktforum
- Aktionstage
- Zwischenpräsentationen **im öffentlichen Teil des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung**

Darüber hinaus bestand vom 12. Oktober 2017 bis zum 30. November 2017 die Möglichkeit der Beteiligung über die sogenannte Wikimap, ein digitales Beteiligungsformat in Form einer interaktiven Karte.

Eine genaue Beschreibung der einzelnen Beteiligungsveranstaltungen und -möglichkeiten kann dem Kapitel 1.2 des ISEK Bahnhofsumfeld Neuss entnommen werden.

5.2 Beteiligung der Eigentümer

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde in der Zeit vom 02. Januar 2018 bis 09. Februar 2018 eine Eigentümerbefragung durchgeführt, bei der zu 775 Objekten (nach Hausnummern) die Eigentümer schriftlich mit Hilfe eines Fragebogens befragt wurden. Die Rücklaufquote betrug 59%. Der Fragebogen sowie die Auswertung sind dem Anhang des ISEK Bahnhofsumfeld Neuss zu entnehmen.

Die Eigentümer gaben in der Befragung an, dass 89% der erfassten Objekte keine oder geringe Mängel aufweisen und lediglich 1% der Objekte schwere Mängel aufweisen. Diesen Eindruck bestätigt auch die integrierte Analyse im Rahmen des ISEK Bahnhofsumfeld. Die benannten Mängel liegen zu 32% bei der Fassade, zu 20% bei Heizungsanlage, Sanitär und Haustechnik, zu 16% beim Dach und zu 14% bei Fenster und Außentüren. (vgl. ISEK Kapitel 1.2 und Anhang)

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die Wohngebäudesubstanz im Untersuchungsraum in weiten Teilen den heutigen Anforderungen an gesunde und sichere Wohnverhältnisse entspricht.

Da bei der Eigentümerbefragung nur 15,7% der Befragten Modernisierungsmaßnahmen planen, soll von der Einrichtung einer Modernisierungsberatung und der Beantragung von Fördermitteln aus dem Fassaden- und Hofflächenprogramm abgesehen werden.

Aufgrund des Modernisierungs- und Sanierungszustands ist in den nächsten Jahren keine sanierungsbedingte Mietpreissteigerung mit damit verbundenen Verdrängungseffekten von Haushalten mit niedrigem Einkommen zu erwarten. Größeren Einfluss dürfte die hohe Anzahl der auslaufenden Mietpreisbindungen für den geförderten Wohnungsbestand darstellen. (vgl. ISEK Kapitel 2.3)

~~Die in der Eigentümerbefragung benannten Mängel lassen sich durch aktivierende Instrumente der Stadterneuerung, wie einem gebietsbezogenen Förderprogramm zur Aufwertung von Fassaden und Hofflächen sowie individuellen Beratungsangeboten, beheben.~~

~~Für entsprechende Instrumente zeigen die befragten Eigentümer eine grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft. Auf die Frage: „Die Stadt Neuss plant das Untersuchungsgebiet Bahnhofsumfeld als städtebauliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Dies bietet Eigentümern u. a. die Möglichkeit, finanzielle Zuschüsse für Modernisierungsvorhaben (z. B. Fassadensanierung) zu erhalten. Wie sind Sie einer möglichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gegenüber eingestellt?“ gaben die befragten Eigentümer folgendes an (vgl. ISEK Anhang):~~

- ~~▪ 15,7% „Positiv, ich plane Modernisierungsmaßnahmen“;~~
- ~~▪ 49% „Ich plane keine Maßnahmen, finde die Idee aber gut“;~~
- ~~▪ 2,2% „Negativ, ein Sanierungsgebiet ist keine gute Idee“ und~~
- ~~▪ 23,5% „Weiß nicht“~~

5.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen fand am 27. Februar 2018 ein Workshop zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) statt. In einem inhaltlichen Einstieg wurden den eingeladenen Trägern öffentlicher Belange die Ergebnisse der Onlinebeteiligung mittels „Wikimap“, der Eigentümerbefragung und der Stärken-Schwächen-Analyse vorgestellt. In der Arbeitsphase konnten die Anwesenden anhand verschiedener Leitfragen aus ihrer Perspektive Stellung zum Handlungsbedarf, zu räumlichen und thematischen Schwerpunkten sowie zu ihrer Betroffenheit durch die Planungen nehmen. Eine weitere TÖB-Beteiligung fand im Rahmen der Maßnahmen Schärfung am 30. Oktober 2018 statt. In vier Fokusrunden hatten TÖB und weitere Gebietsakteure die Möglichkeit, an der Konkretisierung des Handlungsprogramms sowie der Qualifizierung der Leitprojekte mitzuwirken. Die spezifischen Anregungen sowie beabsichtigte Planungen seitens der TÖB flossen in die Untersuchung mit ein. (vgl. ISEK Kapitel 1.2)

~~In der Zeit vom 21.03.2019 bis 26.04.2019 wurde mit dem Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen und dem Abschlussbericht zum ISEK Bahnhofsumfeld eine schriftliche Beteiligung der Ämter und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Wesentliche Bedenken gegen die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurden nicht geäußert.~~

6 Vorschlag zur Verfahrensart und für die Gebietsabgrenzung

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 (vgl. Kapitel 3. sowie ISEK Kapitel 2 und 3).

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 (vgl. 3. sowie ISEK Kapitel 3). Die wesentlichen städtebaulichen Missstände konzentrieren sich auf einen Kernbereich **des Untersuchungsgebietes (siehe Abb. 2)**, sodass zwar ein flächiger Interventionsbedarf gegeben ist, jedoch in unterschiedlichen Intensitätsstufen.

6.1 Wahl des Sanierungsverfahrens

Vorgeschlagen wird, dass zur Initiierung von Erneuerungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und zur langfristigen Stabilisierung ein Maßnahmengebiet der Städtebauförderung zusammen mit dem vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzept „ISEK Bahnhofsumfeld Neuss“ beschlossen wird. (Abgrenzung siehe Abb. 3)

Weiterhin wird, zur Absicherung der Sanierungsziele und Behebung der festgestellten Substanz- und Funktionsmängel, die Festsetzung eines Sanierungsgebietes **für einen Kernbereich des Maßnahmengebietes ISEK Bahnhofsumfeld** (Abgrenzung siehe Abb. 3) 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 Maßnahmensgebietes 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.

6.2 Gebietsabgrenzung

Für die Abgrenzung eines **Maßnahmegebietes der Städtebauförderung** „ISEK Bahnhofsumfeld Neuss“ wird folgende Begrenzung, **die fast deckungsgleich mit dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchung (siehe Abb. 1) ist**, vorgeschlagen:

- im Norden durch die Fesserstraße,
- im Osten durch die Düsseldorfer Straße und Rheintorstraße,
- im Süden durch die Collingstraße, Elisenstraße, den Marienkirchplatz, die Kapitelstraße, Büttgerstraße (inkl. angrenzender Bebauung) und Stephanstraße,
- im Westen durch die Buschstraße, Plankstraße, Alemannenstraße, Keltenstraße, Frankenstraße und Römerstraße. (siehe Abb. 3)

Da sich das Zusammenwirken der Substanz- und Funktionsschwächen vor allem in einem Kernbereich des Maßnahmegebietes ISEK Bahnhofsumfeld konzentriert (siehe Abb. 2), soll das förmliche Sanierungsgebiet gem. § 142 für einen Bereich festgesetzt werden, der von folgenden Straßen umgeben ist:

- im Norden durch die Keltenstraße und Römerstraße sowie Ripuarierstraße und Karl-Arnold-Straße,
- im Osten durch die Salzstraße, Düsseldorfer Straße, Collingstraße, Rheintorstraße,
- im Süden durch die Königstraße, Elisenstraße, Marienkirchplatz,
- im Westen durch die Krefelder Straße, Further Straße, Katharina-Braeckeler-Straße, Marienstraße und Wolberostraße (siehe Abb. 3).

Damit ist das festzusetzende Sanierungsgebiet deutlich kleiner als das Gebiet der vorbereitenden Untersuchung (siehe Abb.1). Das Teilgebiet 2 des Sanierungsgebietes Östlicher Innenstadtrand ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes Bahnhofsumfeld.

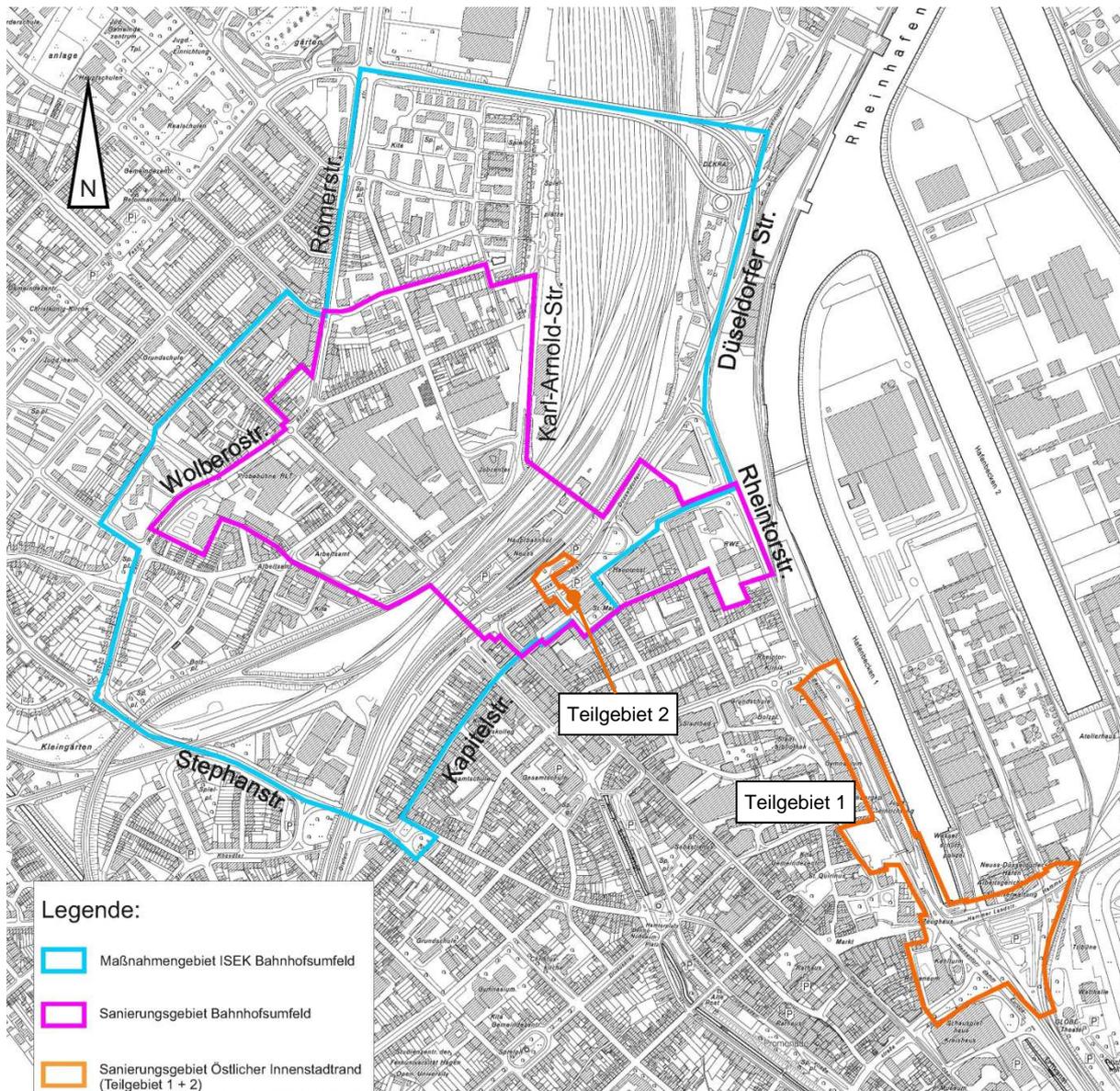


Abb. 3: Gebietsabgrenzung

Quelle: Stadt Neuss 2019 (die ursprüngliche Grafik des Büros SSR wurde ausgetauscht)

7 Verzeichnisse

Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsraums.....	4
Abb. 2: Übersicht der wesentlichen städtebaulichen Defizite	8
Abb. 3: Gebietsabgrenzung.....	16

8 Quellenverzeichnis

- BauGB: Baugesetzbuch; 50. Auflage. Beck-Texte im dtv, München.
- ISEK Neuss: Stadt Neuss, Amt für Stadtplanung, 2019: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Bahnhofsumfeld Neuss; Bearbeitung: SSR Schulten Stadt- und Raumentwicklung